

OVEREENKOMST

Gemeente Ede

De ondergetekenden,

De gemeente Ede, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer C. van der Knaap, hierna te noemen "de gemeente";

en

de heer

"de verzoeker";

, hierna te noemen

Gezamenlijk te noemen: "partijen"

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker eigenaar is van de percelen aan de locatie Mosselseweg 1 te Otterlo, kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummer 1217 en 2384;
- dat de verzoeker de gemeente verzocht heeft een planologische maatregel te nemen, ten behoeve van de verwezenlijking van een zogenaamde 'functiewisseling' van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonperceel;
- dat in het kader van de functiewisseling voor de sloop van 4150 m² aan voormalige agrarisch bedrijfsgebouwen twee nieuw woongebouwen gerealiseerd mogen worden met een inhoudsmaat van 600 m³;
- dat de verzoeker, ingevolge de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten, verplicht is een bijdrage te leveren aan het ontwikkelingsfonds platteland;
- dat de bijdrage voor het ontwikkelingsfonds €10,- per m³ nieuw op te richten woongebouw bedraagt;
- dat gelet op het feit dat er twee nieuwe woongebouwen gerealiseerd worden en er dientengevolge een bijdrage van € 12.000,- verschuldigd is;
- dat de voormalige dienstwoning gehandhaafd mag blijven;
- dat de gemeente pas dan kan besluiten tot de gewenste planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- dat ingevolge artikel 6.12, lid 1, van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) er verplicht een exploitatieplan moet worden vastgesteld, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan, voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen;
- dat hier bij de noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan eveneens sprake is van een bouwplan, zoals dat bij het vorige punt is genoemd;
- dat in afwijking van artikel 6.12, lid 1, van de Wro, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan ingevolge artikel 6.12, lid 2, van de Wro kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.
- dat deze overeenkomst mede bedoeld is om het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor de gronden behorende bij het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied omgeving Mosselseweg 1 te Otterlo' anderszins te verzekeren;

OVEREENKOMST

Gemeente Ede

- dat er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker wordt verzocht, planschade kan voortvloeien om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;
- dat de gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente een "Procedureverordening aanvragen om tegemoetkoming in planschade" heeft vastgesteld op grond waarvan de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade;

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Deze overeenkomst heeft tot doel afspraken te maken en vast te leggen tussen partijen met betrekking tot het onderdeel kostenverhaal zoals is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals planschade en in het bijzonder afspraken te maken over landschappelijke inrichting.

Artikel 2 Landschappelijke inpassing

2.1 De eigenaar verplicht zich om het perceel in te richten conform het aan deze overeenkomst gehechte inrichtingsplan (bijlage 1). In dit inrichtingsplan zijn de genoemde inrichtingsmaatregelen ingetekend. Hiertoe worden de volgende inrichtingsmaatregelen overeengekomen:

- De op het inrichtingsplan aangegeven houtsingels (diverse soorten) blijven gehandhaafd;
- Aangeplant worden:
 - o 1 stuks van de soort: witte paardenkastanje, plantmaat: 18/20, met kluit;
 - o 8 stuks van de soort: zomereik, plantmaat: 18/20, met kluit;
 - o 4 stuks van de soort: elstarappel, hoogstam met kluit;
 - o 4 stuks van de soort: zoete kers cv, hoogstam met kluit;
 - o 8 stuks van de soort: prunus d. 'Reine Claude d'Althaus';
 - o A: Houtsingel:
 - Boomvormers:
 - Plantdichtheid: 0,2 stuks per m², plantverband: wild, maat: 8/10
 - Soorten:
 - o Quercus robur, 40%, 84 stuks
 - o Betula pendula, 15%, 32 stuks
 - o Alnus glutinosa, 15%, 32 stuks
 - o Sorbus aucuparia, 15%, 32 stuks
 - o Fraxinus excelsior, 15%, 32 stuks
 - Struikvormers:
 - Plantdichtheid: 0,5 stuks per m², plantverband: wild, maat: 80/100

- Soorten:

- Crataegus monogyna, 30%, 158 stuks
- Acer campestre, 10%, 53 stuks
- Salix caprea, 30%, 158 stuks
- Rosa canina, 30%, 158 stuks
- B: Haag: totale lengte: 205 meter, breedte: 0,8 meter, hoogte: 1 meter, plantdichtheid: 4 stuks per meter, plantverband: 2 rijen, plantafstand in de rij: 0,33 meter, afstand tussen rijen: 0,6 meter, randafstand: 0,4, maat 60/80, soort: fagus sylvatica, 820 stuks.
- Weide: kruidachtige vegetatie

