

Afdeling	: R&E - Planologie	B&W-voorstel: DJ-1313186
Naam opsteller voorstel	: Marjo Beeren en Roeland Kolkmeijer (0495-575232) (0495-575330)	Zaaknummer: 1313184
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy'.

Voorstel

1. Met het ontwerp bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy' en het ontwerp raadsbesluit in te stemmen.
2. Met de 'overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kwaspen Woningbouw BV inzake de realisatie van woningen en openbaar gebied op de locatie Walestraat te Stramproy' in te stemmen.
3. Met het opstarten van de inspraakprocedure door het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan in te stemmen.

Inleiding

Principebesluit Walestraat

Het college heeft op 12 mei 2020 ingestemd met het principeverzoek om negen levensloopbestendige woningen te realiseren aan de Walestraat ter plaatse van een voormalig bouwbedrijf aan de Molenweg met aangrenzende gronden. Het plangebied bevindt zich tussen de Walestraat en de Molenweg. De panden worden niet langer voor bedrijfsmatige doeleinden gebruikt. De panden zijn aan vier zijden ingesloten door woningen en zijn gelegen in de kom van Stramproy. De locatie waarop de woningen worden gerealiseerd omvat de bedrijfslocatie van het voormalig bouwbedrijf aan de Molenweg 1 (2005 m²), een gedeelte van het perceel Julianastraat 6 (375 m²), een gedeelte van het perceel Julianastraat 8 (468 m²) en een klein gedeelte van het perceel Molenweg 3. Op het perceel Molenweg 1 wordt de volledige bedrijfsbebouwing gesloopt, op het perceel Julianastraat 6 wordt een bestaand zwembad gesloopt, op het perceel Julianastraat 8 wordt een bijgebouw gesloopt en op het perceel Molenweg 3 wordt een uitbouw van een kantoor gesloopt. Op deze locatie worden 9 levensloopbestendige patiowoningen gebouwd en infrastructuur aangelegd. Via een voet-/fietspad wordt het plan ontsloten richting de bestaande inrit aan de Molenweg.

Weert, 19 maart 2021	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		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.: 30 maart 2021

Nummer: 12

De secretaris,

Beoogd effect/doel

Het doel is om de beoogde herontwikkeling van de locatie Molenweg/Walestraat planologisch te regelen, het voorzien in de woningbehoefte en het opwaarderen van deze locatie in Stramproy.

Argumenten

1.1 Vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt bestaat tegen deze herontwikkeling geen bezwaar.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Altweerderheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' heeft deze locatie de bestemming 'Bedrijf' en verder de bestemmingen 'Wonen' (woningen Molenweg 1 en 3) en 'Centrum' (behorende bij de percelen Julianastraat 6 en 8).

Met het realiseren van dit bouwplan met een planherziening verdwijnt de bedrijfsbestemming in het centrum van Stramproy definitief. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de huidige volledige versterking van het terrein wordt getransformeerd in woningen.

1.2 De woningen spelen in op de veranderende zorgvraag, waarbij senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Onderlinge saamhorigheid wordt hierdoor bevorderd. Bijkomend voordeel is dat de meeste nieuwe bewoners een (vrijstaande) koopwoning achterlaten, waardoor de doorstroming verder op gang komt.

1.3 Het plan speelt in op de woningbehoefte.

In 2018 is voor Midden-Limburg een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er vraag is naar grondgebonden seniorenwoningen. In dit geval worden 9 grondgebonden levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Daarbij ontstaat een soort hofje. Hiermee speelt het programma volledig in op de behoefte.

1.4 Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021.

In de geactualiseerde Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 is opgenomen dat gemeenten medewerking kunnen verlenen aan nieuwe plannen waaraan in kwalitatieve zin een tekort bestaat volgens het woningmarktonderzoek in relatie tot de planvoorraad, terwijl er kwantitatief te veel plannen zijn die niet omgebogen kunnen worden. Het is verstandig om hierbij primair in te zetten op locaties waarin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is gewenst: inbreiding, verdunning, hergebruik bestaand vastgoed en herontwikkeling rotte plekken. Dit betreft een situatie waarbij bedrijfsbebouwing op een locatie midden in het centrum van Stramproy wordt gesloopt. De ontwikkeling heeft een positieve uitstraling op de omgeving.

2.1 De afspraken met de initiatiefnemer zijn in een overeenkomst vastgelegd.

De ontwikkeling betreft een plan van een derde, waarbij openbaar gebied wordt aangelegd door de initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd. Hierbij is ook de planschade geregeld om eventuele risico's op planschade af te wentelen.

3.1 Inspraak maakt deel uit van de procedure.

Een ontwerp bestemmingsplan wordt ten behoeve van de inspraak ter inzage gelegd gedurende 6 weken. Dan bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Kosten

Het bestemmingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer te worden opgesteld. De legeskosten hiervoor bedragen € 6.229,00 (prijspeil 2020). De legeskosten van het principeverzoek bedragen € 1.193,00 en zijn reeds in rekening gebracht. Dit bedrag wordt verrekend met de leges voor het bestemmingsplan, wanneer de ontwikkeling doorgang vindt.

Het bedrag aan leges komt ten goede aan de totale opbrengst leges herziening bestemmingsplannen (grootboeknummer: 58101 categorie : 83700).

Het betreft een plan van een derde, waarbij openbare ruimte wordt aangelegd die na afronding van het project om niet wordt overgedragen aan de gemeente. In de overeenkomst is vastgelegd dat de initiatiefnemer de hiervoor benodigde ambtelijke kosten (€ 25.000,--) betaalt en zijn afspraken gemaakt over het verhaal van planschade. Verder is vastgelegd dat geen bijdragen in het kader van Ruimtelijke Ontwikkelingen (Voorziening Stedelijk Groenfonds) wordt betaald, omdat is aangetoond dat de grondexploitatie negatief is.

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.

Duurzaamheid

Bij de invulling van het bouwplan dienen initiatiefnemers aan de gestelde eisen ten aanzien van duurzaamheid te voldoen. Enkele concrete aspecten zijn:

- Het merendeel van de woningen wordt levensloopbestendig.
- Er wordt geen gasnet aangelegd, de woningen dienen aan de huidige BENG-normen te voldoen.
- Het schoon hemelwater wordt afzonderlijk opgevangen, geborgen en geïnfiltreerd, zodat het niet meer op het vuilwaterriool wordt geloosd.

Uitvoering/evaluatie

Naar verwachting kan het bestemmingsplan op 13 juli 2021 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Communicatie/participatie

Het bestemmingsplan wordt met ingang van 1 april 2021 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 12 mei 2021 ter inzage gelegd.

De bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatscourant. De stukken liggen ter inzage bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis.

Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Met de provincie Limburg wordt overleg gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Geadviseerd wordt dit advies op de TILS-lijst te zetten in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure, zulks conform afspraak met de raad.

Overleg gevoerd met

Intern:

Roeland Kolkmeijer (afdeling Project bureau)
John de Veen (afdeling Openbaar Gebied)
Simone Raemakers (afdeling F & C)
Arjen Obbema, Michel Jans, Marian Arts (afdeling R & E)

Extern:

De heer Kwaspen (Kwaspen Architectuur)
Suzanne Driessen (BRO)

Bijlagen:

1. Ontwerp bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy' (toelichting, regels, verbeelding, bijlagen bij de regels en toelichting)
2. Ontwerp raadsbesluit
3. Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kwaspen Woningbouw BV inzake de realisatie van woningen en openbaar gebied aan de Walestraat

Ontwerp besluit

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 31 maart 2021 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 1 april 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 mei 2021 bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage ligt het ontwerp bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy', met bijbehorende toelichting en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij de gemeenteraad. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.0988.BPWalestraat-ON01.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisering van negen levensloopbestendige woningen aan de Walestraat ter plaatse van een voormalig bouwbedrijf aan de Molenweg met aangrenzende gronden aan de Walestraat.

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 'Walestraat, Stramproy' is een digitaal ruimtelijk plan en dit wordt als zodanig in het raadsbesluit aangemerkt.

Overwegende dat het ontwerp besluit vanaf 1 april 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 12 mei 2021 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 'Walestraat, Stramproy' vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Tegen het onderhavige bestemmingsplan zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om het bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy' vast te stellen;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders om geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan 'Walestraat, 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 'Walestraat, Stramproy' met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.BPWalestraat-ON01.

2. Het bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy' aan te merken als authentiek digitaal ruimtelijk plan.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan 'Walestraat, Stramproy'.

Aldus besloten door de raad der gemeente Weert
in zijn openbare vergadering van
de griffier, de voorzitter,

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kwaspens Woningbouw BV inzake de realisatie van woningen en openbaar gebied op de locatie Walestraat te Stramproy.

De ondergetekenden:

De gemeente Weert, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de concerndirecteur de heer R. Bladder, hierna te noemen "**de gemeente**"

en

Kwaspens Woningbouw BV gevestigd te Stramproy, Mulderstraat 14, 6039 DE, KVK 62653660, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.J. Kwaspens, verder te noemen "**de exploitant**"

hierna gezamenlijk "**Partijen**" genoemd

In aanmerking nemende dat:

- de exploitant in het bestemmingsplan Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy kan beschikken over gronden met de bestemmingen 'Centrum' en 'Bedrijf';
- de exploitant hier een woningbouwplan wil ontwikkelen, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- deze activiteit niet past binnen het geldende bestemmingsplan;
- dat 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;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat exploitant heeft verzocht om een herziening ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- dat 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 wordt gemaakt;
- behalve de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en 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 de woningbouwprogramma openbare ruimte binnen het plangebied, voor rekening van de exploitant zijn;
- de openbare ruimte, na aanleg, over wordt gedragen aan de gemeente.
- partijen hun onderlinge afspraken wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomst;
- De exploitant is gerechtigd, onder nader in artikel 17 van de overeenkomst, te noemen voorwaarden, haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan Aannemersbedrijf Haex BV, hierna te noemen "**de aannemer**", die, ter acceptatie een aanvaarding van de inhoud van deze overeenkomst, deze overeenkomst mede heeft ondertekend.

Verder in aanmerking nemende dat:

- het de exploitant bekend is dat voorsnog sprake is van een conceptovereenkomst;

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kwaspens Woningbouw BV inzake de realisatie van woningen en openbaar gebied op de locatie Walestraat te Stramproy.

- 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 exploitant ter besluitvorming 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;
- 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.

Komen het volgende overeen:

INRICHTING EN VERKOOP

De exploitant verklaart als openbaar gebied te willen **inrichten** en te **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:

Een aaneengesloten strook grond, ingericht als openbaar gebied, bestaande uit verhardingen en groenvoorzieningen ter zodanige grootte als na kadastrale inmeting zal blijken, zoals gekleurd is aangegeven op bijgevoegde tekening van het plangebied (*bijlage 1*) onder de specifieke voorwaarden en bedingen zoals in de artikelen van de onderhavige overeenkomst nader zijn bepaald, hierna ook te noemen "**het openbaar gebied**"

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.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID - RECHT VAN OVERPAD

De exploitant verklaart op het gebied, zoals gearceerd is aangegeven op *bijlage 1*, niet zijnde zijn eigendom, een recht van overpad te creëren om vanuit het plan te komen en te gaan van en naar de openbare weg, thans betreft dit de Molenweg te Stramproy. Dit zal worden uitgevoerd als een voetpad, doch het gebruik hiervan is niet beperkt voor langzaam verkeer en ingeval van calamiteiten. Deze ontsluiting wordt over de volledige breedte en hoogte vrijgehouden. De exploitant legt dit vast bij notariële akte.

BEPALINGEN

Artikel 1. Definities

- a. *Plangebied*: het gebied zoals weergegeven op *bijlage 1*;

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kwaspens Woningbouw BV inzake de realisatie van woningen en openbaar gebied op de locatie Walestraat te Stramproy.

- b. *Bouwrijp* maken: het toegankelijk maken en afwerken van het bouwterrein zodat met bouwen kan worden begonnen. Het aanleggen van een rioleringsstelsel en (laten) aanleggen van nutsvoorzieningen;
- c. *Woonrijp* maken: alle werkzaamheden die nodig zijn om het openbaar gebied in te richten overeenkomstig het op te stellen inrichtingsplan;
- 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. Omschrijving plangebied en bouwprogramma

1. Het plangebied Walestraat omvat het in *bijlage 1* bij deze overeenkomst aangegeven en begrensde gebied. Het plan voorziet in de sloop van bedrijfsbebouwing, realisatie van 9 levensloopbestendige woningen, realisatie van het daarbij behorende openbaar gebied en de vestiging van een recht van overpad tussen het woningbouwplan en de Molenweg.
2. De exploitant spant zich in zoveel mogelijk *natuurinclusief* te bouwen.

Artikel 4. 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 5. 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 afkomstig van dak en erfverharding dient te worden opgevangen en geïnfiltreerd binnen het plangebied, waarvan 5 m³ per woning op niet-openbaar gebied.
3. 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.
4. Het is de exploitant bekend dat hemelwater niet op de gemeentelijke vuilwaterriolering mag worden aangesloten.

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kwaspens Woningbouw BV inzake de realisatie van woningen en openbaar gebied op de locatie Walestraat te Stramproy.

5. Het is de exploitant bekend dat geen stoffen geloosd mogen worden die de doelmatige werking van de riolering nadelig beïnvloeden.

Artikel 6. Inrichting openbaar gebied - inrichtingsplan

1. Voor het *plangebied* wordt door de exploitant een inrichtingsplan gemaakt. Het inrichtingsplan is een nadere uitwerking van het openbaar gebied, zoals gekleurd is aangegeven op *bijlage 1* en voldoet aan de, bij het aangaan van de overeenkomst van toepassing zijnde, CROW richtlijnen.
2. Het inrichtingsplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Na goedkeuring van het inrichtingsplan maakt dit onderdeel uit van deze overeenkomst. Indien het inrichtingsplan niet de goedkeuring van de gemeente krijgt past de exploitant dit aan zodat wel de goedkeuring van de gemeente wordt verkregen.

Artikel 7. Inrichting openbaar gebied – bouwrijp maken

1. Het *plangebied* wordt door de exploitant *bouwrijp* gemaakt. Voor het *bouwrijp* maken stelt de exploitant, in overleg met de gemeente, een bestek of werkschrijving op waarbij de technische bepalingen van de Standaard RAW 2015 en de UAV 2012 van toepassing zijn.
2. Het bestek of de werkschrijving dient in overeenstemming te zijn met het goedgekeurde inrichtingsplan.
3. Het bestek of de werkschrijving wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Na goedkeuring maakt dit onderdeel uit van deze overeenkomst. Indien het bestek of de werkschrijving niet de goedkeuring van de gemeente krijgt past de exploitant dit aan zodat wel de goedkeuring van de gemeente wordt verkregen.
4. Tot het bouwrijp maken behoort ook de aanleg van nieuwe nutsvoorzieningen ten behoeve van de te realiseren woningen.
5. Tijdens de aanleg van de openbare ruimte toetst de gemeente op gezette tijden of de werkzaamheden worden uitgevoerd conform het goedgekeurde inrichtingsplan en bestek. 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.
6. 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.
7. 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 8. Inrichting openbaar gebied – woonrijp maken

1. Het *plangebied* wordt door de exploitant *woonrijp* gemaakt. Voor het *woonrijp* maken stelt de exploitant, in overleg met de gemeente, een bestek of werkschrijving op waarbij de technische bepalingen van de Standaard RAW 2015 en de UAV 2012 van toepassing zijn.

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kwaspens Woningbouw BV inzake de realisatie van woningen en openbaar gebied op de locatie Walestraat te Stramproy.

2. Het bestek dient in overeenstemming te zijn met het inrichtingsplan. Het bestek of werkschrijving wordt ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Na goedkeuring 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.
3. Tijdens de aanleg van de openbare ruimte toetst de gemeente op gezette tijden of de werkzaamheden worden uitgevoerd conform het goedgekeurde inrichtingsplan en bestek. 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.
4. Indien de gemeente afwijkingen constateert van het inrichtingsplan en/of bestek deelt zij dit per ommekeer mondeling en schriftelijk mede aan de exploitant en is deze verplicht om de afwijkingen per ommekeer 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.
5. 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.
6. De exploitant heeft een inspanningsverplichting om gelijktijdig met het opleveren van de bebouwing een goede bereikbaarheid van de opgeleverde bebouwing te garanderen.
7. Tot het *woonrijp* maken behoort ook de aansluiting van nieuwe woningen op de nutsvoorzieningen.

Artikel 9. Beheer en onderhoud tijdens de 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 onderhoudsperiode van 1 jaar zoals bedoeld in artikel 11, 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 ommekeer 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 11, 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 woningen maar ook tijdens de bouwwerkzaamheden, dient het aangrenzende openbare gebied zodanig te worden ingericht dat bestaande en nieuwe bewoners in het gebied een goede bereikbaarheid en woonkwaliteit wordt geboden.
4. De exploitant treedt gedurende de periode zoals genoemd in lid 3 van dit artikel op als toezichthouder voor het beheer en onderhoud van het plangebied en zorgt voor herstel van eventueel aangebrachte schade. Eventuele klachten over het beheer van dit gebied, die, in deze periode, bij de gemeente binnenkomen worden door de exploitant in afgehandeld.

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kwaspens Woningbouw BV inzake de realisatie van woningen en openbaar gebied op de locatie Walestraat te Stramproy.

Artikel 10. Overdracht en aanvaarding van het openbaar gebied

1. Na realisatie van de openbare ruimte wordt door de gemeente in aanwezigheid van de exploitant, een eindopname gedaan en getoetst of de werkzaamheden zijn uitgevoerd conform bestek of werkomschrijving. Deze opname vindt plaats voor oplevering 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 oplevering, zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, 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 11. Onderhoudstermijn

1. Vanaf het moment dat het openbaar gebied aan de gemeente is overgedragen, zoals genoemd in artikel 10, 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 en in de staat teruggebracht zoals die was bij oplevering en worden aangelegde groenvoorzieningen gesnoeid, vrij gehouden van onkruid en ingeboet. De kosten van dit onderhoud zijn voor rekening van de exploitant.

Artikel 12. 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 exploitant betaalt aan de gemeente geen bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen.
5. De door de exploitant aan de gemeente te betalen bijdrage voor ambtelijke projectbegeleiding bedraagt € 25.000,- (zegge: vijftientigduizend euro).
6. Betaling vindt plaats binnen 1 maand nadat het bestemmingsplan voor dit plan onherroepelijk is en nadat daarvoor van de gemeente een factuur is ontvangen.

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kwaspen Woningbouw BV inzake de realisatie van woningen en openbaar gebied op de locatie Walestraat te Stramproy.

Artikel 13. 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 14. Communicatie

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

Artikel 15. Planschade

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door exploitant is aangevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven 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 herziening van het bestemmingsplan. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening 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 herziening 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 in lid 4 van dit artikel bedoelde herziening van het bestemmingsplan en dat niet meer voor beroep vatbaar is, het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in lid 4 van dit artikel bepaalde 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 NL 13 BNGH 02 85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'planschadekosten Walestraat';

Artikel 16. Bankgaranties

- 1 Ter nakoming van de verplichtingen betreffende planschade, zoals genoemd in artikel 15, stelt de exploitant ter meerdere zekerheid van de gemeente een bankgarantie ter hoogte van € 25.000,-. Deze bankgarantie wordt telkens nadat aan een verplichting zoals bedoeld

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kwasten Woningbouw BV inzake de realisatie van woningen en openbaar gebied op de locatie Walestraat te Stramproy.

