b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-009812
Naam opsteller voorstel	: Beurskens, Anouk (575 236)	Zaaknummer JOIN: Z/16/024476
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8'

Voorstel

Aan de raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8' ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPHeugterbroekdk8-VA01 als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.
3. Voor het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Beoogd effect/doel

Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Argumenten

Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Weert,
22-07-2016

De directeur,

S		B	W HL	W FvE	W PS	W GG
	akkoord					
	bespreken					

Soort besluit: Besluit college

Vergadering B&W van 23-08-2016

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

☐ A-stuk
☐ B-stuk
☐ C-stuk

Beslissing d.d.: 23-8-2016

Nummer: 8

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1

Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Uitvoering/evaluatie

Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Communicatie/participatie

Dit besluit kan worden geagendeerd als B-stuk.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts

Extern:

Niet van toepassing.

Bijlagen

Openbare bijlagen:

1. Toelichting, regels en verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8'
2. Anterieure overeenkomst

Niet openbare bijlagen:
Geen.

raads-
voorstel

GEMEENTE WEERT

Vergadering Gemeenteraad van 29-09-2016		
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Raadsvoorstel: RAD-001297
Naam opsteller voorstel	: Beurskens, Anouk	Zaaknummer JOIN: Z/16/024476
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Agendapunt:

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8' ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPHeugterbroekdk8-VA01 als authentiek digitaal ruimtelijk plan aan te merken.
3. Voor het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan biedt het planologisch kader voor het realiseren van twee extra (burger)woningen op de locatie van de voormalige agrarische bedrijfsruimte en een gedeelte van de tuin van de woning aan de Heugterbroekdijk 8.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8' is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd en is raadpleegbaar via www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Beoogd effect/doel

Het doel is het maken van een planologische regeling waardoor twee extra burgerwoningen gebouwd kunnen worden.

Argumenten

1.1 Hiermee wordt voldaan aan de contractuele verplichting uit 2008.
In 2008 is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer aangegaan voor de bouw van maximaal 18 woningen op de hoek van de Heugterbroekdijk en de Nieuwenheerd. In deze overeenkomst is opgenomen dat in de te handhaven boerderij aan de Heugterbroekdijk één of meerdere woningen (maximaal 3) mogen worden gerealiseerd. Ten behoeve van de verkoopbaarheid van de woningen is er nu voor gekozen om drie vrijstaande woningen op betreffend perceel mogelijk te maken.

1.2 Er wordt voldaan aan de lokale en regionale structuurvisies.
Op grond van de Structuurvisie Weert 2025 en de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving dient de planvoorraad te worden teruggebracht. Hiertoe komen principe-toezeggingen, binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden te vervallen. Verder wordt het aantal woningen binnen bestaande plannen verminderd. Onderhavig initiatief betreft een contractuele verplichting. Deze blijft op grond van het woonbeleid ongemoeid.

3.1 Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht dit in het raadsbesluit vast te leggen.
Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Indien er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan is het digitale plan bindend.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële gevolgen

Leges
De kosten voor het bestemmingsplan bedragen € 5.617,85 (prijspeil 2015) en zijn voor rekening van initiatiefnemer.

Ruimtelijke ontwikkelingen
Initiatiefnemer dient over de toename van het aantal m² bebouwd oppervlak een bijdrage van deze € 18,-- per m² betalen. Deze oppervlakte is gerelateerd aan de eventuele toename van de oppervlakte van het bouwvlak en de oppervlakte van de aanduiding 'bijgebouwen' die in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen.

	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Toename/afname
Oppervlakte bouwvlak	490m²	348m²	- 142 m²
Mogelijkheden bijgebouwen	150 m²	450 m²	+ 300 m²
Toename van de bebouwing			= 158 m²

De toename bedraagt derhalve 158 m² en de bijdrage bedraagt € 2.844,- [€ 18,-/m² x 158 m²].
Dit bedrag wordt toegevoegd aan de Voorziening anterieure overeenkomsten V1057 (stedelijk groenfonds).
Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Begrotingspost
810 0000/734 0012 (opbrengst leges herziening bestemmingsplannen)
9220004/7340018 (voorziening anterieure overeenkomst)

Geraamd bedrag
Ter zake is een opbrengst geraamd voor de inkomsten leges herziening bestemmingsplannen ad € 55.000,--. De legesopbrengsten ad € 5.617,85 (prijspeil 2015) worden hier verantwoord.

Juridische gevolgen
De afwenteling van een eventuele planschadevergoeding is in de anterieure overeenkomst van 2016 meegenomen.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling vanaf 13 oktober 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Naar verwachting treedt het bestemmingsplan op 25 november 2016 in werking tenzij een eventueel schorsingsverzoek wordt ingediend en toegekend.

Communicatie/participatie

Wij hebben op 8 juni 2016 bekend gemaakt dat met ingang van 9 juni 2016 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 20 juli 2016, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, het ontwerpbestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8' met bijbehorende toelichting ter inzage heeft gelegen. Het plan was digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPHeugterbroekdk8-ON01.

Ten aanzien van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de provincie Limburg. De bekendmaking is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 1Weert en in de Staatscourant.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

- Bestemmingsplan
- Anterieure overeenkomst

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

de secretaris,	de burgemeester,
M.H.F. Knaapen	A.A.M.M. Heijmans

GEMEENTE WEERT

Nummer raadsvoorstel: RAD-001297

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 23-08-2016;

Wij hebben op 8 juni 2016 bekend gemaakt dat met ingang van 9 juni 2016 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 20 juli 2016, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8' met bijbehorende toelichting. Het plan was digitaal raadpleegbaar via de websites: www.weert.nl/bestemmingsplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.BPHeugterbroekdk8-ON01.

Sinds 1 januari 2010 is de digitale verplichting uit de Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden voor alle bestemmingsplannen die vanaf dat moment als ontwerp in procedure gebracht worden. Het Ministerie van VROM heeft de gemeenten verzocht in het raadsbesluit vast te leggen of er sprake is van een authentiek digitaal ruimtelijk plan. In dat geval is het digitale plan bindend. Het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8' is een digitaal ruimtelijk plan en wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Gelet op het voorgaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8' ongewijzigd vast te stellen.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPHeugterbroekdk8-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Heugterbroekdijk 8.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29-09-2016.

De griffier,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

De voorzitter,

A.A.M.M. Heijmans

GEMEENTE WEERT

Anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst betreffende het in exploitatie brengen van twee woningen aan de Heugterbroekdijk 8 te Weert.