- 2.2 Bij de uitwerking van het inrichtingsplan dient de begrenzing van de woonpercelen, die behoren bij de woning en een maximale grootte hebben van 1500 m², fysiek begrensd te zijn door bijvoorbeeld een haag, een landschappelijke verhoging of een watergang.
- 2.3 Alle kosten van de inrichting en de aanleg van voorzieningen in het inrichtingsplan (aangegeven in bijlage 1) behorende bij de in het plan begrepen gronden zullen door de eigenaar worden gedragen, daargelaten de wijze waarop de bekostiging tot stand komt.
- 2.4 De eigenaar verplicht zich jegens de gemeente, onvoorwaardelijk en onherroepelijk om de in lid 1 van dit artikel genoemde inrichtingsmaatregelen binnen twee jaar na verkrijging van een onherroepelijke bouwvergunning uitgevoerd te hebben. De aanleg van de beplanting dient te geschieden in het plantseizoen, van 1 oktober tot 1 april.
- 2.5 De eigenaar verplicht zich na gereedkomen van de inrichting van het plangebied de inrichting overeenkomstig de gestelde inrichtingseisen minimaal tien jaar te handhaven.

Artikel 3 Planschade

- 3.1 Naast de in artikel 4 genoemde bijdrage zal door de eigenaar de schade zoals wordt bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wro (in casu: planschade) en welke voor tegemoetkoming in aanmerking komt in zijn geheel aan de gemeente worden vergoed.
- 3.2 De eigenaar is conform het bepaalde in artikel 6.4a, lid 2, van de Wro belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1, van de Wro, indien de tegemoetkoming financiële gevolgen kan hebben voor de exploitatiebijdrage of de herberekening daarvan.

Artikel 4 Ontwikkelingsfonds platteland

- 4.1 De eigenaar verplicht zich, gelet op de regionale beleidsinvulling Functieverandering en nevenactiviteiten, een bijdrage te leveren van € 12.000 (zegge: twaalfduizend euro) aan het ontwikkelingsfonds platteland.

OVEREENKOMST

Gemeente Ede

Artikel 5 Verplichtingen gemeente

- 5.1 De gemeente heeft de verplichting het in procedure brengen van het door eigenaar ingediende planologisch plan, conform de Wro.
- 5.2 De gemeente heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat eventuele in verband met de te verlenen vergunningen essentiële goedkeuringen of toestemmingen van hogere overheden tijdig zullen worden verleend. Zij zal de eigenaar op de hoogte houden van de voortgang van de procedures.
- 5.3 De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

Artikel 6 Rechtsgevolgen en derdenbeding

- 6.1 De eigenaar zal de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 van deze overeenkomst bij gehele of gedeeltelijke overdracht van gronden en/of opstallen aanwezig op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummer 1217 en 2384, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde verplicht opleggen. De eigenaar en toekomstige eigenaar casu quo zakelijk gerechtigde zullen daartoe de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen in de dan op te stellen notariële akte, of bij de vestiging van een beperkt zakelijk recht woordelijk laten opnemen op verbeurte van de in artikel 7 van deze overeenkomst genoemde direct opeisbare boete ten behoeve van de gemeente.
- 6.2 Op gelijke wijze als bepaald in lid 1 zal van de nieuwe eigenaar en/of zakelijk gerechtigde worden bedongen, in de vorm van een derdenbeding en ten behoeve van de gemeente Ede, die dit bij dezen aanvaardt, dat die de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 van deze overeenkomst zal opleggen aan diens rechtsopvolger en/of zakelijk gerechtigden, met dien verstande dat elke opvolgende vervreemder namens en ten behoeve van de gemeente het beding aanneemt.
- 6.3 Alle in deze overeenkomst genoemde verplichtingen blijven met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 van deze overeenkomst rusten op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie E, nummer 1217 en 2384, en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die deze gronden en/of opstallen onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald, dat mede gebonden zullen zijn diegene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de genoemde opstallen en gronden zullen verkrijgen.

Artikel 7 Boetebeding

Bij toerekenbare gedeeltelijke of volledige niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze overeenkomst, verbeurt de eigenaar, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 15.000 (zegge vijftienduizend euro), op welk bedrag de door de gemeente terzake van de toerekenbare tekortkoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

OVEREENKOMST

Gemeente Ede

Artikel 8 Einde overeenkomst

- Linde overeenkomst
- 8.1 Met uitzondering van het artikel 6 (kettingbeding), eindigt deze overeenkomst van rechtswege wanneer aan alle genoemde verplichtingen uit de onderhavige overeenkomst is voldaan.
- 8.2 De gehele overeenkomst eindigt indien de voor de realisering van het bouwplan benodigde bouwvergunning niet wordt verleend of niet onherroepelijk wordt. De overeenkomst eindigt alsdan per datum waarop dit door de gemeente schriftelijk aan de eigenaar wordt medegedeeld.

