

CONVENANT MOLENZICHT VALBURG

Versie 1.1 – 27 oktober 2010

Partijen

De stichting 'OpNieuw Leven', gevestigd te Valburg, Molenstraat 5a, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.H.J. van Amsterdam in zijn functie van voorzitter en de heer P. Aalders in zijn functie van secretaris van gemelde stichting, hierna te noemen 'de molenstichting';

en

de besloten vennootschap KDO Vastgoed B.V., statutair gevestigd en kantoor houdende te Druten, Hooistraat 32, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mr. H.P. van Rooijen, in zijn functie van directeur van gemelde vennootschap, hierna te noemen 'KDO';

en

de gemeente Overbetuwe, gevestigd aan de Dorpsstraat 67, 6661 EH te Elst (postadres: postbus 11, 6660 AA Elst), te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door J.A.M. van Baal, in zijn hoedanigheid van wethouder van de gemeente Overbetuwe, daartoe gemachtigd door E. Tuijnman, burgemeester van deze gemeente, handelend in de gemelde kwaliteit en ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe d.d. 2 november 2010, hierna te noemen 'de gemeente';

overwegende dat

de standerdmolen 'Nieuw Leven' zich bevindt op het perceel Molenstraat 5a te Valburg;

ten westen hiervan het plangebied voor het woningbouwproject 'Molenzicht' gesitueerd is.

komen overeen als volgt.

1 Algemeen

- 1.1 De molenstichting, KDO en de gemeente erkennen de cultuurhistorische en ruimtelijke waarde van de standerdmolen 'Nieuw Leven'.
- 1.2 Tevens erkennen molenstichting, KDO en gemeente de ruimtelijke en woon- en leefkwaliteit die realisatie van het project Molenzicht kan bieden.
- 1.3 Met dit convenant leggen molenstichting, KDO en gemeente vast hoe zij (verder) werken aan het maken van verbanden tussen standerdmolen 'Nieuw Leven' en woningbouwproject Molenzicht, zodat er meerwaarde kan ontstaan voor zowel de molen 'Nieuw Leven' als voor de woonwijk 'Molenzicht'.

2 Stedenbouw

- 2.1 KDO zorgt voor een goede aanhechting van het verkavelingsplan op de omgeving. Zo gaat het verkavelingsplan van plan Molenzicht o.a. uit van zichtlijnen op (en vanaf) de molen.
- 2.2 De gemeente legt deze zichtlijnen vast in het bestemmingsplan voor Molenzicht.

3 Molenbiotoop

- 3.1 De molenstichting, KDO en de gemeente zijn gehouden aan het bepaalde in de

- Gelderse molenverordening en bijbehorende uitvoeringsregeling.
- 3.2 KDO gaat bij woningontwerpen uit van de maximale bouwhoogte die volgt uit toepassing van de Gelderse molenverordening. Deze bouwhoogte is vastgelegd in de situatietekening van JongZeeuw Architecten, projectnummer 1096, bladnummer 100, laatste revisiedatum 19-10-2010 hierna te noemen de situatietekening.
- 3.3 In deze situatietekening wordt gerekend met de formule uit artikel 2 van de Uitvoeringsregeling Gelderse molenverordening. Input hierbij is:
- Ashoogte molen van 12,60 m;
 - Ruwheidscoëfficiënt van 75;
 - Windreductiecoëfficiënt van 0,2;
 - Vloerpeil woningen (circummaten) t.o.v. NAP;
 - Hoogte molen van 11,60 m t.o.v. NAP;
 - Afstand tussen woningen en molen;
 - Hoogte van modelwoningen.
- 3.4 KDO en gemeente gaan bij inrichting van de openbare ruimte - in geval van opgaande beplanting - uit van de maximale hoogte die volgt uit toepassing van de Gelderse molenverordening.
- 3.5 De gemeente gaat in het bestemmingsplan uit van een maximale hoogte die volgt uit toepassing van artikel 4 van de Gelderse molenverordening. De regeling die hieromtrent in het bestemmingsplan wordt opgenomen, gaat over de maximale hoogte van bebouwing én van opgaande beplanting in de wijk Molenzicht.
- 3.6 De molenstichting accepteert dat het project Molenzicht enkele beperkte overschrijdingen van de maximale bouwhoogte kent, ten behoeve van plan- en woonkwaliteit. Deze overschrijdingen zijn vastgelegd in de situatietekening. Voor de woningen waarvoor in de situatietekening geen bouwhoogten zijn vermeld, geldt dat zal worden voldaan aan de maximale bouwhoogte zoals vastgelegd in die tekening, met uitzondering van de woningen 64 tot en met 68. Hiervoor geldt een maximale overschrijding van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 0,51 meter.
- 3.7 De gemeente neemt in het bestemmingsplan een regeling op waarmee ontheffing verleend kan worden van de maximale hoogte, na advisering door de molenstichting.
- 3.8 Deze regeling tot ontheffing is gebaseerd op de ontheffingsregeling zoals opgenomen in artikel 4a van de Gelderse molenverordening.
- 3.9 Het molenbestuur adviseert positief bij toepassing van de regeling tot ontheffing voor de beperkte overschrijdingen zoals opgenomen in de situatietekening.
- 3.10 Naast het bovenstaande wordt als extra waarborg in de contracten tussen KDO (als verkoper) en koper voor alle woningen een artikel opgenomen waarin wordt bepaald dat bewoners zich bij tuininrichting moeten houden aan de Gelderse molenverordening. Dit artikel wordt opgenomen als kettingbeding zodat deze bepaling - bij doorverkoop - ook opgelegd moet worden aan de nieuwe bewoner.
- 3.11 Molenstichting, KDO en gemeente houden rekening met het feit dat onvoorziene omstandigheden ertoe kunnen leiden dat het aantal of de aard van de overschrijdingen anders kan zijn dan de overschrijdingen benoemd in de situatietekening. Een voorbeeld hiervan kan zijn een individueel ontwerp bij de vrije kavels aan de zuidrand van Molenzicht. In dergelijke gevallen geldt artikel 6 van dit convenant.