De ondergetekenden,

de gemeente Weert, te dezen vertegenwoordigd door de heer mr. M. Knaapen, plaatsvervangend directeur sector Ruimte, verder te noemen **'de gemeente'**;

en

Vos Projectontwikkeling Weert BV, kantoorhoudende te Weert aan de Ringselvenweg 1, 6002 SW Weert, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Vos, verder te noemen **'de exploitant'**;

tezamen ook te noemen **'partijen'**;

in aanmerking nemende

- dat exploitant eigenaar is van het perceel met gebouw, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie Z nr. 547, gelegen aan de Heugterbroekdijk 8 in Weert en voornemens is dit perceel te herontwikkelen ten behoeve van de bouw van twee extra woningen;
- het realiseren van twee extra woningen op het betreffende perceel in strijd is met het vigerende bestemmingsplan 'Laar-Hushoven 2010';
- dat daarom de omgevingsvergunning door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat uit een eerste onderzoek van de gemeente niet is gebleken dat er doorslaggevende planologische beletselen zijn om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat de exploitant alle kosten die verband houden met het in exploitatie brengen van het perceel zelf betaalt, inclusief planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro;
- dat de exploitant zich bereid heeft verklaard aan de gemeente een bijdrage te betalen aan de kosten van bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen.

verder in aanmerking nemende dat

- partijen hun afspraken over de onderlinge samenwerking wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst;

- het de exploitant bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst; dat in deze concept overeenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- de concept overeenkomst na ondertekening door de exploitant ter besluitvorming aan Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;

- in een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, Burgemeester en Wethouders eerst een besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;
- zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen drie maanden na de datum van ondertekening door de exploitant de overeenkomst zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad;
- na accordering door Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan exploitant wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- het exploitant bekend is dat zonder accordering door het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat in dat geval geen overeenkomst tot stand is gekomen; dat partijen aan het niet tot stand komen van de overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

komen partijen het volgende overeen:

Artikel 1. Omschrijving plangebied

Het in exploitatie te brengen gebied omvat het perceel, kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie Z, nummer 547, bekend als Heugterbroekdijk 8, verder te noemen **'plangebied'**.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken en uitgangspunten tussen partijen om te komen tot de herontwikkeling van het plangebied.

Artikel 3. Planrealisatie

De herontwikkeling van het in artikel 1 genoemde plangebied geschiedt geheel door en voor rekening en risico van de exploitant overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst.

Artikel 4. Herziening bestemmingsplan en overige publiekrechtelijke procedures

4.1 De exploitant heeft een verzoek ingediend tot herziening van het bestemmingsplan.

4.2 De exploitant draagt zorg voor het opstellen van het bestemmingsplan, met bijbehorende onderzoeken, zoals een archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, een grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, ander milieukundig onderzoek, flora en fauna onderzoek, geo-hydrologisch onderzoek, akoestisch onderzoek, onderzoek luchtkwaliteit en externe veiligheid, etc., voor zover aan de orde.

4.3 De gemeente zal
- nadat deze overeenkomst door partijen is getekend, en
- nadat alle gegevens zijn ingediend om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan, en
- na een positieve beoordeling van de plannen aan alle door de gemeente of wetgever daaraan te stellen kwaliteitseisen met de grootst mogelijke zorgvuldigheid de noodzakelijke procedure inzetten.

4.4 Een negatieve beoordeling houdt in dat de gemeente niet akkoord gaat met het ingediende bestemmingsplan. Wanneer exploitant niet in voldoende mate aan de zienswijze van de gemeente tegemoet komt, kan dit uiteindelijk leiden tot het weigeren van de gevraagde medewerking. Het is aan de gemeente om naar redelijkheid en billijkheid aanvullende plannen, vooronderzoeken en/onderzoeken van exploitant te eisen.

4.5 De exploitant is zich bewust van de noodzaak van deze planologische procedure, de behandeling van mogelijk ingekomen zienswijzen en de afhandeling van beroepsprocedures en stelt daarom de gemeente niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen in de planontwikkeling of het niet tot ontwikkeling kunnen brengen van het exploitatiegebied als gevolg van het doorlopen van deze planologische procedure.

4.6 Indien het publiekrechtelijke traject leidt tot wijzigingen dan komen de eventuele consequenties voor de planexploitatie geheel voor risico en rekening van de exploitant.

4.7 Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de exploitant gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen. In het geval van indiening van zienswijzen, waarbij wijziging van de planologische maatregel wordt verzocht of waardoor deze wijziging noodzakelijk is, zullen partijen in overleg treden over de toepasbaarheid en de gevolgen van een dergelijke wijziging.

Artikel 5. Duurzaam bouwen

De voor de wooneenheden in te dienen aanvraag voor een Omgevingsvergunning moeten voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van duurzaamheid als bedoeld in het instrument GPR Gebouw 4.1. Eisen voor kwaliteit en duurzaamheid worden geformuleerd in termen van GPR Gebouw-prestatieniveaus, welke voor onderhavige gebouwen minimaal als volgt worden toegepast: over de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruiks-kwaliteit en woonkwaliteit wordt een gemiddelde score van 7,5 behaald. In overleg met de gemeente wordt bepaald op welke thema's een hogere of lagere score wordt behaald.

Artikel 6. Kosten en financiële bijdragen

6.1 Alle kosten en noodzakelijke onderzoeken die verband houden met de herontwikkeling van het plangebied komen voor rekening van de exploitant, zoals
- aansluitingen op de nutsvoorzieningen die door de exploitant bij de desbetreffende nutsbedrijven moeten worden aangevraagd;
- eventuele aanpassing en/of noodzakelijke capaciteitsuitbreidingen van nutsvoorzieningen;
- kosten in verband met benodigde aansluitingen op en aanpassingen van wegen, rioleringen, kabels en leidingen en andere voorzieningen binnen en direct aansluitend op het plangebied;
- kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek, grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, ander milieukundig onderzoek, flora en fauna onderzoek, geo-hydrologisch onderzoek, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteit en externe veiligheid, etc.;
- leges.

6.2 De bijdrage ten behoeve van Ruimtelijk ontwikkelingen bedraagt € 18,--. Initiatiefnemer dient dit bedrag te betalen over de toename van het aantal m²

bebouwd oppervlak. Deze oppervlakte is gerelateerd aan de toename van de oppervlakte van het bouwvlak en de oppervlakte van de aanduiding 'bijgebouwen' die in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen.

	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Toename/afname
Oppervlakte bouwvlak	490m²	348m²	- 142 m²
Mogelijkheden bijgebouwen	150 m²	450 m²	+ 300 m²
Toename van de bebouwing			= 158 m²

De toename van de bebouwing bedraagt derhalve 158 m².
De exploitant betaalt aan de gemeente een bijdrage van **€ 2.844**,- [€ 18,-/m² x 158 m²] voor Ruimtelijke Ontwikkelingen op grond van het Structuurvisie Weert 2025. Deze bijdrage wordt ingezet voor het Groenfonds (fonds voor groene projecten in het stedelijk gebied).

6.3 De exploitant betaalt de in artikel 6.2 genoemde bijdrage binnen 30 dagen nadat hiertoe een factuur is verzonden door de gemeente onder vermelding van 'bijdrage anterieure overeenkomst Heugterbroekdijk 8' op IBAN nummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03. De factuur wordt verzonden binnen 2 weken nadat het college van Burgemeester en Wethouders heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 7. Planschade

7.1 De gemeente stelt de exploitant schriftelijk in kennis van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, welk bestemmingsplan tot stand is gekomen als gevolg van het door de exploitant ingediende verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. De exploitant wordt de gelegenheid geboden alles naar voren te brengen wat voor de beoordeling van de (omvang van de) schade relevant zou kunnen zijn. Exploitant wordt in de procedures tevens als belanghebbende aangemerkt.

