



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Compensatiebepaling De Heikant

Gennep, gemeente Gennep

Oktober 2023



colofon

projectnaam
**Compensatiebepaling De Heikant
Gennep, gemeente Gennep**

datum
Oktober 2023

projectnummer
P04256

opdrachtgever
CRA Vastgoed

BRO
projectleider
RT

projectteam
AR, RdM

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Beleid en regelgeving	4
1.2.1	Landelijk: Wet Natuurbescherming	4
	Leeswijzer	4
1.2.2	Provinciaal beleid: Omgevingsverordening Limburg	6
1.2.3	Gemeentelijk beleid	6
	Gemeentelijk kapbeleid	6
	Groenbeleidsplan Gennep 2021-2031	7
	Bestemmingsplan	7
2	Uitgangspunten	8
	Uitgangspunten t.a.v. de begrenzing van het bestaande bos	8
	Uitgangspunten t.a.v. het stedenbouwkundige plan	8
	Uitgangspunten t.a.v. het opnemen van solitaire bomen	8
	Gebruikte bestanden	8
3	Conclusie veldbezoek	9
4	Buitenplanse compensatie uit 2012	10
5	De compensatieopgave	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten zuidwesten van Gennep ligt een gebied tussen de N271 en Gennep, waar een ontwikkeling gepland is voor een nieuwe woonwijk. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.

De nieuwe ontwikkeling heeft een grote impact op het aanwezige groen. Met bewuste keuzes in de opzet van het woonprogramma en natuurinclusief te ontwerpen is geprobeerd het verlies te beperken. Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van het zo veel mogelijk verbinden en behouden van de bestaande waardevolle bosstructuur aan de westkant. Er loopt een groene zone van noord naar zuid, die bestaat uit gesloten bossen en open kruidenrijk grasland. Het ruimtelijk ontwerp voor de Heikant is weergegeven op figuur 2. Toch zal er bestaand bos moeten wijken voor het realiseren van woningen. Deze rapportage brengt het verlies in beeld en maakt inzichtelijk wat de compensatie opgave is.

Leeswijzer

De volgende paragrafen gaan in op relevant beleid en regelgevingen ten aanzien van de bepaling van compensatieopgave. Vervolgens zijn de uitgangspunten bepaald voor de compensatieopgave in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de daadwerkelijke compensatieopgave inzichtelijk gemaakt.

Het gebied bestaat op dit moment uit bestaande woonwijken, maatschappelijke gebouwen, bosgebieden, park en houtopstanden. Op de volgende bladzijden zijn verschillende foto's te zien van de huidige situatie.

Binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen "Gennep Zuid 2012" (vastgesteld door de gemeenteraad van Gennep op 30 juni 1986 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg bij besluit van 27 januari 1987) en "Gennep-Zuid 1998" (vastgesteld door de raad van de gemeente Gennep op 13 mei 2013) is de geplande ontwikkeling niet direct mogelijk.

Om de gewenste herontwikkeling te realiseren wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling van het gebied middels toekenning van passende



Figuur 1: Plangebied

bestemmingen en bebouwingsregels juridischplanologisch geregeld. Een voorwaarde voor de doorgang van de planontwikkeling is dat eventuele natuur- en boscompensatieopgaven in beeld zijn gebracht. Vervolgens kan er besloten worden om financieel of fysieke te compenseren.

1.2 Beleid en regelgeving

1.2.1 Landelijk: Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) bevat alle regels rondom de bescherming van natuurgebieden en soorten. In de wet heeft het rijk alle verplichtingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het dichtsbijzijnde



Figuur 2: VO stedenbouwkundig inrichtingsplan (mei 2023, Bosch en Slabbers)



Figuur 3: Bestaande houtopstanden in plangebied



Figuur 4: Open veld met daar omheen opgaand groen



Figuur 5: Onverharde weg met daaromheen opgaand groen



Figuur 6: Het Limburgs Landschap



Figuur 7: Bestaande houtopstanden in plangebied



Figuur 8: Vogel in plangebied

Natura 2000 gebied, de Zeldersche Driessen, ligt op ongeveer 2 km van het plangebied. Compensatie van Natura2000 als gevolg van deze ontwikkeling is niet aan de orde.

De Wet Natuurbescherming gaat ook over de bescherming van bossen, door middel van regels voor het vellen van bomen in houtopstanden. De Wnb is niet van toepassing op bossen en houtopstanden binnen de grenzen van de bebouwde kom. In het Besluit van de gemeenteraad van Gennepe m.b.t. grens ‘bebouwde kom houtopstanden’ (4 april 2018) is te zien dat het gehele projectgebied binnen deze grenzen valt. Compensatieverplichtingen vanuit de bescherming Wnb - houtopstanden is daardoor niet van toepassing.

Conclusie

De Wet Natuurbescherming, onderdeel houtopstanden, is niet van invloed op de natuurcompensatieopgave van deze ontwikkeling.

