

Anterieure overeenkomst Plan 't Huukske te Beek en Donk (zakelijke beschrijving)

Op donderdag 23 januari 2020 zijn de gemeente Laarbeek en BurgtBouw B.V. ex artikel 6.24 lid 1 Wro een anterieure overeenkomst aangegaan met betrekking tot een beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de Kapelstraat 5-7-9 te Beek en Donk. Het betreft een ontwikkeling met 18 nieuwbouwappartementen aan de achterzijde van de beeldbepalende panden aan de Kapelstraat. Onderstaand is een zakelijke beschrijving weergegeven van deze overeenkomst.

Doel van de overeenkomst is het wederzijds vastleggen van afspraken inzake samenwerking, taken, bevoegdheden en verplichtingen.

De gemeente zal zich inspannen tijdig alle benodigde procedures voor te bereiden, uit te voeren en af te wikkelen die in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en andere wetgeving noodzakelijk zijn voor verwezenlijking van het plan. De gemeente heeft een inspanningsverplichting tegenover BurgtBouw die nimmer zal kunnen vorderen dat de gemeente eventuele aanwijzingen van hogere overheden niet zou mogen opvolgen of gegronde bedenkingen, zienswijzen en/of bezwaren van derden niet zou mogen honoreren. Honorering kan geen aanleiding geven tot het vorderen van nakoming en/of schadevergoeding.

Alle kosten voor onderzoeken en plandocumenten zijn voor rekening van BurgtBouw.

De kosten voor ambtelijke procesbegeleiding zijn voor rekening van de gemeente.

Schade welke ontstaat aan gemeentelijk eigendom zijn voor rekening van BurgtBouw. Hiervoor zal de staat van het openbaar gebied door beide partijen worden vastgesteld en vastgelegd.

BurgtBouw draagt € 10,28 per m² bebouwd oppervlak af aan het lokale Fonds Bovenwijkse voorzieningen. Deze bijdrage dient plaats te vinden binnen vier weken nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

De eerstelijnsbebouwing van de beeldbepalende panden Kapelstraat 5, 7 en 9, dient in stand te worden gehouden.

Bij de noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan wordt de bestaande bestemming 'dienstverlening en horeca' opgeheven.

De nieuwbouw voegt zich in oostelijke en zuidelijke richting hoogwaardig naar de monumentale beeldkwaliteit in de directe omgeving. De gemeentelijke supervisor beeldkwaliteit wordt in een vroeg stadium van de planvorming hierin gekend.

De nieuwbouw mag maximaal drie bouwlagen hoog zijn. Deze hoogte sluit aan bij de monumentale context en overschreeuwt de omliggende bebouwing niet, maar is voldoende hoog voor de massa die nodig is om het Leefdaelplantsoen van maat en intimiteit te kunnen voorzien.

Het parkeren wordt op eigen terrein of een naburig particulier terrein opgelost. Afwenteling op de openbare ruimte is niet toegestaan. Het te hanteren parkeerrichtgetal is minimaal 1,5 per appartement, tenzij door middel van een mobiliteitsplan kan worden aangetoond dat de daadwerkelijke behoefte lager is. Door de woningen in het bestemmingsplan te oormerken primair bedoeld voor de huisvesting van senioren, is gebruikmaking van het minimale richtgetal te rechtvaardigen.

De als waardevol aangemerkte bomen op het perceel Huize Leefdael worden te allen tijde gerespecteerd. Dit betekent dat voorafgaande aan de uitvoering (o.a. ontwatering) door BurgtBouw een boombeschermingsplan wordt opgesteld met als doel het behoud van deze bomen. Gemeente keurt dit plan voorafgaande aan de uitvoering.

In het totaalontwerp wordt door BurgtBouw nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van het koetshuis op het perceel Huize Leefdael.

Het Leefdaelplantsoen wordt - met uitzondering van de bouwperiode - niet belast door de ontwikkeling. Het realiseren van parkeerplaatsen in het plantsoen ten behoeve van de appartementen is niet toegestaan. Kosten voor herstel van het plantsoen na de bouwperiode zijn voor BurgtBouw.

BurgtBouw wordt geacht een omgevingsdialoog aan te gaan met de omwonenden van het projectgebied.

De nieuwbouw-appartementen worden gasloos gerealiseerd.

Duurzaamheid gaat ook om behoud en ontwikkeling van biodiversiteit. Met eenvoudige voorzieningen aan gebouwen kan veel bereikt worden voor de biodiversiteit en leefbaarheid in de kern. De gemeentelijke gronden aan de zuidzijde van het plangebied (Leefdaelplantsoen) vertegenwoordigen een groene kwaliteit. Deze kwaliteit wil de gemeente vasthouden en bij verdichting versterken door middel van natuurinclusief bouwen. Denk aan nestkasten voor vogels en insecten, voorzieningen voor vleermuizen, groene gevels (verticale tuinen), permeabele of waterpasserende verharding en de aanplant van bomen (bijvoorbeeld om hittestress op het parkeerterrein tegen te gaan). BurgtBouw houdt bij de bouw van de appartementen en aanleg van de buitenruimte rekening met deze uitgangspunten.

De kosten voor de inrichting van de openbare ruimte (bestrating, groen, riolering, verlichting) zijn voor rekening van BurgtBouw.

Planschadeprijzen als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening zijn voor rekening van BurgtBouw. BurgtBouw stelt zich daarvoor garant.

De gemeente Laarbeek en BurgtBouw verplichten zich om tijdig en transparant met elkaar in contact te treden indien de situatie daarom in alle redelijkheid vraagt.

De overeenkomst eindigt indien het bestemmingsplan 't Huukske dan wel de omgevingsvergunning niet onherroepelijk worden.

Geschillen tussen beide partijen zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch.