

GEMEENTE GULPEN-WITTEM			
Poststuk nr.			
7 APR 2016			
Zaak.nr.			
Burg.	Secr.	Behand.	Kopie
		bprd	



I.16.01627

Exploitatieovereenkomst postzegelbestemmingsplan Hoogcruts 27 te Slenaken

PARTIJEN:

1. de gemeente Gulpen-Wittem, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet, vertegenwoordigd door haar burgemeester, drs. A.R.B. van den Tillaar, hierna te noemen 'de gemeente'

en

2. de maatschap G.J.L. Jacobs en E.J.E. Jacobs-Damzo, in deze vertegenwoordigd door de heer G.J.L. Jacobs en mevrouw E.J.E. Jacobs-Damzo, woonachtig aan Hoogcruts 27 3 Slenaken, hierna te noemen 'de initiatiefnemer'.

IN AANMERKING NEMENDE, DAT:

- de initiatiefnemer heeft aangegeven voornemens te zijn om zijn agrarisch bedrijf met kamperen bij de boer, gelegen buiten de rode contour, om te vormen naar een mini-boerderijcamping met ondergeschikte agrarische activiteiten;
- dat het voornemen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 en dat planologische medewerking kan worden verleend via een herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro);
- dat initiatiefnemer heeft verzocht om een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van het door hem ingediende plan;
- de provincie Limburg streeft naar duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied van Limburg;
- de Provincie Limburg, ter concretisering van de ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering, beleid heeft geformuleerd, dat is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014;
- het gemeentelijke beleid zoals verwoord in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 er toe strekt dat door de gemeente in beginsel medewerking kan worden verleend aan bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen buiten de rode c.q. verbale contour, indien ter plaatse of elders, ter compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, een naar het oordeel van de gemeente en de

Kwaliteitscommissie Limburg bevredigende kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied wordt gerealiseerd, opdat – per saldo – de omgevingskwaliteit wordt bevorderd;

- de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg over de ruimtelijke ontwikkeling op 2 december 2015 een positief advies heeft gegeven over de voorgenomen ontwikkeling van initiatiefnemer;
- de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse tot een zodanig verlies van de omgevingskwaliteit leidt, dat zij – op zichzelf beschouwd – zich niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening en van een goede ruimtelijke ordening slechts sprake kan zijn, indien het verlies van de omgevingskwaliteit wordt gecompenseerd;
- uit het gemeentelijke beleid zowel de invulling van de kwaliteitsverbetering als de noodzaak tot koppeling van de ruimtelijke ontwikkeling aan de kwaliteitsverbetering volgt, zodat enkel bij realisatie van beide – per saldo – sprake is van een goede ruimtelijke ordening, en de gemeenteraad dan ook slechts kan instemmen met de door de initiatiefnemer beoogde ruimtelijke ontwikkeling wanneer deze gepaard gaat met de kwaliteitsverbetering;
- partijen de afspraken die zij in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering hebben gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk vastleggen;
- dat uit het verzoek kosten en/of voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.4 en 6.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening voortvloeien;
- dat uit het verzoek schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening;
- 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 wet- en regelgeving;
- partijen zich in hun rechtsverhouding zullen gedragen conform de eisen van redelijkheid en billijkheid.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGESKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

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

- 1.1 Aanvraag: Het door initiatiefnemer ingediende verzoek tot het verlenen van medewerking aan de ruimtelijke ontwikkeling zoals genoemd onder 1.6.
- 1.2 Planologisch besluit / maatregel: Besluit als bedoeld in artikel 3.1 Wro, strekkende tot de vaststelling van het bestemmingsplan.
- 1.3 Overeenkomst: De onderhavige overeenkomst.
- 1.4 Plangebied: Het gebied waarop de wijziging van het bestemmingsplan betrekking heeft.
- 1.5 Planschade: Schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, welke onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals dit naar aanleiding van het door de initiatiefnemer ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
- 1.6 Ruimtelijke ontwikkeling: Initiatiefnemer beoogt op de locatie Hoogcruts 27 te Slenaken, kadastraal bekend als gemeente Wittem, sectie F, nummers 100 en 129, de volgende ontwikkelingen te realiseren:
- uitbreiding van het kamperen bij de boer met 25 staanplaatsen naar een mini-boerderijcamping met 60 staanplaatsen;
 - nieuwe in/en uitrit naar kampeerterrein;
 - een tweede toiletgebouw en verblijfsruimte tussen het bestaande en het nieuw te realiseren toiletgebouw;
 - een gebouw met als functies: receptie, infobalie, boerderijwinkel en lichte horeca;
 - beschutte speelterrein voor jonge kinderen;
 - een parkeerplaats met een capaciteit van 57 parkeerplaatsen.

Voor de planontwikkeling wordt verwezen naar de Landschappelijke inpassing 'Uitbreiding kampeerboerderij Welkom', Hoogcruts 27, 6277 NP Slenaken - PNR 6277NP27-191115, meer specifiek pagina 12, zoals opgenomen als **bijlage 1** bij deze overeenkomst.

- 1.7 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.

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

- 2.1 Het vastleggen van de wederzijdse verplichtingen voor de voorbereiding en realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling als omschreven onder artikel 1.6. van deze overeenkomst.
- 2.2 De gemeente is verplicht om de planologische maatregelen die nodig zijn voor realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst in procedure te brengen en zal zich ervoor inspannen om die maatregelen zo snel mogelijk daadwerkelijk te treffen.
- 2.3 De in artikel 2.2 hierboven bedoelde medewerking door de gemeente laat de uitoefening van al haar publiekrechtelijke bevoegdheden volledig onverlet. De gemeente is niet aansprakelijk voor het tekortschieten met betrekking tot deze overeenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten van de gemeente, waartoe zij op grond van het publiekrecht gehouden is. In het bijzonder is de gemeente nimmer aansprakelijk indien:
- zienswijzen en/of beroepsschriften;
 - verzoeken van voorlopige voorzieningen;
 - andere maatregelen van derden;
 - het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties en/of uitspraken van de bevoegde rechterlijke instantie(s) mochten leiden tot een vertraging in de besluitvorming omtrent het planologisch besluit of tot aanpassing, weigering, schorsing of vernietiging van het te nemen besluit.
- 2.4 Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging van bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden of wordt vernietigd.