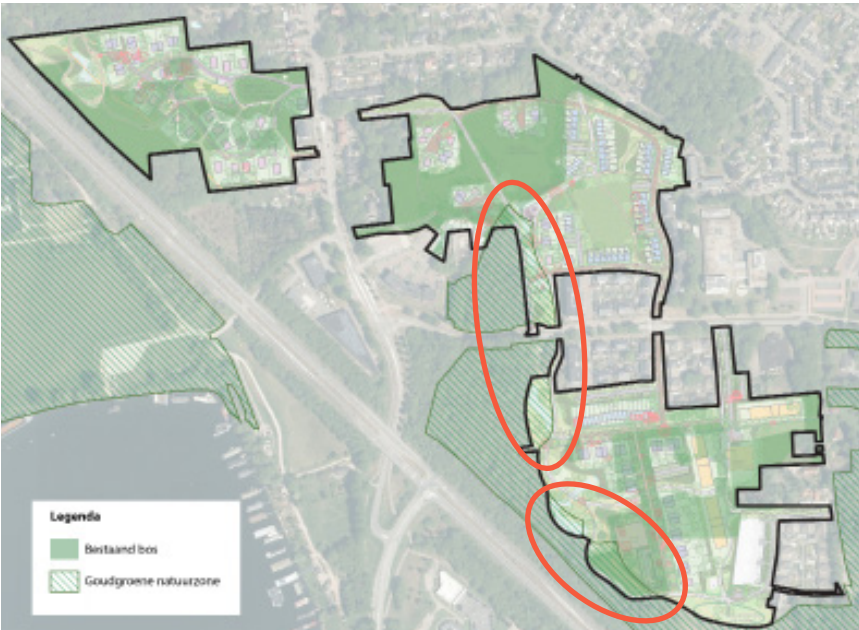


Figuur 9: Bebouwde kom houtopstanden, Gennepe

1.2.2 Provinciaal beleid: Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg 2014 (geldend van 19-01-2023 t/m heden) is de op dit moment geldende verordening, daarom is daar aan getoetst. Als de Omgevingswet in werking treedt (1 januari 2024) zal de Omgevingsverordening Limburg 2021 in werking treden. In de kern is het beleid met betrekking tot natuurcompensatie hetzelfde als in die uit 2014. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-) water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. Deze Omgevingsverordening regelt de bescherming van de Goudgroene natuurzones (Natuurnetwerk Limburg). Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone, maakt geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.

Op figuur 10 is te zien dat ten zuiden van het plangebied een Goudgroene natuurzone ligt. De plangrens gaat over deze zone heen. Echter is



Figuur 10: Waardevolle bomen en beschermde houtopstanden, Gennepe

in het stedenbouwkundig plan te zien dat er geen bomen worden geveld en dat deze zones groen worden ingericht. Mogelijk zijn er wel externe effecten van deze ontwikkeling op de Goudgroene natuurzone.

Conclusie

Met de ontwikkeling vindt er geen areaal verlies van de Goudgroene Natuurzone plaats. In de provincie Limburg wordt niet getoetst op de externe werking van ontwikkelingen binnen de Goudgroene Natuurzone. Er is daardoor vanuit provinciaal beleid geen compensatieverplichting voor de planontwikkeling.

1.2.3 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijk kapbeleid

Het doel van het kapbeleid dat per 1 mei 2020 in werking is getreden, is de meest waardevolle bomen en boomstructuren (lanen, houtopstanden maar ook maasheggen) te beschermen. De kaders van het nieuwe beleid zijn beschreven in het document ‘Bescherming bomen – kapbeleid 2018’. Dit document en de bijbehorende Verordening Bescherming Houtopstanden Gennepe zijn per 1 mei 2020 in werking getreden. Het is verboden beschermde houtopstanden te kappen (vellen). Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van dit verbod. Hiervoor moet een Omgevingsvergunning – Activiteit Kap worden aangevraagd. Praktisch gezien moet er een vergunning aangevraagd worden voor: de kap van bomen en houtopstanden die beschermd zijn én die binnen de bebouwde kom houtopstanden liggen, wat bij deze ontwikkeling het geval is.

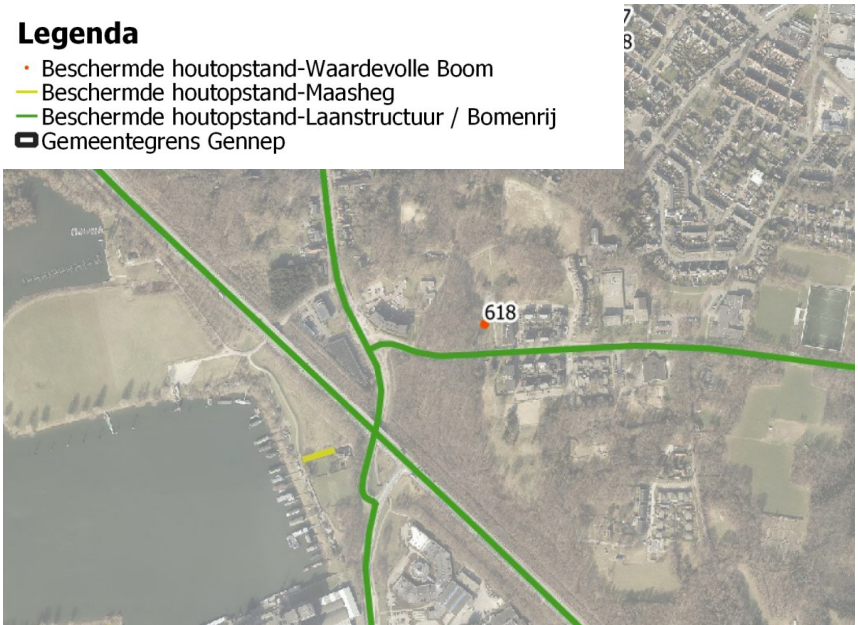
Uitgangspunten Herplant

Aan de vergunning kunnen voorschriften worden verbonden, waaronder afspraken over herplant. Een vergunningaanvraag zal onderbouwd moeten worden met een herplantplan.

