

Afdeling	: Ruimte & Economie, Projectbureau	B&W-voorstel: DJ-1596649
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts, Roeland Kolkmeijer (0495-575221 - 575330)	Zaaknummer: 1596648
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwikkeling woongebied Lewieze, Veldstraat 73 Stramproy.

Voorstel

1. Met de 'Overeenkomst tussen de gemeente Weert en NERA Stramproy BV inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkavels en openbaar gebied op de locatie Veldstraat 73, Stramproy.' in te stemmen.
2. Met het ontwerp 'Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Lewieze' in te stemmen.
3. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
4. Met het opstarten van de procedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Het college heeft op 15 december 2020 in principe ingestemd met de herontwikkeling van de locatie Veldstraat 73 en omliggende gronden te Stramproy naar woningbouw, waarbij uitgegaan wordt van een toevoeging van 40 woningen (11 levensloopbestendige woningen projectbouw en 29 bouwkavels).

Het college heeft op 25 januari 2022 besloten dat voor de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld, zoals bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer.

Het initiatief heeft betrekking op een intensief veehouderijbedrijf (pluimveehouderij). De locatie is niet toekomstbestendig. De uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt vanwege de ligging in de directe omgeving van het bebouwd gebied van Stramproy met woningbouw en solitaire woningen direct grenzend aan de locatie. Er doet zich de mogelijkheid voor het bedrijf te verplaatsen.

Weert, 7 maart 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie
- Beslissing d.d.: 22 maart 2022

Nummer: 6

De secretaris,

 Totaal aantal pagina's: 6
 Pagina 1

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemmingen 'Agrarisch –Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch' en 'Wonen'. De woning Crixstraat 10 betreft een agrarische bedrijfswoning (met aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige agrarische bedrijfswoning') binnen het agrarisch bouwblok van de Veldstraat 73, dat met voorliggende ontwikkeling komt te vervallen. De woning blijft behouden en dient omgezet te worden naar een woonbestemming. Het planvoornemen voldoet niet aan het bestemmingsplan.

Beoogd effect/doel

De ontwikkeling is belangrijk om in de woningbehoefte van Stramproy te voorzien.

Argumenten

1.1 De afspraken zijn in een overeenkomst vastgelegd.

De ontwikkeling van het plan Lewieze, Veldstraat 73 Stramproy betreft een plan van een derde, waarbij infrastructuur wordt aangelegd door de initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd. De initiatiefnemer draagt de openbare infrastructuur (wegen en groen) over aan de gemeente wanneer deze woonrijp is gemaakt. Er zijn eveneens afspraken gemaakt over de kosten voor benodigde aanpassing van de bestaande infrastructuur.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan is het kader voor de toetsing van de bouwplannen en de omheining van de private buitenruimte.

Het gebied is welstandvrij. Op grond van een beeldkwaliteitsplan kunnen nadere eisen worden gesteld. Het beeldkwaliteitsplan ziet op materiaalgebruik van de woningen en vormgeving van de erfafscheidingen. Het bevat geen voorwaarden die met architectuur te maken hebben. Toetsing aan het beeldkwaliteitsplan kan derhalve ambtelijk plaatsvinden. Het beeldkwaliteitsplan wordt tevens ter inzage gelegd en wordt daarna als beleidsregel vastgesteld. Dit biedt mogelijkheden om de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen te koppelen aan het beeldkwaliteitsplan als dat is vastgesteld als beleidsregel (artikel 3.1.2, lid 2, sub a Bro).

3.1 Stramproy kent nog een forse aanvullende kwantitatieve woningbehoefte.

De gemeente heeft geen gronden om in de woningbehoefte van Stramproy te voorzien. De gemeente is zodoende afhankelijk van initiatieven van derden. Er zijn woningbouwplannen in voorbereiding/uitvoering.

plan	aantal woning en	status
Lambroek	35	zitting hoger beroep Raad van State gepland op 29 maart 2022
Walestraat	9	vergunning verleend, start bouw in april 2022
Burgemeester Smeijersweg	11	in aanbouw
Mgr. Nolensstraat	10	bestemmingsplan is onherroepelijk, vergunning is aangevraagd
div. incidentele plannen	10	deels in uitvoering/vergunning verleend
Veldstraat 73	41	In voorbereiding
Totaal per 1-1-2022	116	

Per 1 januari 2021 bedroeg de planvoorraad in Stramproy 121 woningen.

Op grond van Etil 2019 (update) groeit Stramproy met 171 huishoudens in de periode vanaf 2018 en wordt de top in 2031/2032 bereikt. In de periode 2014 tot en met 2018

zijn netto 24 woningen gerealiseerd in Stramproy. Het aantal huishoudens is in deze periode gegroeid met 80. Er zijn zodoende 56 woningen minder gebouwd dan het aantal huishoudens is gegroeid. In 2019-2020 zijn per saldo 20 woningen toegevoegd in Stramproy.

Rekening houdend met het tekort aan gerealiseerde woningen in de afgelopen jaren ten opzichte van de groei van het aantal huishoudens, is er per 1-1-2021 nog een kwantitatieve woningbehoefte van 207 (= 171 + 56 - 20) woningen in Stramproy. Het aantal huishoudens per 1-1-2022 in Stramproy is nog niet bekend. De planvoorraad per 1-1-2021 omvat netto 121 woningen, inclusief het plan Lewieze aan de Veldstraat 73. Het plan Veldstraat 73 omvat 41 woningen en er wordt één woning gesloopt. Netto worden 40 woningen toegevoegd. De conclusie is dat er kwantitatieve ruimte is in de planvoorraad voor de ontwikkeling Veldstraat 73.

In 2021 zijn overigens netto 12 woningen gerealiseerd in Stramproy. De planvoorraad per 1-1-2022 bedraagt 116 woningen. Alles bij elkaar is de woningbouw in Stramproy de afgelopen jaren achtergebleven bij de behoefte.

3.2 De druk op de woningmarkt is groot.

Afgelopen jaren is de woningbouw achtergebleven bij de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Dat is mede de reden dat de druk op de woningmarkt ongekend hoog is. Het aantal te koop staande woningen in Stramproy is met 13 woningen historisch laag, hiervan zijn 5 woningen in onderhandeling en zodoende zijn er maar 8 woningen beschikbaar.

3.3 De ontwikkeling betekent een impuls voor de woningbehoefte in Stramproy.

In het programma 'Weert koerst op verbinding' zijn tempo houden op bouwontwikkeling, bouwen op basis van de behoefte en woningbouw in de kerkdorpen opgenomen. Onderkend is dat aanvullende woningbouw in Stramproy nodig is. Het in het plan Veldstraat 73 voorzien programma met 11 projectmatig te bouwen levensloopbestendige woningen en voor het overige bouwkavels is een mooie aanvulling op de andere woningbouwontwikkelingen in Stramproy. Bouwkavels zijn slechts beperkt voorzien in het plan Lambroek. Zodoende wordt ingezet op doorstroming, zodat andere woningen, waaronder woningen voor starters, vrijkomen in de bestaande woningvoorraad.

3.4 Aan de stedenbouwkundige opzet heeft een analyse van de historie ten grondslag gelegen.

Het voorkeursmodel zorgt voor een hoogwaardig woongebied met ruime percelen rondom een centraal groen plein. Dit groene plein vormt het hart van dit nieuwe buurtschap waar een groot deel van de woningen op uitkijken en zorgt voor gemeenschapszin. Vooral als in de toekomst de bewoners gezamenlijk verantwoordelijk worden voor dit groene plein dat verwijst naar de vele brinkjes die gehucht Bergeroth in het verleden rijk was en die nog steeds zichtbaar zijn. Het groene plein is met dorpse straten met groene bermen verbonden met de Crixstraat en Boschstraat wat zorgt voor verbondenheid met en verfijning van de voormalige fijnmazige structuur van landwegen die Bergeroth vormden. De woningen op de overgang van bebouwd gebied naar buitengebied liggen deels met de achtertuinen naar het buitengebied en deels met de voortuinen naar het buitengebied. Hierdoor ontstaat een passend en gevarieerd beeld richting het buitengebied waarbij de woningen opgaan in het groen van de tuinen. Om de kwaliteit van de bebouwing te borgen is een beeldkwaliteitsplan aan de ontwikkeling gekoppeld.

3.5 Het initiatief past binnen de Landbouwvisie Weert 2030, niet méér maar beter.

Een van de waarden zoals benoemd in de landbouwvisie is (positieve) gezondheid. De fysieke leefomgeving, ook die in het buitengebied, speelt een rol in het sociaal domein: een veilige, gezonde en sociale woonomgeving draagt bij aan de maatschappelijke effecten die we willen bereiken in het sociaal domein. Het gaat dan om positieve gezondheid, om je prettig voelen in je eigen buurt, de wijze waarop de publieke ruimte is ingericht, wonen met voldoende recreatieve en natuurrijke voorzieningen in de buurt en

de mogelijkheid hebben daar gebruik van te maken. Dit betekent wel dat het nodig is dat die fysieke leefomgeving wint aan kwaliteit: vermindering van emissie (o.a. geuroverlast en fijnstof) is een voorwaarde om de schadelijke effecten voor mens, dier en natuur te voorkomen. In dit geval wordt een knelsituatie opgelost. Er is sprake van een overbelaste situatie met betrekking tot geur en fijnstof.

4.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.

Een ontwerp bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd gedurende zes weken. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het betreft een plan van een derde, waarbij infrastructuur wordt aangelegd die na afronding van het project om niet wordt overgedragen aan de gemeente. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de kosten van de ambtelijke begeleiding (€ 74.667,-). In de overeenkomst zijn eveneens afspraken gemaakt over het verhaal van planschade. Er zijn afspraken gemaakt over gemeentegrond die door NERA Stramproy BV dient te worden aangekocht ten behoeve van de ontwikkeling (202 m², € 10.100,-). Tot slot is een afspraak gemaakt over een bankgarantie met betrekking tot planschade en het woonrijp maken en er is een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen (€ 150.000,-) overeen gekomen. Deze bijdrage komt ten goede aan de Voorziening Kwaliteitsfonds Buitengebied (V8101). De financiële verwerking vindt plaats na vaststelling van het bestemmingsplan.

De kosten van beheer en onderhoud van de openbare ruimte worden opgenomen in het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan, zodat dit bijgeraamd kan worden in de begroting. Dit gaat in nadat de locatie woonrijp is gemaakt en nadat de onderhoudstermijn verstreken is. Daar tegenover staan hogere inkomsten in het kader van de OZB.

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00 (prijspeil 2020). De kosten van het principeverzoek bedragen € 1.193,00. en zijn reeds in rekening gebracht. Deze kosten worden in mindering gebracht op de leges voor het bestemmingsplan. Per saldo dient nog € 5.036,- aan leges te worden betaald.

Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt via verschillende invalshoeken ingevuld. We noemen er enkele:

- Een deel van de woningen wordt levensloopbestendig.
- In de overeenkomst is vastgelegd zoveel mogelijk natuurinclusief te bouwen.
- Er wordt geen gasnet aangelegd, de woningen dienen aan de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) normen, die op 1 januari 2021 zijn ingaan en de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt hebben vervangen), te voldoen.
- Het schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds opgevangen en geborgen. Verder wordt het water zichtbaar in het plangebied opgevangen en geborgen. Deze 'wadi' voldoet tevens als groenvoorziening. Het planten van bomen en het zodanig inrichten van de groenstrook dat rekening gehouden wordt met biodiversiteit is randvoorwaardelijk.
- De openbare ruimte dient sociaal veilig en toegankelijk te worden ingericht. Het definitieve inrichtingsplan is als bijlage bij de overeenkomst gevoegd. De te

maken bestekken voor bouw- en woonrijp dienen aan de gemeente ter goedkeuring te worden voorgelegd.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting op 13 juli 2022 worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Communicatie/participatie

Vanwege de toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.000 m² is vooroverleg gevoerd met het Watertoetsloket. Met de aanpak is ingestemd. Met de provincie Limburg is vooroverleg gevoerd. Er is geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Er wordt overleg gevoerd met de provincie Limburg en het Watertoetsloket via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Het bestemmingsplan wordt gedurende de periode 31 maart 2022 tot en met 11 mei 2022 ter inzage gelegd. De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan is raadpleegbaar www.ruimtelijkeplannen.nl.

Omwonenden en belangstellenden worden door initiatiefnemer en gemeente geïnformeerd via een informatiebijeenkomst.

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure wordt geadviseerd het advies op de TILS-lijst te plaatsen.

Overleg gevoerd met

Intern:

R&E: Michel Jans, Werner Mentens, Johan van der Burg, Marcel Janssen, Rick Martens, Ralph van den Waardenberg, Helen van Bodegom, Frits Lamers, Michel Siersma

VTH: Karin van de Water

OCSW: Wim Truyen

OG: Dirk Franssen, Patrik Trines, Robert Smid

Financiën: Mia Aerdt

Extern:

Archaeo: [REDACTED] (beoordeling rapport archeologisch)

Antea: [REDACTED] (opsteller bestemmingsplan)

Gloudemans: [REDACTED] (adviseur initiatiefnemer)

[REDACTED] (initiatiefnemer)

Mansvelt: [REDACTED] (opsteller inrichtingsplan openbare ruimte)

Bijlagen:

Bijlage 1: Overeenkomst

Bijlage 2: Ontwerp Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Lewieze

Bijlage 3: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Toelichting

Bijlage 4: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Regels

Bijlage 5: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Verbeelding

Bijlage 6: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage bij regels

Bijlage 7: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 1 M.e.r.-beoordeling


Bijlage 8: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 2 Geluidsonderzoek
Bijlage 9: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 3 Bodemonderzoek
Bijlage 10: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 4 Verkennend Bodemonderzoek
Bijlage 11: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 5 Luchtkwaliteit
Bijlage 12: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 6 Gezondheid
Bijlage 13: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 7 Geuronderzoek
Bijlage 14: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 8 Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 15: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 9 Archeologisch verkennend onderzoek
Bijlage 16: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 10 Selectiebesluit
Bijlage 17: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 11 Cultuurhistorie
Bijlage 18: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 12 Natuurtoets
Bijlage 19: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 13 Stikstofonderzoek
Bijlage 20: Bp. Veldstraat 73 Stramproy – Bijlage 14 Advies Veiligheidsregio
Bijlage 21: Ontwerp raadsbesluit

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en NERA Stramproy BV inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkavels en openbaar gebied op de locatie Veldstraat 73, Stramproy.

De ondergetekenden:

De gemeente Weert, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de conerndirecteur 
 hierna te noemen "de gemeente"

en

NERA Stramproy BV, KVK 82881642, gevestigd Lochtstraat 3, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door  hierna te noemen "de exploitant"

hierna gezamenlijk "Partijen" genoemd

in aanmerking nemende dat:

- de exploitant in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' gronden in eigendom heeft;
- de exploitant grond verwerft van derden en beschikt over de hiertoe afgesloten koopovereenkomsten;
- de exploitant op deze gronden een woningbouwplan wil ontwikkelen;
- deze activiteit niet past binnen het geldende bestemmingsplan;
- derhalve de aanvraag door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan voor deze locatie;
- de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- de exploitant heeft verzocht om een herziening ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om niet mee te werken aan het gemelde verzoek;
- de gemeente bereid is de gevraagde planologische maatregel, onder voorwaarden, zoals in deze overeenkomst vastgelegd, in procedure te brengen;
- in samenwerking tussen partijen een inrichtingsplan is gemaakt voor het *plangebied* Lewieze (bijlage 2);
- behalve het woningbouwprogramma ook de aanleg van de openbare ruimte binnen het *plangebied* plaatsvindt door, en voor risico van, de exploitant;
- alle kosten, die voortvloeien uit de totstandkoming van het woningbouwprogramma met bijbehorende openbare ruimte, voor rekening van de exploitant zijn;
- de openbare ruimte, na aanleg en goedkeuring, wordt overgedragen aan de gemeente.

Verder in aanmerking nemende dat:

- het de exploitant bekend is dat vooralsnog sprake is van een conceptovereenkomst;
- in deze conceptovereenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- de conceptovereenkomst na ondertekening door de exploitante ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- 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;
- na een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan de exploitant wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en NERA Stramproy BV inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkavels en openbaar gebied op de locatie Veldstraat 73, Stramproy.

- het de exploitant bekend is dat er bij gebreke van een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat de overeenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen en 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:

KOOP EN VERKOOP

De exploitant verklaart te willen **kopen** en mitsdien in volle en vrije eigendom te willen verkrijgen van de gemeente, die verklaart te willen verkopen en in volle en vrije eigendom te willen overdragen aan de exploitant:

Een strook grond, onbebouwd, zijnde een pad, kadastraal bekend gemeente Weert G535 gedeeltelijk, ter grootte van ongeveer 202 m², zoals in **rode** kleur is aangegeven op bijgevoegde tekening *Plangebied* Lewieze (bijlage 1), hierna te noemen "**het gekochte**"

Partijen, handelend als gemeld, verklaren dat deze koop en verkoop van het gekochte geschiedt voor een koopprijs van **€ 10.100,-** (zegge: tienduizendhonderd euro) k.k. (te vermeerderen met overdrachtsbelasting, notaris- en kadasterkosten). Het bedrag van de koopprijs wordt door de exploitant voldaan door storting bij de notaris.

De exploitant verklaart te willen **verkopen** en mitsdien in volle en vrije eigendom te willen overdragen aan de gemeente, die verklaart te willen kopen en in volle en vrije eigendom te willen verkrijgen:

Gronden, ingericht als openbaar gebied, bestaande uit verhardingen en groenvoorzieningen, kadastraal bekend gemeente Weert G534 gedeeltelijk, G540 gedeeltelijk, G541 gedeeltelijk, G631 gedeeltelijk, G742 gedeeltelijk en G743 gedeeltelijk ter grootte van ongeveer 8216 m², zoals in **oranje** kleur is aangegeven op bijgevoegde tekening *plangebied* Lewieze (bijlage 1) onder de specifieke voorwaarden en bedingen zoals in de artikelen van de onderhavige overeenkomst nader zijn bepaald, hierna ook te noemen "**het verkochte**".

Partijen, handelend als gemeld, verklaren dat deze verkoop en koop van het verkochte geschiedt voor een koopprijs van **€ 1,-** (zegge: één euro) excl. BTW. Het bedrag van de koopprijs wordt door de gemeente voldaan door storting bij de notaris.

INRICHTING OPENBAAR GEBIED

De exploitant verklaart als openbaar gebied te willen (her)inrichten:

- 1 Grondstroken, eigendom van de gemeente, onbebouwd, kadastraal bekend gemeente Weert G531 gedeeltelijk, G532 gedeeltelijk, G535 gedeeltelijk, G546 gedeeltelijk en G468 gedeeltelijk, zoals in **groene** kleur is aangegeven op bijgevoegde tekening *Plangebied* Lewieze (bijlage 1),
- 2 Een gedeelte van een watergang, eigendom van Waterschap Limburg, kadastraal bekend gemeente Weert G536 gedeeltelijk, zoals in **blauwe** kleur is aangegeven op bijgevoegde tekening *Plangebied* Lewieze (bijlage 1),
- 3 Het verkochte,

tezamen hierna te noemen "**het openbaar gebied**".

BEPALINGEN

Artikel 1. Definities

- a. *Plangebied*: het gebied zoals aangegeven op bijlage 1: *Plangebied Lewieze Stramproy*;
- b. *Bouwrijp* maken: het terrein in zodanige staat brengen dat het voor bouwverkeer toegankelijk is en met bouwen kan worden begonnen. In het openbaar gebied worden ondergrondse voorzieningen als fundering van de rijweg, duikers, riolering en (hoofd)nutsvoorzieningen aangelegd.
- c. *Woonrijp* maken: de werkzaamheden die nodig zijn om het openbaar gebied in te richten overeenkomstig het inrichtingsplan (bijlage 2).
- d. *Natuurinclusief bouwen*: een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.

Artikel 2. Doel van de overeenkomst

1. Doel van de overeenkomst is het vastleggen van afspraken en uitgangspunten tussen partijen, teneinde te komen tot ontwikkeling van het *Plangebied*.
2. Partijen verplichten zich om, op basis van het in deze overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid, zich tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de overeenkomst zoals verwoord in dit artikel en de hiervoor in deze overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren.

Artikel 3. Overdracht en aanvaarding van het gekochte

1. Het gekochte wordt aanvaard in huidige staat, toestand en hoogteligging ten tijde van het verlijden van de notariële akte.
2. Het voortgezet gebruik van de gemeente als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van de feitelijke levering (aflevering) wordt geacht geen wijziging te brengen in de staat van het gekochte.
3. Overdracht van het gekochte vindt plaats door het verlijden van een notariële akte ten kantore van MHK notarissen te Weert.
4. De notariële actie wordt zo spoedig mogelijk opgemaakt nadat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.
5. Indien een der partijen mocht weigeren aan de ondertekening medewerking te verlenen na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte bij de notaris, verbeurt zij aan de wederpartij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding.
6. Betaling van een boete ontheft partijen niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst

Artikel 4. Overdracht en aanvaarding van het verkochte

1. Het verkochte maakt onderdeel uit van het (in te richten) openbaar gebied. Overdracht en aanvaarding van het openbaar gebied geschiedt zoals genoemd in artikel 12.

Artikel 5. Omschrijving plangebied en bouwprogramma

1. Het *plangebied* Lewieze omvat het in bijlage 1 bij deze overeenkomst aangegeven en begrensde gebied. Het plan voorziet in de realisatie van 41 woningen, te weten:
 - projectbouwwoningen: 11 stuks;
 - zelfbouwkavels: 30 stuks.het daarbij behorende openbaar gebied conform bijlage 2.
2. De exploitant spant zich in zoveel mogelijk *Natuurinclusief* te bouwen.

