Zaaknummer: 756111

gemeente Berkelland

REALISERINGSOVEREENKOMST

Partijen:

I De gemeente Berkelland, ingevolge artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. 5.1.2e, burgemeester van de gemeente Berkelland, die handelt ter uitvoering van het besluit van 20 juni 2023 van burgemeester en wethouders,

hierna te noemen: **"de gemeente";**

en

II 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, geboren op 5.1.2e in Ruurlo en wonend op het adres 5.1.2e in Ruurlo,

hierna te noemen **'initiatiefnemer'**;

Partijen onder I en II hierna gezamenlijk te noemen **'partijen'**;

Overwegende dat:

met betrekking tot de beleidsregel "Rood voor Rood buitengebied Berkelland 2022 (sloop vrijkomende (agrarische) bebouwing i.c.m. realisatie woning"), welke door het college op 18 januari 2022 en door de gemeenteraad op 8 maart 2022 is vastgesteld;

om in aanmerking te komen voor de beleidsregel geldt het uitgangspunt dat alle voormalige (agrarische) bebouwing op een deelnemende locatie in het buitengebied gesloopt dient te worden;

met een minimale sloopeis van 1.000m2 vrijkomende (agrarische) bebouwing per nieuwe rood voor rood woning. Deze woning wordt gerealiseerd op een bestaand erf waar al een woning aanwezig is;

op de locatie aan de 5.1.2e en 53a in Ruurlo 1.019 m2 wordt gesloopt en daarmee aan de sloopeis voor een rood voor rood woning wordt voldaan;

op bovengenoemde locatie de nog geldende omgevingsvergunning voor de activiteit milieu wordt ingetrokken en een melding stoppen van het agrarisch bedrijf wordt gedaan;

het volgende onderdeel uitmaakt van een rood voor rood aanvraag:

- *een erfinrichtingsplan met schetsplan voor de nieuwe bebouwing op het bestaand erf;*
- *een extra investering in ruimtelijke kwaliteit (op het erf of in de omgeving) van 5.1.2e per nieuwe woning;*
- *naast een sloopverplichting van voormalige (agrarische) bebouwing, dient ook asbest (van daken) te worden verwijderd;*
-

de locatie waar bebouwing wordt gesloopt, een bestemming krijgt die herbouw van gesloopte bebouwing niet toestaat (wijziging van een agrarische bestemming in "Wonen");

de locaties waar de investering in ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd, een bestemming krijgendie het in standhouden en het duurzaam beheer borgen (door het wijzigen van een agrarische bestemming in '"Groen - Landschapselement").

In aanmerking nemende dat:

- de initiatiefnemer voornemens is een verzoek tot een herziening van het bestemmingsplan in te dienen voor het planologisch mogelijk maken van één rood voor rood woning op de locatie [redacted] en 53a in Ruurlo kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie P, nummer 33 in ruil voor de sloop van het 1.019 m² aan voormalige (agrarische) bebouwing op deze locatie met daarbij
  - de erfinrichting op eigen kadastraal perceel;
  - de extra ruimtelijke investering
    - deels op eigen perceel, kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie P, nummer 316;
    - deels op een perceel in eigendom van derde partij, kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie P, nummer 27;

- dit initiatief in strijd is met het bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020';

- medewerking kan worden verleend door middel van een verzoek tot herziening van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening;

- de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

- de initiatiefnemer de benodigde informatie en documenten aanlevert;

- de gemeente deze gevraagde documenten beoordeelt;

- partijen de benodigde afspraken en voorwaarden wensen vast te leggen in de voorliggende realiseringsovereenkomst;

- daarnaast een planschadeverhaalsovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt opgesteld. Afspraken over eventuele 'tegemoetkoming in schade' die voor rekening van de initiatiefnemer komt, worden hierin vastgelegd;

- bij dit initiatief een derde partij betrokken is;

- deze partij in een verklaring aan de gemeente aangeeft akkoord te zijn met een deel van de extra investering in ruimtelijke kwaliteit op haar gronden, waaronder een voorwaardelijke verplichting voor de uitvoer en instandhouding van deze investering.

