



Gemeente Schinnen

Gemeente SCHINNEN  
I N G E K O M E N

14 OKT. 2016

170511

**Partijen:**

1. DE GEMEENTE SCHINNEN, zetelende te Schinnen, aan de Scalahof 1 ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer L.J.P.M. Frissen, Burgemeester van die Gemeente, handelende ter uitvoering van een besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 7-10-2014, hierna te noemen 'de Gemeente';

En

2. mevrouw H.M.W. Meens – Zelissen, wonende Heisterbrug 111, 6365 CC Schinnen (verder initiatiefnemer);

de Gemeente en mevrouw Meens – Zelissen hierna ook gezamenlijk te noemen: 'Partijen'.

**Het navolgende in aanmerking nemende:**

- A. Initiatiefnemer heeft de Gemeente verzocht om haar medewerking te verlenen aan het realiseren van een drietal blokhutten ten behoeve van B&B met zorgcomponent, op het perceel aan de Heisterbrug 111 te Schinnen, kadastraal bekend Gemeente Schinnen, sectie D, nummer 4556, hierna te noemen het perceel. Het perceel is eigendom van de familie Meens. Het perceel betreft een woonperceel, waarop een woning en een schuur zijn gerealiseerd. Voor het overige deel is dit perceel als tuin ingericht.
- B. De Gemeente heeft aangegeven dat zij onder het regiem van het lokale Limburgs Kwaliteitsmenu de medewerking heeft toegezegd aan de (gefaseerde) realisatie van een drietal blokhutten ten behoeve van B&B met een zorgcomponent en deze toezegging ook gestand wil doen, onder de toezegging van de initiatiefnemer dat deze bereid is om de gehele locatie landschappelijk in te passen en aanvullend invulling wil geven aan de eis van landschappelijke tegenprestatie maatregelen.
- C. Initiatiefnemer heeft aangegeven de huiskavel een landschappelijke impuls te willen geven middels de aanplant van o.a. hoogstamfruitbomen en vruchtdragende struikgewassen en hagen hetgeen een aanzienlijke kwaliteitswinst oplevert voor het landschap ter plaatse.
- D. Daarnaast zal er een landschappelijke compensatie plaatsvinden op het perceel aan de Zandberg te Schinnen, kadastraal bekend sectie D, nummer 4581, eveneens door middel van het aanplanten van hoogstamfruitbomen en vruchtdragende struiken.



**Nieuw telefoonnummer: 14046 (vanuit NL)**

**POSTADRES  
BEZOEKADRES**

Postbus 50 · 6365 ZH Schinnen  
Scalahof 1 · 6365 BK Schinnen

**TEL** 046-443 92 92  
**FAX** 046-443 92 24

**WWW** [www.schinnen.nl](http://www.schinnen.nl)  
**EMAIL** [info@schinnen.nl](mailto:info@schinnen.nl)

KvK 51332736



- E. In deze anterieure overeenkomst leggen Partijen vast onder welke voorwaarden de Gemeente haar medewerking zal verlenen aan de uitbreiding van het perceel en de herinrichting van het perceel en welke tegenprestatie en/of compensatie initiatiefnemer daarvoor verricht.

Partijen komen onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad als volgt overeen:

#### Artikel 1 Doel van de overeenkomst

1. Doel van de overeenkomst is vast te leggen dat Partijen de uitdrukkelijke bedoeling hebben om realisatie van een drietal blokhutten ten behoeve van B&B met een zorgcomponent op het perceel aan de Heisterbrug 111 te Schinnen (planologisch) mogelijk te maken en welke tegenprestatie en of compensatie initiatiefnemer daarvoor verricht.
2. Voor zover in de overeenkomst verbintenissen zijn opgenomen die tevens een publiekrechtelijke afweging vergen, hebben deze het karakter van een inspanningsverplichting. Dit betekent dat Partijen zich inspannen om de verbintenissen na te komen voorzover de wet of de gerechtvaardigde belangen van derden zich daartegen niet verzetten

#### Artikel 2 Inspanningsverplichting

1. De Gemeente heeft de verplichting een wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied', welke de bouw van de genoemde blokhutten zoals omschreven in artikel 3 en 4 van deze overeenkomst mogelijk maakt, in procedure te brengen, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerpbestemmingsplan inclusief eventuele door zienswijzen (waaronder een reactieve aanwijzing door de provincie) tussentijds noodzakelijke geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt en op de kortst haalbare termijn vigerend wordt.
2. De Gemeente zal (blijven) bevorderen en verplicht zich ten opzichte van initiatiefnemer, voor zover deze noodzakelijk zijn en voor zover dat formeel in haar macht ligt, zich in te spannen alle vergunningen die voor de realisatie van de betreffende woning en de herinrichting van het perceel nodig zijn, direct na indiening van elke aanvraag in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen c.q. te doen afhandelen.

