



Stichting het Limburgs Landschap

Overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Hanikerweg 6 te Lomm

Partijen:

1. Stichting het Limburgs Landschap, ten dezen vertegenwoordigd door de directeur-rentmeester, G.W.P. Frenken, hierna te noemen "de Stichting",
- en
2. Jabostone, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer S.K.M. Janssen, wonende te 5911 GG Venlo, aan de Mgr. Nolensplein 39b, de heer K. Bouaroua, wonende aan de Haver 5 te 5988 JP Helden, hierna te noemen "de initiatiefnemers",

In aanmerking nemende, dat:

- De initiatiefnemers voornemens zijn om aan de Hanikerweg 6 te Lomm een bedrijfsverzamelgebouw te ontwikkelen buiten de zogenaamde rode c.q. verbale contour;
- De provincie Limburg, 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, aan een 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 Kwaliteitscommissie Limburg een positief advies heeft gegeven d.d. 8 juni 2011 over de voorgenomen ontwikkeling van initiatiefnemers;
- Initiatiefnemers op grond van het provinciale beleid verplicht zijn een duurzame kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied te realiseren voor een totaalbedrag van €12.250,00;

- De Stichting de kwaliteitsverbetering voor initiatiefnemers wil realiseren en duurzaam in stand wil houden, echter eerst nadat de planologische procedure met betrekking tot de beoogde ontwikkeling aan de Hanikerweg 6 onherroepelijk is geworden;
- Partijen zich bij de uitvoering van deze overeenkomst dienen te houden aan de wettelijke kaders van 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 in artikel 4.4 van deze overeenkomst.

Artikel 2: Ontwikkeling

Initiatiefnemers beogen op de locatie, kadastraal bekend als gemeente Arcen en Velden, sectie F, nr.1492, plaatselijk bekend Hanikerweg 6 te Lomm, (zie kaart bijlage 1) de volgende ontwikkeling te realiseren:

Een bedrijfsverzamelgebouw voor groothandel en detailhandel in natuursteen, tegels en bestratingsproducten met een brutovloeroppervlak van ca 800 m2.

Artikel 3: Verplichtingen van initiatiefnemers

3.1. Initiatiefnemers zijn op grond van het provinciale beleid verplicht een duurzame kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied te realiseren voor een totaalbedrag van €12.250,00.

3.2. Initiatiefnemers zullen de in het eerste lid bedoelde kwaliteitsverbetering zo veel mogelijk gelijktijdig met de in artikel 2 bedoelde ontwikkeling realiseren. Zodra de planologische procedure onherroepelijk is, zullen initiatiefnemers tot zekerheid voor de nakoming van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen een afkoopsom ter grootte van €12.250,00 verschuldigd zijn aan de Stichting.

Artikel 4: Verplichtingen van de Stichting

- 4.1. De Stichting zal de in artikel 3.1. bedoelde verplichting tot duurzame kwaliteitsverbetering voor een totaalbedrag van €12.250,00 overnemen van initiatiefnemers. De Stichting heeft kadastraal perceel Arcen en Velden, sectie L, nr. 133 (ter grootte van 83,70 are) verworven, waarop de bedoelde kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd. De bestemming van dit perceel wordt door de Stichting gewijzigd in de bestemming 'natuur'. Als aantoonbaar is gebleken dat bedoelde kwaliteitsverbetering niet op gemeld perceel gerealiseerd kan worden dan wordt in volgorde van afnemende prioriteit de kwaliteitsverbetering gerealiseerd aansluitend aan het meest nabij gelegen deel van de EHS en POG. De locatie van de kwaliteitsverbetering grenst bij voorkeur aan bestaande of geprojecteerde natuurgebieden en dient de EHS en de POG te versterken.
- 4.2. De Stichting zal de kwaliteitsverbetering realiseren op percelen die onbeplant en vrij van herplantplicht zijn ingevolge de Boswet en de Algemene Plaatselijke Verordening. Reeds bestaande plannen die voorzien in de feitelijke aanleg van bos of natuur, waaronder begrepen afwerkingsplannen van ontgrondingen en vuilstortlocaties, de EHS en gebieden die begrensd zijn in het kader van de Subsidieregeling Natuurbeheer (SN) en de Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer (SAN) komen niet in aanmerking voor realisering van de kwaliteitsverbetering.
- 4.3. De Stichting is verplicht de gemeente Venlo goedkeuring te vragen betreffende de compensatielocatie met inbegrip van de vereiste planologische procedures. Indien de compensatie in een andere gemeente plaatsvindt dan de gemeente Venlo, dienen beide gemeenten toestemming te geven. De kosten voor het verkrijgen van de benodigde toestemmingen en vergunningen zijn voor rekening van de Stichting.
- 4.4. De Stichting zal, voordat tot realisering van de kwaliteitsverbetering wordt overgegaan, een inrichtingsplan opstellen. In dit inrichtingsplan komen in elk geval aan de orde: een beschrijving van de locatie inclusief een kaart 1:10.000, een overzicht van de kadastrale percelen, het tijdsbeslag dat met de inrichting is gemoeid, een gedetailleerde beschrijving van de inrichting en de te nemen maatregelen, een beschrijving van het aanloop- en eindbeheer. Het inrichtingsplan dient de instemming te hebben van de gemeente Venlo.
- 4.5. De Stichting is verplicht de gerealiseerde kwaliteitsverbetering, zoals beschreven in het vierde 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.
- 4.6. De Stichting zal al datgene nalaten waardoor de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in gevaar gebracht kan worden en er zorg voor dragen dat genoemde verplichting bij de verkoop van het perceel waarop deze wordt gerealiseerd, als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevestigd 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 bij verkoop van het perceel ingeschreven in de openbare registers als kwalitatieve verplichtingen. Aan deze kwalitatieve verplichting zullen mede gebonden zijn degenen die van de Stichting of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de zaak verkrijgen.
- 4.7. De Stichting zal de gemeente Venlo onverwijld op de hoogte stellen van een voorgenomen vervreemding van de onroerende zaak waarop de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.
- 4.8. Tevens is de Stichting verplicht de in lid 4 en 5 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.

4.9. De Stichting zal zich inspannen om binnen 4 jaar de kwaliteitsverbetering te realiseren. Indien de Stichting niet in staat is de tegenprestatie binnen die termijn te realiseren, is de Stichting verplicht terstond initiatiefnemers alsmede de gemeente Venlo hiervan op de hoogte te stellen. De verplichting valt dan terug aan initiatiefnemers. In goed overleg met de gemeente Venlo zullen partijen dan in een aanvulling op deze overeenkomst bepalen hoe en binnen welke termijn de tegenprestatie alsnog gerealiseerd zal worden.

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: 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: Toepasselijk recht en geschillenregeling

8.1 Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.

8.2 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 Roermond.

Artikel 9 Bijlagen

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

- Kaart en planmateriaal ontwikkeling.

Deze bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in drievoud d.d. ^{11 januari 2012} ~~december 2011~~
 Initiatiefnemers, Limburgs Landschap,
 Jabostone,

S.K.M. Janssen

K. Bouaroua

ing. G.W.P. Frenken (directeur-rentmeester)