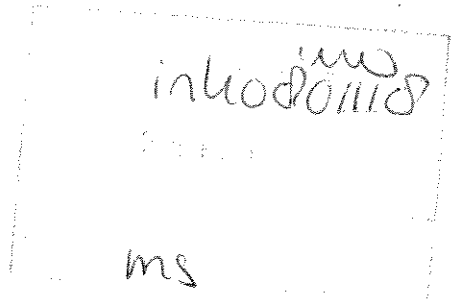




V08.002071



MITIGATIE- EN COMPENSATIEOVEREENKOMST CIRCUIT DE PEEL

Ondergetekenden,

Initiatiefnemer Maessen Vastgoed Holding B.V. Metaalweg 5 te Venray, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.H.M. Maessen
hierna te noemen "Initiatiefnemer"

De Provincie Limburg, dan wel voor zover het hier publiekrechtelijke bevoegdheden betreft, Gedeputeerde Staten van Limburg, handelende ingevolge het besluit van 16 november 2007, ten dezen vertegenwoordigd door gedeputeerde de heer G.H.M. Driessen,
hierna te noemen "de provincie"

andere partijen:

Gemeente Venray, zetelende Raadhuisstraat 1 te Venray, ten dezen krachtens artikel 171 van de gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester drs. J.F.H.A.B. Waals",
hierna te noemen "de gemeente".

OVERWEGENDE HET VOLGENDE:

- dat de ontwikkeling van Circuit de Peel gezien kan worden als een groot maatschappelijk belang en dat hiervoor geen alternatieve locaties voorhanden zijn;
- dat ter vervanging van te vernietigen of te verstoren natuurwaarden mitigatie en/of compensatie dient plaats te vinden conform de provinciale Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden;
- dat het aangaan van deze overeenkomst tussen initiatiefnemer en de provincie Limburg het meest geschikte kader is om tot zekerstelling van deze mitigatie en/of compensatie te komen;
- dat op basis van onderzoek weergegeven in het rapport Natuuronderzoek MER Circuit de Peel (Groen-planning Maastricht bv, 26 oktober 2007), vanaf nu genoemd "het rapport" (zie bijlage 1) is komen vast te staan dat door de realisatie van Circuit de Peel natuurwaarden significant worden verstoord;
- dat de gemeente Venray gestart is met het doorlopen van de procedures voor het bestemmingsplan Circuit de Peel;
- dat via deze overeenkomst in kwantitatieve en kwalitatieve zin tegemoet gekomen wordt door initiatiefnemer aan de verplichtingen zoals neergelegd in de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden van de provincie Limburg;
- dat in deze overeenkomst onder "plangebied" het zelfde gebied wordt verstaan als waarop het bestemmingsplan Circuit De Peel van toepassing is, welk is aangegeven op bijlage 2;

Partijen zijn door ondertekening van deze overeenkomst het volgende overeengekomen:

Artikel 1 Onderwerp van de overeenkomst

Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om te mitigeren en/of compenseren conform het bepaalde in deze overeenkomst.

Artikel 2 Beschrijving verloren gegane waarden

1. Het nieuwe Circuit de Peel wordt aangelegd op de gehele percelen kadastraal bekend gemeente Venray sectie H, nummers 3316, 3040, 2597 en 2596 en op het gedeeltelijke perceel kadastraal bekend gemeente Venray sectie H, nummer 3317.
2. Door de aanleg van het nieuwe Circuit de Peel op de percelen als genoemd in het eerste lid van dit artikel zal verstoring plaats vinden in:
 - 6,9 hectare EHS bestaande uit 6,57 hectare nieuw bos met hierin onder andere één paar Kleine bonte specht en 0,33 hectare heidegebied;
 - in 19,8142 hectare POG-gebied met een aantal weidevogelsoorten te weten Graspieper, Veldleeuwerik, Wulp en Kievit.
3. Initiatiefnemer zal vanwege deze verstoring zowel mitigerende als compenserende maatregelen treffen, welke maatregelen verwoord zijn in de hierna volgende artikelen 3 en 4.