Artikel 3: Verplichtingen initiatiefnemer

Kwaliteitsverbetering

- 3.1 Initiatiefnemer is verplicht de inpassing en kwaliteitsverbetering, zoals weergegeven op de pagina's 16, 17, 18 en 19 van de Landschappelijke inpassing 'Uitbreiding kampeerboerderij Welkom', Hoogcruts 27, 6277 NP Slenaken - PNR 6277NP27-191115, opgesteld door Ir. Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt, volledig te realiseren. Voornoemde landschappelijke inpassing is bijgevoegd als **bijlage 1** bij deze overeenkomst.

Naast de inpassings- en kwaliteitsverbeterende maatregelen uit hiervoor genoemd plan levert initiatiefnemer de volgende tegenprestaties:

- het afstoten van de melkveetak en het behouden van circa 25 stuks vee op een totale areaal van circa 20 hectare;
- het intrekken van een verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning voor een nog niet gebouwde bedrijfsloods met een oppervlakte van 300 m²;
- het verwijderen en verwijderd houden van de circa 3.800 m² teeltondersteunende voorzieningen (tunnels);
- het verwijderen van de semiverharde weg/het koeienpad met een oppervlakte van 400 m² die loopt vanaf de kuilplaat tot bovenop het talud, geheel ten oosten van het plangebied.

- 3.2 Initiatiefnemer zal de in het eerste lid bedoelde kwaliteitsverbetering zo veel mogelijk gelijktijdig met de in artikel 1.6. bedoelde ontwikkeling realiseren. De kwaliteitsverbetering is uiterlijk binnen 1 jaar na einde van de totale (gefaseerde) ontwikkeling van het bedrijf aan Hoogcruts 27 te Slenaken gerealiseerd.

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

- 3.3 Initiatiefnemer zal met het bouwrijp maken van het terrein / de start van de realisatie van de in artikel 1.6. 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 de gemeente onverwijld berichten over de feitelijke realisatie van de in het eerste lid bedoelde kwaliteitsverbetering, en in ieder geval binnen de in de hiervoor onder 3.2 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 in artikel 1.6. bedoelde ontwikkeling en de in het eerste lid van artikel 3.1. bedoelde kwaliteitsverbetering.

Instandhouding kwaliteitsverbetering

- 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 natuurbeheerorganisatie.
- 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 de onder 3.6 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 (het perceel) onder algemene of bijzondere titel (deels) verkrijgen. Deze verplichting wordt door de initiatiefnemer ingeschreven in de openbare registers als kwalitatieve verplichting. Aan deze kwalitatieve verplichting zullen mede gebonden zijn degenen die van de initiatiefnemer of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de zaak verkrijgen.
- 3.8 Initiatiefnemer dient gemeente en provincie onverwijld op de hoogte te stellen van een voorgenomen vervreemding van (een gedeelte van) de onroerende zaak waarop de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.
- 3.9 Tevens is de initiatiefnemer verplicht de in hiervoor genoemde leden 3.6 en 3.7 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 (belanghebbenden) op te leggen,

zulks op verbeurte van een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van € 25.000,- ten behoeve van de gemeente, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 4: Exploitatiekosten plangebied

Alle kosten en/of aan te leggen voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.4. en 6.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening (voor zover van toepassing in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling) alsmede andere onvoorziene kosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Artikel 5: Planschade

- 5.1 Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het bestemmingsplan (projectbesluit) verklaart de initiatiefnemer zich bereid de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.
- 5.2. De gemeente zal de initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro aangaande de onderhavige wijziging van het bestemmingsplan. De gemeente zal de initiatiefnemer bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Gulpen-Wittem 2008.
- 5.3. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de initiatiefnemer meedelen. Ter uitvoering van het in artikel 5.1 bepaalde verplicht de initiatiefnemer zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen vier weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekening 28.50.81.934 ten name van de gemeente Gulpen-Wittem onder vermelding van "planschadekosten bestemmingsplan Hoogcruts 27 te Slenaken".

Artikel 6: 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 7: 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 8: Wanprestatie

Indien de initiatiefnemer toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van de verplichtingen zoals vermeld in artikel 3, 4 en 5 is de initiatiefnemer, ná schriftelijke aanmaning of andere voorafgaande verklaring door de gemeente waarin een redelijke termijn aan verzoeker wordt gesteld om alsnog aan bedoelde verplichtingen te kunnen voldoen, een boete van €2.500,- verschuldigd voor elke dag dat de tekortkoming voortduurt met een maximum van €75.000,-.

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 is de volgende bijlage gehecht:

1. Landschappelijke inpassing 'Uitbreiding kampeerboerderij Welkom', Hoogcruts 27, 6277 NP Slenaken - PNR 6277NP27-191115.

Deze bijlage maakt onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in drievoud d.d. 7 - 4 - 2016,


Burgemeester van Gulpen-Wittem,
(drs. A.R.B. van den Tillaar)

De initiatiefnemer,
(de heer G.J.L. Jacobs)


(mw. E.J.E. Jacobs-Damzo)



Gulpen
7 - 04 - 2016

Slenaken
7 - 4. - 2016