De partijen komen het volgende overeen:

<u>Planvoorbereiding, ruimtelijke onderbouwing, planologische procedure</u>

1. De gemeente heeft de mogelijkheid om medewerking verlenen aan de aanvraag van initiatiefnemer door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Het plan betreft de realisatie van één rood voor rood woning op het adres Wiersseweg 53 en 53a in Ruurlo, kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie P, nummer 33 in

ruil voor:

A. Conform bijlage 1 (datum 6 maart 2023)
   - De sloop van 1.019m² aan voormalige agrarische bebouwing op dit adres;
   - Het verwijderen van overtollige erfverharding en aanwezige mest- en sleufsilo's, kuilvoerplaten en ondergrondse (mest)kelders op dit adres;
   - Het verwijderen van asbest(daken) op dit adres.

B. Conform bijlage 1 (datum 6 maart 2023)
   - De realisatie van het voorgestelde erfinrichting met schetsplan voor de nieuwe bebouwing op dit adres.

C. Conform bijlage 2 (datum 6 maart 2023)
   - De realisatie van een deel van de voorgestelde extra investering in ruimtelijke kwaliteit op eigen perceel, kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie P, nummer 316;
   - De realisatie van een deel van de investering in ruimtelijke kwaliteit op het adres 5.1.2e 5.1.2e P, nummer 27, dat in eigendom is van derde partij.

   Dit onder de voorwaarde dat initiatiefnemer voor eigen rekening de ruimtelijke onderbouwing op laat stellen met de eventuele benodigde onderzoeken.

1. De procedure voor het verzoek tot een herziening van het bestemmingsplan wordt door de gemeente gevoerd op basis van een aanvraag door initiatiefnemer. De gemeente is gehouden de verschillende fases van de procedure, als bedoeld onder 1 zo spoedig mogelijk te doorlopen, maar ze is daarin afhankelijk van eventueel in te dienen inspraakreacties, zienswijzen en beroepschriften en de standpuntbepaling daarover. De gemeente informeert de initiatiefnemer met enige regelmaat over de door haar terzake van dit punt te verzorgen acties.
2. Het gestelde onder 2 laat onverlet de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente (alsmede haar organen). De gemeente (alsmede haar organen) behoudt derhalve haar bevoegdheid om bij nadere overweging, ondermeer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door exploitant gewenste planologische maatregel of te weigeren deze maatregel te treffen. Indien een bestuursorgaan gehouden is een besluit te nemen dat niet ten voordele strekt van het project in het exploitatiegebied, levert zulks geen tekortkoming in de nakoming van de op de gemeente rustende inspanningsverplichting op, en maakt de gemeente dus niet aansprakelijk jegens mogelijk nadeel dat de initiatiefnemer daarvan ondervindt.
3. Het vorenstaande laat onverlet dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente pas besluit tot de herziening van het bestemmingsplan, als er een sloopaanvraag dan wel sloopmelding is ingediend door de initiatiefnemer.
4. Voorts wordt gewezen op het gemeentelijk beleid dat slechts wordt meegewerkt nadat er een overeenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening: Overeenkomst tegemoetkoming in schade (planschade).
5. Volkshuisvestelijke aspecten:
   a. Realisering van het plan voldoet aan de door de raad vastgestelde Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030, waarbij we ons richten op ouderen, jonge huishoudens en collectieven en de op 8 maart 2022 vastgestelde beleidsregel "Rood voor Rood".
   b. Het plan voorziet in een vrijstaande woning die levensloopgeschikt is. Zodat de woning geschikt is voor zowel een jong gezin als voor ouderen. De initiatiefnemer gaat deze woning bewonen, waardoor de huidige woning vrijkomt voor een (jong) gezin.