7.2 Over een verzoek om planschade beslist het college van burgemeester en wethouders op basis van de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade nieuwe Wro' en na ingewonnen advies van een extern deskundig bureau. Beroep tegen de beslissing is mogelijk bij de Rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, een en ander overeenkomstig de procedure van de Algemene Wet Bestuursrecht De gemeente stelt de exploitant in kennis over de besluitvorming over ingediende planschadeverzoeken.

7.3 De exploitant verplicht zich de vastgestelde planschade met bijbehorende advieskosten en wettelijke rente aan de gemeente te vergoeden met betrekking tot afhandeling van alle verzoeken die binnen de dan geldende wettelijke termijn doch uiterlijk binnen 5 jaren worden ingediend nadat het herziene bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

7.4 De gemeente deelt zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit het door de exploitant ingediende verzoek tot herziening van het bestemmingsplan, het bedrag schriftelijk mee aan de exploitant. De exploitant verplicht zich het desbetreffende bedrag binnen 30 dagen na ontvangst van iedere mededeling aan de gemeente Weert over te maken door storting op IBAN nummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03, ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'planschadekosten Heugterbroekdijk 8'.

Artikel 8. Overdracht contractsverplichting

Indien en voor zover exploitant zijn rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, behoeft zulks de voorafgaande toestemming van de gemeente. De gemeente is bevoegd om aan het

verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.

Artikel 9. Beëindiging van de overeenkomst

Zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden dan vervalt deze overeenkomst.

Artikel 10. Geschillen

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door Rechtbank Limburg.

Opgemaakt in tweevoud d.d. 26-05- 2016

de gemeente,	de exploitant,
handtekening,	handtekening,
M. Knaapen	J. Vos

GEMEENTE WEERT

Realisatieovereenkomst
Woningbouw Heugterbroekdijk

Realisatieovereenkomst tussen de gemeente Weert en Vos Projectontwikkeling Weert bv inzake de realisatie van woningbouw op de locatie gelegen op de hoek Heugterbroekdijk-Nieuwenheerd

De ondergetekenden:

1. *de gemeente Weert*, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. M.J.M. Meertens, directeur van de sector Stadsontwikkeling, verder te noemen **"de gemeente"**;

en

2. *Vos Projectontwikkeling Weert bv.*, statutair gevestigd Ringselvenweg 1, 6002 SW te Weert, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.J.E.M. Vos, verder te noemen **"Vos" of "exploitant"**;

de gemeente en Vos gezamenlijk ook te noemen **"partijen":**

In aanmerking nemende dat:

1. de exploitant kenbaar heeft gemaakt het terrein, welk gelegen is op een locatie aan de Heugterbroekdijk - Nieuwenheerd te Laar in exploitatie te willen brengen;
2. de exploitant kenbaar heeft gemaakt de grond- en bouwexploitatie van dit gebied zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 voor eigen rekening en risico en in goed overleg met de gemeente te willen uitvoeren;
3. de gemeente het voornemen heeft aan de exploitant hiervoor medewerking te verlenen;
4. dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de realisatie van het bouwplan door de gemeente zijn bepaald in goed overleg met de exploitant;
5. voor de betreffende locatie het bestemmingsplan "Laar" vigerend is en het voorgenomen bouwplan op basis van dit bestemmingsplan niet kan worden gerealiseerd;
6. de gemeente voornemens is ten behoeve van de realisatie het bouwplan; maximaal 18 woningen en de benodigde parkeerplaatsen, vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan op grond van art. 19 lid 2 van de Wet Ruimtelijke Ordening, nadat het plan door het college van burgemeester en wethouders is goedgekeurd en nadat van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.
7. indien de bouwaanvraag wordt ingediend op het moment dat de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (nWRO) in werking is getreden, dit een wijziging in de vrijstellingsprocedure tot gevolg heeft.

Paraaf gemeente:

.....

Paraaf Vos:

.....

Verder in aanmerking nemende dat:

1. partijen hun afspraken over de onderlinge samenwerking wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst, welke overeenkomst niet beoogt te zijn een exploitatie-overeenkomst in de zin van de exploitatieverordening gemeente Weert;
2. het de exploitant bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst; dat in deze concept overeenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
3. de conceptovereenkomst na ondertekening door de exploitant ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
4. in een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, het college van Burgemeester en Wethouders eerst een besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;
5. de overeenkomst binnen twee maanden na de datum van ondertekening door de exploitant zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad;
6. na goedkeuring van het college van Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan exploitant wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
7. het de exploitant bekend is dat er bij onthouding van goedkeuring door het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat de conceptovereenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen; dat partijen aan het niet tot stand komen van de overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1. **Definities**

1. Bruikbare bouwvergunning: Een door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert verleende bouwvergunning, waartegen nog uitsluitend beroep bij de Rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld, tenzij nog niet is beslist op een ingediend verzoek om een voorlopige voorziening bij de Rechtbank, dat is ingediend binnen 6 weken na de bekendmaking van de verleende bouwvergunning.

2. Onherroepelijke bouwvergunning: Een door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert verleende bouwvergunning, welke vergunning juridisch onherroepelijk en onaantastbaar is.

Artikel 2. **Doel van de overeenkomst en omschrijving exploitatiegebied**

1. Deze overeenkomst heeft betrekking op het exploitatiegebied, gelegen aan de Heugterbroekdijk-Nieuwenheerd, nader te noemen "Bouwplan Heugterbroekdijk". Het exploitatiegebied is in **Bijlage 1** aangegeven.

Paraaf gemeente:

.....

Paraaf V.O.S.

.....

Het plan voorziet in de realisatie van:

- 2 bouwkavels (zelfbouw);
- 2 bouwkavels (projectmatige bouw);
- 2 levensloopbestendige koopwoningen;
- 3 starterswoningen in de koopsector;
- 2 halfvrijstaande koopwoningen met een v.o.n. prijs van maximaal € 200.000 (prijspeil 2008);
- 2 halfvrijstaande koopwoningen, onbegrensd in prijs;
- 2 bouwkavels bedoeld voor belanghebbenden;
- één of meerdere woningen (maximaal 3) te realiseren in de te handhaven boerderij Heugterbroekdijk nr. 8;

Het totaal aantal woningen komt hiermee op maximaal 18, hierbij behoren tevens de (openbare) voorzieningen zoals in deze overeenkomst is beschreven, e.e.a. ondermeer volgens het verkavelingsplan zoals in **Bijlage 2** is aangegeven.

2. Deze overeenkomst is gericht op het vastleggen van afspraken en uitgangspunten tussen partijen teneinde te komen tot ontwikkeling van woningbouw zoals verwoord in artikel 2 lid 1.

3. Partijen verplichten zich, op basis van het in deze overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid, om zich tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de overeenkomst, zoals verwoord in artikel 2 lid 1 en de hiertoe in deze overeenkomst vastgelegde afspraken, te realiseren.

Artikel 3. **<u>Plan, programma en wijze van verkoop</u>**

1. De exploitant zal in het exploitatiegebied het woningbouwprogramma realiseren zoals in artikel 2 van deze overeenkomst is vermeld e.e.a. op basis van het daarbij behorende verkavelingsplan **(Bijlage 2)**.
2. De exploitant zal het woningbouwprogramma in het exploitatiegebied realiseren overeenkomstig de in **bijlage 3** weergegeven fasering. De fasering wordt verdeeld over 3 jaar. Bij gebleken belangstelling kan de fasering in positieve zin worden aangepast.