Uitgangspunt bij een waardevolle boom is herplant op dezelfde plek of tenminste op eigen terrein. De kaart met waardevolle bomen en

beschermde houtopstanden is in figuur 5 weergegeven. Hier kan uit worden opgemaakt dat er geen waardevolle bomen en beschermde houtopstanden worden geraakt in het planvoornemen.

Er worden wel veel andere houtopstanden geraakt door het plan. Deze dienen dus 1 op 1 te worden herplant, in eerste instantie zoveel mogelijk op eigen terrein. Alleen als deugdelijk onderbouwd kan worden dat herplant op eigen terrein niet mogelijk is, dan kunnen de kosten voor herplant (op basis van een reële offerte) in het Fonds kwaliteitsverbetering Buitengebied worden gestort. Met de gelden uit het fonds zal de gemeente zorgdragen voor compensatie elders. Voor beschermde houtopstanden wordt beoordeeld of de structuur duurzaam in stand gehouden wordt en mogelijk zelfs verbeterd. Herplant hoeft dus niet op dezelfde plek. Middels een herplantplan moet worden aangetoond dat de structuur van de houtopstand niet verslechtert, maar zelfs verbeterd.



Figuur 11: Waardevolle bomen en beschermde houtopstanden, Gennep

Conclusie

Er worden geen beschermde waardevolle bomen en houtopstanden geraakt. Wel worden er veel andere bomen en houtopstanden geraakt, die 1 op 1 moeten worden herplant, bij voorkeur op eigen terrein.

Groenbeleidsplan Gennep 2021-2031

Het groenbeleidsplan Gennep is opgesteld voor een periode van 10 jaar (2021-2031) en gaat op de eerste plaats over al het openbaar groen in eigendom van de gemeente Gennep. Het openbaar groen houdt in dat het volledige areaal groeninrichting eigendom is van de gemeente Gennep, met uitzondering van de sportcomplexen.

In principe geldt: alle gemeentelijke bomen blijven staan totdat ze vanuit veiligheidsoogpunt niet meer te handhaven zijn, of omdat er andere zwaarwegende maatschappelijke belangen in het spel zijn. De reden voor de kap van niet-beschermde bomen wordt altijd intern vastgelegd en gecommuniceerd. Hierbij gaat het niet om een formeel besluit en is het niet mogelijk om bezwaar en beroep te doen.

- In projecten meten we bomen met een landmeter in, inclusief de kroonprojectie van de boom.
- Op basis van ingemeten gegevens dient ontwerper of ontwikkelaar rekening te houden met de bomen. Het inrichtingsplan stemt hij hierop af zodat de bomen geen schade ondervinden (zowel bovengronds als ondergronds) al naar de openbare ruimte.

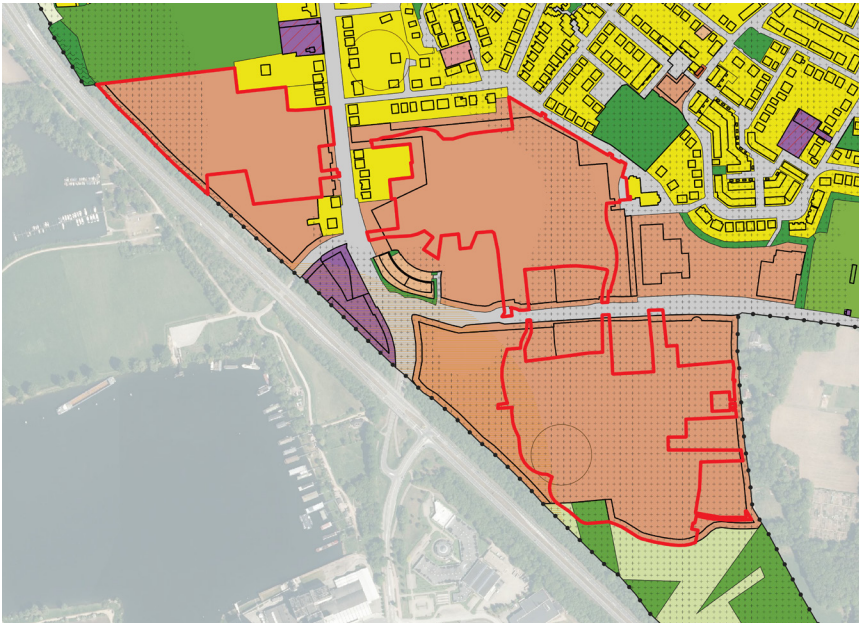
Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is ‘Gennep Zuid 2012’, vastgesteld in 2013. Binnen de plangrenzen geldt op dit moment de bestemming Maatschappelijk, zie figuur 6.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Binnen de plangrenzen zijn geen natuur- en groenbestemmingen aanwezig, behalve in de zuidwestelijke hoek van deelgebied Oost en Zuid, maar blijft de bestaande situatie behouden.

Conclusie

Vanuit het bestemmingsplan is er geen aanleiding voor compensatie van aanwezige natuur- of boswaarden.