4 Naamgeving

- 4.1 De gemeente heeft bij de wijknaam Molenzicht gerefereerd aan de standaardmolen en over deze referentie actief gecommuniceerd via o.a. prijsvraag, kranten en website.
- 4.2 De gemeente zal bij straatnaamgeving in de wijk Molenzicht ook refereren aan de molen. De mogelijke straatnamen zijn: Standaard, Vier Wieken, Kruihaspel, Staartbalk, Teerlingen, Steenspil, Kruipalen, Luikap, Molensteen en Gaffelwiel (reservenamen Bonkelaar en Maalkoppel).
- 4.3 De zuidelijke ontsluitingsweg heeft al een straatnaam die refereert aan de molen: De Vang.

5 Voorlichting en communicatie

- 5.1 KDO zal bij koopwoningen de bewoners (per kavel/woning) twee jaar 'vriend van de molen' cadeau doen.
- 5.2 De gemeente en KDO zullen zich ervoor inspannen dat de instantie die huurwoningen gaat verhuren ook de betreffende huurders twee jaar 'vriend van de molen' cadeau doet.
- 5.3 De gemeente en KDO werken, waar relevant, op verzoek mee aan voorlichtingsactiviteiten van het molenbestuur.
- 5.4 De gemeente en KDO zullen, waar relevant, bij communicatie over Molenzicht aandacht schenken aan de relatie met de standaardmolen.
- 5.5 De molenstichting zal, waar relevant, bij communicatie over de molen 'Nieuw Leven' aandacht schenken aan de relatie met de (geplande) woonwijk.
- 5.6 Partijen zullen, indien nodig, medewerking naar elkaar verlenen t.b.v. deze communicatie en voorlichting.
- 5.7 De molenstichting zal een initiatiefplicht op zich nemen om de betrokkenheid tussen molen en de wijk Molenzicht te versterken.

6 Onvoorziene omstandigheden

- 6.1 Bij onvoorziene omstandigheden zullen molenstichting, KDO en gemeente in overleg treden. Indien uit dit overleg blijkt dat de onvoorziene omstandigheden partijen noodzaken de gemaakte afspraken te herzien, kan dit convenant gewijzigd worden, mits alle partijen daarmee instemmen.

7 Looptijd

- 7.1 Dit convenant treedt in werking op de dag volgend op die waarop het door alle partijen is ondertekend. De looptijd van dit convenant loopt af na realisatie van de op de situatietekening aangeduide 163 woningen.

8 Bijlage

- 8.1 De bijlage situatietekening van JongZeeuw Architecten, projectnummer 1096, bladnummer 100, laatste revisiedatum 19-10-2010 maakt deel uit van dit convenant.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend,

te Valburg, d.d. <<datum>>
De Molenstichting,

de voorzitter,
A.H.J. van Amsterdam,

de secretaris
P. Aalders

te Druten, d.d. <<datum>>
KDO

mr. H.P. van Rooijen

te Elst, d.d. <<datum>>
De Gemeente,

Wethouder van de gemeente Overbetuwe,
J.A.M. van Baal