GK Hie.

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 Walestraat) in elk geval een bedrag van € 5.000,- 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 bouw- en woonrijp maken en het beheer en onderhoud, zoals genoemd in artikel 7 t/m 9, stelt de exploitant ter meerdere zekerheid van de gemeente een bankgarantie ter hoogte van € 150.000,-. Als het bouwrijp maken is voltooid zal de bankgarantie worden verlaagd tot een bedrag van € 80.000,-. Na de overdracht van het openbaar gebied aan de gemeente zoals bedoeld in artikel 10 zal de bankgarantie worden verlaagd tot een bedrag van € 10.000,-.
- 3 Na afloop van de onderhoudsperiode, zoals genoemd in artikel 11, vervalt de bankgarantie en wordt deze op het eerste schriftelijk verzoek daartoe aan de exploitant geretourneerd.
- 4 De bankgaranties worden verstrekt binnen 1 maand nadat het bestemmingsplan voor dit plan onherroepelijk is geworden.

Artikel 17. 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.
2. De exploitant is gerechtigd haar rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst over te dragen, hierna '**de overdracht**', aan de aannemer. Het moment waarop de overdracht mag plaatsvinden is de datum van de juridische levering van de percelen aan de consument kopers en onder de voorwaarde dat er op dat moment sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning bouwen, voor de sloopwerkzaamheden, aanleg en realisatie van het Plangebied.
3. Uitgezonderd van de overdracht van de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst door de exploitant aan de aannemer zijn de artikelen 15 en 16 lid 1 uit deze overeenkomst. De exploitant (Kwaspen Woningbouw B.V.) blijft hiervoor na de overdracht en tot aan het einde van de in artikel 16 lid 1 genoemde termijn, onverkort aansprakelijk en zal de bedongen zekerheden afgeven en gedurende de overeengekomen tijd in stand houden.
4. Kwaspen Woningbouw B.V. vrijwaart de aannemer voor alle aanspraken die voortvloeien uit artikel 15 van deze overeenkomst, vanaf het moment van overdracht van de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst tot uiterlijk de termijn als bedoeld in artikel 16 lid 1 van de overeenkomst. Kwaspen Woningbouw B.V. blijft derhalve ook na de overdracht, met betrekking tot de artikelen 15 en 16 lid 1 van deze overeenkomst rechtstreeks aanspreekpunt en partij voor de gemeente.
5. Ten teken dat de aannemer de overdracht van rechten en verplichtingen als hiervoor omschreven en geclausuleerd aanvaardt jegens Kwaspen en de gemeente heeft hij deze overeenkomst mede ondertekend.

Artikel 18. Vrijwaring

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.

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kwaspen Woningbouw BV inzake de realisatie van woningen en openbaar gebied op de locatie Walestraat te Stramproy.

GK HZ

Artikel 19. 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 20. 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 als het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt vastgesteld.

Artikel 21. Geschillen

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 22. 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 behoeft geen uitvoering te geven aan de bepalingen in deze overeenkomst indien privaot- 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.

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kwaspen Woningbouw BV inzake de realisatie van woningen en openbaar gebied op de locatie Walestraat te Stramproy.

BIJLAGEN

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst:

Bijlage 1: tekening van het plangebied.

Aldus overeengekomen te Weert op

Datum:.....

Datum:.....

16-03-'21

Gemeente Weert

Kwaspen Woningbouw BV

R. Bladder

G.J. Kwaspen

G.J. KWASPEN

Aannemersbedrijf Haex BV

H. Roost

H. Roost

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en Kwaspen Woningbouw BV inzake de realisatie van woningen en openbaar gebied op de locatie Walestraat te Stramproy.