Artikel 3 De mitigerende maatregelen

In het plangebied worden de hierna volgende mitigerende maatregelen uitgevoerd. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld worden deze maatregelen door en voor rekening van de initiatiefnemer uitgevoerd.

A. Ter plaatse van het oude circuit:

1. Het oude circuit ter plaatse van de percelen kadastraal bekend gemeente Venray sectie H, nummers 3197 en 3327 wordt door initiatiefnemer bevrijd van gebouwen, hekwerken, asfalt, (puin)verhardingen en alle andere obstakels met uitzondering van de oostelijk gelegen wal welke zich tegen de bosrand aan bevindt. Daarna zal in opdracht van en voor rekening van de initiatiefnemer een bodemonderzoek, deels actualiserend, worden verricht op de gehele oude locatie, waarbij het onderzoeksrapport van 1 maart 1999 (kenmerk 98-622-40) als basis kan dienen. De onderzoeksopzet voor dit onderzoek moet voldoen aan de norm NEN 5740 en behoeft de goedkeuring van de gemeente. Indien uit dit (actualiserend) onderzoek blijkt dat door het gebruik van het gehuurde als circuit voor auto- en motorsportactiviteiten c.a. een bodemverontreiniging ontstaan is, wordt in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer het gehuurde dusdanig gesaneerd of functie geschikt gemaakt, zulks ter bepaling door het bevoegd gezag. Na sanering/of het functie geschikt maken of indien uit het (actualiserend)

bodemonderzoek blijkt dat dit niet noodzakelijk is, na verwijdering van gebouwen, hekwerken, asfalt, (puin)verhardingen en alle andere obstakels, wordt het oude circuit geëgaliseerd. Deze sanering of het functie geschikt maken behelst verwijdering van die verontreiniging die ontstaan is door het gebruik van de huidige locatie als circuit en behelst niet de sanering of het functie geschikt maken van de puinhoudende grond en/of de voormalige stortplaats ter plaatse.

2. Het oude circuit wordt ingericht als heideterrein ter grootte van ca 15 hectare; ter plaatse van de bestaande onverharde parkeervoorzieningen zal dit droge heide moeten zijn en voor het overige natte heide.
3. De in het tweede lid genoemde natte heide wordt ter plaatse waar nu verharding aanwezig is een tweetal natte laagtes aangebracht. Er worden twee laagtes aangelegd waarbij op één locatie 100 m² wordt afgegraven tot 0.25 m onder de gemiddelde laagste grondwaterstand en één laagte van 625 m waarbij wordt afgegraven tot 0.10 m onder de gemiddelde laagste grondwaterstand.
4. Aan de noordzijde van de Bakelsedijk wordt een erfafscheiding geplaatst om te voorkomen dat bezoekers van het nieuwe circuit verstoring veroorzaken in het nieuwe natuurgebied, zijnde het oude circuit.
5. Zodra initiatiefnemer heeft voldaan aan zijn verplichtingen als genoemd in de leden 1 tot en met 4 zal de gemeente voor haar rekening het nieuw ontstane natuurgebied in beheer nemen en zal het gebied worden beheerd door het periodiek verwijderen van bosopslag en door het kleinschalig plaggen op plagstroken van 10 bij 10 meter. Tevens wordt periodiek schaaibegrazing ingezet.
6. Het uitvoeren van de in leden 1 tot en met 4 genoemde werkzaamheden worden door initiatiefnemer dusdanig afgestemd met de start van de aanleg van het nieuwe circuit dat de weidevogels die broeden op het nieuwe circuit kunnen uitwijken naar het oude circuit, het nieuwe, conform goedgekeurd inrichtingsplan ingerichte natuurgebied. Hierbij wordt in acht genomen dat de start van de werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van het nieuwe circuit en de ontmanteling en herinrichting van het oude circuit buiten het broedseizoen plaats vindt. Dit seizoen wordt bepaald op basis van de broedvogelsamenstelling op het nieuwe circuit. Op deze manier wordt voorkomen dat tijdens de kwetsbare periode voor broedvogels verstoringen optreden waardoor in strijd gehandeld wordt met de Flora- en Faunawet.
7. Waar artikel 3 sub A van onderhavige overeenkomst afwijkt van de vaststellingsovereenkomst d.d. 30 juni 2006, prevaleert de onderhavige overeenkomst.

B. Ter plaatse van het nieuwe circuit:

1. De initiatiefnemer verplaatst voor zijn rekening de bedrijfswoning (Peelweg 37) gelegen ten oosten van de locatie van het nieuwe circuit naar het bestaande bouwblok naast Peelweg 39, welk bouwblok reeds planologisch is verankerd. Uit onderzoek is gebleken dat deze bedrijfswoning niet wordt gebruikt als zomerverblijfsplaats door vleermuizen. Desalniettemin verdient het de aanbeveling om het slopen van de woning uit te voeren in de periode van september tot en met november. Zodoende wordt er rekening mee gehouden dat de soort zich

- alsnog zou kunnen vestigen in de winterslaap- of kraamperiode. De VIV-overeenkomst die voor hetzelfde object gesloten is, gaat voorzover de afspraken die daarin zijn vastgelegd strijdig zijn met de onderhavige overeenkomst voor op deze overeenkomst.
2. Aan de buitenzijde van de taluds van de grondwallen wordt bosplantsoen aangebracht met streekgebonden soorten. De verwachting is dat natuurwaarden zullen ontstaan die vergelijkbaar zijn met de natuurwaarden op de grondwallen van het oude circuit.
 3. Op de strook tussen de bosranden en de grondwal wordt twee keer per jaar gemaaid en afgevoerd, zodat langs de bosrand een schrale vegetatie kan ontstaan.
 4. Op het terrein met onverharde parkeervoorzieningen wordt aan de oostzijde een houtwal lopende van noord naar zuid aangebracht. Op deze manier ontstaan er smalle verbindende strook tussen het bos ten noordoosten en ten oosten van het nieuwe circuit.

Artikel 4 Compenserende maatregelen

Buiten het plangebied worden de hierna onder A en B opgesomde compenserende maatregelen uitgevoerd. De compenserende maatregelen worden door en voor rekening van de initiatiefnemer uitgevoerd tenzij uitdrukkelijk anders vermeld wordt:

A

1. 6,9 hectare dient fysiek te worden gecompenseerd. In artikel 6 van deze overeenkomst is aangegeven waar deze hectaren gelegen zijn. Voor een gedetailleerde omschrijving van de vorm van de compensatie (ligging, oppervlakte, aard van compensatie en soortensamenstelling bosplantsoen) wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van het rapport.
2. Op de locaties als genoemd in artikel 6 zal de initiatiefnemer zorg dragen voor de ontwikkeling van 6,57 hectare bos middels aanplant en de ontwikkeling van 0,33 hectare heide. De uitvoering van de compensatie is als volgt:
 - Deze compensatie wordt gerealiseerd uiterlijk gelijktijdig met de uitvoering van de voorbereidende werkzaamheden van de aanleg van het circuit doch niet eerder dan nadat het bestemmingsplan Circuit de Peel onherroepelijk geworden is en initiatiefnemer beschikt over de voor de uitvoering benodigde onherroepelijke vergunningen.
 - Er wordt bosplantsoen aangeplant overeenkomstig de Potentiële Natuurlijke Vegetatie (Van der Werf, 1991). De bospercelen worden de eerste drie jaar beheerd door het maaien van kruiden tussen de bomen met behulp van een bosmaaier. Zodoende wordt voorkomen dat de aangeplante bomen worden overwoekerd door gras, brandnetels e.d. Bij aanzienlijke uitval zal men over moeten gaan tot inboeten.
 - Op de locaties als genoemd in artikel 6 wordt 0,33 hectare heide ontwikkeld door het afgraven van de bouwvoor. De bodem moet potentie hebben voor de ontwikkeling van heide en uit nader onderzoek zal moeten blijken welke van de in artikel 6 genoemde locaties de meetse kansen biedt. Het terrein zal worden beheerd door het periodiek verwijderen van bosopslag en kleinschalig plaggen op plagstroken van 10 bij 10 meter.

