

Zaaknummer: 378888

REALISERINGSOVEREENKOMST

Partijen:

- I De gemeente Berkelland, ingevolge artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer drs. J.H.A. van Oostrum, burgemeester van de gemeente Berkelland, die handelt ter uitvoering van het besluit van 5 december 2023 van burgemeester en wethouders,

hierna te noemen: “**de gemeente**”;

en

- II namens Arnold Bosman Vastgoed B.V., 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, wonend op 5.1.2e 5.1.2e en al zijn rechtsopvolgers,

hierna te noemen ‘initiatiefnemer’;

en

- III 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e, allen wonend op het adres Batsdijk 18, 7261 SP in Ruurlo en al hun rechtsopvolgers,

hierna te noemen ‘derde partij’

Partijen onder I, II en III hierna gezamenlijk te noemen ‘partijen’;

In aanmerking nemende dat:

- de initiatiefnemer op 10 augustus 2022 een Rood voor Rood verzoek heeft ingediend voor de locatie Batsdijk nabij nummer 18 en 18a in Ruurlo;
- het college in principe heeft ingestemd met dit verzoek (op 5 december 2023).
- de initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht tot een planherziening voor het planologisch mogelijk maken van twee rood voor rood woningen op de locatie Batsdijk in Ruurlo, kadastraal bekend als: gemeente Ruurlo, sectie W, nummer 465; met daarbij op deze locatie:

- o de sloop van 2.016 m² vrijkomende voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing conform de tekening met inmeting d.d. 16 juni 2022 (bijlage 3);

- de situering en vormgeving van een nieuwe woning conform situatietekening d.d. 8 februari 2023 (bijlage 2 en 3a);
- de aanleg, in standhouden en beheer van het erfinrichtingsplan met de investering in ruimtelijke kwaliteit (lees: openstelling erf met picknickplaats) conform het erfinrichtingsplan d.d. 28 september 2023 (bijlage 1); met daarbij op de locatie van derde partij:

- de aanleg, in standhouden en beheer van een deel van de investering in ruimtelijke kwaliteit (lees: struweel) op het perceel kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie W, nummer 464 conform het erfinrichtingsplan d.d. 28 september 2023 (bijlage 1);

Hierna genoemd 'het plan';

- Er worden afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer met de huidige bewoners van het erf (eigenaren van de huisnummers 18 en 18a aan de Batsdijk) en de toekomstige bewoners van de twee nieuwe rood voor rood woningen over het beheer en onderhoud van de weg en de openstelling van het erf met een picknickplaats en beplanting.
- de derde partij een machtiging heeft gegeven aan initiatiefnemer om zijn/haar locatie als onderdeel van de bestemmingsplanherziening mee te nemen;
- dit plan 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 initiatiefnemer de benodigde informatie en documenten voor de planherziening heeft aangeleverd;
- de gemeente deze gevraagde documenten, na aanlevering door initiatiefnemer heeft beoordeeld;
- partijen de benodigde afspraken en voorwaarden wensen vast te leggen in de voorliggende realiseringsovereenkomst;
- deze overeenkomst een bevoegdhedenovereenkomst betreft alsmede een anterieure overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening;
- daarnaast een planschadeverhaalsovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt aangegaan. Afspraken over eventuele 'tegemoetkoming in schade' die voor rekening van de initiatiefnemer komt, worden hierin vastgelegd. Dit alles zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening;
- op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden en het daarmee niet meer mogelijk is een bestemmingsplanherziening in procedure te brengen;
- per 1 januari 2024 uit wordt gegaan van de nieuwe juridische procedures inzake de Omgevingswet, en dit betekent dat verwijzingen inzake de oude wetgeving met betrekking tot bevoegdheden, verplichtingen en procedures (e.d.) in deze overeenkomst geduid dienen te worden inzake de daaropvolgende nieuwe wet.