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en NERA Stramproy BV inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkavels en openbaar gebied op de locatie Veldstraat 73, Stramproy.

Artikel 6. Perceelomschrijving, meting en terreingrenzen

1. De exploitant is verplicht voor het peil van de woningen een NAP-hoogte aan te houden die in overleg tussen partijen wordt bepaald, ruim vóór aanvang van de bouwactiviteiten. Met het peil van de woningen wordt bedoeld de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer.
In de nabijheid van de kavels/het bouwterrein wordt door de landmeetkundige dienst van de gemeente Weert een vaste NAP-hoogte aangegeven waarvan het peil van de woningen kan worden afgeleid.
2. Het is de exploitant bekend dat volgens het bepaalde in Boek 5 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek de tuinen, ook qua hoogteligging, zodanig moeten worden ingericht dat het water niet op het erf van een ander afloopt en dat ook anderszins geen hinder door stromend water of grondwater wordt toegebracht.

Artikel 7. Waterhuishouding en riolering

1. Het is de exploitant bekend dat rekening moet worden gehouden met het water- en rioleringsbeleid dat is vastgelegd in het geldend gemeentelijk rioleringsplan.
2. Het is de exploitant bekend dat hemelwater niet op de gemeentelijke vuilwaterriolering mag worden aangesloten.
3. De exploitant dient rekening te houden met het bergen en infiltreren van 100mm hemelwater per m² verhard oppervlak binnen het plangebied, nader gespecificeerd onder lid 4 van dit artikel.
4. - Voor de zelfbouwkavels geldt dat een voorziening wordt aangebracht voor het bergen en infiltreren van minimaal 100 mm hemelwater, afkomstig van dak en erfverharding. De koper is verplicht te voldoen aan de gemeentelijke voorwaarden, die hiervoor gelden. Naast het aangeven van de infiltratie-voorziening op de bouwtekeningen zal ook een aanleg-, detail- en eventuele constructietekening dienen te worden voorgelegd ter beoordeling. Daarbij zullen ook de noodzakelijke bodem- en infiltratie onderzoeken worden voorgelegd op grond waarvan de infiltratie voorziening wordt ontworpen. De bodeminfiltratiecapaciteit moet zodanig zijn dat de gehele bergingscapaciteit binnen 24 uur volledig beschikbaar is. Dit dient te worden aangetoond aan de hand van berekeningen. Een eventuele overstortvoorziening op openbaar gebied dient te worden uitgevoerd d.m.v. een overstortkolk met zandvang, volgens het principedetail afvoer regenwater in bijlage 3. De exploitant neemt deze verplichting op in de overeenkomst met de koper.
- Per projectbouwwoning wordt op het perceel een voorziening aangebracht voor het bergen en infiltreren van 5 m³ hemelwater (ca. 35 mm), afkomstig van dak en erfverharding. Deze voorziening voldoet aan de gemeentelijke voorwaarden, die hiervoor gelden en die zijn aangegeven in bijlage 3.
- In het openbaar gebied wordt een voorziening aangelegd voor het bergen en infiltreren van hemelwater, die gedimensioneerd is op 100 mm afkomstig van het verhard oppervlak in het openbaar gebied en 65 mm afkomstig van dak en erfverharding van de projectbouwwoningen.
5. Het is de exploitant bekend dat geen uitlogende materialen mogen worden toegepast of dat uitloging van gebruikte materialen niet mag plaatsvinden, bijvoorbeeld door het toepassen van coatings.
6. Het is de exploitant bekend dat geen stoffen geloosd mogen worden die de doelmatige werking van de riolering nadelig beïnvloeden.

Artikel 8. Inrichting openbaar gebied – rioleringsplan en beplantingsplan

1. Voorafgaand aan het op te stellen *bouwwijp* maken bestek, volgens artikel 9 lid 1, wordt door de exploitant voor het openbaar gebied een rioleringsplan gemaakt, op basis van het inrichtingsplan (bijlage 2).

2. Het rioleringsplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Na goedkeuring van het rioleringsplan maakt dit onderdeel uit van deze overeenkomst. Indien het rioleringsplan niet de goedkeuring van de gemeente krijgt past de exploitant dit aan zodat wel de goedkeuring van de gemeente wordt verkregen.
3. Voorafgaand aan het op te stellen *woonrijp* maken bestek, volgens artikel 10 lid 1, wordt door de exploitant voor het openbaar gebied een beplantingsplan gemaakt, op basis van het inrichtingsplan (bijlage 2).
4. Het beplantingsplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Na goedkeuring van het beplantingsplan maakt dit onderdeel uit van deze overeenkomst. Indien het beplantingsplan niet de goedkeuring van de gemeente krijgt past de exploitant dit aan zodat wel de goedkeuring van de gemeente wordt verkregen.

Artikel 9. Inrichting openbaar gebied – *bouwrijp* maken

1. Het *plangebied* wordt door de exploitant *bouwrijp* gemaakt. Voor het *bouwrijp* maken stelt de exploitant een RAW-bestek op in overleg met de gemeente.
2. Het bestek dient in overeenstemming te zijn met het inrichtingsplan (bijlage 2). Voor zover het de aan de gemeente over te dragen openbare ruimte betreft geldt het 'Programma van eisen constructies en materialen openbare ruimte' zoals opgenomen in bijlage 3.
3. Het bestek wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Na goedkeuring van het bestek maakt dit onderdeel uit van deze overeenkomst. Indien het bestek niet de goedkeuring van de gemeente krijgt past de exploitant dit aan zodat wel de goedkeuring van de gemeente wordt verkregen.
4. Tijdens de aanleg van de openbare ruimte toetst de gemeente op gezette tijden of de werkzaamheden worden uitgevoerd conform het bestek. De exploitant verleent de gemeente hiertoe te allen tijde toegang tot de bouwplaats. Voor deze toetsing stellen partijen een toetsingsplan op, waarin wordt vastgelegd bij welke werkzaamheden en op welke momenten de gemeente in de gelegenheid wordt gesteld om controles uit te voeren, alvorens de werkzaamheden worden voortgezet. In het toetsingsplan wordt tevens aangegeven wanneer het *bouwrijp* maken door beide partijen als gereed wordt beschouwd. Dit toetsingsplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd alvorens met de werkzaamheden wordt begonnen.
5. Indien de gemeente afwijkingen constateert van het inrichtingsplan en/of bestek deelt zij dit per ommegaande mondeling en schriftelijk mede aan de exploitant en is deze verplicht om de afwijkingen per ommegaande te corrigeren, als de gemeente dit wenst. De gemeente wordt daarbij steeds in de gelegenheid gesteld om zich ervan te vergewissen dat de afwijkingen naar behoren zijn gecorrigeerd.
6. Indien tijdens de werkzaamheden sprake is van (onvoorziene) omstandigheden in of in de nabijheid van het *plangebied*, die extra werkzaamheden met zich meebrengen die niet zijn opgenomen in het inrichtingsplan en/of bestek, is dit voor rekening en risico van de exploitant.

Artikel 10. Inrichting openbaar gebied – *woonrijp* maken

1. Het *plangebied* wordt door de exploitant *woonrijp* gemaakt. Voor het *woonrijp* maken stelt de exploitant een RAW-bestek op in overleg met de gemeente.
2. Het bestek dient in overeenstemming te zijn met het inrichtingsplan (bijlage 2). Voor zover het de aan de gemeente over te dragen openbare ruimte betreft geldt het 'Programma van eisen constructies en materialen openbare ruimte' zoals opgenomen in bijlage 3.
3. Het bestek wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Na goedkeuring van het bestek maakt dit onderdeel uit van deze overeenkomst. Indien het bestek niet de goedkeuring van de gemeente krijgt past de exploitant dit aan zodat wel de goedkeuring van de gemeente wordt verkregen.
4. Tijdens de aanleg van de openbare ruimte toetst de gemeente op gezette tijden of de werkzaamheden worden uitgevoerd conform het goedgekeurde inrichtingsplan en bestek.

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en NERA Stramproy BV inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkavels en openbaar gebied op de locatie Veldstraat 73, Stramproy.

- De exploitant verleent de gemeente hiertoe te allen tijde toegang tot de bouwplaats. Voor deze toetsing stellen partijen een toetsingsplan op, waarin onder andere wordt vastgelegd bij welke werkzaamheden en op welke momenten de gemeente in de gelegenheid wordt gesteld om controles uit te voeren, alvorens de werkzaamheden worden voortgezet. Dit toetsingsplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd alvorens met de werkzaamheden wordt begonnen.
5. Indien de gemeente afwijkingen constateert van het inrichtingsplan en/of bestek deelt zij dit per ommegaande mondeling en schriftelijk mede aan de exploitant en is deze verplicht om de afwijkingen per ommegaande te corrigeren, als de gemeente dit wenst. De gemeente wordt daarbij steeds in de gelegenheid gesteld om zich ervan te vergewissen dat de afwijkingen naar behoren zijn gecorrigeerd.
 6. Indien tijdens de werkzaamheden sprake is van (onvoorziene) omstandigheden in of in de nabijheid van het *plangebied*, die extra werkzaamheden met zich meebrengen die niet zijn opgenomen in het inrichtingsplan en/of bestek, is dit voor rekening en risico van de exploitant.
 7. De exploitant heeft een inspanningsverplichting om het *woonrijp* maken voor, of gelijktijdig met, het opleveren van de bebouwing te realiseren.

Artikel 11. Beheer en onderhoud tijdens de aanleg- en bouwfase

1. Voor aanvang van de werkzaamheden laat de exploitant, in overleg met de gemeente, door een erkend adviesbureau een opname van de wegen buiten het *plangebied* doen, die als routes dienen voor bouwverkeer. Na afloop van de onderhoudstermijn, zoals bedoeld in artikel 13, doen partijen wederom een opname van deze wegen. De exploitant is verplicht de gebreken welke in de desbetreffende periode door het bouwverkeer zijn ontstaan per ommegaande voor zijn rekening en risico te herstellen.
2. De exploitant zal de nader aan te geven routes voor het bouwverkeer volgen en dit ook aan aannemers/onderaannemers/leveranciers opleggen.
3. De exploitant is vanaf het moment van notarieel transport van het gekochte verantwoordelijk voor al het beheer en het onderhoud van het *plangebied*, tot het moment waarop de onderhoudstermijn, zoals genoemd in artikel 13, is beëindigd. Het beheer en onderhoud dient te voldoen aan de vereisten zoals omschreven in het bestek. Alle kosten voor beheer en onderhoud komen gedurende voornoemde periode voor rekening van de exploitant. Na afronding van de bouw van de woningen maar ook tijdens de bouwwerkzaamheden, dient het aangrenzende openbare gebied zodanig te worden ingericht dat bestaande en nieuwe bewoners een goede en veilige bereikbaarheid wordt geboden. De exploitant treedt in de periode, zoals genoemd in dit lid, op als toezichthouder voor het beheer en onderhoud van het *plangebied* en zorgt voor herstel van eventueel aangebrachte schade. Gedurende deze periode wordt bij de ingang van het *plangebied* op een bord, onder andere, aangegeven dat achterliggend terrein geen gemeente eigendom is. Eventuele klachten over het beheer van dit gebied, die bij de gemeente binnenkomen worden door de exploitant in behandeling genomen en opgelost.

Artikel 12. Overdracht en aanvaarding van het openbaar gebied

1. Na realisatie van de openbare ruimte wordt voor de oplevering van het werk conform bestek, door de gemeente in aanwezigheid van de exploitant een eindopname gedaan en getoetst of de werkzaamheden zijn uitgevoerd volgens de genoemde randvoorwaarden en documenten. Deze opname vindt plaats zodra het gebied afgerond is opgeleverd in de zin van paragraaf 10 van de UAV 2012. Van deze opname wordt een proces verbaal van oplevering gemaakt. Indien de gemeente afwijkingen constateert van het inrichtingsplan en/of bestek deelt zij dit per ommegaande mondeling en schriftelijk mede aan de exploitant en is deze verplicht om de afwijkingen per ommegaande te corrigeren, indien de gemeente dit wenst. De oplevering wordt vastgelegd in een daarvan op te maken en door partijen te ondertekenen proces-verbaal met digitale ter beschikkingstelling van alle relevante (revisie)tekeningen, bescheiden en stukken in een nader door de gemeente aan te geven bestandsformaat. Indien zich met betrekking tot deze oplevering eventuele

- negatieve fiscale consequenties voordoen voor de gemeente, komen deze voor rekening van de exploitant.
2. Na goedkeuring door de gemeente wordt het openbaar gebied overgedragen aan de gemeente.
 3. Overdracht van het openbaar gebied vindt plaats door het verlijden van een notariële akte ten kantore van MHK notarissen te Weert.
 4. De notariële akte wordt zo spoedig mogelijk opgemaakt nadat het openbaar gebied aan de gemeente is overgedragen.
 5. Indien een der partijen mocht weigeren aan de ondertekening medewerking te verlenen na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte bij de notaris, verbeurt zij aan de wederpartij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van € 10.000,-, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding.
 6. Betaling van een boete ontheft partijen niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst

Artikel 13. Onderhoudstermijn

1. Vanaf het moment dat het openbaar gebied aan de gemeente is overgedragen, zoals genoemd in artikel 12, blijft de exploitant gedurende een termijn van 1 jaar verantwoordelijk en aansprakelijk voor het onderhoud hiervan. Gedurende deze periode worden door de exploitant ontstane gebreken in het openbaar gebied hersteld. Voor de geplante bomen geldt een onderhoudstermijn van 3 jaar.

Artikel 14. Kosten

1. De grond- en bouwexploitatie van het *plangebied* geschiedt door en voor rekening en risico van de exploitant.
2. Alle kosten met betrekking tot de planontwikkeling en realisatie van het plan, komen voor rekening van de exploitant.
3. De legeskosten worden afzonderlijk, via de publiekrechtelijke weg, in rekening gebracht bij de exploitant.
4. De door de exploitant aan de gemeente te betalen bijdrage voor ambtelijke begeleiding, zoals genoemd in artikel 20, bedraagt **€ 74.667,-**.
5. Betaling van de in lid 4 genoemde bijdrage vindt plaats nadat het bestemmingsplan voor dit plan onherroepelijk is en binnen 1 maand nadat daarvoor van de gemeente een factuur is ontvangen.
6. De door de exploitant aan de gemeente te betalen bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen bedraagt **€ 150.000,-**.
7. Betaling van de in lid 6 van dit artikel genoemde bijdrage vindt plaats in termijnen binnen 1 maand nadat daarvoor van de gemeente een factuur is ontvangen.
1^e termijn: **€ 75.000,-**, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
2^e termijn: **€ 75.000,-**, zes maanden na de 1^e termijn;

Artikel 15. Vergunningen

1. Alle benodigde vergunningen worden verzorgd door de exploitant.

Artikel 16. Lasten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, overdracht en de levering, waaronder ook begrepen de kosten van de voor de levering vereiste notariële akte en de kadastrale meting, zijn voor rekening van de exploitant.

2. Alle lasten en belastingen, welke van de grond worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgend op de datum van de notariële akte voor rekening van de eigenaar.

Artikel 17. Communicatie

1. De communicatie met belanghebbenden en omwonenden wordt verzorgd door de exploitant.

Artikel 18. Planschade

1. De gemeente brengt de planologische maatregel, zoals deze door de exploitant is ingediend en nader door de gemeente is beoordeeld, in procedure.
2. 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 bezwaren, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de exploitant schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de verzochte afwijking van het bestemmingsplan. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling voor advisering tegemoetkoming in planschade nieuwe Wet ruimtelijke ordening.
4. De exploitant verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de verzochte afwijking van het bestemmingsplan. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de verzochte afwijking van het bestemmingsplan en dat niet meer voor beroep vatbaar is, het bedrag schriftelijk aan de verzoeker medelen. Ter uitvoering van het plan verplicht de exploitant zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN rekeningnummer [REDACTED] en name van de gemeente Weert onder vermelding van 'planschadekosten Veldstraat 73';

Artikel 19. Bankgaranties

1. Ter nakoming van de verplichtingen betreffende planschade, zoals genoemd in artikel 18, stelt de exploitant ter meerdere zekerheid van de gemeente een bankgarantie ter hoogte van € 50.000,-. De bankgarantie wordt verstrekt binnen 1 maand nadat het bestemmingsplan voor dit plan onherroepelijk is geworden. Deze bankgarantie wordt telkens nadat aan een verplichting zoals bedoeld in lid 5 door exploitant is voldaan afgebouwd met het door exploitant ter zake betaalde bedrag. Met dien verstande dat tot aan het einde van de verjaringstermijn van 5 jaar (na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Veldstraat 73' in elk geval een bedrag van € 5000,- als garantie blijft staan. De bankgarantie vervalt eerst nadat het besluit op het laatste tijdig ingekomen verzoek om planschade onherroepelijk is geworden.
2. Ter nakoming van de verplichtingen betreffende het *woonrijp* maken, stelt de exploitant ter meerdere zekerheid van de gemeente een bankgarantie ter hoogte van € 500.000,-. De bankgarantie wordt verstrekt voordat met de bouw van de eerste woning wordt begonnen.

3. Na overdracht en aanvaarding van het openbaar gebied conform artikel 12, wordt de bankgarantie, op het eerste schriftelijk verzoek daartoe, afgebouwd naar € 25.000,-.
4. Na het verstrijken van de onderhoudstermijn, zoals genoemd in artikel 13, vervalt de bankgarantie en wordt deze, op het eerste schriftelijk verzoek daartoe, aan de exploitant geretourneerd.

Artikel 20. Ambtelijke begeleiding

1. Het bouwplan, zoals genoemd in artikel 5, betreft een bouwplan conform art 6.12, 1^e lid Wro en 6.2.1 Bro en zodoende is de gemeente verplicht alle kosten die zij maakt voor de realisatie van het bouwplan te verhalen.
2. De gemeentelijke werkzaamheden in het kader van deze overeenkomst betreffen:
 - Het begeleiden van de exploitant om te komen tot de uitvoering van het initiatief (intern-gemeentelijke projectleiding).
 - Het toetsen van de stedenbouwkundige producten.
 - Het opstellen en nakomen van de anterieure overeenkomst.
 - De grondtransactie tussen de gemeente en de exploitant.
 - Het toetsen van de grondexploitatie, het inrichtingsplan, het beplantingsplan, het bestek bouwrijp maken en het bestek woonrijp maken.
 - Deelnemen aan door de exploitant georganiseerde burgerparticipatie.
 - Het (partieel) toezicht houden op de uitvoering.
 - Werkzaamheden in het kader van de overdracht van het openbaar gebied.
 - Opstellen van het kostenverhaal.
3. Het toetsen van het bestemmingsplan, het voeren van de procedure en overige publiekrechtelijke handelingen worden verrekend via de legeskosten.

Artikel 21. Beëindiging bedrijfsmatige activiteiten

1. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert heeft de volgende vergunningen verleend en meldingen geaccepteerd op het adres Veldstraat 73 te Stramproy:

15 november 1994	revisievergunning ex art 8.4 Wm voor het houden van 11.022 ouderdieren van vleeskuikens en 40 schapen.
29 november 1995	melding ex art 8.19 Wm m.b.t. wijzigen gedeelte pluimveehok in eierlokaal, eierbewaarplaats en hygiënsluis
13 mei 1998	veranderingsvergunning ex art.8.1 Wm voor een aantal kleine veranderingen
17 april 2002	melding ex 8.19 Wm m.b.t. het plaatsen van een noodstroomaggregaat
22 november 2006	melding ex 8.19 Wm m.b.t. het vervangen van isolatiemateriaal, het verplaatsen van de legnesten naar het midden van de stal en het verplaatsen van een toegangsdeur van stal 1.
21 januari 2011	veranderingsvergunning ex art.8.1 Wm voor het vervangen van het huisvestingssysteem in stallen 2, 3 en 4.

Deze vergunningen zijn van rechtswege veranderd in omgevingsvergunningen beperkte milieutoets.

2. De exploitant beëindigt structureel alle bedrijfsmatige activiteiten aan de Veldstraat 73, uiterlijk 14 maanden nadat het bestemmingsplan voor deze locatie, zoals beschreven op pagina 1 van deze overeenkomst, onherroepelijk is. Voorafgaand hieraan dient de exploitant hiertoe bij de gemeente een rechtsgeldig ondertekend verzoek in.
3. Indien het planologische traject voor de herziening van het bestemmingsplan niet leidt tot het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Veldstraat 73', behoudt de exploitant het recht om de bedrijfsmatige activiteiten, conform huidige vergunning, aan de Veldstraat 73 voort te zetten.

Artikel 22. Contractverplichting

1. Indien de exploitant zijn rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen, aan een derde wenst over te dragen, heeft 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.

Artikel 23. Vrijwaring

1. De exploitant is aansprakelijk voor de schade die door de uitvoering van het project aan de gemeente en/of derden wordt toegebracht. De exploitant vrijwaart de gemeente voor iedere aansprakelijkheid van de gemeente jegens derden als gevolg van werkzaamheden, handelen of nalaten van de exploitant en/of van door de exploitant bij het project betrokken derden.

Artikel 24. Ingebrekestelling, faillissement e.d.

1. 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.

Artikel 25. Beëindiging van de overeenkomst

1. De overeenkomst wordt als geëindigd beschouwd als alle afspraken op grond van deze overeenkomst door partijen zijn nagekomen. Partijen zullen alsdan volledig jegens elkaar zijn gekweten en zij zullen dan dus over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben.
2. De overeenkomst wordt eveneens als geëindigd beschouwd indien het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt.

Artikel 26. 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 Nederlandse rechter. 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 27. Slotbepalingen

1. 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 integrerend onderdeel van deze overeenkomst.
2. Deze overeenkomst en alle overige privaatrechtelijke afspraken tussen partijen, laten onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente.
3. De gemeente heeft geen uitvoering te geven aan de bepalingen in deze overeenkomst indien privaatrechtelijke of publiekrechtelijke regelgeving en/of beginselen van behoorlijk bestuur en/of regelgeving van de overheid, waaronder onherroepelijk geworden uitspraken van de rechter, zich hiertegen verzetten, dan wel conflicteren. Publiekrechtelijk handelen van de gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente, zal

- dan ook nooit een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen.
4. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College van Burgemeester en Wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

BIJLAGEN

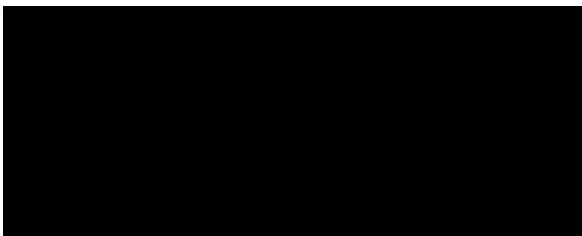
De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst:

- Bijlage 1: *Plangebied* Lewieze Stramproy, dossiernr. 210738, tekeningnr. 3, d.d. 21-01-22,
- Bijlage 2: Inrichtingsplan Buurtschap Lewieze te Stramproy (Mansvelt, tek nr. 21.49401, versie H, d.d. 27-01-2022
- Bijlage 3: Programma van eisen constructies en materialen openbare ruimte

Aldus overeengekomen te Weert

Datum 15-3-22

NERA Stramproy BV



Datum

Gemeente Weert

A. Vrijenhoek



Legenda:

- ca. 318 m² plangebied
- ca. 8216 m² overdracht eigendom exploitant aan de gemeente
- ca. 203 m² overdracht eigendom van de gemeente aan de exploitant
- ca. 1963 m² in te richten openbaar gebied eigendom van Gemeente
- ca. 167 m² in te richten openbaar gebied eigendom van waterschap




Plangebied - Lewieze Stramproy

Overzicht grondtransacties

Legenda:	
<input type="checkbox"/> Locatiele greis	<input type="checkbox"/> Belevings
<input type="checkbox"/> Perceel nr.	<input type="checkbox"/> Perceel nr.

Gemeente:	Weert	Dossier nr.:	21.0738
Aanvrager:	[REDACTED]	Datum:	21-01-2022
Behandelaar:	[REDACTED]	Tekening nr.:	3
		Schaal:	1:1000
		Formaat:	A3

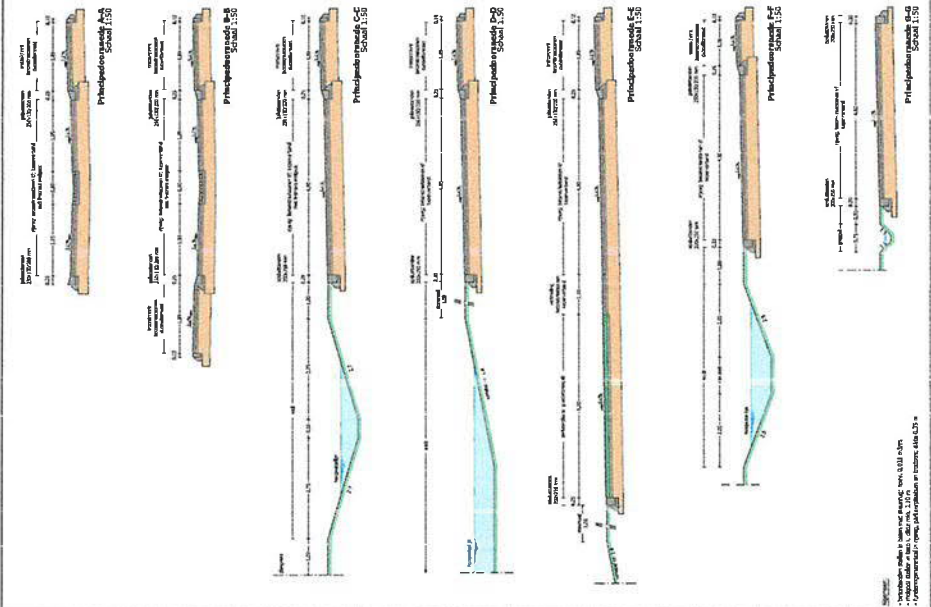




Legenda

	Grasweide
	Tuindak
	Wegdek
	Grasland
	Verspreide boom
	Nieuwe boom

	Stalen rooster
	Stalen rooster met afwatering
	Stalen rooster met afwatering en elektriciteitsleiding
	Stalen rooster met afwatering en elektriciteitsleiding met kabel
	Stalen rooster met afwatering en elektriciteitsleiding met kabel en waterleiding
	Stalen rooster met afwatering en elektriciteitsleiding met kabel en waterleiding met gasleiding
	Stalen rooster met afwatering en elektriciteitsleiding met kabel, waterleiding en gasleiding
	Stalen rooster met afwatering en elektriciteitsleiding met kabel, waterleiding, gasleiding en riolering
	Stalen rooster met afwatering en elektriciteitsleiding met kabel, waterleiding, gasleiding, riolering en telefoonleiding
	Stalen rooster met afwatering en elektriciteitsleiding met kabel, waterleiding, gasleiding, riolering, telefoonleiding en tv-leiding
	Stalen rooster met afwatering en elektriciteitsleiding met kabel, waterleiding, gasleiding, riolering, telefoonleiding, tv-leiding en glasvezel
	Stalen rooster met afwatering en elektriciteitsleiding met kabel, waterleiding, gasleiding, riolering, telefoonleiding, tv-leiding, glasvezel en stroomkabel
	Stalen rooster met afwatering en elektriciteitsleiding met kabel, waterleiding, gasleiding, riolering, telefoonleiding, tv-leiding, glasvezel, stroomkabel en tv-kabel
	Stalen rooster met afwatering en elektriciteitsleiding met kabel, waterleiding, gasleiding, riolering, telefoonleiding, tv-leiding, glasvezel, stroomkabel, tv-kabel en glasvezel
	Stalen rooster met afwatering en elektriciteitsleiding met kabel, waterleiding, gasleiding, riolering, telefoonleiding, tv-leiding, glasvezel, stroomkabel, tv-kabel, glasvezel en glasvezel



Opmerking: De afmetingen zijn gebaseerd op de bestaande situatie. Indien er wijzigingen in de afmetingen zijn, wordt hiervan melding gemaakt in de toelichting.



PROGRAMMA VAN EISEN MATERIALEN EN CONSTRUCTIES OPENBAAR GEBIED

Bijlage 3 bij:

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en NERA STRAMPROY BV inzake de realisatie van woningbouw, vrije sector zelfbouwkavels en openbaar gebied op de locatie Veldstraat 73 te Stramproy.

Riolering

Randvoorwaarden en uitgangspunten

- Klimaat robuust inrichten --> waterberging/infiltratie binnen projectgrens met overstort op watergang Waterschap.
- Regenwater zoveel mogelijk oppervlakkig naar wadi's/sloten transporteren
- Overstort wadi's op watergang waterschap. Waterschap moet worden betrokken bij planvorming.
- Vuilwater aansluiten op het reeds bestaande rioolstelsel in Veldstraat en Crixstraat (capaciteit berekenen, toets door WBL).
- Alvorens te verwerken in het bestek wordt het concept rioleringsplan ter toets voorgelegd aan de gemeente.

Ontwerp en inrichting rioleringsstelsel

- **DWA/gemengd stelsel**
Zoveel mogelijk onder vrij verval aanleggen. Gebruik van een pomp vermijden, maar indien noodzakelijk toegestaan. Persleiding zo kort mogelijk houden.
Afschot 1:250 bij laatste 100 meter in de eindstrengen.
Afschot 1:500 bij de volgende 100 meter in de eindstrengen.
Afschot 1:750 bij overige strengen.
Minimale diameter leidingen 250 mm.
Maximale vullingshoogte DWA-stelsel 50%.
Op het DWA of gemengde stelsel mogen geen drainageleidingen worden aangesloten.
- **HWA-stelsel**
Hemelwater onder vrij verval afvoeren, indien mogelijk oppervlakkig transporteren/af laten stromen. In geen geval een pomp gebruiken.
Afschot stelsel minimaal 1:1000 wenselijk is afschot van 1:750.
Minimale leidingdiameter 315mm.
Ontwerp stelsel conform bui 8, herhalingsstijd 2 jaar (Leidraad Riolering).
Stelsel wordt getoetst aan de hand van neerslaggebeurtenis 10 (bui 10) uit de Leidraad Riolering, met een herhalingsstijd van 10 jaar. Hierbij mag maximaal 30 minuten water op straat voorkomen.

Technische eisen riolering

- **Materialisatie**
Minimale diameter van een DWA of gemengd stelsel is rond 250 mm.
Buizen en hulpstukken voldoen aan geldende NEN-normen voor de betreffende materialen (beton/GVK/PE/PVD); betonnen rioolbuizen en putten voldoen minimaal aan de huidige NEN-normen; rioolbuizen van PE voldoen minimaal aan de huidige NEN-normen.
Rioolbuizen t/m diameter 400mm in PVC uitvoeren en vanaf diameter 500 in beton uitvoeren.
Minimale diameter inspectieputten is 800 mm; type inspectieput is gerelateerd aan materiaal en diameter van de buizen; leidingen tot en met 400 mm een ronde put van polyethyleen met vlakke bodem (PE) of beton, of vierkant vanaf 800x800 mm.
Leidingen vanaf 500 mm een ronde betonput diameter 1000mm of vierkante betonput 1000x1000mm.
Blinde putafwerkingen zijn NIET toegestaan.

Sterkteklassen vrijvervalriolering

DWA/gemengd stelsel, incl. aansluitleidingen/uitleggers, PVC, kleur GRIJS, SN8.

HWA stelsel, incl. aansluitleidingen/uitleggers, kleur BRUIN, SN8.

Infiltratieriool, incl. aansluitleidingen/uitleggers, kleur GROEN, SN8.

Sterkteklassen pers-/drukriolering

Drukriolering bij open ontgraving: zwart met bruine strepen, PE 100 (SDR 17).

Overig: zwart met bruine strepen, HDPE SN8(SDR13,6) of PVC PN 7,5 (SDR 34).

Persleidingen: zwart met bruine strepen, HDPE SN8(SDR13,6) of PVC PN 7,5 (SDR 34).

Afwijkingen in materiaalgebruik altijd in overleg met afdeling Openbaar Gebied van gemeente Weert.

Putafdekkingen en kolken

Putafdekkingen fabricaat Nering Bögel of SVA (Struyk Verwo Aqua).

Op de putrand het opschrift HW (hemelwater) of VW (vuilwater) aanbrengen, niet op het deksel.

Opschrift putranden bij pompputten, drainages, infiltratie e.d. in overleg met afdeling Openbaar gebied, rioolbeheer.