#### Artikel 3 Aanpassing/uitbreiding woonbestemming

1. De Gemeente zal in het bestemmingsplan 'Buitengebied' de woonbestemming ter plaatse van de Heisterbrug 111 te Schinnen aanpassen, zodat een drietal blokhutten ten behoeve van B&B met zorgcomponent ter plaatse kunnen worden gerealiseerd. De beoogde



Nieuw telefoonnummer: 14046 (vanuit NL)

POSTADRES  
BEZOEKADRES

Postbus 50 · 6365 ZH Schinnen  
Scalahof 1 · 6365 BK Schinnen

TEL 046 · 443 92 92  
FAX 046 · 443 92 24

WWW [www.schinnen.nl](http://www.schinnen.nl)  
EMAIL [info@schinnen.nl](mailto:info@schinnen.nl)

KvK 51332736



Gemeente Schinnen

inrichting is op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst aangehechte tekening weergegeven.

2. Initiatiefnemer zal, gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning voor de eerste te realiseren blokhut, de vastgestelde tegenprestatie leveren in de vorm van het, voor zijn rekening, aanleggen van natuurcompensatie zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende inrichtings- en beplantingsplannen.

#### Artikel 4 Planschade-overeenkomst

1. De gemeente zal, voordat medewerking wordt verleend aan de planologische maatregelen, separaat met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst aangaan, waarin is opgenomen dat eventueel door de gemeente aan burenen te vergoeden schade, als gevolg van bijvoorbeeld waardevermindering van hun onroerende zaak, wordt vergoed.

#### Artikel 5 Inpassing en tegenprestatie

1. In het kader van de landschappelijke inpassing zal initiatiefnemer de landschappelijke maatregelen treffen, welke vooraf de goedkeuring behoeven van de gemeente. De maatregelen worden uitgevoerd zodra de omgevingsvergunning voor het realiseren van de eerste blokhut is verleend.

#### Artikel 6 Instandhoudingsverplichting

1. Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde kwaliteitsverbetering, zoals beschreven in artikel 5 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.
2. 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 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 Gemeente een boete ter hoogte van € 15.000,00 onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding. Alvorens de Gemeente overgaat tot het innen van de boete, zal de Gemeente initiatiefnemer of diens rechtsopvolger aanmanen om het



Nieuw telefoonnummer: 14046 (vanuit NL)

POSTADRES  
BEZOEKADRES

Postbus 50 · 6365 ZH Schinnen  
Scalahof 1 · 6365 BK Schinnen

TEL 046 · 443 92 92  
FAX 046 · 443 92 24

WWW [www.schinnen.nl](http://www.schinnen.nl)  
EMAIL [info@schinnen.nl](mailto:info@schinnen.nl)

KvK 51332736



Gemeente Schinnen

gebrek te herstellen. Indien de initiatiefnemer of diens rechtsopvolger het gebrek niet binnen een maand herstelt, dan is de boete opeisbaar.

3. De initiatiefnemer dient de Gemeente onverwijld op de hoogte te stellen van een voorgenomen vervreemding van de onroerende zaak waarop de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.
4. Tevens is de initiatiefnemer verplicht de in lid 1 en 3 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 € 15.000,00 ten behoeve van de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

#### Artikel 7 Exploitatiebijdrage

1. Deze overeenkomst heeft te gelden als een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 van de Wro, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd in de zin van artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wro en initiatiefnemer bij de aanvraag voor de omgevingsvergunningen ten behoeve van de realisatie van de woning en de herinrichting van het perceel geen exploitatiebijdrage is verschuldigd.

#### Artikel 8 Ontbinding en wijziging van de overeenkomst

1. Partijen kunnen deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbinden indien uiterlijk op 1 januari 2018 de beoogde bouw van een drietal blokhutten op het perceel niet mogelijk is, door het ontbreken van een onherroepelijk bestemmingsplan voor deze locatie.
2. De rechter kan op verlangen van Partijen deze overeenkomst alsook de daarop gebaseerde overeenkomsten wijzigen dan wel geheel of gedeeltelijk ontbinden wegens een onvoorziene omstandigheid welke van dien aard is dat ongewijzigde instandhouding van de betreffende overeenkomst(en) naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet gevegd kan worden.
3. Alvorens de overeenkomst te ontbinden of een vordering tot ontbinding of wijziging van de overeenkomst, pleegt de partij die ontbinding of wijziging wenst overleg met de andere partij om tot een aanvaardbare oplossing te komen van de gerezen problemen. Partijen verrichten de redelijkerwijs van hen te verwachten inspanningen om tot een oplossing in de geest van deze overeenkomst te komen.

