



J.M. Ankiewicz
Huisbergerstraat 156
6413 VR HEERLEN

Ons kenmerk	: 177015	Behandeld door	: M. Eijpe
Zaaknummer	: 144709		
Uw kenmerk	:	Telefoonnummer	: 14 046
Uw brief d.d.	: 22 juni 2015	E-mail	: info@schinnen.nl
Bijlage(n)	:	Schinnen	:
Onderwerp	: Afschrift getekende anterieure overeenkomst		21 SEP 2016

Geachte heer Ankiewicz,

Bijgevoegd ontvangt u een afschrift van de door beide partijen ondertekende anterieure overeenkomst met betrekking tot de inpassing en compensatie van de bouwkaavel aan de Beukenberg te Oirsbeek, kadastraal bekend als de percelen 2339 en 2340.

Met vriendelijke groet,
Sector Ontwikkeling en Beheer

M. Eijpe
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening



Nieuw telefoonnummer: 14046 (vanuit NL)



Gemeente SCHINNEN
INGEKOMEN

15 SEP. 2016

176675

Partijen:

1. DE GEMEENTE SCHINNEN, zetelende te Schinnen, aan de Scalahof 1 ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer L.J.P.M. Frissen, Burgemeester van die Gemeente, handelende ter uitvoering van een besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 7-10-2014, hierna te noemen 'de Gemeente';

En

- 2.1 De heer J.M. Ankiewicz, wonende Huisbergerstraat 156, 6413 VR HEERLEN (verder initiatiefnemer);

de Gemeente en de heer Ankiewicz hierna ook gezamenlijk te noemen: 'Partijen'.

Het navolgende in aanmerking nemende:

- A. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om haar medewerking te verlenen aan het realiseren van een woonhuis op het perceel aan de Beukenberg te Oirsbeek, kadastraal bekend, sectie D, nummers 2339 en 2340, hierna te noemen het perceel. Het perceel is eigendom van de heer Ankiewicz en de heer Nacken. Het perceel betreft een braakliggend terrein, waarop in het verleden een loods, een stacaravan en verhardingen zijn gerealiseerd. Genoemde bebouwing en verhardingen zijn onlangs verwijderd.
- B. De Gemeente heeft aangegeven dat zij onder het regiem van het lokale Limburgs Kwaliteitsmenu de medewerking heeft toegezegd aan de realisatie van één woning en deze toezegging ook gestand wil doen, onder de toezegging van de initiatiefnemer dat deze bereid is om de woningbouwlocatie landschappelijk in te passen en aanvullend invulling wil geven aan de eis van landschappelijke tegenprestatie maatregelen.
- C. In deze anterieure overeenkomst leggen Partijen vast onder welke voorwaarden de Gemeente haar medewerking zal verlenen aan de bestemmingswijziging van het perceel en de herinrichting van het perceel en welke tegenprestatie en/of compensatie initiatiefnemer daarvoor verricht.



Nieuw telefoonnummer: 14046 (vanuit NL)

POSTADRES
BEZOEKADRES

Postbus 50 - 6365 ZH Schinnen
Scalahof 1 - 6365 BK Schinnen

TEL 046-443 92 92
FAX 046-443 92 24

WWW www.schinnen.nl
EMAIL info@schinnen.nl

KvK 51332736



Partijen komen onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad als volgt overeen:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

1. Doel van de overeenkomst is vast te leggen dat Partijen de uitdrukkelijke bedoeling hebben om realisatie van één woning op het perceel met de kadastrale nummers 2339 en 2340 (planologisch) mogelijk te maken en welke tegenprestatie en of compensatie initiatiefnemer daarvoor verricht.
2. Voor zover in de overeenkomst verbintenissen zijn opgenomen die tevens een publiekrechtelijke afweging vergen, hebben deze het karakter van een inspanningsverplichting. Dit betekent dat Partijen zich inspannen om de verbintenissen na te komen voorzover de wet of de gerechtvaardigde belangen van derden zich daartegen niet verzetten

Artikel 2 Inspanningsverplichting

1. De Gemeente heeft de verplichting een wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied', welke de bouw van één nieuwe woning zoals omschreven in artikel 3 en 4 van deze overeenkomst mogelijk maakt, in procedure te brengen, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerpbestemmingsplan inclusief eventuele door zienswijzen (waaronder een reactieve aanwijzing door de provincie) tussentijds noodzakelijke geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.
2. De Gemeente zal (blijven) bevorderen en verplicht zich ten opzichte van initiatiefnemer, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, zich in te spannen alle vergunningen die voor de realisatie van de betreffende woning en de herinrichting van het perceel nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen c.q. te doen afhandelen.