Trottoirkolken van beton/gietijzer, 1-delig.

Straatkolken van beton/gietijzer, 1-delig.

In bouwplan producten van één leverancier toepassen.

- **Hoofdriool**

De hoogten van de aansluitende riolering en straathoogten moeten gewaterpast/ingemeten worden t.o.v. NAP met een maximale afwijking van 1 cm, en op tekening vermeld worden voordat de definitieve bestektekeningen vastgesteld worden.

Om een goede aansluiting van huis- en/of kolkaansluitingen op het riool te kunnen garanderen moet de gronddekking op het hoofdriool wegens kruisende kabels en leidingen, minimaal 1,40 m bedragen.

De inlaten op het hoofdriool worden standaard voorzien van een standpijp met twee 45 graden bochten. Er kan een aansluiting geëist worden met een zogenaamd staand Y- stuk met combideksel.

Onder asfalt en in zetting gevoelige gebieden dient de standpijp voorzien te zijn van een zetting hulpstuk, tenzij door dit gebruik de gronddekking van leidingen in het geding komt. Bij (toekomstig) asfalt wordt tot minimaal 1 m vanaf de buitenkant weg naar beide zijden een uitlegger met combideksel aangebracht.

Vanaf de openbare weg naar de put moet een vrije strook van minimaal 2,50 m aanwezig zijn voor onderhoudswerkzaamheden. Voor inspecties en vervangingen moet vrije toegang gewaarborgd zijn.

In HWA-, DWA-, en gemengde stelsels geen zinkers (sifonconstructies) toepassen, of als dit onvermijdelijk is uitsluitend onder strikte voorwaarden. De afstand tussen twee kruisende leidingen mag niet kleiner zijn dan 0,20 m.

Bij de kruising van een hoofdriool met watergangen en dergelijke, moeten riolen en persleidingen beschermd worden met een mantelbuis, of afgedekt met een doorlopende betonplaat (of stelconplaten) tot minimaal 1,00 m onder de bodem van de sloot. Putten worden aan weerszijden voorzien van een afsluiter.

Hemelwaterafvoeren (vanaf 300 mm) lozend op open water moeten voorzien worden van een uitstroomconstructie, inclusief vis/vuilroosters. De constructie moet voldoen aan de eisen van de afdeling Openbaar Gebied, rioolbeheer of andere beheerder van de watergang. Bij voorkeur géén terugslagklep plaatsten.

Doodlopende strengen worden voorzien van een mantoegankelijke eindput.

Inspectieputten

Inspectieputten moeten te allen tijde bereikbaar zijn (wagen rioolreiniging) en geplaatst worden buiten kabels en leidingen tracés en groenvoorziening. Bij voorkeur plaatsen in de verharde openbare ruimte.

Er mogen geen verdekte inspectieputten toegepast worden.

Het mangat van een inspectieput zit in het midden van de afdekplaat, zodat hart put ook hart putdeksel is.

Inspectieputten worden op kruisingen, knikken, bijzondere voorzieningen in het rioolstelsel en bij wijziging in verhang en van diameter aangebracht.

Maximale afstand tussen twee inspectieputten (strenglengte) bedraagt 80 m.

De minimale inwendige maat van een inspectieput is 0,80 m en is voorzien van een mangat van minimaal 0,60 m. Klimijzers mogen niet worden toegepast. De inspectieputten zijn voorzien van een stroomprofiel. Het banket wordt aangebracht tot minimaal de halve buishoogte en glad afgewerkt. Indien de bodem (onderkant) van de put meer dan 2,50 m onder toekomstig maaiveld komt te liggen moet deze voorzien zijn van een minimale schachtdiameter van 1,00 m.

De putdeksels zijn altijd rond met een minimale diameter van 0,525 m. Bij gescheiden stelsels putranden toepassen met opschrift VW (vuilwater) en HW (hemelwater). De tekst is in de putrand aangebracht.

Tussen kegelstuk of afdekplaat en putrand worden indien nodig twee stellagen (steens) van kelderlinkers of betonnen stelringen aangebracht. Metselwerk aan binnen- en buitenzijde glad afstrijken (met metselspecie zonder kalkdelen).

- **Huis- en kolkaansluitingen**

- *Uitgangspunten aansluitingen diverse systemen*

- Dakwater direct, of via HWA-riool naar oppervlaktewater.

- Wegen en parkeerplaatsen op HWA-riool, of oppervlakkig naar oppervlaktewater laten afstromen. (met de beheerder van de ontvangende watergang worden afspraken gemaakt over eventuele zuivering van water. Bijv. via een lammellenafscheider.

- Fecaliën op DWA-riool.

- Drainagewater HWA-riool of oppervlaktewater. Bij onvoldoende kwaliteit op het DWA-riool of gemengd stelsel. Het kan zijn dat beheerder watergang een milieu hygiënische verklaring van grondwater nodig heeft.

- *Overige technische eisen*

- Toepassing kolken en lijngoten. Voor lozingen op oppervlaktewater wordt melding gedaan overeenkomstig het van toepassing zijnde Activiteitenbesluit, 'Besluit lozen buiten inrichtingen' of 'Besluit lozing afvalwater huishoudens'.

- Voor lozingen via een afscheider op het DWA riool is i.v.m. protectiemaatregelen voor het rioolsysteem en afvoer naar de rioolwaterzuivering een vergunning Wet milieubeheer (Wm) vereist.

- Wanneer in de verharding trottoir- of straatkolken worden opgenomen voor de afvoer van regenwater, is de maximale onderlinge afstand 18 meter of een maximaal afvoerend verhard oppervlak van 100-120 m². Zoveel mogelijk worden trottoirkolken en straatkolken naast de rijweg in parkeerplaatsen toegepast.

- De rioolleiding voor huisaansluiting wordt op het eigen terrein tussen de gevel en de erfgrans voorzien van een ontstoppingsstuk, op <1 meter vanaf de erfgrans of 0,5 meter bij een gevel als grens. Iedere woning moet separaat en op een zo kort en haaks mogelijke wijze op de riolering aangesloten worden.

- De aansluiting van de afvoerleiding naar het riool zit uitsluitend aan de achterzijde of zijkant van de kolk als de kolkopening voorzijde is. De hoogte is minimaal 0,90 m.

- De aansluiting van de afvoerleiding naar het riool zit uitsluitend aan de achterzijde of zijkant, gezien vanuit de as van de rijbaan.

- **Aansluiting(en)**

- Nieuwe inlaten op een bestaand riool moeten geboord worden met de volgende aansluitdiameter: 160 mm bij buizen 300/450, 300 en 400 mm; 200 mm bij alles groter dan onder eerder genoemd. Bij PVC wordt een keilinaat of knevelinaat toegepast, bij een betonriool een hulpstuk met een rubberring-verbinding tussen hulpstuk en beton, en met een stootrand om doorsteken in de betonbuis te voorkomen.

- Bij een nieuw riool in een woonstraat worden de volgende inlaten aangebracht: Bij een HWA riool van beton moet op elke buis een inlaat zitten; Bij een DWA riool van beton moet op elke buis een inlaat zitten; Bij een inspectieput wordt op alle zijden een inlaat (160 mm) gemaakt, bij voorkeur met bovenkant buis op 1,35 m onder het maaiveld.

- Per woning wordt een aparte inlaat op het DWA riool aangebracht.

- Een niet (meer) gebruikte inlaat behoort afgesloten te zijn met een combideksel.

Alle inlaten zijn minimaal 160 mm. Dekking bovenkant combideksel van inlaat tot maaiveld bedraagt minimaal 1 meter. De gronddekking op het hoofdriool is minimaal 1,35 meter om een goed afschot van huis- en kolkaansluitingen te kunnen garanderen.

Bij betonbuizen vindt boren met een diamantboor en bij kunststofbuizen met een fraseboor plaats. Boorkernen worden verwijderd uit de buis. Per type inlaat de juiste boordiameter toepassen. Diameters > 200 mm worden met inspectieputten op het riool aangesloten.

Bij bestaande eivormige profielen worden voor de aansluiting betonnen zadelstukken toegepast. Alles moet in krimprijke mortel gesteld worden.

Alle inlaten worden d.m.v. standpijpen tot boven de normale grondwaterstand aangebracht, bij een HWA-riool tot boven het aanliggende oppervlaktewaterpeil.

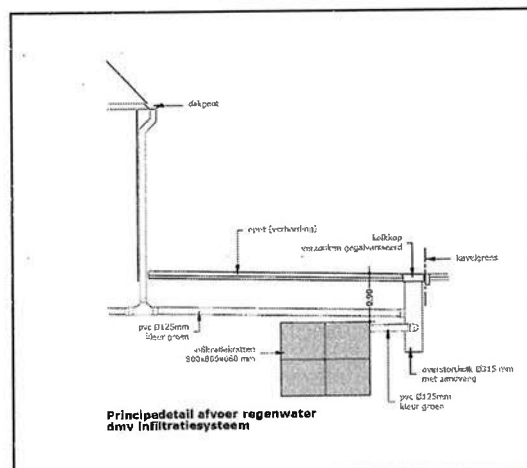
De dekking boven op de standpijp bedraagt minimaal 1 meter.

Er mogen maximaal 8 kolken op één leiding van 160 mm aangesloten worden en maximaal 4 kolken op één leiding van 125 mm.

Alle nieuwe huisaansluitingen worden aangesloten met minimaal PVC 125 mm. De dekking op de buis bedraagt 0,80 m onder straathoogte/maaiveld, verticaal gemeten in de erfscheiding, nabij de kabels- en leidingenstrook.

Regenwater verwerkingseisen

- **Projectbouwwoning**
Het infiltratiesysteem wordt uitgevoerd met een overstort op openbaar gebied conform naastgelegen principedetail.
- **Openbaar gebied**
De bergings-/infiltratievoorziening dient voorzien te zijn van een overstortvoorziening naar oppervlaktewater of van een voorziening voor vertraagde afvoer naar het rioleringsstelsel.



Revisie en overdrachtdossier

Algemeen

De Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (WIBON) is van toepassing op alle ondergrondse infra die wordt aangelegd in het kader van dit project. Revisiegegevens van alle aangebracht ondergrondse zaken in de BOUWRIJP fase moeten uiterlijk 20 werkdagen na oplevering van het gehele werk aan de gemeente worden overgedragen. De revisiegegevens van de WOONRIJP fase (oplevering en overdracht) moeten binnen 30 werkdagen aan de gemeente worden overgedragen.

