Overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Limburg

Partijen:

1. De gemeente Venlo, dan wel voorzover het hun publiekrechtelijke bevoegdheden betreft, het college van Burgemeester en Wethouders, handelende ingevolge het besluit van Burgemeester en Wethouders van Venlo van 29 september 2009, ten dezen vertegenwoordigd door mr. J.B.A. Korteland, teamleider Beoordelen en Realiseren afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, daartoe ingevolge artikel 171 lid 2 Gemeentewet aangewezen door de burgemeester van de gemeente Venlo, hierna te noemen "de gemeente",

   en

2. De heer T.A.W. Smeets, wonende te Venlo-Boekend, aan de Genijkenkampweg 2, hierna te noemen "de initiatiefnemer".

In aanmerking nemende, dat:

- De provincie Limburg streeft naar duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied van Limburg;

- De provincie, ingevolge het provinciale beleid, zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering d.d. 18 december 2009 (hierna: POL), en zoals in het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010 nader is uitgewerkt, zowel de ontwikkeling die gebiedseigen is, als de ontwikkeling die niet gebiedseigen is in het landelijk gebied, buiten de rode c.q. verbale contour, medewerking wil verlenen indien elders of ter plaatse ter compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied wordt gerealiseerd. Een en ander in een goede onderlinge verhouding;

- Alle ontwikkelingen in dit kader dienen bij te dragen aan een duurzame kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied van Limburg door middel van ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering, zoals onder meer is opgenomen in de Nota Ruimte;

- De initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn om een paardenhouderij (handelstal/fokkerij en africhthal met woning) te ontwikkelen buiten de rode c.q. verbale contour;

- De positieve ruimtelijke effecten ten gevolge van de voorgestelde kwaliteitsverbeterende maatregelen de negatieve ruimtelijke effecten die ontstaan ten gevolge van het bouwen in het buitengebied overtreffen, waardoor per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering;

- De gemeente en de provincie onder toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu en de in deze overeenkomst nader gestelde voorwaarden kunnen instemmen met de door initiatiefnemer beoogde ontwikkeling;

- Partijen zich bij de uitvoering van deze overeenkomst dienen te houden aan de wettelijke kaders van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en alle andere relevante wetgeving;

- Partijen zich in hun rechtsverhouding zullen gedragen conform de eisen van redelijkheid en billijkheid;

- Partijen de afspraken die in dit kader zijn gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk willen vastleggen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1: begripsomschrijvingen
In deze overeenkomst hebben de onderstaande begrippen de in dit artikel vermelde betekenis:

1.1. Kwaliteitscommissie Limburg
Onafhankelijke adviescommissie bestaande uit vijf leden met kennis van natuur, landschap, cultuurhistorie, archeologie, stedenbouw en financiën/planeconomie/ projectontwikkeling, met als doel te adviseren aan gemeenten en provincie, voorafgaande aan de planologische procedure over concrete aanvragen voor het bouwen buiten de contour en de kwaliteitsverbeterende maatregelen ter compensatie van de aantasting van de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied.

1.2. Start van de realisering van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling:
het bouwrijp maken van het terrein.

1.3. Realisatie van de in artikel 3.1. bedoelde ontwikkeling:
het volledig gereedkomen van de kwaliteitsverbetering zoals aangegeven op de bijlagen deel uitmakende van deze overeenkomst.

Artikel 2: Ontwikkeling
Initiatiefnemer beoogt op de locatie, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie L, nr.(s) 427 en 5814, plaatselijk bekend als Kleine Winkelsteeg (ongenummerd) te Venlo-Boekend, de volgende ontwikkeling te realiseren:

- Een paardenhouderij bestaande uit één gebouw waarin africhthal, de paardenboxen, opslag voor hooi en stro alsook stalling van paardentrailers, voertuigen en werktuigen en een woning zijn ondergebracht. Zie Bedrijfsontwikkelingsplan (BOM+) incl. landschap-, water- en natuurontwikkelingsplan waarvan deze overeenkomst deel uitmaakt.

Artikel 3: Verplichtingen initiatiefnemer

3.1. Initiatiefnemer is verplicht de volgende duurzame kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied te realiseren:

- Zorgdragen voor de sloop en amovering van de bouwtitel van de nabijgelegen tuinbouwkas en bijbehorende gronden, kadastraal bekend, gemeente Venlo, sectie L, nr.(s) 4911 en 5815.
- Inpassing van het bedrijf conform het door Milieu coöperatie opgestelde Landschap- water- en natuurontwikkelingsplan, d.d. augustus 2009. Dit plan is

opgenomen onder het Bedrijfsontwikkelingplan waarvan deze overeenkomst deel uitmaakt.

3.2. Initiatiefnemer zal de in het eerste lid bedoelde kwaliteitsverbetering zo veel mogelijk gelijktijdig met de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling realiseren. De kwaliteitsverbetering is uiterlijk binnen 2 jaar na de start van de realisering van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling gerealiseerd.

3.3. Initiatiefnemer zal met de start van de realisatie van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling wachten tot het moment dat de voor de in het eerste lid bedoelde kwaliteitsverbetering noodzakelijke planologische procedures en/of vergunningen onherroepelijk zijn.