Artikel 9 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van de overeenkomst:
 bijlage 1: Inrichtingsplan van Nieuwland met...

bijlage 1: Inrichtingsplan van Nieuwland met als titel: functieverandering, *inrichtingsplan Mosselseweg 1 Ede*, tekenaar: G.S. van Winden, projectcode: 9421 ORO, bestaande uit twee bladen.

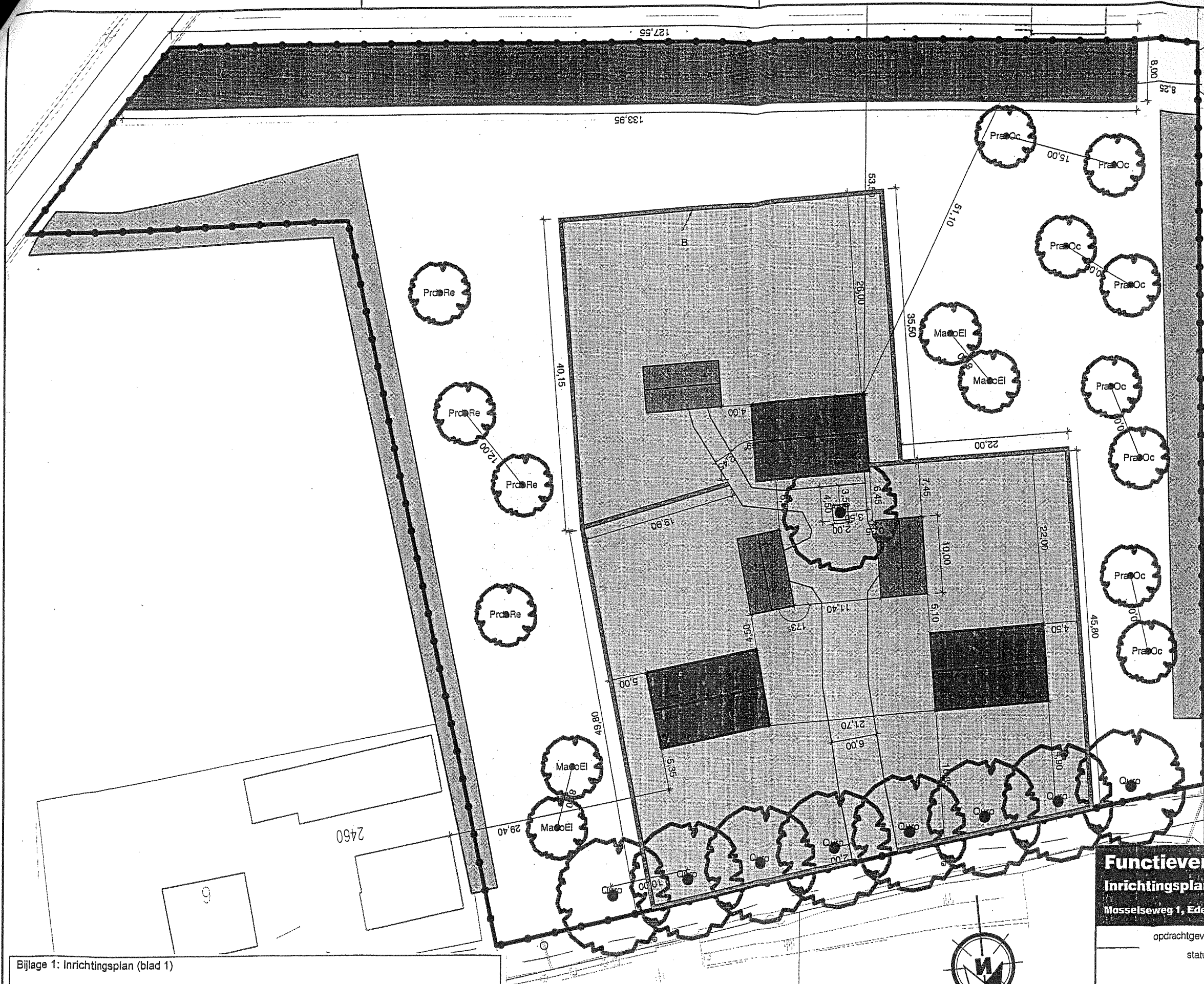
Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