Revisietekeningen

Bij de overdracht van het plan naar de gemeente Weert worden onderstaande revisietekeningen verstrekt, zowel analoog als in PDF en DGN, DWG en DXF-formaat:

- Matenplan schaal 1:500
- Oppervlaktetekening schaal 1:500
- Bouwrijptekening met riolering, drainage en bouwwegen (schaal 1:500) met daarop aangegeven de hoogtes en afmetingen, maatvoering ten opzichte van bebouwing, locatie van inspectieputten met X/Y coördinaten, maatvoering van inlaten en aansluitingen ten opzichte van de inspectieputten. Na ontvangst worden deze gegevens z.s.m. verwerkt om de knooppunt nummers toe te kennen die nodig zijn voor de opleveringsinspectie van de ondergrondse hoofdinfrastructuur
- Bouwrijptekening met kabels- en leidingenstroken schaal 1:500

- Woonrijptekening schaal 1:200 met kolken, kolkafvoeren en huisaansluitingen voorzien van maatvoering
- Alle zaken worden ingemeten ten opzichte van RD-stelsel en NAP. Maximale afwijking 1cm.

Opleveringsinspectie

Geadviseerd wordt op twee momenten een camera inspectie van de riolering uit te voeren.

1. Na oplevering bouwrijp fase om eventuele defecten te detecteren en op voorhand en te kunnen verhelpen.
2. Na oplevering woonrijp fase, verplicht en met juiste knooppuntnummering.

Overdrachtdossier

Bij de overdracht aan de gemeente behoort een dossier met de volgende zaken:

- Alle revisiegegevens zoals hierboven omschreven
- Kopie van alle certificaten van geleverde producten en bouwstoffen
- Kopie van alle weegbonnen/acceptatiebonnen van aan- en afgevoerde (afval)materialen
- Rapportage opleveringsinspectie ondergrondse hoofdinfrastructuur

Verharding en straatmeubilair

Verharding

- Opbouw rijweg/parkeervakken elementenverharding
 - Betonstraatstenen, dik 80mm.
 - Straatzand, laagdikte 5 cm.
 - Menggranulaat, sortering 0/31,5, laagdikte 35 cm.
 - Zand in zandbed, laagdikte 50 cm.
- Opbouw parkeervakken waterdoorlatende verharding
 - Grasbetonstraatstenen, dik 80mm.
 - Vulling tussen de stenen: mengsel van teelaarde met graszaad (Terraviva grastegelmengsel of gelijkwaardig)
 - Straatlaag van grindlegbedsubstraat, laagdikte 5 cm.
 - Mengsel van teelaarde en menggranulaat, sortering 20/40 (fractie 0-20 vervangen door teelaarde), laagdikte 25 cm.
 - Zand in zandbed, laagdikte 50 cm.
- Opbouw trottoir
 - Betonelementen, dikte minimaal 70mm.
 - Straatzand, laagdikte 5 cm.
 - Menggranulaat 0/31,5, laagdikte 35cm.
 - Zand in zandbed, laagdikte 50 cm.
- Kantopsluitingen
 - Trottoir (achterzijde): opsluitband 80x200 mm, standaard grijs in 15 cm zand in zandbed.
 - Rijweg en parkeervakken: trottoirband 13/15x20cm of overrijdbaar (minimaal) 5/20x20, in minimaal 5 cm stelbeton inclusief steunrug.

Openbare verlichting

- Conform op te stellen en door de gemeente goed te keuren verlichtingsplan met lichtberekening.
- Verlichtingsarmaturen: LED.

Bebording

- Conform op te stellen en door de gemeente goed te keuren bebordingsplan.
- De nieuw te plaatsen bebording en verkeersbordpalen dienen te voldoen aan de wettelijke eisen. Hiervoor wordt verwezen naar het bordenboek van de Vereniging Nederlandse Verkeersborden Fabrikanten (VNVF).

Groenvoorziening

Bomen

- Bomen maat 16-18, kwaliteit met kluit. Locatie conform beplantingsplan. Het beplantingsplan dient te worden goedgekeurd door de gemeente.
Plantvak algemeen: geheel doorspitten, inclusief bodem.
Plantvak in groenstrook of berm: 100 cm teelaarde.
Plantvak in verharding: ondergrondse groenvoorziening: 0,75m³ bomenzand per meter doorsnede van de kroonprojectie bij een leeftijd van 20-25 jaar, minimaal 6 m³. Kantopsluiting: opsluitband 10x20 cm.
Verankering: bovengronds door middel van twee onbehandelde boompalen met boomband.
- Voor de bomen geldt een onderhoudstermijn met inboetplicht van 3 jaar.

Bermen en wadi's

- Bestaande grondslag inzaaien met kruidenmengsel Graslandflora GN-27 Medigran of gelijkwaardig.

Kabels en leidingen

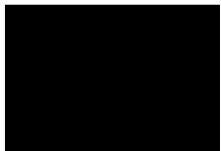
- In de nieuwe trottoirs en/of parkeervakken dient rekening te worden gehouden met kabels en leidingen. Hiervoor dient ondergronds een ruimte te worden gereserveerd van minimaal 1,50 m breed en 1,20 m diep.
- De aan te leggen kabels en leidingen betreffen:
 - Waterleiding, incl. brandkranen (WML)
 - Middenspanning (Enexis)
 - Laagspanning (Enexis)
 - CAI (Ziggo)
 - Telefonie (KPN)
 - Glasvezel (Reggefiber)

Beeldkwaliteitsplan Buurtschap Lewieze



19.11.2021

NLUD
Next Level Urban Design



■ @NLUrbanDesign

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Doel beeldkwaliteitsplan	3
Beschrijving stedenbouwkundig plan	5
Beeldkwaliteitseisen woningen	6
Inrichting percelen	8
Inspiratie zonnepanelen	10

Inleiding

Staan aan de achterzijde van de huidige kippenstallen aan de Veldstraat in Stramproy kijk je uit over het landelijk gebied en richting het natuurgebied Areven. Je krijgt direct zin om het wandelpad te volgen en het Grenspark Kempen-Broek te verkennen. Kijk je de andere kant op dan zie je de ontspannen woonbebouwing van Stramproy ingepakt in het volwassen groen. Met de verschillende oude (langgevel-)boerderijen verspreid in de omgeving, molen De nijverheid en diverse Mariakruizen is de landelijke identiteit overal voelbaar. Met het verdwijnen van de kippenstallen ontstaat hier de mogelijkheid om een uniek woonbuurtje te realiseren waar het heerlijk landelijk wonen is en je vanuit je voordeur zo het landschap in loopt: buurtschap Lewieze.



De huidige woonboerderij met voortuin markeert de kruising Veldstraat - Crixstraat.

Doel beeldkwaliteitsplan

Om te zorgen dat het landelijke wonen ook daadwerkelijk tot uiting komt is het van belang bepaalde gewenste kernwaarden vast te leggen. Toekomstige bewoners willen tevens beschermd worden tegen grote contrasten en architectonische excessen bij de burens. Aan de andere kant is het ook van belang ruimte te bieden aan ieders uiteenlopende woonwensen. Dat vraagt een zorgvuldige afweging tussen enerzijds het vastleggen van harde beeldkwaliteitseisen en anderzijds ruimte bieden voor creativiteit en dus bepaalde zaken vrij laten. In dit beeldkwaliteitsplan is dan ook uitgegaan van een minimale set aan harde beeldkwaliteitseisen met daarbij enkel aandachtspunten die gelden als inspiratiebron.

Dit beeldkwaliteitsplan wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Weert. Na vaststelling dienen bouwplannen bij de aanvraag voor een Omgevingsvergunning getoetst te worden door de gemeente Weert aan de gestelde eisen. Dit geldt als de formele toetsing. Daarnaast moet vooral informele borging plaats vinden. Dit houdt in dat vanaf het begin de kwaliteitsambities als vanzelfsprekend erkend worden en gedeeld en toegelicht aan potentiële kopers en bouwers. De kracht van het beeldkwaliteitsplan zit niet in het hanteren ervan als dwang- en correctiemiddel. De betekenis als inspirerend instrument heeft de voorkeur. Afwijken van dit beeldkwaliteitsplan is toegestaan indien dat leidt tot sublieme en hoogwaardige architectonische kwaliteit.



Een zandpad en houtwal leiden je langs de stallen af richting het buitengebied.



Beschrijving stedenbouwkundig plan

Passend bij de informele wegenstructuur in de omgeving is ook voor buurtschap Lewieze gekozen voor een fijnmazig netwerk dat zorgt voor informele routes tussen de verschillende wegen die het gebied omarmen. De drie entrees vanaf de Boschstraat en Crixstraat komen uit op een centraal gelegen groen plein dat geldt als een gemeenschappelijke tuin voor de toekomstige bewoners van buurtschap Lewieze. Een groot deel van de woningen zijn op dit groene plein georiënteerd. Andere woningen kijken juist uit over het open landschap aan de westzijde. Ook de woningen aan de Boschstraat, Veldstraat en Crixstraat staan op ruime groene percelen waardoor ze naadloos aansluiten op de hier al aanwezige dorps woonbebouwing. Het gros van de woningen zijn vrijstaande woningen op grote percelen. Direct ten zuiden van het centrale groene plein komen levensloopbestendige woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond. Ook aan de Crixstraat komen twee levensloopbestendige woningen.

Door wegen smalle profielen te geven met overwegend groen aan één zijde, een geleidelijke groene overgang te maken naar het landschap en de percelen af te bakenen met hagen ontstaat er een groene en landelijke buurtschap als geleidelijke overgang van de bebouwde kom van Stramproy naar het aangrenzende landschap. Vanuit het landschap gezien zorgen de groene overgangszone, de hagen en de woningen met dorps vormen voor een hoogwaardige dorpsrand. Ook voor de woningen aan de bestaande wegen rondom buurtschap Lewieze is het van belang dat ze qua vorm goed passen in de omgeving. Centraal in het buurtschap is meer ruimte voor afwijkende woningen zodat er ook een duidelijk onderscheid ontstaat tussen de randen en de kern rondom het centrale groene plein.



Beeldkwaliteitseisen woningen

Typisch voor landelijke kernen zijn de eenduidigheid in kleur en materiaalgebruik. Daar tegenover staat dat iedere woning weer net even anders is. Door beperkte variatie ontstaat er een rustig en aangenaam beeld. Er is balans tussen eenheid en verscheidenheid. Alle woningen in de directe omgeving, een uitzondering daargelaten, zijn opgebouwd uit rode, bruine en roodbruine bakstenen met rode, zwarte of donkergrijze dakpannen. Om een gebiedseigen buurtschap te maken dienen deze materialen en kleuren ook terug te komen in buurtschap Lewieze. Ook andere natuurlijke materialen zoals hout, leien, riet en natuursteen zijn toegestaan. Een enkele woning in de directe omgeving is wit gekeimd. Ook in buurtschap Lewieze zijn wit gekeimde woningen toegestaan. Volledig gestuukte woningen zijn alleen toegestaan centraal in het buurtschap. In het gehele plangebied zijn gestuukte geveldelen toegestaan. Het is toegestaan de dakbekleding door te laten lopen in de gevel. Ten behoeve van een prettige openbare ruimte is het van belang dat er visuele interactie is met de bewoners. Blinde gevels zorgen voor een onprettig gevoel door de beperkte sociale controle en beperkte beeldkwaliteit. Representatieve gevels met gevelopeningen zijn gericht op de openbare ruimte. Woningen op hoekpercelen hebben dan ook een dubbele oriëntatie.