#### Artikel 9 Tekortkoming in de nakoming en boete

1. Bij tekortkoming in de nakoming van verplichtingen uit deze overeenkomst, is de partij die de overeenkomst schendt aan de andere partij een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro).



Nieuw telefoonnummer: 14046 (vanuit NL)

POSTADRES  
BEZOEKADRES

Postbus 50 · 6365 ZH Schinnen  
Scalahof 1 · 6365 BK Schinnen

TEL 046 · 443 92 92  
FAX 046 · 443 92 24

WWW [www.schinnen.nl](http://www.schinnen.nl)  
EMAIL [info@schinnen.nl](mailto:info@schinnen.nl)

KvK 51332736

## Inrichtingsplan behorende bij het bedrijfsontwikkelplan.

### Algemene gegevens

Bedrijfsnaam: Meens Bed&Breakfast  
 Bedrijfsvorm: Eenmanszaak  
 Startdatum: 01 april 2014  
 Ondernemer: Mevr. H.M.W. Meens-Zelissen  
 Straat: Heisterbrug 111  
 Postcode/Plaats: 6365CC Schinnen  
 Geboortedatum: 06-01-1964  
 Telefoonnummer: 06-22448359  
 E-mail adres: [info@meensbb.nl](mailto:info@meensbb.nl)

### 1. Te compenseren uitbreiding.

Uitbreiding bestaande B&B activiteit op het perceel Heisterbrug 111, waarvoor een wijziging van het van kracht zijnde bestemmingsplan nodig is.

Huidig oppervlak van de bouwkel : 5.500 m<sup>2</sup>  
 Gewenste uitbreiding : 0 m<sup>2</sup>  
 Toekomstig totaal oppervlak bouwkel : 5.500 m<sup>2</sup>

#### Uitbreiding.

	Nieuwe opstallen	Oppervlakte m2	Beoogde functie
1	Houten blokhut	Ca. 52 m2	Bed&Breakfast geschikt voor zorgbehoevende
2	Houten blokhut	Ca. 52 m2	Bed&Breakfast geschikt voor zorgbehoevende
3	Houten blokhut	Ca. 52 m2	Bed&Breakfast geschikt voor zorgbehoevende

### 2. Tegenprestatie.

Als tegenprestatie van de uitbreiding zal ca. 530 m2 gecompenseerd worden op de percelen D4556 en D4558 gelegen aan de Heisterbrug 111 door:

- 8 Hoogstam fruitbomen en 1 walnotenboom, ca. 325 m2
- Vruchtdragende planten, ca. 20 m2
- Hakhout (struikvormers) met bes-/vruchtdragende planten zoals vlier, lijsterbes, sleedoorn, bottelroos en hazelaar, aangevuld met els, wilg, vuilboom, kornoelje en kriek (zoete kers), ca. 170 m2
- Beukenhagen, ca. 15 m2

Als tegenprestatie van de uitbreiding zal ca. 250 m2 gecompenseerd worden op het perceel D4581 gelegen aan de Zandberg 1b door:

- 6 Hoogstam fruitbomen, ca. 210 m2
- Vruchtdragende planten, ca. 40 m2.