Artikel 3 Realisatie woonbestemming

1. De Gemeente zal in het bestemmingsplan 'Buitengebied' de woonbestemming c.q. het bouwvlak voor de nieuwe woning op het perceel opnemen en ten behoeve van bebouwing en herinrichting bestemmen, zodat er de bouw van een woning en de daarbij behorende voorzieningen kan worden gerealiseerd.
2. De Gemeente zal op het perceel aan de Beukenberg ong. een woningbouwmogelijkheid opnemen; het beoogde bouwvlak is op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst aangehechte tekening weergegeven.



Nieuw telefoonnummer: 14046 (vanuit NL)

POSTADRES
BEZOEKADRES

Postbus 50 · 6365 ZH Schinnen
Scalahof 1 · 6365 BK Schinnen

TEL 046 · 443 92 92
FAX 046 · 443 92 24

WWW www.schinnen.nl
EMAIL info@schinnen.nl

KvK 51332736



Artikel 4 Planschade-overeenkomst

1. De gemeente zal, voordat medewerking wordt verleend aan de planologische maatregelen, separaat met initiatiefnemers een planschadeovereenkomst aangaan, waarin is opgenomen dat eventueel door de gemeente aan burens te vergoeden schade, als gevolg van bijvoorbeeld waardevermindering van hun onroerende zaak, wordt vergoed.

Artikel 5 Inpassing en tegenprestatie

1. Het zogenaamde Limburgs Kwaliteits Menu (LKM) verlangt zogenaamde groene en/of financiële tegenprestatie maatregelen bij rode impulsen in het buitengebied. De bijdrage is gesteld op € 100.000,00. In overleg met de initiatiefnemer is er een tegemoetkoming in de sloopkosten overeengekomen van € 16.870 e.e.a. naar analogie van de sloopregeling die de provincie Limburg hanteert voor het slopen van stallen in het buitengebied.
2. In het kader van de landschappelijke inpassing zal initiatiefnemer de landschappelijke maatregelen treffen, welke vooraf de goedkeuring behoeven van de gemeente. De maatregelen worden uitgevoerd binnen één jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

Artikel 6 Instandhoudingsverplichting

1. Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde kwaliteitsverbetering, zoals beschreven in artikel 5 zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. De instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist. De instandhouding kan worden overgedragen aan een natuurbeheersorganisatie.
2. Initiatiefnemer zal al datgene nalaten waardoor de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in gevaar gebracht kan worden en er zorg voor dragen dat genoemde verplichting als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevestigd en door initiatiefnemer uitdrukkelijk aanvaard als kwalitatieve verplichting in de zin van laatstbedoelde artikel. Deze verplichting gaat mitsdien over op degenen die de zaak onder algemene of bijzondere titel verkrijgen. Deze verplichting wordt ingeschreven in de openbare registers als kwalitatieve verplichtingen. Aan deze kwalitatieve verplichting zullen mede gebonden zijn degenen die van de initiatiefnemer of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de zaak verkrijgen. Bij overtreding of niet-nakoming door de initiatiefnemer van de hiervoor vermelde kwalitatieve verplichting verbeurt deze ten behoeve van de Gemeente een boete ter hoogte van € 15.000,00 onverminderd het recht van de Gemeente op



Nieuw telefoonnummer: 14046 (vanuit NL)



nakoming en volledige schadevergoeding. Alvorens de Gemeente overgaat tot het innen van de boete, zal de Gemeente initiatiefnemer of diens rechtsopvolger aanmanen om het gebrek te herstellen. Indien de initiatiefnemer of diens rechtsopvolger het gebrek niet binnen een maand herstelt, dan is de boete opeisbaar.