3.4. De initiatiefnemer zal gemeente en de contactpersoon van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van de Provincie onverwijld berichten over de feitelijke realisatie van de in het eerste lid bedoelde kwaliteitsverbetering, en in ieder geval binnen de in het tweede lid gestelde termijn.

3.5. Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen ten einde snelle en ononderbroken planologische en/of vergunningsprocedures te waarborgen en/of te bevorderen, welke procedures noodzakelijk zijn ter realisering van de van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling en de in het eerste lid bedoelde kwaliteitsverbetering.

Instandhouding tegenprestatie

3.6. Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde kwaliteitsverbetering, zoals beschreven in het eerste lid, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. De instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in redelijkheid kan worden geëist. De instandhouding kan worden overgedragen aan een natuurbeheersorganisatie.

3.7. De initiatiefnemer zal al datgene nalaten waardoor de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in gevaar gebracht kan worden en er zorg voor dragen dat genoemde verplichting als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevestigd en door de initiatiefnemer uitdrukkelijk aanvaard als kwalitatieve verplichting in de zin van laatstbedoelde artikel. Deze verplichting gaat mitsdien over op degenen die de zaak onder algemene of bijzondere titel verkrijgen. Deze verplichting wordt ingeschreven in de openbare registers als kwalitatieve verplichtingen. Aan deze kwalitatieve verplichting zullen mede gebonden zijn degenen die van de initiatiefnemer of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de zaak verkrijgen. Bij overtreding of niet-nakoming door de initiatiefnemer van de hiervoor vermelde kwalitatieve verplichting verbeurt deze ten behoeve van de provincie een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van € 15.000,- excl. BTW., onverminderd het recht van de provincie en de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

3.8. Initiatiefnemer dient gemeente en provincie onverwijld op de hoogte te stellen van een voorgenomen vervreemding van de onroerende zaak waarop de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.

3.9. Tevens is de initiatiefnemer verplicht de in lid 6, en 8 vermelde bepalingen alsmede de onderhavige bepalingen bij elke overeenkomst tot vervreemding of bezwaar met een beperkt recht van de zaak waarop de tegenprestatie wordt gerealiseerd, of een gedeelte daarvan woordelijk op te nemen en aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van

belanghebbenden aan te nemen, zulks op verbeurte van een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van € 15.000,- excl. BTW.,- ten behoeve van de provincie, onverminderd het recht van de provincie en de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

3.10. Indien de initiatiefnemer op enig moment niet in staat is de tegenprestatie tijdig te realiseren, is initiatiefnemer verplicht terstond de gemeente en de provincie hiervan op de hoogte te stellen. In goed overleg zullen partijen in een aanvulling op deze overeenkomst bepalen hoe en binnen welke termijn de tegenprestatie alsnog gerealiseerd zal worden.

Artikel 4: Verplichtingen gemeente

4.1. De gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen die nodig zijn voor de realisering van de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling en de in artikel 3.1 bedoelde duurzame kwaliteitsverbetering zo spoedig mogelijk in procedure te brengen. De gemeente zal zich ervoor inspannen om de in deze overeenkomst neergelegde planologische maatregelen zo snel mogelijk te realiseren. Een en ander met inachtneming van de wettelijke eisen waaraan de gemeente bij de uitoefening van haar taak is gebonden.

4.2. De gemeente is verantwoordelijk voor het houden van toezicht op de realisatie van de ontwikkelingen zoals beschreven in artikel 2 en 3.1. De gemeente brengt tweemaal per jaar verslag uit aan de Provincie over de voortgang van de realisatie, eenmaal in de maand januari en eenmaal in de maand juli. (voorzover de ontwikkeling zoals beschreven in artikel 3.1 is gelegen in een andere gemeente, moet deze gemeente als contractpartij bij deze overeenkomst worden betrokken).

4.3. Alvorens tot handhaving over te gaan is de gemeente verplicht overleg hierover te voeren met de Provincie.

Artikel 5: Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de voorwaarde dat de overeenkomst wordt ontbonden indien het planologische besluit betreffende de ontwikkeling zoals beschreven in artikel 2 door de rechter in hoogste instantie wordt vernietigd.

Artikel 6: Publiekrechtelijke positie

Het in de onderhavige overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van gemeente en provincie onverlet. Publiekrechtelijk handelen van gemeente of provincie dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente of de provincie, zal derhalve nimmer een tekortkoming van de gemeente of de provincie bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen.

Artikel 7: Inwerkingtreding

Deze overeenkomst treedt na ondertekening in werking en geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als naleving van afspraken uit deze overeenkomst in alle redelijkheid kan worden geëist.

Artikel 8: Wijziging

Indien een partij, na ondertekening van deze overeenkomst, wijziging of aanvulling ervan wenst, formuleert zij daartoe een voorstel. Het voorstel wordt tussen partijen besproken en maakt, indien alle partijen dit voorstel hebben ondertekend, deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 9: Toepasselijk recht en geschillenregeling

9.1 Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.

9.2 Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Maastricht.

Artikel 10 Bijlagen

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
Bedrijfsontwikkelingsplan BOM+ (tegenwoordig LKM) inclusief Landschap- water- en natuurontwikkelingsplan, d.d. augustus 2009.

Deze bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud d.d. 27-4-2011

Namens de burgemeester van Venlo,	Initiatiefnemer,
mr. J.B.A. Korteland, teamleider Beoordelen en Realiseren afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,	T.A.W. Smeets,
.....	.....