te
op

te 4- - -
op 13 MARET 2010

dhr. C. van der Knaap

dhr.,



Beplantingsstaten		
A - Houtsingel		
Oppervlakte	1050 m ²	
Boomvormers		
Plantdichtheid	0,2 st/m ²	
Plantverband	wild	
Maat	8/10	
Soort	Percentage	Hoeveelheid
Quercus robur	40%	84
Betula pendula	15%	32
Alnus glutinosa	15%	32
Sorbus aucuparia	15%	32
Fraxinus excelsior	15%	32
Struikvormers		
Plantdichtheid	0,5 st/m ²	
Plantverband	wild	
Maat	80/100	
Soort	Percentage	Hoeveelheid
Crataegus monogyna	30%	158
Acer campestre	10%	53
Salix caprea	30%	158
Rosa canina	30%	158
B - Haag		
Lengte	205 m	
Breedte haag	0,8 m	
Hoogte haag	1 m	
Plantdichtheid	4 st/m	
Plantverband	2 rijen	
Plantafstand in de rij	0,33 m	
Afstand tussen rijen	0,6 m	
Randafstand	0,4	
Maat	60/80	
Soort	Percentage	Hoeveelheid
Fagus sylvatica	100%	820

Toelichting:
 kroondiameters bomen representatief voor eindbeeld
 maten in meters tenzij anders aangegeven
 boogtematen in meters t.o.v. N.A.P.
 materiaalmaten in millimeters

Bijlage 1: Inrichtingsplan (blad 1)
 Behorende bij Overeenkomst 'Agrarisch buitengebied omgeving Mosselseweg 1 te Otterlo'
 Voor akkoord de gemeente: _____ Voor akkoord _____
 dhr. C. van der Knaap dhr. _____

Functieverandering
Inrichtingsplan
 Mosselseweg 1, Ede

opdrachtgever: _____
 status: Definitief
 tekenaar: G.S. van Winden
 projectleider: A. Sikking

schaal: 1:500
 paginaformaat: A3
 aantal bladen: 1/2
 datum laatste wz.: 17-2-2010
 projectcode: 9421 ORO

t. +31 (0) 246
 e. advies@n
 w. www

LEGENDA**INRICHTING**

Beplanting

Bestaande beplanting

Houtsingel
diverse soorten
1050 m2**BEHEER**Extensief beheer, enkel dood hout
verwijderen daar waar het gevaar of hinder
veroorzaakt

Nieuwe beplanting

Bomen

Aesculus hippocastanum
witte paardenkastanje
18/20 met kluit, 1 stEerste 2 jaar begeleidingssnoei,
daarna 5 jaarlijkse onderhoudsschoonQuercus robur
zomereik
18/20 met kluit, 8 stEerste 2 jaar begeleidingssnoei,
daarna 5 jaarlijkse onderhoudsschoonMalus d. 'Elstar'
elstarappel
Hoogstam met kluit, 4 stJaarlijkse vruchtsnoei
Gewenste kroon diameter: 8 meterPrunus a. 'Octavia'
Zoete kers cv
Hoogstam met kluit, 4 stJaarlijkse vruchtsnoei
Gewenste kroon diameter: 8 meterPrunus d. 'Reine Claude-
d'Aithan' Pruim cv, Hs m kluit, 8 stJaarlijkse vruchtsnoei
Gewenste kroon diameter: 8 meter

Houtige vegetatie

Houtsingel
Sortiment zie beplantingsstaten
1050 m2Eerste 4 jaar jaarlijks kruiden maaien
t.b.v. ontwikkeling
Eenmaal per 10 jaar 33% dunning

Kruidachtige vegetatie

Weide
evt. inzaaien
5500m2

Om de 2 jaar in het najaar maaien en afvoeren

Verharding

Halfverharding

Zandpad
evt. granulaatmengsel aanbrengen
410 m2

Bebouwing

Nieuwe bebouwing

Hoofdgebouw
600 m3

Overigen

Plangrens

Blijgebouw
60 m2

Erperceel



GBKN Ondergrond

Toelichting:

- kroon diameters bomen representatief voor eindbeeld
- maten in meters tenzij anders aangegeven
- hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.
- materiaalmaten in millimeters

Functieverandering**Inrichtingsplan**

Mosselseweg 1, Ede

opdrachtgever: -

status: Definitief

tekenaar: G.S. van Winden

projectleider: A. Sikking

schaal: 1:500

paginaformaat: A4

aantal bladen: 2/2

datum laatste w.z.: 18-1-2010

project:

t. +31

e. advies@nieu.

w. www.nieuwlandadvies

Nieuwland