3. De exploitant zal zich bij de verkoop van de starterswoningen houden aan de volgende randvoorwaarden:

   a. De verkoopprijs van de starterswoningen bedraagt maximaal € 127.500 bouwkosten en bijkomende kosten, te vermeerderen met €175,- per m² grondkosten op basis van levering V.O.N., prijspeil 2008. De genoemde VON prijzen zijn gebaseerd op prijspeil 2008 en mogen geïndexeerd worden middels de "CBS nieuwbouwwoningen; inputcijfers 2000 = 100."
   b. De exploitant verplicht zich bij verkoop en (door)levering van de starterswoningen een antispeculatiebeding overeenkomstig de in **bijlage 4** vermelde voorwaarden en bepalingen in haar overeenkomsten en notariële akten op te nemen op straffe van een boete van € 100.000.- per overtreding. Verkoopprocedure, inschrijving, gegevenscontrole, loting ten behoeve van keuzevolgorde en dergelijke van de starterswoningen vindt plaats door de gemeente Weert.

   c. De 3 starterswoningen zullen worden aangeboden aan de gegadigden in de volgorde van de lijst, zoals die ontstaan is uit de loting door de gemeente gehouden;

Paraaf gemeente: Paraaf Vos

.....

d. Wanneer na het volgen van genoemde procedure niet alle starterswoningen verkocht zijn, dan zal de gemeente opnieuw een inschrijfprocedure starten, waarna door de gemeente opnieuw een lijst zal worden opgesteld, die de volgorde van het aanbieden bepaalt;

e. De exploitant zal zich bij de verkoop van de 2 bouwkavels (zelfbouw) en projectmatig te realiseren koopwoningen houden aan de volgende randvoorwaarde: onder de kandidaten die voldoen aan de eisen vindt een gemeentelijke loting plaats die de keuzevolgorde bepaalt.

Artikel 4. <u>Planontwikkeling en -realisatie</u>

1. De exploitatie van het in artikel 2 genoemde exploitatiegebied geschiedt geheel door en voor rekening en risico van de exploitant overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst.

2. De exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor een goede aansluiting van het exploitatiegebied op het aangrenzende omliggende gebied, conform het gestelde in artikel 7.

3. Een eventueel noodzakelijke bodemsanering van percelen die in eigendom zijn van exploitant dan wel door de exploitant van derden aangekocht worden zal in opdracht en voor rekening van de exploitant worden uitgevoerd. De kosten komen ten laste van de exploitant.

4. De exploitant draagt zorgt voor het opstellen van alle voor de exploitatie benodigde plannen, onderzoeken en documenten, zoals o.a. de ruimtelijke onderbouwing, het archeologisch onderzoek, flora en fauna onderzoek, infiltratieonderzoek, akoestisch onderzoek, onderzoek luchtkwaliteit, bodemonderzoek en eventueel saneringsplan en onderzoek externe veiligheid.

5. Het bouwplan dient te voldoen aan de basiseisen van het Handboek Woonkeur. Indien hieraan niet voldaan kan worden, is goedkeuring van de gemeente op basis van een gemotiveerde onderbouwing noodzakelijk.

6. Partijen komen overeen dat de woningen zoals genoemd in artikel 2 lid 1 worden gebouwd met gebruik van GPR Gebouw. Eisen voor kwaliteit en duurzaamheid worden geformuleerd in termen van GPR Gebouw-prestatieniveaus, welke voor onderhavige woningen minimaal als volgt dienen te worden toegepast: over de thema´s energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit dient een score van 7,0 per thema te worden behaald. In overleg met de gemeente wordt bepaald op welke thema´s een hogere of lagere score definitief zal worden vastgesteld.

7. Het aantal in te richten parkeerplaatsen ten behoeve van de bebouwing dient voldoen aan de parkeernormen welke zijn opgenomen in de laatste versie van de publicatie van het Centrum voor regelgeving en onderzoek in de grond-, water- en wegenbouw en verkeerstechniek (CROW): aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASW).

8. De exploitant zorgt voor het opstellen van het voor de realisatie benodigde inrichtingsplan met bijbehorend bestek, dat de goedkeuring van de gemeente vereist alvorens het kan worden uitgewerkt.

9. Het bouwplan dient te voldoen aan het programma van eisen zoals dat in overleg door de partijen is vastgesteld.

Paraaf gemeente:

.....

Paraaf Vo

.....

10. Exploitant en gemeente dragen gezamenlijk en in onderling overleg zorg voor een goede communicatie met betrokkenen.

Artikel 5. **Planologische procedures**

1. De gemeente zal, nadat deze overeenkomst door partijen is getekend en nadat een aanvraag voor een bouwvergunning is ingediend, met de grootst mogelijke zorgvuldigheid de noodzakelijke planologische procedure inzetten ten einde te komen tot een voor planrealisatie geschikt planologisch kader, een en ander op basis van het stedenbouwkundig plan, ruimtelijke onderbouwing, definitieve bouwplannen en nog op te stellen inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

2. Bij een positieve beoordeling van het bouwplan met bijbehorende bescheiden is de gemeente voornemens vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan op grond van art. 19 lid 2 Wet Ruimtelijke Ordening (WRO). Het is exploitant bekend dat, indien de bouwaanvraag wordt ingediend nadat de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening (nWRO) in werking is getreden, dit een wijziging in de vrijstellingsprocedure tot gevolg heeft.

3. Een negatieve beoordeling houdt in dat de gemeente niet akkoord gaat met de ingediende plannen. Wanneer de exploitant niet in voldoende mate aan de zienswijze van de gemeente tegemoet komt, kan dit uiteindelijk leiden tot het niet verlenen van de vereiste vergunningen. Het is aan de gemeente om naar redelijkheid en billijkheid aanvullende plannen dan wel vooronderzoeken en/of onderzoeken van de exploitant te eisen.

4. De exploitant is zich bewust van de noodzaak van deze planologische procedure, de behandeling van mogelijk ingekomen zienswijzen en bedenkingen en de afhandeling van bezwaar- en beroepsprocedures en stelt derhalve de gemeente niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen in de planontwikkeling en -realisatie of het niet tot ontwikkeling kunnen brengen van het exploitatiegebied. Dit geldt tevens voor de eventueel te doorlopen procedure "hogere grenswaarden".

5. Indien het publiekrechtelijke traject leidt tot wijzigingen in de bij deze overeenkomst gevoegde verkaveling en bouwplannen dan komen de eventuele consequenties voor de planexploitatie geheel voor risico en rekening van de exploitant.

Artikel 6. **Financiële bepalingen, verdeling van de kosten**

1. Alle kosten met betrekking tot de verdere planontwikkeling, realisatie van het plan, en planschade komen voor rekening van de exploitant.

2. Indien ten gevolge van de realisatie van de woningen schade ontstaat in het omliggende openbaar gebied komen de kosten voor reparatie daarvan voor rekening van de exploitant.

3. De exploitant betaalt de gemeente een éénmalige vergoeding à € 80.000,- ter compensatie van 4 bouwkavels, ten behoeve van het grondbedrijf.

4. De bijdrage van de exploitant in de interne en externe gemeentelijke kosten bedraagt € 620,- excl. BTW per te bouwen woning.

Paraaf gemeente:

.....

Paraaf Vos

.....

5. De bijdrage ten behoeve van het fonds Stadsuitleg bedraagt € 10,- vrij van BTW, per netto m² uitgeefbare grond behorende tot het exploitatiegebied. De bijdrage ten behoeve van het fonds Stadsvernieuwing bedraagt €5,50 vrij van BTW, per netto uitgeefbare m² grond. De bijdrage ten behoeve van de reserve Volkshuisvesting bedraagt € 2,50 vrij van BTW per netto uitgeefbare m² grond. Op basis van het voorliggende plan bedraagt de netto uitgeefbare oppervlakte van het exploitatiegebied 3460m² in eigendom van de exploitant en derden en is daarom in totaal aan de gemeente € 62.280,- vrij van BTW verschuldigd.

6. In het kader van het DOP bedraagt de afdracht ten behoeve van reconstructiedoelen én het leefklimaat van het dorp € 10,00 vrij van BTW per m². Op basis van het voorliggende plan bedraagt de netto uitgeefbare oppervlakte van het exploitatiegebied 3460m² in eigendom van de exploitant en derden en is daarom aan de gemeente € 34.600,- vrij van BTW verschuldigd.

7. Betaling van de kosten genoemd onder de punten 4, 5 en 6 vindt plaats zodra een bruikbare bouwvergunning voor de te bouwen woningen is verleend. Indien de bijdragen later dan overeengekomen door de gemeente worden ontvangen is de wettelijke rente verschuldigd.

8. Aansluitingen op de nutsvoorzieningen (water, gas en elektra) moeten door de exploitant bij de desbetreffende nutsbedrijven worden aangevraagd en betaald. De woningen zullen in opdracht en voor rekening van de exploitant worden aangesloten op nutsvoorzieningen. Eventueel noodzakelijke capaciteitsuitbreidingen van nutsvoorzieningen komen voor rekening van de exploitant of nutsbedrijven.

Artikel 7. Bouw- en woonrijp maken

1. Vóór aanvang van de bouwactiviteiten belegt de exploitant een startoverleg in aanwezigheid van de gemeente.

2. De openbare ruimte binnen en aanhakend op het exploitatiegebied als bedoeld in artikel 2 lid 1 zal in opdracht en voor rekening van de exploitant volledig bouw- en woonrijp worden gemaakt. Tot het bouw- en woonrijp maken behoren alle werkzaamheden overeenkomstig het door exploitant op te stellen en door de gemeente goed te keuren definitief inrichtingsplan met bijbehorend bestek. Tot het woonrijp maken behoort ook het leveren en aanbrengen van de nodige beplantingen, het aanbrengen van inrichtingsmeubilair, het aansluiten van de woningen op nutsvoorzieningen, de aanleg van parkeerplaatsen en overige infrastructurele voorzieningen. De exploitant zal de betreffende werkzaamheden laten voorbereiden en uitvoeren door ter zake kundige bedrijven.

3. De uitvoering van de werkzaamheden dient te geschieden met in achtneming van de aanbestedingsregels. Alle risico's en aansprakelijkheden in welke vorm dan ook die in dit verband voor de gemeente mochten ontstaan worden door de exploitant onverkort overgenomen.

4. In het kader van de door de gemeente in beheer en onderhoud over te nemen openbare gebieden, is de gemeente gerechtigd om tot en met het moment van de overdracht van de openbare voorzieningen voor rekening van de exploitant supervisie te houden op een juiste uitvoering van het bouw- en woonrijp maken.

5. De directievoering en het toezicht berust bij exploitant. De supervisie, dat wil zeggen het toezicht op de naleving van de bepalingen van deze overeenkomst inzake het bouw- en woonrijp maken en al hetgeen daaruit voortvloeit berust bij de gemeente. De gemeente zal niet meer supervisie uitoefenen dan in redelijkheid vereist is.

Paraaf gemeente: Paraaf Vo

.....

6. Tot het bouw- en woonrijp maken behoren tevens:
   a. Voor de aangelegde rioleringen met aansluitingen moeten door de exploitant revisietekeningen worden gemaakt welke aan de gemeente digitaal beschikbaar worden gesteld.
   b. Het treffen van de noodzakelijke voorzieningen om al het binnen het exploitatiegebied vallende hemelwater in de bodem te infiltreren. Hiertoe dient de exploitant te voorzien in één tijdelijk lozingspunt voor de afvoer van hemelwater op het gemeentelijk riool middels een gezamenlijke afvoerleiding voor hemelwater. Indien zinken goten worden toegepast dienen deze te worden voorzien van een coating.
   c. Het treffen van noodzakelijke voorzieningen ten behoeve van de ontsluiting van het bouwverkeer en het herstellen van eventuele gevolgschade van het bouwverkeer. Om de eventueel ontstane schade te kunnen bepalen dient er vóór start, en na beëindiging van de bouwwerkzaamheden in overleg met de gemeentelijke toezichthouder een opname te worden gedaan van de toestand van wegen, bermen e.d. De route voor het bouwverkeer en de noodzakelijke maatregelen worden door de gemeente Weert voor de start van de werkzaamheden nader aangegeven.
   d. Alle kosten voor het noodzakelijk verleggen van kabels en leidingen in het plangebied en direct aansluitend hierop komen voor rekening van de exploitant. Alle kosten voor een eventueel noodzakelijke capaciteitsuitbreiding van kabels en leidingen, binnen en buiten het plangebied, ten behoeve en als gevolg van onderhavige bouwplan, komen voor rekening van de exploitant.
   e. Het is de exploitant bekend dat bij eventuele afvoer van grond uit het exploitatiegebied die wordt hergebruikt het Bouwstoffenbesluit van toepassing is. De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond is het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk.
   f. Alvorens met de uitvoering van de in artikel 7 genoemde werkzaamheden wordt begonnen zal de exploitant een garantie stellen voor nakoming van zijn verplichtingen tot uitvoering van de te realiseren openbare voorzieningen. Deze garantie wordt gesteld in de vorm van een bankgarantie groot € 89.000- [€100,- per m² voor inrichtingkosten x aantal m² openbare ruimte (809m² + 80m² brandkuil]. Deze bankgarantie zal worden afgegeven zodra een bruikbare bouwvergunning voor de te bouwen woningen is verleend.
   g. Deze bankgarantie zal na voltooiing van het bouwrijp maken en na goedkeuring van de gemeente Weert worden verlaagd tot een bedrag van € 44.500.- (50%).
   h. Na oplevering van de civiel- en cultuurtechnische werken, zoals genoemd in artikel 10 lid 1 van deze overeenkomst, zal de bankgarantie verder worden verlaagd tot een bedrag van €22.250- (25%).
   i. Na afloop van de onderhoudsperiode van 1 jaar, zoals genoemd in artikel 10 lid 4 van deze overeenkomst, vervalt de bankgarantie of borgtocht.
   j. Voor het geval de exploitant naar het oordeel van burgemeester en wethouders niet, of niet behoorlijk binnen de gestelde termijnen aan zijn verplichting tot betaling van in opdracht van de exploitant door de gemeente geleverde diensten of tot uitvoering van civiel- en cultuurtechnische werken voldoet, machtigt hij bij deze de gemeente, indien hij ook na schriftelijke ingebrekestelling binnen een redelijke termijn nalatig blijft, onherroepelijk over dat gedeelte van de zekerheidstelling te beschikken, dat nodig is om de vorderingen te voldoen en/of de niet, niet behoorlijk of niet tijdig uitgevoerde werken zelf uit te voeren en of door derden te doen uitvoeren.
   k. De exploitant zal ervoor zorg dragen dat het bouwplan op adequate wijze wordt afgeschermd. Zolang niet met de bouwactiviteiten is begonnen draagt de exploitant de zorg voor een behoorlijk onderhoud.