Aldus naar waarheid ingevuld,

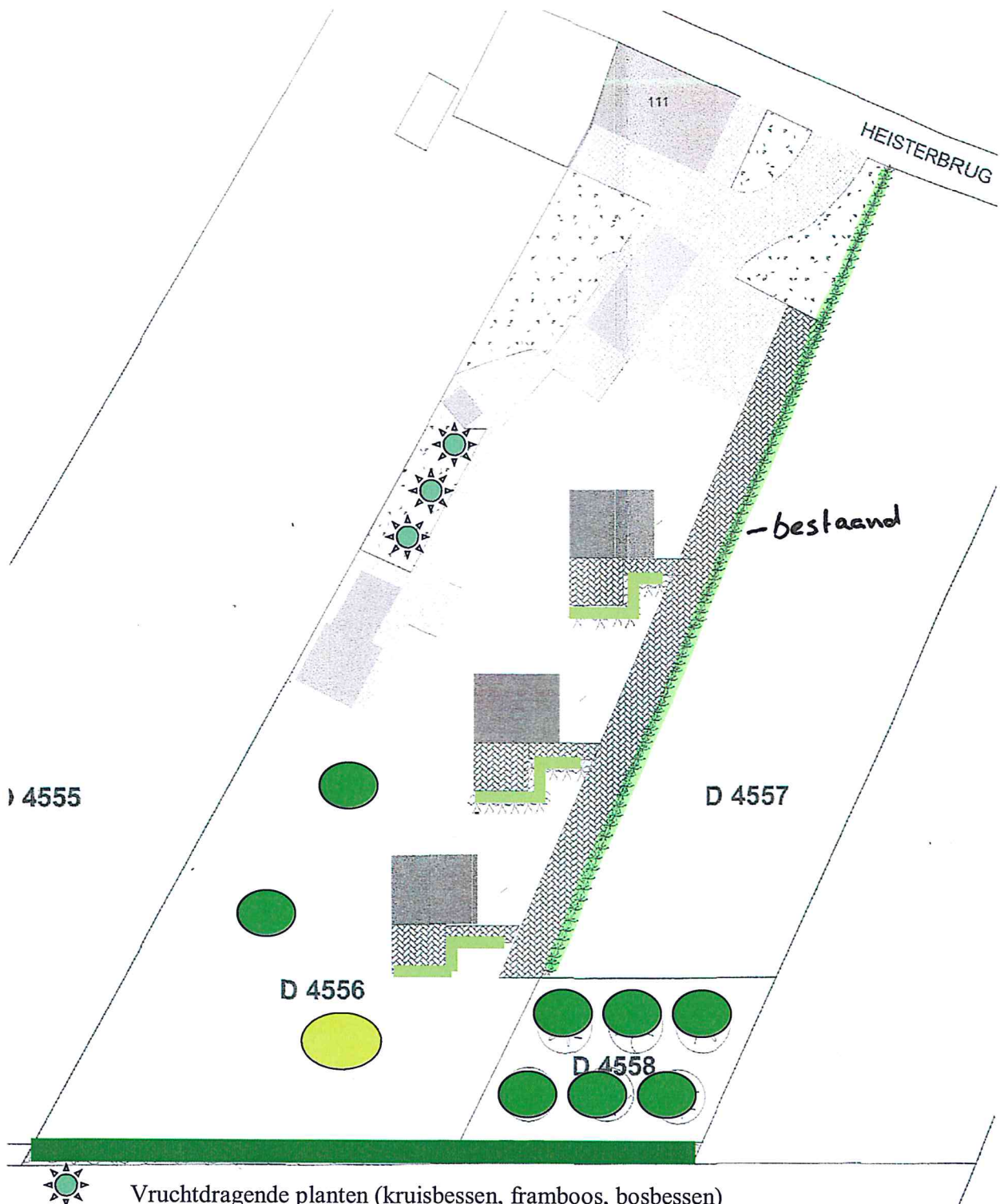
Ondertekend, d.d. 06 oktober 2016






H.M.W. Meens-Zelissen



# Inrichtingsplan Meens B&B

Heisterbrug 111  
6365 CC Schinnen

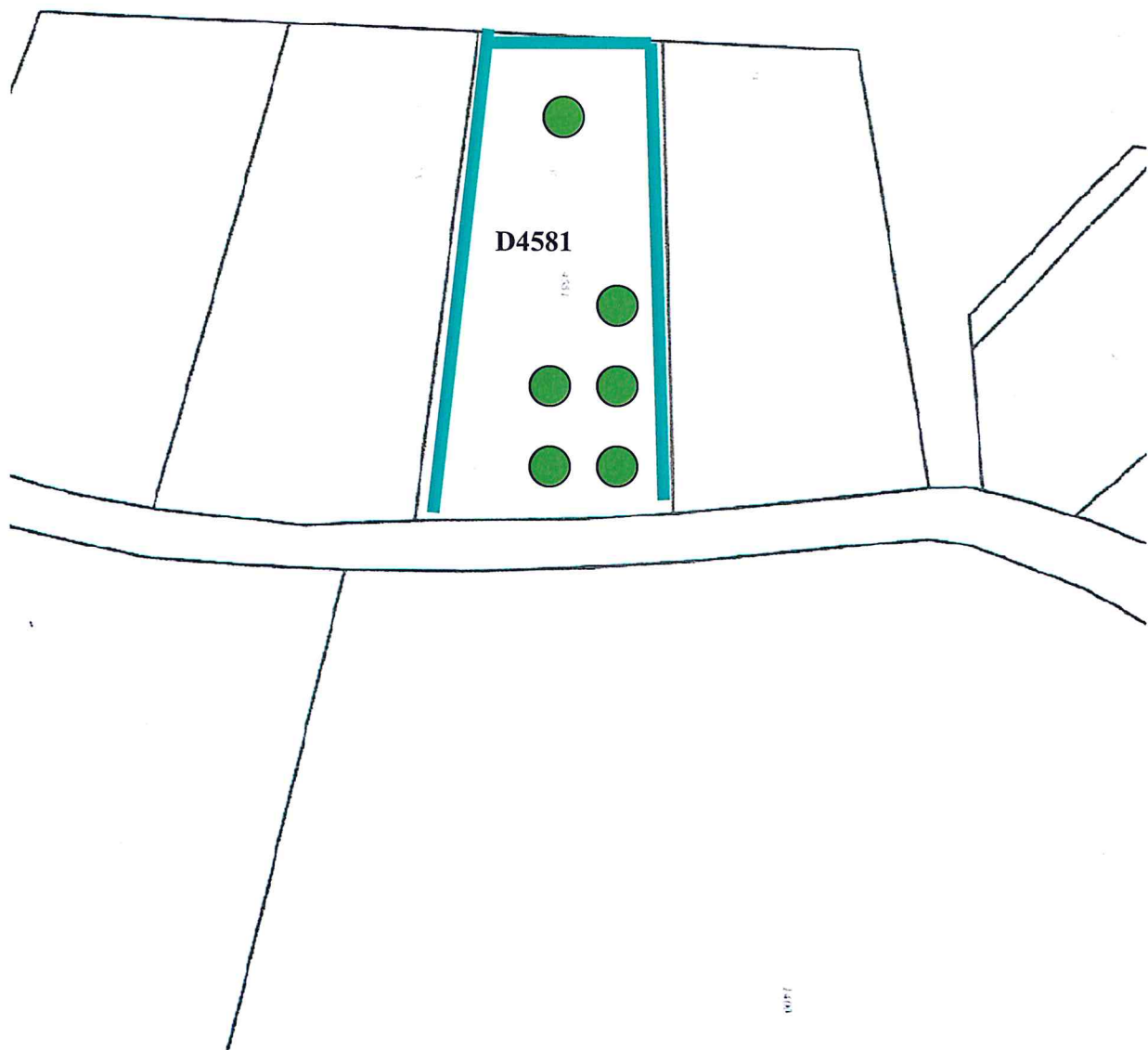


-  Vruchtdragende planten (kruisbessen, framboos, bosbessen)
-  Walnotenboom
-  Hoogstam fruitbomen, pruimen, kersen en appel en peer
-  Hakhout (struikvormers) en bes-/vruchtdragende planten
-  Beukenhaag

# Inrichtingsplan Meens B&B

Zandberg 1B  
6365 CL Schinnen

Zandberg, Schinnen



Hoogstam fruitbomen, pruimen, kersen, appel en peer



Plukfruit, zwarte bes, witte kruisbes, braam, framboos en bosbes



Gemeente Schinnen

#### Artikel 10 Geschillen

1. Geschillen die voortvloeien uit deze overeenkomst worden in eerste aanleg voorgelegd aan de rechtbank te Maastricht.

#### Artikel 11 Publicatie/Openbaarheid

1. Na ondertekening van deze overeenkomst zal de Gemeente de (zakelijke inhoud van de overeenkomst) openbaar maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro en artikel 6.2.12 Bro.
2. De Gemeente is gehouden aan de Wet openbaarheid bestuur (Wob). Indien gewenst zal derhalve inzicht verschaft moeten worden in de overeenkomst. Indien en voor zover mogelijk zal dat geschieden met weglaten/weglakken van gegevens waarvan openbaarmaking op grond van de Wob achterwege kan blijven. Ter zake zullen Partijen overleg plegen.

Aldus overeengekomen, opgemaakt in viervoud en getekend

Getekend op 10-10-2016

Mevrouw H.M.W. Meens - Zelissen

Getekend op.....-.....-.....

De heer L.J.P.M. Frissen

Burgemeester van de gemeente Schinnen



Nieuw telefoonnummer: 14046 (vanuit NL)