3. De initiatiefnemer dient de Gemeente onverwijld op de hoogte te stellen van een voorgenomen vervreemding van de onroerende zaak waarop de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.
4. Tevens is de initiatiefnemer verplicht de in lid 1 en 3 vermelde bepalingen alsmede de onderhavige bepalingen bij elke overeenkomst tot vervreemding of bezwaar met een beperkt recht van de zaak waarop de tegenprestatie wordt gerealiseerd, of een gedeelte daarvan woordelijk op te nemen en aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van belanghebbenden aan te nemen, zulks op verbeurte van een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van € 15.000,00 ten behoeve van de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 7 Exploitatiebijdrage

1. Deze overeenkomst heeft te gelden als een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wro, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd in de zin van artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wro en initiatiefnemer bij de aanvraag voor de omgevingsvergunningen ten behoeve van de realisatie van de woning en de herinrichting van het perceel geen exploitatiebijdrage is verschuldigd.

Artikel 8 Ontbinding en wijziging van de overeenkomst

1. Partijen kunnen deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbinden indien uiterlijk op 1 januari 2018 de beoogde woningbouw op het perceel niet mogelijk is:
 - door het ontbreken van een onherroepelijk bestemmingsplan voor deze locatie.
2. De rechter kan op verlangen van Partijen deze overeenkomst alsook de daarop gebaseerde overeenkomsten wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk ontbinden wegens een onvoorziene omstandigheid welke van dien aard is dat ongewijzigde instandhouding van de betreffende overeenkomst(en) naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet gevegd kan worden.
3. Alvorens de overeenkomst te ontbinden of een vordering tot ontbinding of wijziging van de overeenkomst, pleegt de partij die ontbinding of wijziging wenst overleg met de andere partij om tot een aanvaardbare oplossing te komen van de gerezen problemen. Partijen verrichten de redelijkerwijs van hen te verwachten inspanningen om tot een oplossing in de geest van deze overeenkomst te komen.



Nieuw telefoonnummer: 14046 (vanuit NL)

POSTADRES
BEZOEKADRES

Postbus 50 · 6365 ZH Schinnen
Scalahof 1 · 6365 BK Schinnen

TEL 046-443 92 92
FAX 046-443 92 24

WWW www.schinnen.nl
EMAIL info@schinnen.nl

KvK 51332736



Artikel 9 Tekortkoming in de nakoming en boete

1. Bij tekortkoming in de nakoming van verplichtingen uit deze overeenkomst, is de partij die de overeenkomst schendt aan de andere partij een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro).

Artikel 10 Geschillen

1. Geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst worden in eerste aanleg voorgelegd aan de rechtbank te Maastricht.

Artikel 11 Publicatie/Openbaarheid

1. Na ondertekening van deze overeenkomst zal de Gemeente de (zakelijke inhoud van de overeenkomst) openbaar maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro en artikel 6.2.12 Bro.
2. De Gemeente is gehouden aan de Wet openbaarheid bestuur (Wob). Indien gewenst zal derhalve inzicht verschaft moeten worden in de overeenkomst. Indien en voor zover mogelijk zal dat geschieden met weglaten/weglakken van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de Wob achterwege kan blijven. Ter zake zullen Partijen overleg plegen.

Aldus overeengekomen, opgemaakt in viervoud en getekend

Getekend op 7-9-2016

De heer J.M. Ankiewicz

Getekend op-.....-.....

De heer L.J.P.M. Frissen
Burgemeester van de gemeente Schinnen



Nieuw telefoonnummer: 14046 (vanuit NL)