Materialen

- gevels: hoofdzakelijk baksteen en andere natuurlijke materialen zoals hout en natuursteen
- centraal in het gebied zijn volledig gestuukte woningen toegestaan, in het gehele gebied stuukte geveldelen
- daken: dakpannen, hout, rieten daken of een combinatie
- de bekleding van het dak kan doorlopen in de gevel

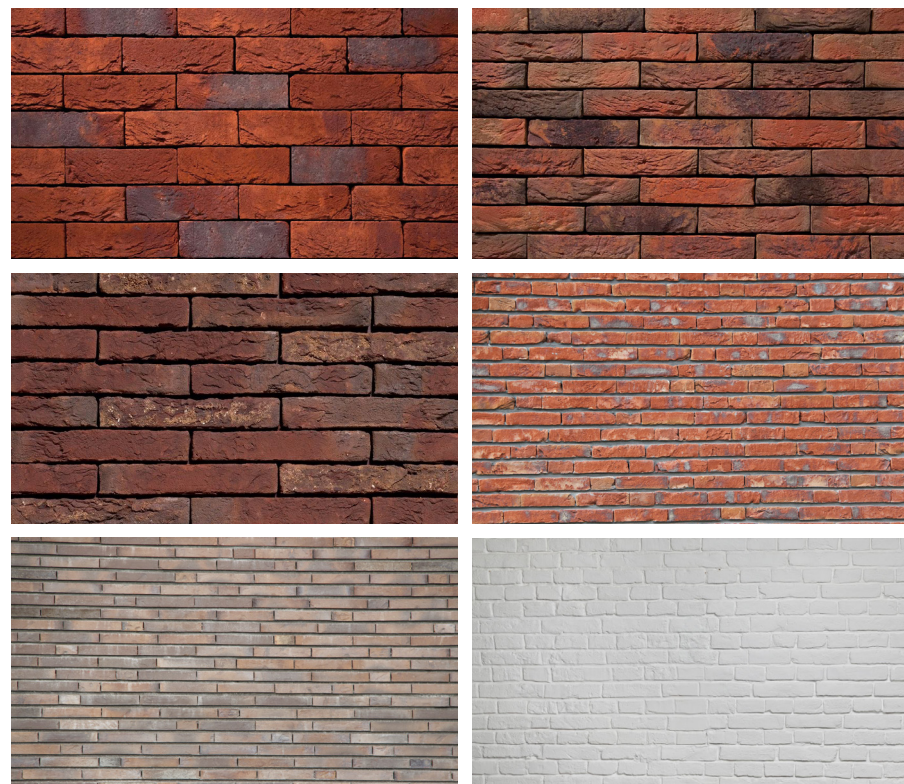
Kleuren

- rode, bruine of roodbruine gevels of de natuurlijke kleur van natuursteen, leien of hout

- wit gekeimde of gestuukte gevel(delen) zijn toegestaan
- rode, zwarte of donkergrijze dakpannen

Oriëntatie

- de woningen zijn gericht op de openbare ruimte aan de voorzijde
- bebouwing op hoeken heeft een dubbele oriëntatie met zowel in de voorgevel als zijgevel voldoende gevelopeningen
- op vijf plekken zijn kopgevels verplicht ten behoeve van variatie in het bebouwingsbeeld (zie kaart p. 7)



Rode, roodbruine of bruine bakstenen gevels. Wit gekeimde gevels zijn ook toegestaan.



Representatieve gevels gericht op de openbare ruimte. Hoekpanden hebben een dubbele oriëntatie. Kopgevels zijn verplicht ter plaatse van de sterren.



Volledig gestuukte woningen zijn alleen centraal in de buurt toegestaan.



Naast bakstenen gevels zijn ook gevels van natuursteen, leien, hout en stucwerk toegestaan.



Dakpannen, hout en/of riet op het dak.

Inrichting percelen

Om te zorgen voor een optimale aansluiting op het aangrenzende buitengebied worden percelen afgebakend met erfafscheidingen van levend groen. Door hagen en begroeide hekwerken voor te schrijven ontstaat een rustig en landschappelijk beeld. Aan de voorzijde zijn dat lage erfafscheidingen en aan de achterzijde hoge. Geen verplichting, maar wel is het advies om de percelen en de verharding (bijvoorbeeld inritten, terrassen en paden) zoveel mogelijk met levend groen in te richten. Dat zorgt voor verkoeling, goede infiltratie van regenwater en draagt bij aan biodiversiteit. Ook is het mogelijk om inritten en paden onverhard te laten of uit te voeren in halfverharding. Kies bij beplanting bij voorkeur

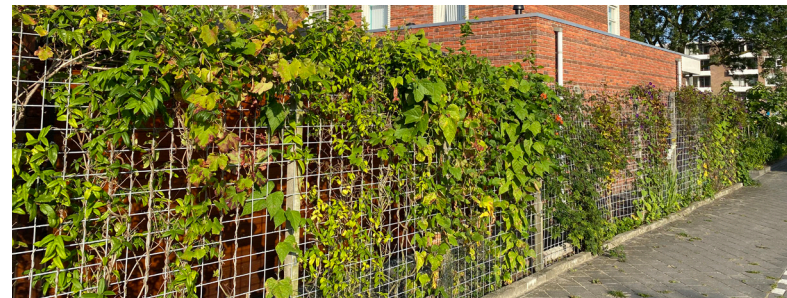
zoveel mogelijk voor inheemse begroeiing zoals hopbeuk, haagbeuk, linde, lijsterbes en iep voor drogere delen en esdoorn, linde, els en hazelaar in de nattere delen.

Erfafscheidingen

- aan de voorzijde, tot minimaal 1 meter achter de voorgevel, hagen of hekwerken begroeid met levend groen, maximaal 1,20 meter hoog
- aan de achterzijde en op perceelsgrenzen tussen 2 percelen vanaf 1 meter achter de voorgevelrooilijn hagen of hekwerken met levend groen, maximaal 2 meter hoog



Lage hagen aan de voorzijde tot minimaal 1 meter achter de voorgevel, daarachter hoge hagen.



Hoge en lage hagen en begroeide hekwerken zorgen voor een landelijke uitstraling.

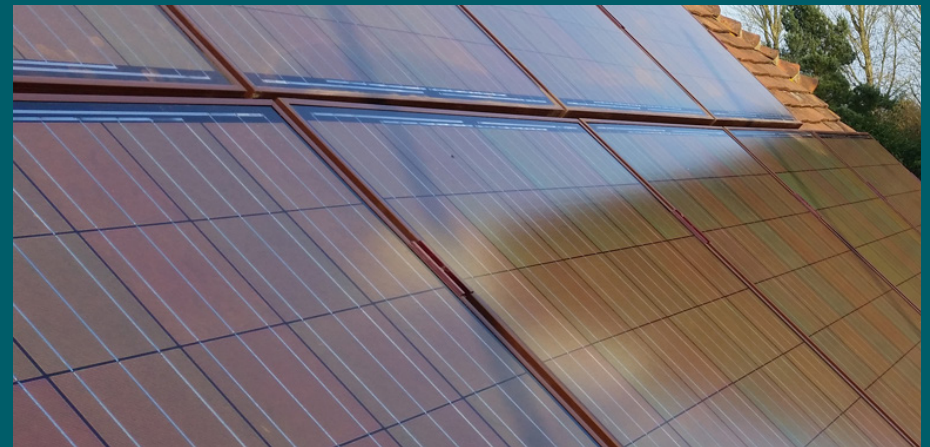
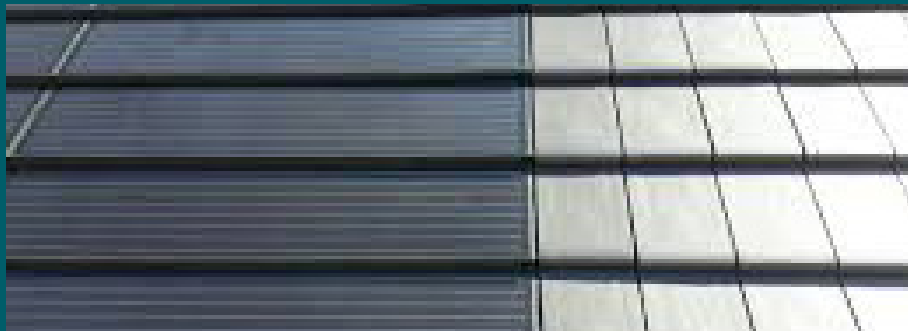
Tip: kies voor een ecologische inrichting en beperk verharding.

Inspiratie zonnepanelen

Zonnepanelen kunnen in grote mate het beeld van een woning bepalen. Het advies is uit te gaan van een rustige vormgeving door de volgende aandachtspunten in acht te nemen:

- als u de keuze heeft: zorg voor plaatsing van panelen op het dakvlak dat niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte en/of in de kleur van de dakpannen
- zonnepanelen vallen minder op als zij in de dakbedekking worden opgenomen (niet op de dakpannen maar in plaats van de dakpannen)
- leg zonnepanelen in eenvoudige vierkante of rechthoekige vormen
- wees zorgvuldig in het bepalen van de verhouding tussen de panelen en het totale dakvlak door uit te gaan van symmetrie en een minimale afstand tot de dakrand van 50 cm.
- zorg dat materiaal en kleurtoon van de zonnepanelen passen bij het hoofdmateriaal van het dakvlak: maak contrasten niet te groot
- het paneelkader en raster is in de kleur van het paneel
- houd bij platte daken voldoende afstand tot de dakrand en/of zorg voor een opstaande dakrand

Zonnepanelen zijn vergunningsvrij. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt er dan ook niet getoetst op de vormgeving van de zonnepanelen.





Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 30 maart 2022 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 31 maart 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 11 mei 2022 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage heeft gelegen het ontwerp bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy', met bijbehorende toelichting en planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het bestemmingsplan omvat het bouwen van 40 woningen met bijbehorende infrastructuur, groen- en waterbergende voorzieningen in het gebied, dat wordt omsloten door de Bosschstraat, Veldstraat, Crixstraat en het buitengebied. Verder wordt de woning Crixstraat 10 herbestemd van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning.

Het identificatienummer van het ontwerp bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPVeldstraat73-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 'Veldstraat 73 Stramproy' is een digitaal ruimtelijke plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Voorts overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' met bijbehorende toelichting en planstukken op grond van het collegebesluit van 22 maart 2022 op 30 maart 2022 bekend is gemaakt in het Gemeenteblad.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 31 maart 2022 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 11 mei 2022 voor eenieder ter inzage heeft gelegen overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan eenieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPVeldstraat73-VA01 vast te stellen;

2. het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Veldstraat 73 Stramproy'.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende de beroepsgronden tegen het besluit in het beroepschrift moet opnemen. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de beroepstermijn kunnen de gronden niet meer worden aangevuld.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Weert op 13 juli 2021,

de griffier,

de voorzitter,