De partijen komen het volgende overeen:

Planvoorbereiding, ruimtelijke onderbouwing, planologische procedure

1. De gemeente heeft de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het voornoemde plan door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Dit onder de voorwaarde dat initiatiefnemer voor eigen rekening de ruimtelijke onderbouwing op laat stellen met de eventuele benodigde onderzoeken.
2. 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.
3. 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.
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). Hiervoor wordt een separate planschade verhaalovereenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.
5. Voorts wordt gewezen dat artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening de gemeente verplicht is tot kostenverhaal. Derhalve komen alle kosten die met deze planontwikkeling zijn gemoeid voor rekening van initiatiefnemer. Voor het in procedure nemen van de herziening van het bestemmingsplan is de initiatiefnemer leges verschuldigd op basis van de legesverordening geldend op het moment van het indienen van de aanvraag. Indien de gemeente voor het beoordelen van herziening van het bestemmingsplan extern advies moet inwinnen, dan worden de desbetreffende kosten op grond van de legesverordening bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.
6. Het vorenstaande laat onverlet dat het bevoegde bestuursorgaan van de gemeente (lees: gemeenteraad) pas besluit tot de herziening van het bestemmingsplan, als er een sloopaanvraag dan wel sloopmelding is ingediend door de initiatiefnemer.

Volkshuisvestelijke aspecten

- 7.a Realisering van het plan voldoet aan de door de raad op 7 maart 2023 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 buitengebied Berkelland 2022'.
- 7.b Het plan voorziet in twee vrijstaande woningen die levensloopgeschikt zijn, zodat de woningen geschikt zijn voor zowel ouderen als voor (jonge) gezinnen.

Hieronder volgen de verplichtingen van initiatiefnemer en derde partij.

Verplichtingen van initiatiefnemer

8. De initiatiefnemer dient 2.016 m² aan vrijkomende voormalige (agrarische)bedrijfsbebouwing, inclusief overtolige verharding op de locatie Batsdijk, kadastraal bekend als: gemeente Ruurlo, sectie W, nummer 465 te slopen, conform bijlage 3. 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 voor de nieuwe 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 rood voor rood woningen aan de Batsdijk in Borculo.
9. De initiatiefnemer is verplicht de rood voor rood woningen te situeren conform bijlage 2 en de woningen vorm te geven waarbij het bijgebouw inpandig wordt vormgegeven (lees: onder-1-dak) conform bijlage 3a;
10. De initiatiefnemer voert het inpassingsplan (voor de erfinrichting en de investering in ruimtelijke kwaliteit in de vorm van de openstelling van het erf met picknickplaats) conform bijlage 1 uit binnen één jaar na een onherroepelijke herziening van het bestemmingsplan en de onherroepelijk omgevingsvergunning voor de bouw van de rood voor rood woning.
11. De initiatiefnemer is verplicht de aangelegde beplanting en/of landschapselementen (genoemd onder 10) adequaat in stand te houden, bij het niet aanslaan deze opnieuw in te planten en duurzaam te beheren;
12. De onder 8 t/m 11 opgenomen verplichtingen zullen in de voorschriften van het nog op te stellen bestemmingsplan worden opgenomen;
13. 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 8 genoemde sloopverplichting;
14. Indien de initiatiefnemer zijn perceel zoals omschreven onder 'het plan' wil vervreemden of bezwaren is hij verplicht de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde in kennis te stellen van de voorschriften genoemd onder 'het plan'. Hierbij wordt tevens verwezen naar de meldingsplicht conform artikel 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Verplichtingen van derde partij

15. De derde partij draagt er zorg voor dat de ruimtelijk investering op zijn locatie, kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie W, nummer 464 in de vorm van struweel (conform bijlage 1) binnen 1 jaar na een onherroepelijke bestemmingsplanherziening is uitgevoerd.
16. De derde partij is verplicht de aangelegde beplanting en/of landschapselementen (genoemd in artikel 15) adequaat in stand te houden, bij het niet aanslaan deze opnieuw in te planten en duurzaam te beheren;
17. De onder 15 en 16 opgenomen verplichtingen zullen in de voorschriften van het nog op te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