POSTADRES
BEZOEKADRES

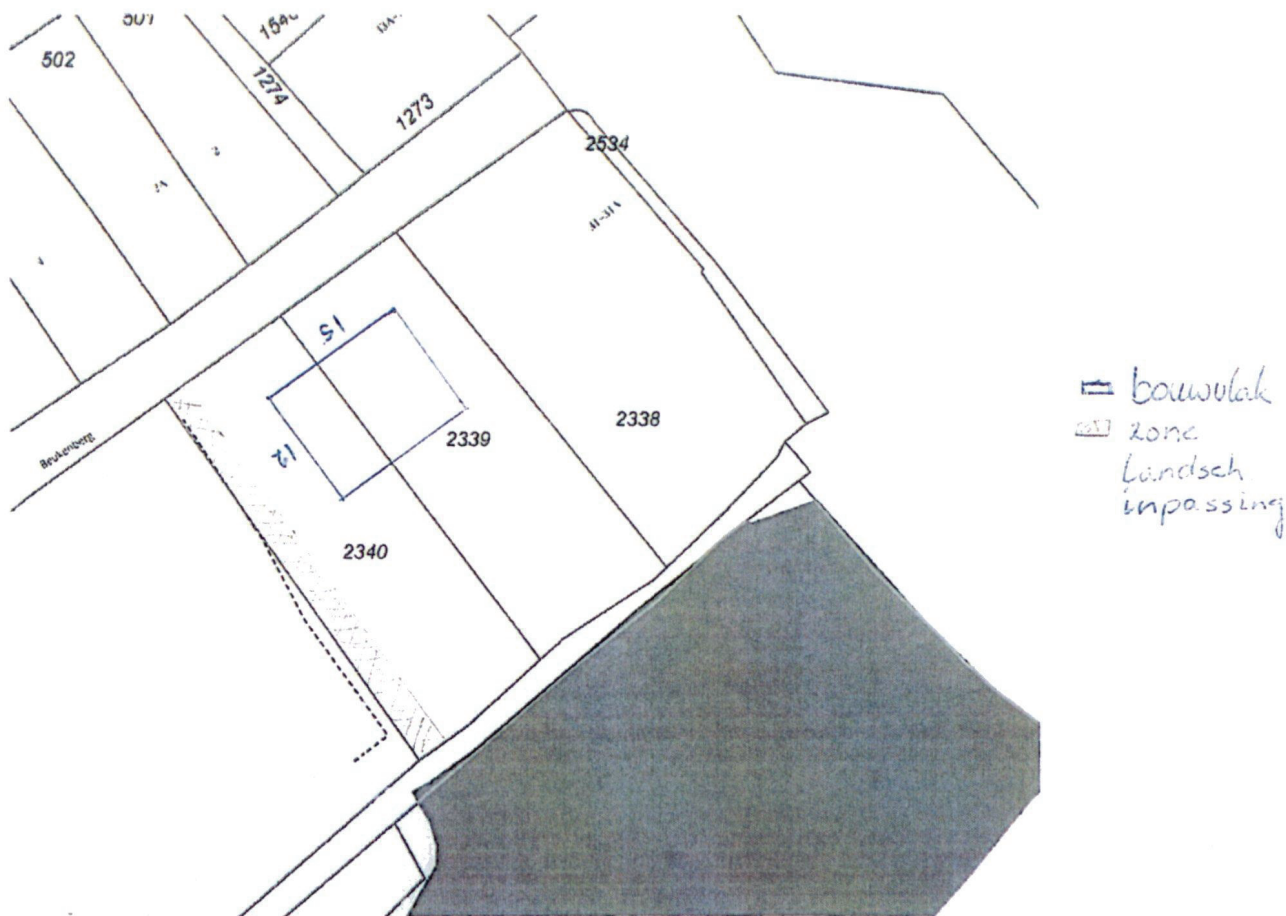
Postbus 50 - 6365 ZH Schinnen
Scalahof 1 - 6365 BK Schinnen

TEL 046-443 92 92
FAX 046-443 92 24

WWW www.schinnen.nl
EMAIL info@schinnen.nl

KvK 51332736

Bylage



Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen woningen de daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag tot maximaal 100% worden bebouwd;
- c. per bouwvlak is het maximaal aantal woningen toegestaan dat op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het op de verbeelding aangeduide aantal woningen mag worden gebouwd;
- d. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2,00 meter te bedragen, waarbij bijgebouwen niet worden meegerekend.
- e. de voorgevels van de woning worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- f. de breedte van de woning mag maximaal 15 meter bedragen;
- g. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 1. de diepte gemeten vanaf de bouwvlakgrens niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de woning;
 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
 4. met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - erker uitgesloten' erkers zijn uitgesloten;
- h. gebouwen worden plat of met een kap van maximaal 60° afgedekt;
- i. de goothoogte bedraagt maximaal 7,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangeduide maximale goothoogte geldt;
- j. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangeduide maximale bouwhoogte geldt;
- k. voor de maatvoering van bijgebouwen wordt verwezen naar artikel 22.2.3;
- l. voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt verwezen naar artikel 22.2.4.