Figuur 12: Bestemmingsplan Gennep Zuid 2012

2 Uitgangspunten

Op de kaart hiernaast is het ruimtelijk ontwerp weergegeven met daar overheen het bestaande bos. Voor de bepaling van de natuurcompensatieopgave is uitgegaan van een aantal gegevens en uitgangspunten. Hieronder staan deze uitgangspunten vermeld.

Uitgangspunten t.a.v. de begrenzing van het bestaande bos

De begrenzing van bestaande bosgebieden/houtopstanden is vastgesteld door middel van bureaugegevens. Hiervoor zijn de vlakken op basis van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) op kaart gezet en vergeleken met de gegevens uit het stedenbouwkundig plan en de luchtfoto.

Uitgangspunten t.a.v. het stedenbouwkundige plan

De boscompensatie is bepaald ten aanzien van het definitief VO Stedenbouwkundig inrichtingsplan (11-05-2023).

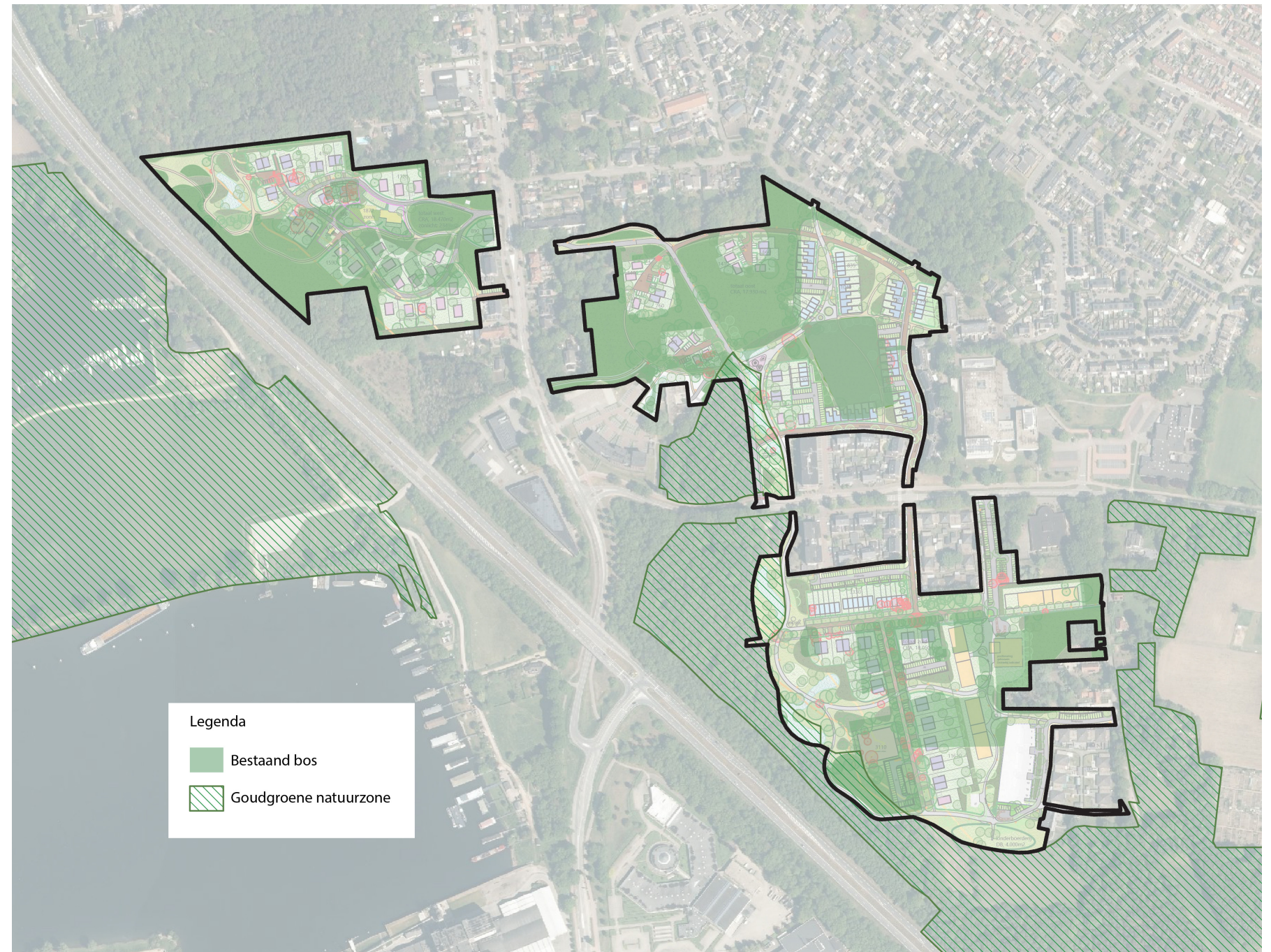
Uitgangspunten t.a.v. het opnemen van solitaire bomen

In de bepaling van de compensatieopgave wordt uitgegaan van oppervlakten bos/houtopstanden, niet van solitaire bomen. Te kappen solitaire bomen die buiten de begrensde bosoppervlakten vallen, vallen buiten de reikwijdte van deze compensatiebepaling. Omgekeerd kunnen te behouden solitaire bomen ook niet meegeteld worden in een oppervlaktecompensatie. Het behoud van zoveel mogelijk natuurwaarde als mogelijk is overigens volgens de beleidsregel als 'mitigatie' te beschouwen. Vanuit die optiek is behoud van de solitaire bomen niet alleen wenselijk, maar zelfs noodzakelijk.

