

Compensatieovereenkomst

Panningen,
Behoort bij Besluit van d.d.

26 FEB 2013

Gemeente Peel en Maas
Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Gemeente Peel en Maas

Partijen

1. De gemeente Peel en Maas, vertegenwoordigd door W.J.G. Delissen – van Tongerlo, burgemeester, *handelend onder voorbehoud van instemming door het bevoegde orgaan van de gemeente Peel en Maas met deze overeenkomst*, hierna te noemen de "gemeente";
2. D.J.M. van Mullekom, Kievit 27 5985NG Grashoek, hierna te noemen de "initiatiefnemer",

tezamen te noemen partijen

Overwegende:

- Dat Gedeputeerde Staten van Limburg op 15 juli 2003 de POL-uitwerking "Bouwkavel op Maat Plus (BOM+)" hebben vastgesteld;
- Dat in het kader van BOM+ met agrarische bedrijfsontwikkelingen die planologische consequenties hebben en niet passen in het geldende bestemmingsplan slechts kan worden ingestemd indien daar een passende verbetering van de omgevingskwaliteit tegenover staat;
- Dat Gedeputeerde Staten van Limburg op 12 januari 2010 de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu hebben vastgesteld, waarmee de POL-uitwerking BOM+ is komen te vervallen;
- Dat om zowel de ontwikkeling van landbouwbedrijven te blijven faciliteren alsook de kwaliteit van het landschap te verbeteren, in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu landschappelijke maatregelen en eventuele verdergaande kwaliteitsverbeterende maatregelen worden gevraagd van agrarische bedrijven die willen uitbreiden of die zich nieuw willen vestigen en die mogelijk zijn binnen het geldend juridisch-planologische kader;
- Dat het Limburgs Kwaliteitsmenu voor wat betreft het onderdeel 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding' wordt toegepast;
- Dat de gemeenteraad van de gemeente Peel en Maas op 21 december 2011 de Structuurvisie Buitengebied heeft vastgesteld;
- Dat het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas een onderdeel van de Structuurvisie Buitengebied is;
- Dat het Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas instrumentarium bevat om ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied;
- Dat de initiatiefnemer voornemens is om op de locaties kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie L, nummer 495 en 497 en gemeente Helden, sectie M, nummers 137, 157 (deels), 163 en 166., het glastuinbouwbedrijf Kievit 27 te splitsen in 2 zelfstandige glastuinbouwbedrijven en een nieuwe bedrijfswoning aan de overzijde van de weg Kievit te realiseren (Kievit 36a);

Paraaf Gemeente



1894/2012/107080

Paraaf Initiatiefnemer



tegenprestatie te hebben gerealiseerd en deze vervolgens, zowel kwantitatief als kwalitatief, in stand te houden. De genoemde tegenprestatie, zoals vormgegeven in Landschapsplan Multigrow 250912-2, is aan deze overeenkomst gehecht en maakt daarvan deel uit;

- b. De overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de tegenprestatie in alle redelijkheid kan worden geëist;
- c. Vervreemding van de onroerende zaak waarop de tegenprestatie is verricht, dan wel de vestiging van welk recht dan ook daarop laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de initiatiefnemer ten aanzien van de tegenprestatie onverlet.

Artikel 2

De initiatiefnemer verbindt zich de in deze overeenkomst bedoelde c.q. genoemde verplichtingen, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de in de tegenprestatie omschreven onroerende zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederen rechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker en diens rechtsopvolgers, op te leggen en ten behoeve van dezen aan te nemen en, in verband daarmee, in een akte tot levering, vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens vervanging van de naam van de initiatiefnemer door die van de nieuwe (gebruiks- of genots-) gerechtigde en diens rechtsopvolgers.

Artikel 3

De initiatiefnemer zal een onmiddellijk opeisbare en niet voor compensatie vatbare boete verschuldigd zijn van € 1.000,-- voor iedere week dat hij in gebreke is te voldoen aan de bepalingen uit deze overeenkomst, met een maximum van € 50.000,-- onverminderd het recht van de gemeente op nakoming of volledige schadevergoeding. De initiatiefnemer zal zich niet met het beroep op overmacht aan het betalen van de boete kunnen onttrekken.

Artikel 4

Mocht buiten toedoen van partijen uitvoering van deze overeenkomst op enig ogenblik niet langer conform de tegenprestatie mogelijk zijn, dan zijn partijen - onverlet de wettelijke taken en bevoegdheden - verplicht om medewerking te verlenen aan een aanpassing van deze overeenkomst.

Deze aanpassing dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de strekking van de aan deze overeenkomst gehechte tegenprestatie; Gedeputeerde Staten van Limburg worden van meet af aan bij dergelijke aanpassing betrokken en daarover geïnformeerd.

Artikel 5

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

Artikel 6

Indien op enig onderdeel van deze overeenkomst knelpunten optreden, zullen partijen in onderling overleg treden. Indien het overleg niet tot voor partijen bevredigend resultaat leidt, zal de meest gerede partij het geschil voorleggen aan de rechter. Het bepaalde in artikel 4, laatste volzin, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 7

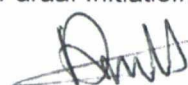
Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Paraaf Gemeente



1076/2012/107000

Paraaf Initiatiefnemer



- Dat dit voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplannen Buitengebied 2001 en Buitengebied 1974 van de voormalige gemeente Helden. Het agrarisch perceel is in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1974 bestemd als 'Agrarische doeleinden 4'. Het planologische regiem (de twee vigerende bestemmingsplannen en de op 22 augustus 2011 verleende omgevingsvergunning voor de uitbreiding van Kievit 27) voorzien in een glastuinbouwbedrijf met 2 tuinbouwkassen, bedrijfsbebouwing, een bedrijfswoning en een agrarisch perceel. Het plan is in strijd met het geldende planologische regiem, omdat het voorziet in 2 zelfstandige glastuinbouwbedrijven met ieder een eigen bedrijfswoning. Tevens is de nieuwe bedrijfswoning op basis van de bestemming "Agrarische doeleinden 4" in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1974 niet zonder meer mogelijk;
- Dat dit voornemen niet past in het (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied Peel en Maas omdat het perceel ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning de bestemming "Agrarisch" heeft zonder agrarisch bouwvlak waardoor de bouw van een nieuwe bedrijfswoning ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf niet mogelijk is;
- Dat ten behoeve van de beoogde splitsing van het bestaande agrarisch bedrijf en oprichting van de nieuwe bedrijfswoning een *omgevingsvergunning met planologische afwijking ex artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht* doorlopen moet worden, van welke procedure de landschappelijke inpassing (tegenprestatie) als bedoeld in het Limburgs Kwaliteitsmenu en kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas onderdeel uitmaakt;
- Dat in de landschappelijke inpassing nabij het af te splitsen bedrijfsgedeelte voorzien is door de anterieure overeenkomst met bijlagen van 16 juni 2011 en de allonge overeenkomst met bijlagen, ondertekend op 26 augustus 2011 die behoren bij de eerder genoemde omgevingsvergunning van 22 augustus 2011 die betrekking heeft op de bouw van het gedeelte dat thans wordt afgesplitst;
- Dat voor de inpassing van de nieuwe bedrijfswoning een separaat inpassingsplan is opgesteld;
- Dat 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;
- Dat onder toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu en het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas onder nader te stellen randvoorwaarden (de tegenprestatie) vanuit landschappelijk oogpunt kan worden ingestemd met de bedrijfsuitbreiding en de daarvoor noodzakelijke bestemmingsplanprocedure;
- Dat bij genoemde tegenprestatie de aard en omvang van de tegenprestatie zijn weergegeven, de locatie (c.q. onroerende zaak) waarop de tegenprestatie wordt verricht, alsmede de wijze waarop de tegenprestatie wordt geëffectueerd en onderhouden;
- Partijen zich bij de uitvoering van deze overeenkomst dienen te houden aan de wettelijke kaders van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening, de Wabo en alle andere relevante wetgeving;
- Partijen zich in hun rechtsverhouding zullen gedragen conform de eisen van redelijkheid en billijkheid;
- Dat genoemd beleidskader tevens inhoudt dat de uitvoering van de tegenprestatie door deze overeenkomst privaatrechtelijk wordt vastgelegd;

komen het volgende overeen;

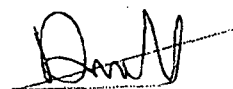
Artikel 1

- a. De initiatiefnemer verplicht zich om voorafgaande aan of gelijktijdig met de splitsing van Kievit 27 in 2 zelfstandige glastuinbouwbedrijven en de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning, doch uiterlijk 24 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ten behoeve van de splitsing van Kievit 27 en de bouw van een nieuwe bedrijfswoning, de