7. De kosten van de bestekscontrole en de kosten van toezicht op de uit te voeren werkzaamheden door de gemeente komen voor rekening van de exploitant. Verrekening vindt plaats op basis van de werkelijk gemaakte uren met een maximum van 5% van

Paraaf gemeente: Paraaf Vo

.....

de aanneemsom met betrekking tot het bouw- en woonrijpmaken. Declaratie zal plaatsvinden na gereedkomen van de werkzaamheden.

Artikel 8. Planschade

1. Ten behoeve van de voorgenomen woningbouw in het exploitatiegebied wordt in opdracht en voor rekening van de exploitant een planschaderisicoanalyse opgesteld.

2. Omtrent een verzoek om planschade beslist het college van burgemeester en wethouders op basis van de gemeentelijke procedureverordening planschadevergoeding en na ingewonnen advies van een extern deskundig bureau. Beroep tegen de beslissing is mogelijk bij de Rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, een en ander overeenkomstig de Algemene Wet Bestuursrecht. In de gemeente Weert is het gebruikelijk dat de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam als extern deskundig bureau wordt ingeschakeld. De exploitant wordt over ingediende planschadeverzoeken en de besluitvorming daarover in kennis gesteld. De exploitant wordt de gelegenheid geboden alles naar voren te brengen wat voor de beoordeling van de (omvang van de) schade relevant zou kunnen zijn. Exploitant wordt in de procedure tevens als belanghebbende aangemerkt.

3. De onderzoekskosten (indirecte kosten) die worden gemaakt in verband met de verzoeken tot vaststelling van de planschade zijn voor rekening van de exploitant.

4. De exploitant is verplicht de vastgestelde planschade met bijbehorende kosten aan de gemeente te vergoeden met betrekking tot alle verzoeken die binnen de dan geldende wettelijke termijn doch uiterlijk binnen 5 jaren worden ingediend nadat de bouwvergunning voor het exploitatiegebied onherroepelijk is geworden.

5. Op basis van een in opdracht en voor rekening van exploitant opgestelde planschaderisicoanalyse, welke per direct ter goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd, stelt exploitant ten behoeve van de gemeente Weert een bankgarantie ter hoogte van het geprognosticeerde planschadebedrag + 15%. Wanneer het beroep op planschade het bedrag van de bankgarantie overschrijdt, blijft exploitant verantwoordelijk voor de daaruit voortvloeiende onderzoekskosten en planschadevergoeding met de daarbij behorende verschuldigde wettelijke rente en zal hij deze aan de gemeente vergoeden.

Artikel 9. Start en voltooiing van de bouw

1. De start van de bouw is gepland zodra 60 % van de koopwoningen is verkocht, of zoveel eerder als exploitant hiertoe zou besluiten. Indien de verkoop stagneert, gaat het volgende in werking. Indien partijen tot de gezamenlijke conclusie komen dat bovenstaand programma, als gevolg van aantoonbare afzetproblemen in de markt, niet gerealiseerd kan worden, dan zal in onderling overleg getracht worden tot een haalbare aanpassing te komen welke ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. Zie ook artikel 3.2.

2. Binnen maximaal 2 jaar nadat de bouwvergunning is verleend en 60% van de woningen is verkocht moet de planrealisatie zijn voltooid.

Artikel 10. Oplevering, overdracht en beheer

1. Gronden bestemd voor de aanleg van openbare voorzieningen zoals wegen, rioleringen en groen (inrichtingstekening met bijbehorend bestek, **bijlage 5**) worden door de exploitant met inachtneming van het onderstaande, om niet in eigendom aan de gemeente overgedragen, onder de voorwaarden dat:

   a. de desbetreffende werken in het kader van bouw- en woonrijp maken volledig zijn uitgevoerd en afgerond conform deze overeenkomst;

Paraaf gemeente:

.....

Paraaf V[illegible]s:

.....

b. de gemeente Weert akkoord gaat met de overdracht, nadat een proces verbaal van oplevering van het werk heeft plaatsgevonden.

c. een eventuele strafheffing overdrachtsbelasting voor rekening van de ontwikkelaar komt.

2. De kosten verbonden aan de overdracht incl. de daarbij behorende belastingen zijn voor rekening van de exploitant.

3. Exploitant is gedurende haar eigendomsperiode verantwoordelijk voor al het beheer en het onderhoud van het gebied, waarvan exploitant reeds eigenaar is en waarvan exploitant eigenaar wordt conform het in artikel 2 lid 1 gestelde. Het beheer dient te voldoen aan de vereisten zoals die nader op het inrichtingsplan en het bestek en voorwaarden met bijbehorende tekeningen van de infrastructurele voorzieningen zullen zijn aangegeven. Het inrichtingsplan en het bestek zullen als bijlage bij deze overeenkomst worden gevoegd. Alle kosten voor beheer en onderhoud komen gedurende haar eigendomsperiode voor rekening van exploitant.

4. De exploitant blijft gedurende een termijn van 1 jaar, te rekenen vanaf de datum van overdracht van de in dit artikel genoemde werken, verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onderhoud van deze werken.

5. Zodra wegen, openbare groenvoorzieningen, terreinen e.d. feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, zullen de noodzakelijke verkeersbesluiten in het kader van de Wegenverkeerswet (WvW) en het Besluit Administratieve Bepalingen inzake het Wegverkeer (BABW) door de gemeente worden genomen.

6. Zodra wegen en terreinen die behoren tot het in artikel 2 lid 1 genoemde exploitatiegebied feitelijk voor het publiek toegankelijk worden, wordt voor de toepassing van de artikelen 131 en 132 van het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens (RVV) de gemeente aangemerkt als beheerder.

7. Het plaatsen van borden, het aanbrengen van wegbelijning en het plaatsen van aanduidingsborden, een en ander in het kader van de uitvoering van het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens (RVV), wordt door de exploitant uitgevoerd op aanwijzing van de gemeente Weert. De kosten komen voor rekening van de exploitant.

8. De exploitatie van het gebied wordt als beëindigd beschouwd als alle woningen en kavels zijn verkocht, alle civiel- en cultuurtechnische werken zijn gerealiseerd, de genoemde werken zijn opgeleverd en overgedragen aan de gemeente Weert, de onderhoudstermijn is verstreken, revisiemetingen van het exploitatiegebied zijn uitgevoerd en alle betalingen over en weer hebben plaatsgevonden.

Artikel 11. **<u>Overdracht contractsverplichting</u>**

Indien en voor zover exploitant haar rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, behoeft zulks de voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar instemming voorwaarden te verbinden die zij nodig oordeelt voor de nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.