Gebruikte bestanden

De gebruikte gegevens voor de compensatiebepaling zijn:

1. Definitief VO stedenbouwkundig inrichtingsplan, 11-05-2023 (Bosch&Slabbers)
2. BGT, d.d. februari 2023.



3 Conclusie veldbezoek

Voorafgaand aan het bepalen van de compensatieopgave heeft een veldbezoek plaatsgevonden (januari 2023). Tijdens dit veldbezoek zijn de huidige waarden en aanwezigheid van de groenstructuren onderzocht, maar ook of er compensatiegroen vanuit het eerdere bestemmingsplan is gerealiseerd (uit 2012) en of dit ook als zodanig juridisch-planologisch is vastgelegd. Het gaat om de gebieden die zijn aangeduid als 'nieuw aan te leggen bos binnenplans' uit het rapport 'Natuurcompensatieopgave Heikant', 2012. De gebieden zijn aangegeven op de kaart in hoofdstuk 4 en in bijlage 1. Uit dit veldbezoek en bureaustudie is gebleken dat er van de geplande bosaanplant binnenplans uit 2012 niets is gerealiseerd.



Figuur 14: Mogelijke rust- of verblijfplaats vleermuis



Figuur 13: Boom met holten

4 Buitenplanse compensatie uit 2012

In 2012 was de invulling van de natuurcompensatie ook voor een deel buitenplans gepland. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 7 december 2010 aangegeven akkoord te gaan met de compensatie buitenplans op drie locaties, deze zijn weergegeven op de kaart. Het ging om drie locaties ten zuidoosten van de kern van Gennepe.

Deel A. GENNEPE D_1863 Stiemensweg

- Totaal perceeloppervlak: 5,3 ha
- Oppervlak reeds bebost: 3,1 ha
- Oppervlak geschikt voor compensatie: 2,21 ha
- Invulling compensatie: % (1,66ha) bosaanleg + XA (0,55ha) open natuur

Deel B. GENNEPE H_826 Siebengewaldseweg

- Totaal perceeloppervlak: 3,1 ha
- Oppervlak reeds bebost: 0 ha
- Oppervlak geschikt voor compensatie: 3,1 ha
- Invulling compensatie: Grotendeels open natuur conform opgave provincie Limburg (EHS)

Deel C. GENNEPE H_946 Siebengewaldseweg 15

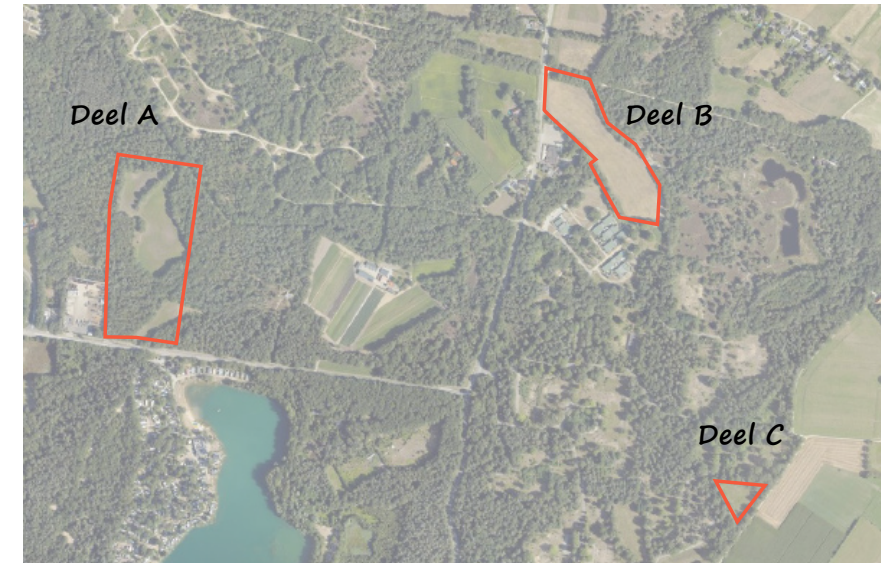
- Totaal perceeloppervlak: 67,7 ha
- Oppervlak reeds natuur: 37 ha (conform BTL)
- Potentieel oppervlak voor compensatie: 21 ha
- Invulling compensatieopgave Heikant: +/- 0,4 ha bosaanleg

Het elders compenseren voldeed destijds niet helemaal aan het gemeentelijk kapbeleid waar het gaat om de herplantplicht bij het verwijderen van bomen, maar was wel in lijn zijn met het provinciaal beleid

(2012). Daarom heeft de het College van B&W toch ingestemd deze aangegeven compensatielocaties (brief 2010/4515, november 2010). De brief is terug te vinden in bijlage 2.

Conclusie

Deel A, B en C zijn samen goed voor **5,71 ha natuurcompensatie** (2,21 + 3,1 ha + 0,4 ha). Deze kunnen in mindering worden gebracht op de totaalopgave.