Publiekrechtelijke deel - sloopopgave, erfinrichtingsplan met schetsplan nieuwe bebouwing

7. De initiatiefnemer dient 1.019 m2 aan voormalige agrarische bebouwing (conform bijlage 1) en het gestelde onder 1 A, behorende bij het Rood voor Rood verzoek van 18 juli 2022 met zaaknummer 359159 op de planlocatie te slopen. Daarbij dienen de asbestdaken ook verwijderd te worden. De initiatiefnemer hoeft pas te starten met de sloop op het moment dat de omgevingsvergunning voor de activiteit slopen en/of de sloopmelding voor de stallen onherroepelijk is en er ook voor de rood voor rood woning een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend. De sloop dient voltooid te zijn binnen 6 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning op de locatie 5.1.2e en 53a in Ruurlo.
8. De initiatiefnemer is verplicht de nieuwe rood voor rood woning te situeren en vorm te geven conform bijlage 1 (gesteld onder 1B).
9. De initiatiefnemer voert het erfinrichtingsplan conform bijlage 1 (gesteld onder 1B) uit binnen één jaar na een onherroepelijke herziening van het bestemmingsplan en de onherroepelijk omgevingsvergunning voor de bouw van de rood voor rood woning.
10. De extra investering in ruimtelijke kwaliteit conform bijlage 2 (gesteld onder 1C) op het perceel van de initiatiefnemer, kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie P, nummer 33, is uitgevoerd binnen één jaar na een onherroepelijke herziening van het bestemmingsplan en de onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de rood voor rood woning.
11. De initiatiefnemer is verplicht de aangelegde beplanting en/of landschapselementen (genoemd in artikel 9 en 10) adequaat in stand te houden, bij het niet aanslaan deze opnieuw in te planten en duurzaam te beheren;
12. De onder 7 t/m 11 opgenomen verplichtingen dienen in de voorschriften van het nog op te stellen bestemmingsplan te worden opgenomen;
13. Dat voor de uitvoering van de in het erfinrichtingsplan (conform bijlage 1) en de uitvoering van de extra investering in ruimtelijke kwaliteit (conform bijlage 2) nadere planologisch maatregelen vereist zijn conform artikel 37.1 (beschermingszone natte landnatuur), 37.3 (groene ontwikkelingszone) en 37.4 (nationaal landschap) uit het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020". Hierin zijn voorwaarden opgenomen die deze gebieden beschermen. Er zal onder andere een versterkingsplan opgesteld worden waaruit blijkt dat de kwaliteiten worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. Dan wel zullen compenserende maatregelen plaatsvinden. Dit alles dient in het nog op te stellen bestemmingsplan verantwoord en in de voorschriften opgenomen te worden.
14. Indien de initiatiefnemer het perceel zoals omschreven onder 1 wil vervreemden of bezwaren is hij verplicht de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde in kennis te stellen van de voorschriften genoemd onder 1. Hierbij wordt tevens verwezen naar de meldingsplicht conform artikel 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Privaatrechtelijke deel - initiatiefnemer draagt zorg voor

15. De initiatiefnemer zal binnen drie maanden na ondertekening van deze overeenkomst een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen en/of sloopmelding aanvragen/indienen voor de onder punt 7 genoemde sloopverplichting;
16. De initiatiefnemer zal het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland binnen één maand na het slopen van de hierboven onder punt 7 genoemde gebouwen verzoeken om intrekking van de voor zijn (voormalige) bedrijf

geldende omgevingsvergunning voor de activiteit milieu en een Melding stoppen van het bedrijf indienen.

17. De extra investering in ruimtelijke kwaliteit conform bijlage 2 (gesteld onder 1C) op het perceel van derde partij, kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie P, nummer 27, wordt binnen één jaar uitgevoerd na het onherroepelijk worden van de herziening van het bestemmingsplan.
18. De initiatiefnemer is verplicht de aangelegde beplanting en/of landschapselementen (genoemd in artikel 17) adequaat in stand te houden, bij het niet aanslaan deze opnieuw in te planten en duurzaam te beheren.
19. Bij niet of niet tijdig nakomen van één van de verplichtingen genoemd onder de punten 14 t/m 18 is de initiatiefnemer een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd van 5.1.2e 0,00, met de bevoegdheid van de gemeente daarnaast nakoming te vorderen.

Overige verplichtingen en einde overeenkomst:

20. De gemeente is op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht tot kostenverhaal. Derhalve komen alle kosten die met deze planontwikkeling zijn gemoeid voor rekening van de initiatiefnemer. Bovenop de kosten van bedrijven en adviseurs die door de initiatiefnemer zijn ingeschakeld moeten aan de gemeente voor het in behandeling nemen van een aanvraag* de gebruikelijke legesbedragen worden voldaan.
21. Als blijkt dat voor het plan op de locatie 5.1.2e en 53a in Ruurlo geen onherroepelijke herziening bestemmingsplan kan worden afgegeven voor het realiseren van de rood voor rood woning eindigt deze overeenkomst. Daarnaast ontstaan er geen andere verplichtingen tussen initiatiefnemer en de gemeente dan die genoemd in deze overeenkomst. Geen van beide partijen is verplicht tot schadevergoeding;
22. De initiatiefnemer is verplicht binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van de de bestemmingsplanherziening, het plan zoals beschreven in onder 1 van deze overeenkomst, te hebben gerealiseerd. Dat betekent dat dat de woning op dat moment wind en waterdicht moet zijn. Indien de initiatiefnemer niet voldoet aan deze verplichting kan de gemeente het bestemmingsplan dusdanig wijzigen dat de woonbestemming van desbetreffend kavel en/of de bouwmogelijkheden ten behoeve van de woonfunctie in het plangebied vervalt/verdwijnt en de bouw van woning daardoor planologisch niet meer mogelijk is. Op grond van onderhavig artikel is sprake van voorzienbaarheid van de in dit artikel beschreven planologische wijziging en heeft exploitant in dat geval geen recht op planschadevergoeding.
23. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing
24. Partijen zetten zich maximaal in om alle eventuele geschillen omtrent of voortvloeiend uit deze overeenkomst, in goed overleg op te lossen. Elk van de partijen is gerechtigd mediation aan te vragen.

Openbaarheid van de overeenkomst

25. Partijen zijn ermee bekend dat deze overeenkomst op grond van de Wet open overheid in beginsel openbaar is;
26. Partijen zijn ermee bekend dat het college op grond van artikel 6.24, lid 3, Wro juncto artikel 6.2.12 Bro de zakelijke bepalingen inzake het verhaal van grondexploitatiekosten bekend dient te maken in het digitale gemeenteblad.

Slotbepalingen

27. De bij deze overeenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst.
28. Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
    a. sloopopgave, erfinrichtingsplan met schetsplan voor de nieuwe bebouwing (bijlage 1 – versie 6 maart 2023)
    b. investering ruimtelijke kwaliteit (bijlage 2 – versie 6 maart 2023)
    c. verklaring van derde partij (bijlage 3)
29. De bevoegdheid tot wijziging van deze overeenkomst berust van de zijde van de gemeente bij burgemeester en wethouders.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend,