Paraaf gemeente: Paraaf Vo

.....

Artikel 12. **Duur, aanpassing, ontbinding en beëindiging van de overeenkomst, faillissement**

1. De overeenkomst wordt als beëindigd beschouwd als alle woningen zijn opgeleverd, alle infrastructurele werken zijn gerealiseerd, de opleveringstermijn hiervan is verstreken, revisiemetingen hebben plaatsgevonden van het plangebied en alle betalingen over en weer hebben plaatsgevonden, inclusief alle betalingen voortvloeiend uit planschadeverzoeken als aangegeven in artikel 8.

2. Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van deze overeenkomst mogelijk moet zijn en zullen in dat geval middels onderling overleg een aanpassing trachten te bewerkstelligen en neer te leggen in een nadere overeenkomst. Zulks is beperkt tot de in de navolgende bepalingen genoemde gevallen:
   a. Situaties waarin sprake is van niet-tijdige verlening dan wel niet-tijdige onaantastbaarheid van vereiste vergunningen ten gevolge van bezwaar- en/of beroepschriften van derden;
   b. Het zich voordoen van een wijziging van omstandigheden, waaronder begrepen doch niet beperkt tot archeologische vondsten, vondsten van explosieven, aanvragen voor monumentenstatus, welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor partijen of een van hen niet langer verantwoord maakt;
   c. De daarvoor aangewezen organen van publiekrechtelijke lichamen hun goedkeuring onthouden of hun toestemming weigeren welke mocht zijn vereist voor de uitvoering van het project of essentiële onderdelen daarvan.
   d. In geval van overmacht zullen partijen elkaar daarvan onmiddellijk schriftelijk per aangetekende brief in kennis stellen. Onder overmacht wordt in elk geval niet verstaan: onvoldoende beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel, ziekte van personeel, ongeschiktheid van materieel of programmatuur, tekortschieten van door partijen ingeschakelde derden en liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen. In geval van overmacht treden partijen onmiddellijk met elkaar in overleg ter regeling van de gevolgen.

3. Indien het in artikel 12 lid 2 bedoelde overleg niet tot overeenstemming en/of een nadere overeenkomst leidt, heeft de meest gerede partij het recht dit te beschouwen als een geschil overeenkomstig het bepaalde in artikel 13.

4. Indien een der partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst kan de andere partij hem in gebreke stellen. De ingebrekestelling geschiedt schriftelijk per aangetekende brief, waarbij aan de eerste partij een redelijke termijn wordt gegund om alsnog zijn verplichting na te komen. Deze termijn is een fatale termijn. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft, is de andere partij in verzuim.

5. Indien exploitant in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding van de onderneming of surséance van betaling aanvraagt, dan wel indien er beslag, gevolgd door waardeverklaring, gelegd wordt op registergoederen of essentiële onderdelen van de bedrijfsvoering van de wederpartij, die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering en nakoming van deze overeenkomst, heeft de gemeente het recht de overeenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring onmiddellijk te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding van kosten en schaden, in welke vorm dan ook te eisen.

Paraaf gemeente: Paraaf Vos:

....

Artikel 13. Geschillen

1. Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, waaronder die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de te Weert bevoegde rechter.

2. Het in dit artikel gestelde laat onverlet dat partijen te allen tijde gerechtigd zijn zodanige conservatoire maatregelen te treffen en/of een voorziening in kort geding te vorderen.

Artikel 14. Slotbepalingen

1. Voor zover partijen bekend, is de door partijen gewenste samenwerking volgens de huidige inzichten volledig geoorloofd.

2. Voor zover in de toekomst mocht blijken dat deze vorm van samenwerking en de verrekening van door de gemeente te maken kosten niet toelaatbaar is, verklaren partijen reeds thans uitdrukkelijk afstand te doen van een mogelijk recht op het inroepen van de nietigheid of vernietigbaarheid daarvan.

3. Voor zover zulks niet mogelijk is, zullen partijen medewerken aan een wijziging van deze overeenkomst, waardoor deze wel geoorloofd is en waarbij zij in een vergelijkbare (financiële) positie komen te verkeren.

4. Alle besluiten, planbescheiden, contracten, beschrijvingen en bijlagen die in deze overeenkomst worden vermeld, gelden als tussen partijen bekend en vormen, tenzij in deze anders is bepaald, een integraal onderdeel van deze overeenkomst.

   De bijlagen zijn:

   Bijlage 1 : Exploitatiegebied
   Bijlage 2 : Verkavelingsplan
   Bijlage 3 : Fasering bouwplan
   Bijlage 4 : Antispeculatiebeding starterswoningen
   Bijlage 5 : Inrichtingstekening met bijbehorend bestek

5. In geval de bepalingen of aanwijzingen in bijlagen afwijken van, dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze overeenkomst zelf is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Weert d.d.....

Gemeente Weert	Vos projectontwikkeling Weert bv
drs. M.J.M. Meertens Directeur van de sector Stadsontwikkeling	De heer J.J.E.M. Vos

Paraaf gemeente:

.....

Paraaf Vos

.....