Figuur 15: Locaties voor buitenplanse boscompensatie uit 2012 (luchtfoto 2023)

5 De compensatieopgave

De natuurcompensatieopgave is visueel weergegeven op de kaart “Natuurcompensatieopgave Heikant”. De opgave wordt bepaald door de oppervlakte aan bos dat binnen het plan zal verdwijnen en conform gemeentelijk beleid 1 op 1 zal moeten worden gecompenseerd. Er is uitgegaan van het bestaande bos op basis van de Basisregistratie Groot-schalige Topografie (BGT), deze wordt in de tabel weergegeven als ‘bos nu aanwezig’. Dit is vergeleken met het definitieve stedenbouwkundige plan, waaruit opgemaakt kan worden hoeveel bos hiervan moet verdwijnen (op de kaart weergegeven als ‘te vervallen bos’) en hoeveel van het bestaande bos kan blijven (weergegeven op kaart als ‘bestaand bos wat blijft’).

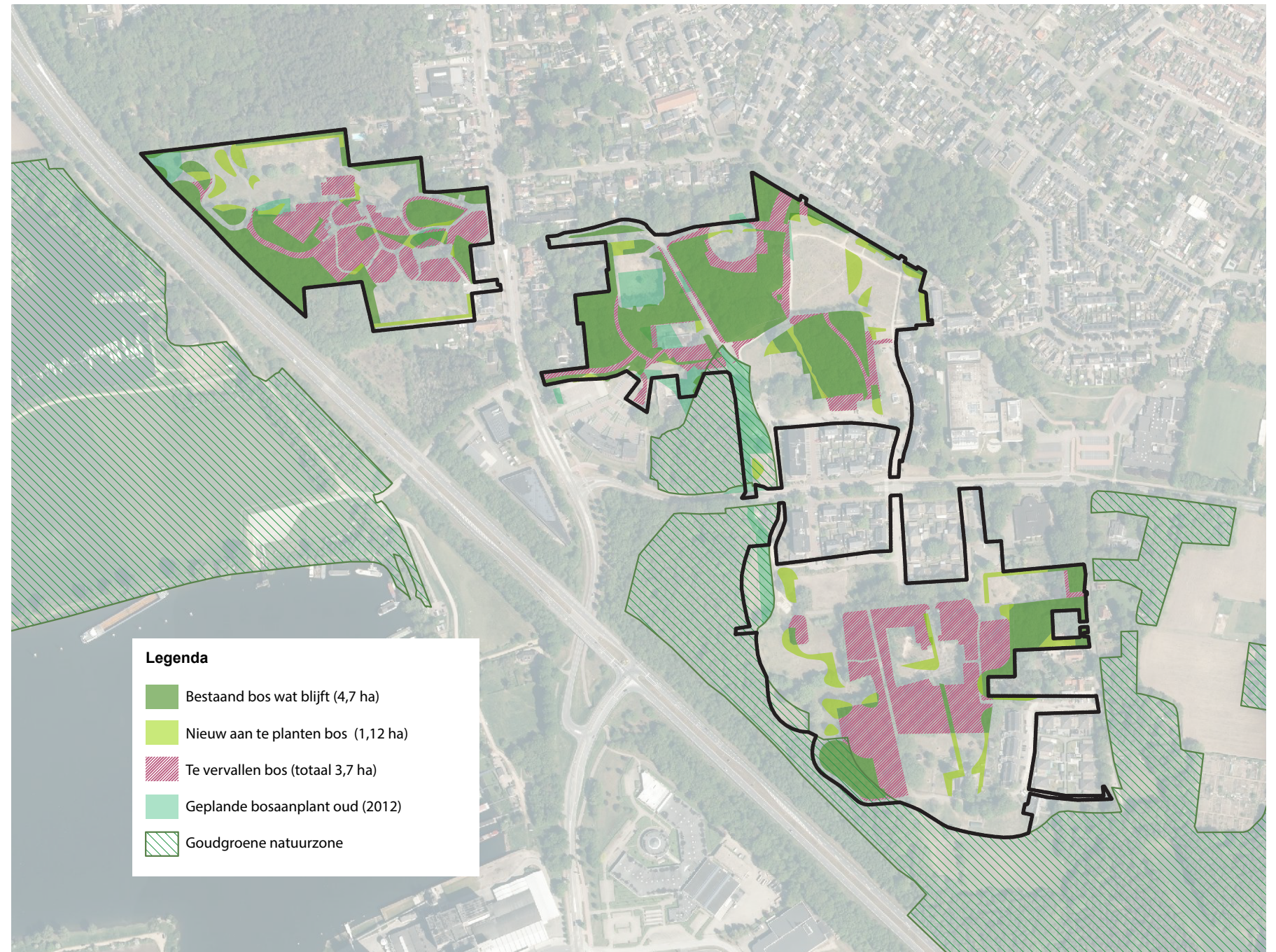
Geplande bosaanplant ter compensatie

Binnenplanse compensatie

Een gedeelte van de bruto compensatieopgave kan gerealiseerd worden in het plangebied zelf (ca. 1,12 ha). Deze vlakken zijn op basis van het stedenbouwkundig plan (versie mei 2023) ingetekend op de kaart als ‘nieuw aan te planten bos’. Deze oppervlakte nieuw bos kan in mindering worden gebracht op de compensatieopgave, mits aan de voorwaarden voor herplant wordt voldaan (p. 6.). De geplande binnenplanse bosaanplant uit 2012 is niet verdisconteerbaar aangezien deze niet is uitgevoerd.

Buitenplanse compensatie

De compensatie uit 2012 (p. 10) kan volledig worden meegerekend in de compensatieopgave. Het gaat hier om 5,71 ha die verdeeld zijn over drie locaties.