- De toekomstige uitvoerder van het beheer als bedoeld in artikel 7 zal in opdracht en voor rekening van de initiatiefnemer het beheer van de 6,57 hectare bos en de 0,33 hectare heide uitvoeren.

B. De provincie zal, in afstemming met de gemeente, een nieuw POG-gebied ter grootte van 19,8142 ha aanwijzen. Dit nieuwe POG-gebied zal in ieder geval met een oppervlakte van 15,4376 ha, gelegen zijn in het Loobeekdal en het Zwartwater. Hieraan zijn geen kosten voor de initiatiefnemer verbonden.

Artikel 5 Termijn

De initiatiefnemer is verplicht om gelijktijdig met de uitvoering van de werkzaamheden, doch uiterlijk binnen een periode van 2 jaar na onherroepelijk worden van het besluit van Gedeputeerde Staten van Limburg tot goedkeuring van het bestemmingsplan Circuit de Peel de uitvoering van de in de artikelen 3 en 4 bedoelde mitigatie en compensatieverplichting te hebben uitgevoerd.

Artikel 6 Compensatielocatie

1. De compensatie als genoemd in artikel 4 onder A wordt uitgevoerd op de percelen weergegeven in tabel 1. De ligging van deze locaties is weergegeven op de kaarten 15 en 16 van het rapport. Alle locaties zijn in de huidige situatie in landbouwkundig gebruik.

| Ligging | locatie | Aard | Oppervlakte | EHS |
|------------------|------------------------------|-------------|----------------------------|------------|
| Sectie U nr. 50 | Loobeekdal | Landbouw | 15.791 m ² | Buiten |
| Sectie U nr. 162 | Loobeekdal | Landbouw | 12.822 m ² | Buiten |
| Sectie U nr. 165 | Loobeekdal | Landbouw | 24.890 m ² | Buiten |
| Sectie Y nr. 153 | Deurneseweg te Ysselsteyn | Landbouw | 17.000m ² | Buiten |
| | | | 70.503m² | |

Tabel 1 Overzicht van de oppervlaktes en de locaties bestemd voor de natuurcompensatie. Voor de ligging van de locaties wordt verwezen naar "het rapport".

2. De locaties met nummers 1, 2 en 3 vallen onder het Masterplan Loobeekdal. Indien blijkt dat binnen dit Masterplan locaties aanwezig zijn waar meer natuurwinst kan worden behaald dan op de bestaande locaties, dan is er de mogelijkheid om de compensatie op deze locaties uit te voeren. Eén en ander dient te voldoen aan de voorwaarden in de beleidsregel Mitigatie en Compensatie van de provincie.
3. Initiatiefnemer verplicht zich om de locaties genoemd in tabel 1, voor zover hij daar nog geen eigenaar van is, te verwerven; indien sprake is van de situatie als bedoeld in het tweede lid van dit artikel geldt de verplichting tot verwerving voor die locaties.

Artikel 7 Het inrichtingsplan

De initiatiefnemer verplicht zich om, voordat tot uitvoering van mitigatie en compensatie wordt overgegaan, voor zijn rekening een inrichtingsplan op te laten stellen. Het gaat daarbij om een overall natuurontwikkelingsplan voor het oude circuit, het nieuwe circuit en de locaties waar de natuurcompensatie wordt uitgevoerd in het Loobeekdal en bij Ysselsteyn. Dit plan wordt opgesteld door een erkende landschapsarchitect in samenwerking met een gekwalificeerde ecooloog. In dit inrichtingsplan komen in elk geval aan de orde: een beschrijving van de mitigatie en compensatielocaties inclusief een kaart 1:25.000, 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, de beheerder/eigenaar van het terrein na inrichting. Bijlage bij het inrichtingsplan zal het contract tussen initiatiefnemer en de toekomstige beheerder inzake het beheer van de compensatiegronden zijn waarbij het beheer gegarandeerd moet zijn voor een periode van 6 jaar. Stichting de Marcke krijgt de mogelijkheid te offeren voor het toekomstig beheer. Bij de contractvorming met de toekomstig beheerder is niet alleen de prijs maar ook de kwaliteit van het toekomstig beheer van belang. Het inrichtingsplan dient de instemming te hebben van alle ondertekenende partijen.