Ruurlo, d.d. 9-6-2023
Initiatiefnemer,

5.1.2e

5.1.2e

Borculo,
De gemee

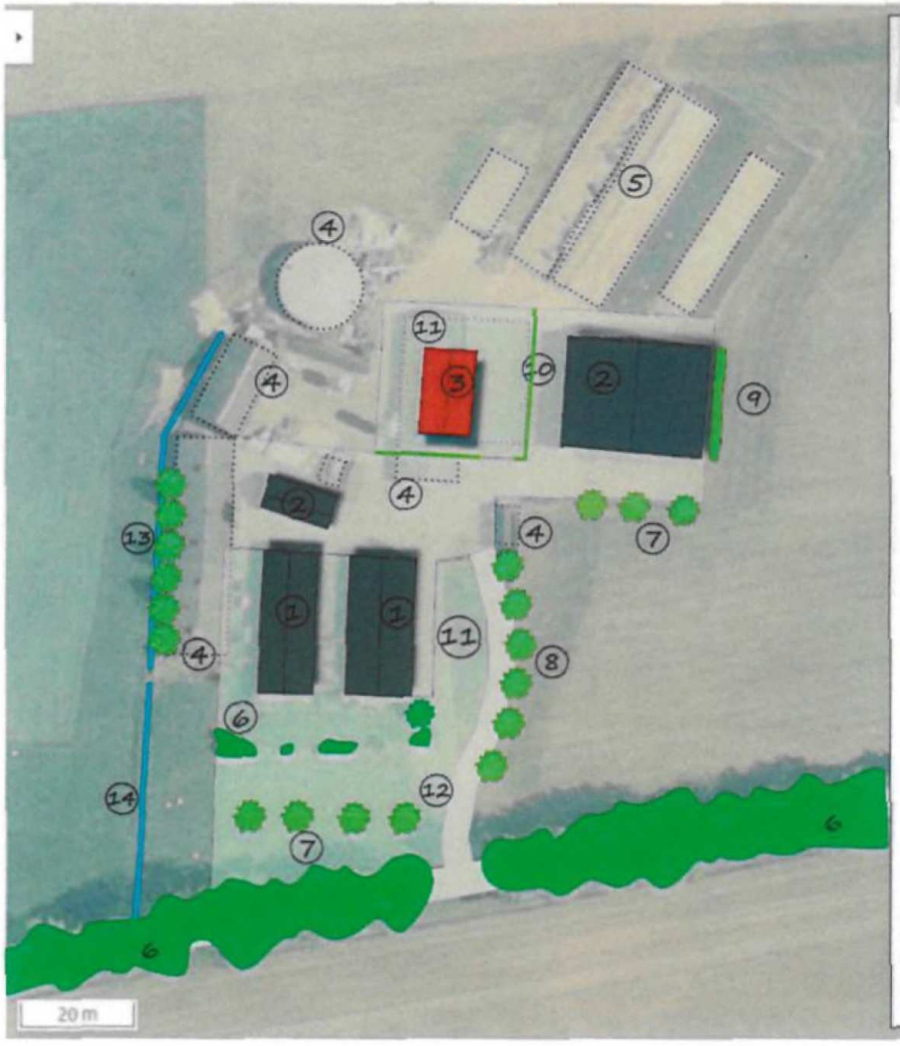
drs. J.H.A
burgemee

5.1.2e

5.1.2e

paraaf gemeente:

5.1.2e



Sloopopgave, erfinpassingsplan met situering rood voor rood woning

1. Bestaande bebouwing (woning)
2. Bestaande bebouwing (bijgebouw)
3. Nieuwe woning
4. Contour te slopen bebouwing/verharding
5. Contour te verwijderen erfverharding
6. Bestaande beplanting
7. Hoogstam fruitbomen (7 stuks); nieuw
8. Laanbomen (6 stuks); nieuw
9. Gemengde struweelhaag (enkele rij); nieuw
10. Scheerhaag; nieuw
11. Tuin
12. Erftoegangspad; nieuw
13. Knotwilgen (6 stuks); nieuw
14. Sloot (bestaand)

auteur: 5.1.2e
versie 1.0
datum: 6-3-2023
project: 5.1.2e Ruurlo
Status: concept

NATUURBANK OVERIJSSEL

8

Bijlage 7.



Plan voor Investering in ruimtelijke kwaliteit

① *Gemengde houtsingel (nieuw)*
② *Gemengde houtsingel op lage grondwal*

auteur: P.Leemreise
versie 1.0
datum: 6-3-2023
project: Wiersseweg 53 Ruurlo
Status: Definitief

NATUURBANK OVERIJSSEL

Bijlage 2.

Bijlage 3.

AKKOORDVERKLARING AANLEG HOUTWAL

De ondergetekende, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, verklaart zich richting de gemeente Berkelland akkoord met de investering in ruimtelijke kwaliteit voor de in het kader van rood-voor-rood te realiseren woning op het perceel 5.1.2e 5.1.2e.

Die investering in ruimtelijke kwaliteit wordt vormgegeven door de aanleg van enkele houtwallen, waarbij voor één houtwal tevens wordt voorzien in aanleg van een aarden wal en een hieraan parallel lopende greppel. Dat laatste groenelement wordt gerealiseerd op het perceel in eigendom van ondergetekende, kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie P, nummer 27.

Ondergetekende is akkoord met de aanleg van de houtwal op haar perceel en verklaart dat zij zal zorgdragen voor het toekomstige beheer van de houtwal, zoals aangegeven in het versterkingsplan in bijlage 1.

Verder is ondergetekende akkoord met wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' naar 'Groen – Landschapselement' ter plaatse van de aan te leggen houtwal.

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

Bijlage 1 Versterkingsplan

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e
De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 2 3 4 5 6 7 9