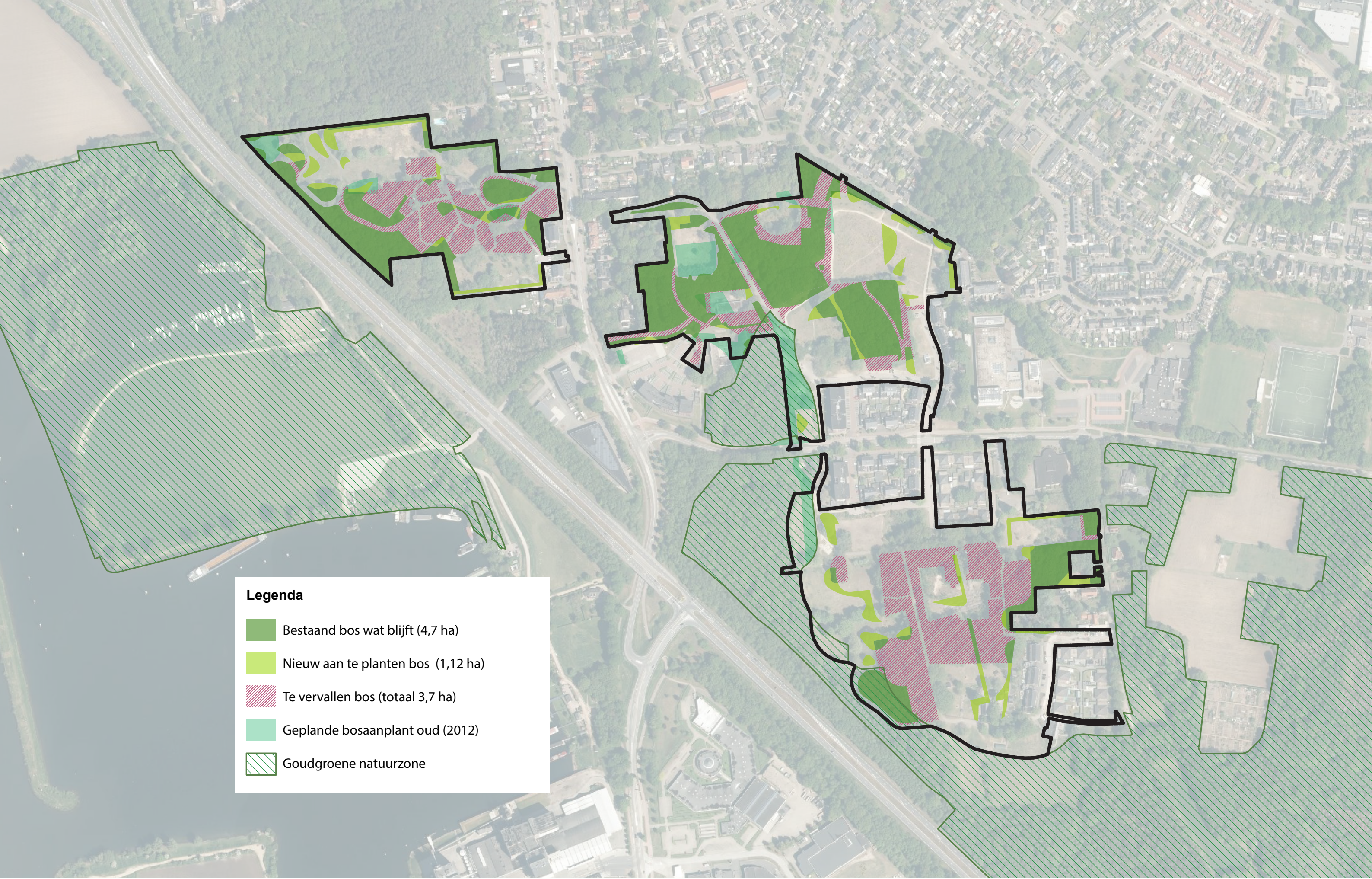
Er verdwijnt 3,7 ha bos, dus die moet 1 op 1 worden teruggeplant. De geplande bosaanplant binnenplans bedraagt 1,12 ha en en de natuurcompensatie uit 2012 is 5,71 ha. In onderstaande tabel is de opbouw van de compensatieopgave weergegeven (zie bijlage 3 voor een uitgebreide tabel). Er wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde compensatieopgave.

Natuurcompensatieopgave de Heikant

Bos nu aanwezig	8,4 ha
Bos dat blijft	4,7 ha
Bos dat verdwijnt	3,7 ha
Nieuw aan te planten bos (binnenplans)	-1,12 ha
Nieuw aan te planten bos (buitenplans)	-5,71 ha
Totaal compensatieopgave	-3,13