Verplichtingen van de initiatiefnemer/Openstelling en inrichting van het erf -

- 18 Het erf (c.q. de weg, het gedeelte waar de picknickplaats met beplanting) wordt opengesteld en is in eigendom van de initiatiefnemer. Na realisatie van 'het plan' vindt geen overdracht van dit erf aan de gemeente plaats.
- 19 De initiatiefnemer plaatst borden 'eigen weg' en 'opengesteld voor wandelaars en fietsers' aan beide toegangswegen van het erf. Deze borden dienen geplaatst te

- 20 blijven. De toegankelijkheid is hierdoor gewaarborgd, maar er ontstaat geen openbare weg ingevolge de Wegenwet.
- De initiatiefnemer heeft voor het erf, zoals beschreven onder 18 en 19, een beheer- en onderhoudsplan opgesteld (conform bijlage 4) en voert deze uit. Deze is onderdeel van de overeenkomst.
- 21 Bij overtreding of niet-nakoming van de onder 18 en 19 en 20 omschreven verplichtingen verbeurt initiatiefnemer een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van de gemeente.
- Bij elke overdracht in eigendom, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijks genotsrecht en bij niet goederenrechtelijke genotsrechten is initiatiefnemer verplicht of opvolgende verkrijger verplicht het onder 19 en 20 vermelde aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde of beperkt gerechtigde of niet goederenrechtelijke gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en, in verband daarmee, om het onder 18 en 19 en 20 en 21 vermelde in de akte van overdracht van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 (vijftigduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventuele meer gelden schade van de overtreedende partij te vorderen.
- 22 Degene(n) die gehouden is/zijn het onder 18 en 19 en 20 en 21 bepaalde na te komen zal/zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie), zonder dat enig ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade terstond zullen worden gevorderd.

Overige verplichtingen, einde overeenkomst en geschillen

23. Indien onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, niet in werking zal treden of niet onherroepelijk wordt, eindigt de werking van deze overeenkomst. Daarnaast ontstaan er geen andere verplichtingen tussen initiatiefnemer en de gemeente. Geen van de partijen is verplicht tot schadevergoeding.
24. De overeenkomst is volledig uitgevoerd nadat 'het plan' is gerealiseerd en alle handelingen overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst - of alle naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen - zijn gedaan en alle verplichtingen zijn nagekomen.
25. De initiatiefnemer is verplicht binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van de bestemmingsplanherziening 'het plan' zoals beschreven in deze overeenkomst, te hebben gerealiseerd. Dat betekent 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 desbetreffende kavel en/of de bouwmogelijkheden ten behoeve van de woonfunctie in het plangebied vervalt/verdwijnt en de bouw van de 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.
26. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
27. 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

28. Partijen zijn ermee bekend dat deze overeenkomst op grond van de Wet open overheid in beginsel openbaar is;
29. 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

30. De bij deze overeenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:
1. Het inpassingsplan: erfinrichtingsplan met de investering in ruimtelijke kwaliteit d.d. 28 september 2023
 - 2.a Offerte bij investering.
 2. Situatietekening van de nieuwe woningen, d.d. 8 februari 2023
 - 3.a Vormgeving nieuwe woningen (beeldkwaliteit)
 3. Tekening met sloopinbreng Batsdijk in Ruurlo, d.d. 16 juni 2022
 4. Beheer- en onderhoudsplan voor de openstelling van het erf
 5. Overeenkomst Batdijk 18 (over aanleg en onderhoud van groen op hun gronden en instemming met openstellen erf)
 6. Akkoord verklaring Batdijk 18a (instemmen van eigenaren met openstelling erf)
31. De bevoegdheid tot wijziging van deze overeenkomst berust aan de zijde van de gemeente bij burgemeester en wethouders.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend,

12-02 d.d. 2024
Initiatiefnemer,

12-2 d.d. 2024
Derde partij,

Borculo, d.d. 20 feb 2024
de gemeente Berkelland,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

drs. J.H.A. van Oostrum
burgemeester

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e