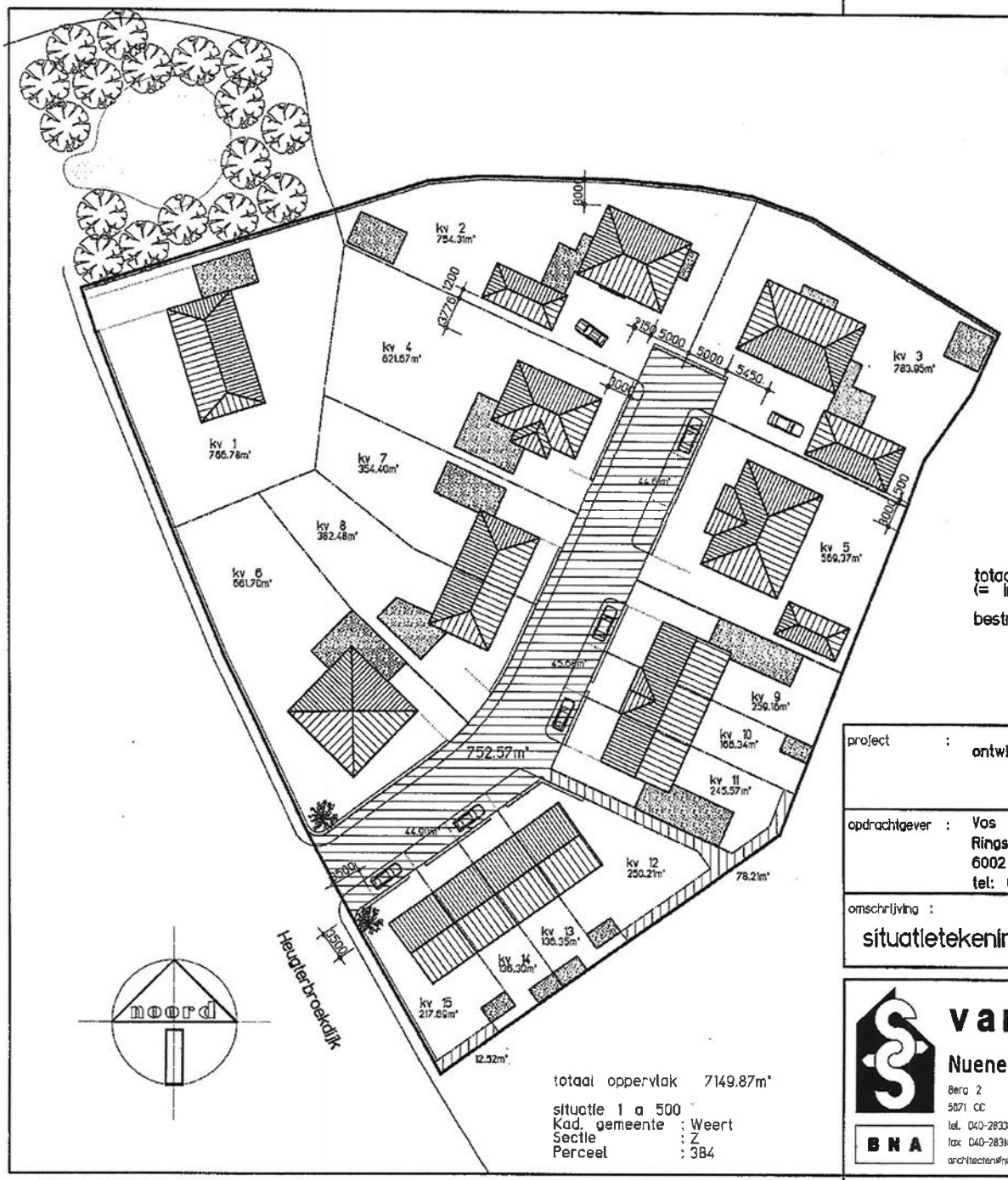
Bijlage 1

Exploitatiegebied

IGOS * file U:/IGOSdata/users/la/jbo1/Laar/heugtenbroekdijk/exploitatie

Bijlage 2+ 5

Verkavelingsplan en inrichtingstekening
(bijbehorend bestek)



totaal oppervlak = 7149.87m²

situatie 1 a 500
Kad. gemeente : Weert
Sectie : Z
Perceel : 384

totaal oppervlak straat = 752.9 m2
(= inclusief parkeren à 135.2 m2)

bestrating achterpaden = 90.7 m2

project :	ontwikkeling Heugterbroekdijk te Laar		accoord projectarch. : datum :
opdrachtgever :	Vos Bouwbedrijf bv Ringselvenweg 1 6002 SW Weert tel: 0495 - 541967	contactpersoon dhr. J. Vos	accoord opdrachtgever : datum :

omschrijving : situatietekening	proj. arch. : de Kok / Reurling	tekenaar : J. Coolen	projectno. : 07-408	blad : S00
	kantoor : Deurne / Helmond	datum : 10-09-2008		
	schaal : 1 : 100	gewijzigd : 17-10-2008		

van Santvoort architecten b.v.

BNA

Nuenen
Berg 2
5671 CC
tel. 040-2833708
fax 040-2831435
architecten@nuenen.vansantvoort.nl

Eersel
Elkenburg 5
5521 HZ
tel. 0497-513393
fax 0497-515738
architecten@eersel.vansantvoort.nl

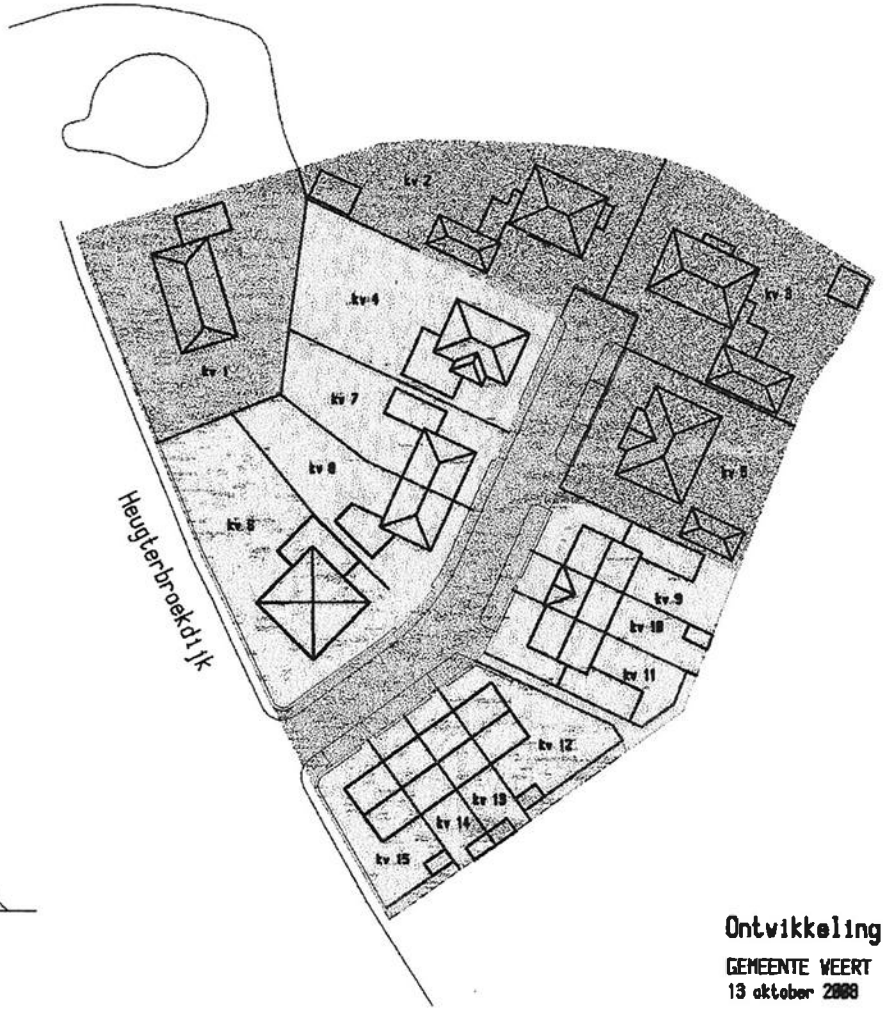
Deurne
Lage Kerk 10
5751 KG
tel. 0493-322111
fax 0493-323070
architecten@deurne.vansantvoort.nl

Helmond
Kramme Steenweg 4
5707 CC
tel. 0492-525552
fax 0492-525727
architecten@helmond.vansantvoort.nl

Reusel
Lensheurel
5541 BA
tel. 0497-642867
fax 0497-643108
reusel@vansantvoort.nl

Bijlage 3

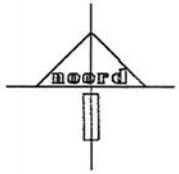
Fasering bouwplan



FASE 1 : Kavel 1 t/m 3 en 5
1. zelfbouw kavel
2 + 3 Emmes
5. vrijstaand projectmatig

FASE 2 : Kavel 4 en 7 t/m 11
9 + 11 halfvrijstaand
10. starters
7 + 8 halfvrijstaand
4. vrijstaand projectmatig

FASE 3 : Kavel 6 en 12 t/m 15
12 + 15 LLB 2x
13 + 14 starters
6. zelfbouw



Ontwikkeling Heugtenbroekdijk te Laar

GEMEENTE WEERT afd PLR
13 oktober 2008