Artikel 8 De financiële zekerstelling

1. De initiatiefnemer zal, tot zekerheid voor de nakoming van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen, een bankgarantie stellen ter grootte van - in eerste instantie - € 713.000 (inclusief BTW), van een ter goede naam en faam bekendstaande bankinstelling, welke garantie in zijn geheel of gedeeltelijk aan de Provincie vervalt indien de compenserende maatregelen als bedoeld in de artikel 4 niet, niet binnen de gestelde termijn zoals aangegeven in artikel 5, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
2. Op het moment dat het inrichtingsplan gereed is en conform het bepaalde in artikel 7 de instemming heeft van alle betrokken partijen wordt de bankgarantie bijgesteld aan de hand van en tot het bedrag van de bij het inrichtingsplan behorende begroting.
3. Op het moment dat de compenserende maatregelen in overeenstemming met het inrichtingsplan zijn uitgevoerd vervalt de bankgarantie voor één derde. Het resterende deel van de bankgarantie vervalt zes jaar na realisatie van de mitigerende en/of compenserende maatregelen onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat na veldcontrole blijkt dat het beheer in overeenstemming met het inrichtings- en beheersplan is uitgevoerd.
4. Indien na verloop van de termijn van zes jaar, als bedoeld in het derde lid van dit artikel, blijkt dat het beheer van het nieuw ontstane natuurgebied te kort schiet terwijl het overige beheer wel in overeenstemming met het inrichtings- en beheersplan is uitgevoerd, vervalt het resterende deel van de bankgarantie.



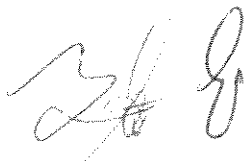
5. De hoogte van de bankgarantie zal lopende de overeenkomst jaarlijks worden bijgesteld, afhankelijk van de vordering van de uitvoering. Tussen partijen dient overeenstemming te bestaan over het bijstellen. De bankgarantie gaat in op de dag dat de termijn van twee jaar als bedoeld in artikel 5 aanvang neemt.
6. Indien (een gedeelte van) de bankgarantie aan de provincie vervalt zullen de compensatiemaatregelen door de provincie worden uitgevoerd binnen de ruimte die het aan de provincie vervallen bedrag biedt.
7. In het geval dat het bepaalde in het zesde lid van dit artikel zich voordoet is initiatiefnemer verplicht de in dat verband door de provincie aangewezen personen op de betreffende gronden toe te laten en hen in staat te stellen de benodigde werkzaamheden uit te voeren.

Artikel 9 Kettingbeding

Bij vervreemding van de onroerende zaken waarop de in artikel 3 en 4 beschreven mitigerende en compenserende maatregelen betrekking hebben dan wel vestiging van zakelijke of persoonlijke gebruiks- of genotsrechten daarop waardoor anderen het recht op genot of gebruik wordt verkregen, moet deze overeenkomst (waaronder dit artikel) en eventuele aanvullingen en wijzigingen daarop aan elke opvolger in eigendom, zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd en door hem ten behoeve van de gemeente en Provincie worden aangenomen, en in verband daarmee, in een akte van levering of vestiging van zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk worden opgenomen. Bij niet nakoming van deze verplichting is initiatiefnemer ten behoeve van de Provincie een direct opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van 10% van de hoogte van de bankgarantie als bedoeld in artikel 8 lid 1.

Artikel 10 Verplichtingen gemeente

1. De gemeente heeft de natuurwaarden die binnen het plangebied ontstaan door uitvoering van de onderhavige overeenkomst planologisch beschermd en positief bestemd (natuur) middels vaststelling van het bestemmingsplan circuit De Peel.
2. De natuurwaarden die ontstaan door uitvoering van de compenserende maatregelen als genoemd in artikel 4 worden niet planologisch beschermd door het vastgestelde bestemmingsplan circuit de Peel. Deswege zal de gemeente zich inspannen om de compensatielocaties genoemd in tabel 1 van artikel 6, eerste lid, eventueel met toepassing van het tweede lid van dat artikel planologisch te beschermen middels wijziging van het aldaar geldende planologisch regime.