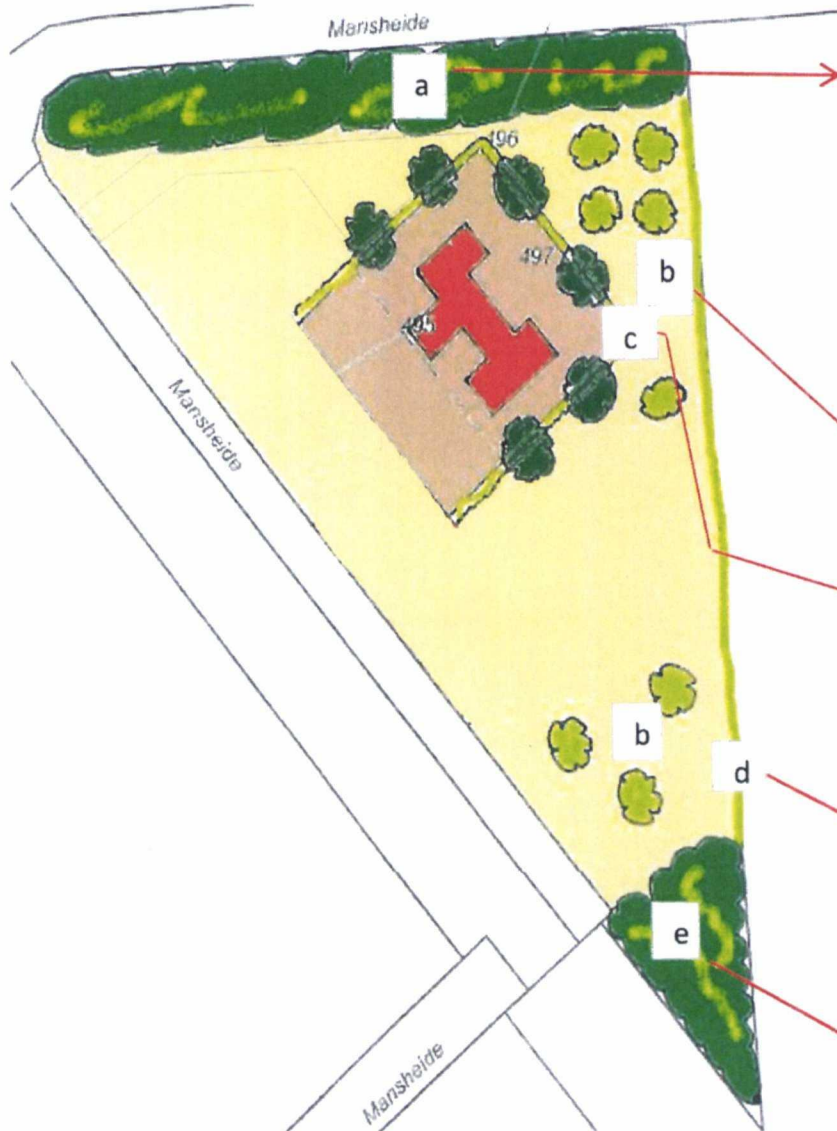
Paraaf/Gemeente



Paraaf Initiatiefnemer



Landschappelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsverbetering 'bedrijfswoning aan de Kievit'



Struweel 850 M2 met 3 boomvormers	aantal	aanplant maat in cm	eind hoogte
Corylus avallana	60	80-100	3-5 meter
Viburnum opulus	60	80-100	2-3 meter
Prunus spinosa	60	80-100	2-5 meter
Acer campestre	60	80-100	8-12 meter
Alnus glutinosa	25	80-100	8-12 meter
Rhamnus fragila	50	80-100	3-5 meter
Quercus robur	25	80-100	8-12 meter
Amelanchier lamarck	50	80-100	2-3 meter

	aantal	hoogte
Hoogstamfruitbomer	9	220 cm hoogstam

Solitaire bomen met	aantal	aanplant maat	eind hoogte
Acer pla 'Columnare'	6	12-14	8-12 meter
Fagus sylvatica haag	300	80-100	125 cm

Haag 85 meter	aantal	aanplant maat in cm	eind hoogte
Fagus sylvatica	425	80-100	125 cm

Struweel 350 m2	aantal	maat in cm	hoogte
Corylus avallana	40	80-100	3-5 meter
Viburnum opulus	40	80-100	2-3 meter
Prunus spinosa	40	80-100	2-5 meter
Acer campestre	40	80-100	8-12 meter



1096/2012/107088



Toelichting landschappelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsverbetering 'bedrijfswoning aan de Kievit'

a = 850 m² struweel met boomvormers is reeds opgenomen in het **Landschapsplan Tuinbouwvestiging De Kievit**

Aanvullende Kwaliteitsverbetering bedrijfswoning

b = 9 Hoogstamfruitbomen met extensief beheer

c = solitaire bomen met haag rondom bedrijfswoning

d = 85 m¹ Beukenhaag als perceelaafscheiding

e = 350 m² Struweel

Beheer:

Onderdelen a en e aan te planten bosplantsoen met een hoogte van 60-80.

De struiklaag mag 1 keer per 5 jaar, voor 50% worden afgezet.

De boomvormers mogen in fases van 10 jaar worden gedund. Eindbeeld 1 boom per are.

Onderdelen c en d aan te planten als bosplantsoen en in stand te houden op een hoogte van 125 cm.

Solitaire bomen onder c alleen onderhoudsnoei.

Hoogstamfruitbomen onder b, alleen correctiesnoei ten behoeve van vruchtdracht.

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

1. *Beschrijving inpassingsplan*;
2. Situatiekaart;

Opgemaakt in tweevoud,

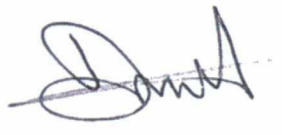
Aldus overeengekomen en ondertekend te Panningen.

De gemeente,



W.J.G. Delissen – van Tongerlo
Burgemeester

De initiatiefnemer,



D.J.M. van Mullekom

Paraaf Gemeente



1874/2012/107088

Paraaf Initiatiefnemer