Artikel 11 Onvoorziene omstandigheden

Mocht buiten toedoen van partijen uitvoering van deze overeenkomst op enig ogenblik niet langer op de thans voorgestelde wijze mogelijk zijn daaronder begrepen een negatieve uitkomst als gevolg van rechtsbeschermingprocedures welke voortvloeien uit de publiekrechtelijke procedures benodigd voor de realisatie van het nieuwe circuit en de ontmanteling van het oude circuit, dan zijn partijen verplicht medewerking te verlenen aan een aanpassing van deze overeenkomst. Deze aanpassing dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande inhoudelijke strekking van deze overeenkomst, de daarin neergelegde rechten en verplichtingen van ieder van de partijen en de financiële verhoudingen tussen de partijen.

Artikel 12 Geschilregeling

Indien op enig onderdeel van deze overeenkomst en/of enige activiteit als in de overeenkomst bedoeld tussen partijen knelpunten optreden zullen partijen onderling in overleg treden. Indien het overleg niet tot voor partijen bevredigend resultaat leidt, zal de meest gerede partij het geschil voorleggen aan de bevoegde rechter.

Artikel 13 Bevoegdheden provincie en gemeente

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

Artikel 14 Looptijd van de overeenkomst

De overeenkomst gaat in bij ondertekening en eindigt op het moment dat aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

1. de mitigatie- en de compensatiemaatregelen naar oordeel van alle partijen is uitgevoerd conform het inrichtingsplan;
2. na zes jaar na het uitvoeren van de onder 1 genoemde maatregelen blijkt dat het beheer van de gronden waarop de maatregelen zijn uitgevoerd naar oordeel van alle partijen is uitgevoerd conform het inrichtingsplan;
3. de compensatielocaties als genoemd in artikel 6 planologisch door de gemeente zijn gewaarborgd.



Artikel 15 Bijlagen

Aan deze overeenkomst is als bijlage 1. gehecht het rapport "Rapport Natuuronderzoek MER Circuit de Peel" (Groen-planning Maastricht bv, 26 oktober 2007) met hierin onder andere de volgende aspecten:

- A. Kaart met daarop de plaats van de ingreep
- B. Kaart met de mitigatie en/of compensatielocatie
- C. Berekening van hoeveelheid en aard van de compensatie (vernietiging en/of verstoring vermeerderd met de kwantiteitstoeslag)

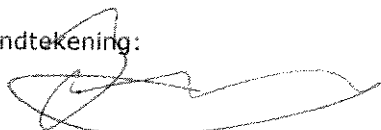
opgemaakt in viervoud te Venray

Maessen Vastgoed Holding B.V.
dhr. H.H.M. Maessen

Plaats:

Datum:

Handtekening:

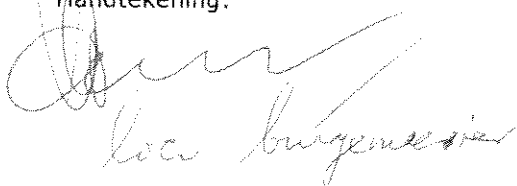


Gemeente Venray
Drs. J.F.H.A.B. Waals

Plaats:

Datum:

Handtekening:



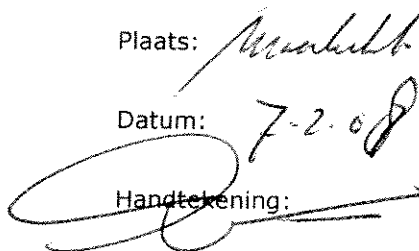
loc. burgemeester

Provincie Limburg,
De heer G.H.M. Driessen

Plaats:

Datum:

Handtekening:



Maastricht
7-2-08