Bijlage 1 - Natuurcompensatiekaart



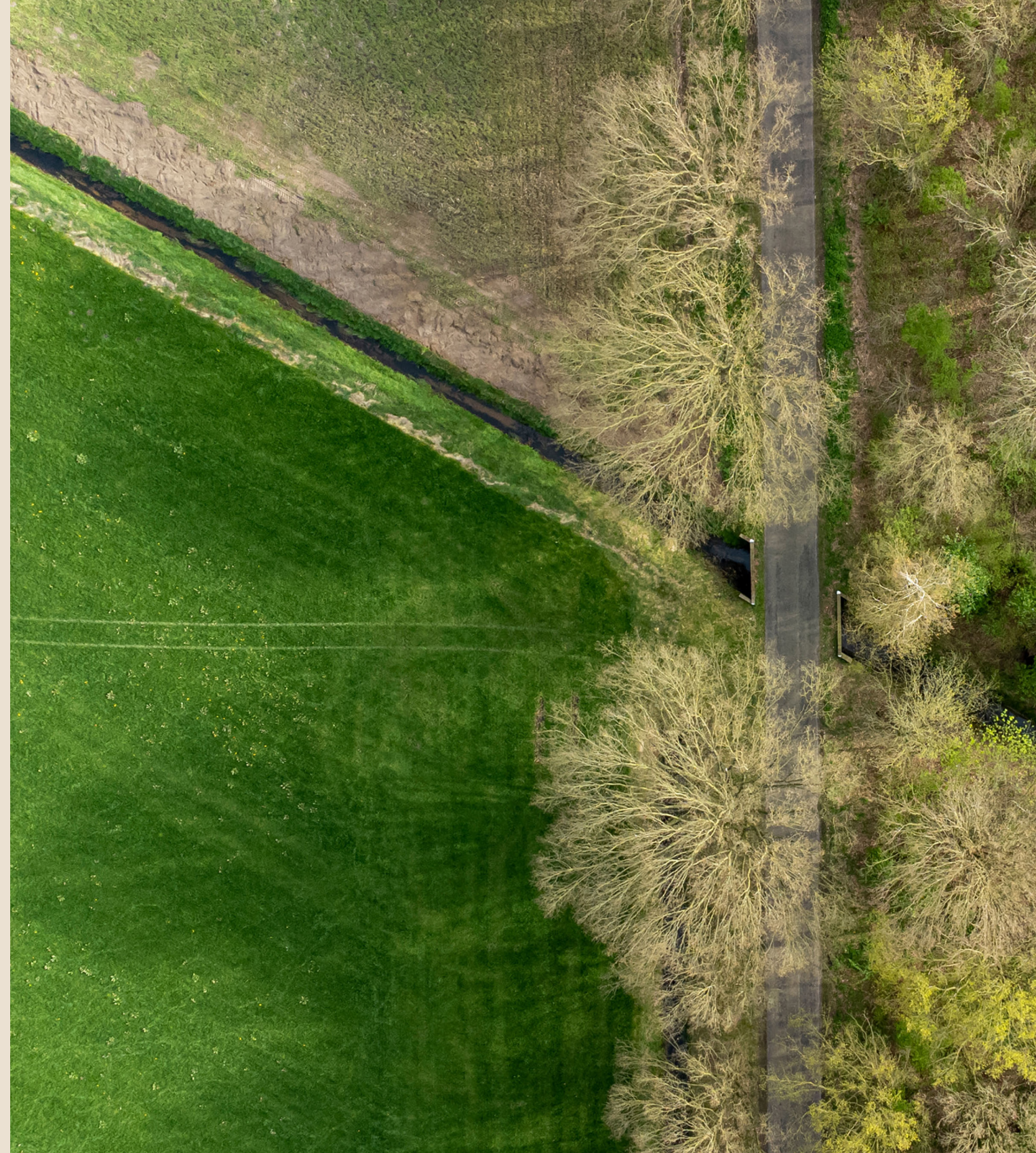


Legenda

- Bestaand bos wat blijft (4,7 ha)
- Nieuw aan te planten bos (1,12 ha)
- Te vervallen bos (totaal 3,7 ha)
- Geplande bosaanplant oud (2012)
- Goudgroene natuurzone



Bijlage 2 - Brief (2010) van B&W Gennep over de invulling groencompensatie/ herplantplicht Heikant



Datum : 13 DEC. 2010

Ons kenmerk : 2010/4515

Uw kenmerk : 101104/mvr

Uw brief van : 4 november 2010

Bijlage :

Onderwerp : Invulling groencompensatie/herplantplicht Heikant

de Stichting Dichterbij,
t.a.v. de heer M. van Roekel,
projectleider Vastgoed,
Postbus 9,
6590 AA Gennep.

Geachte heer Van Roekel,

Naar aanleiding van uw brief van 4 november 2010, ingekomen 8 november 2010, kenmerk 101104/mvr, berichten wij u het volgende.

Inderdaad heeft de gemeente Gennep met de Stichting Dichterbij in het SOK de afspraak gemaakt dat de herplantplicht voor de ontwikkeling van de Heikant dient plaats te vinden op het Dichterbij-terrein, locatie Ottersum.

Inmiddels hebben wij begrepen dat u de locatie Ottersum wilt herontwikkelen en dat daardoor volledige compensatie op locatie Ottersum de herontwikkeling teveel zou belemmeren.

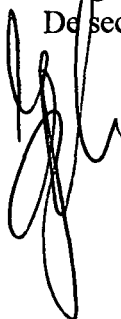
Van provinciale zijde hebben wij vernomen dat uw voorstellen om elders te compenseren, zoals aangegeven in hierboven aangehaalde brief, weliswaar niet helemaal overeenkomen met het gemeentelijk kapbeleid waar het gaat om de herplantplicht bij het verwijderen van bomen, maar wel in lijn zijn met het provinciaal beleid ter zake.

Mede gelet hierop kunnen wij instemmen met de herplantplicht op de door u aangegeven compensatielocaties. In de aan te passen SOK zullen we deze gewijzigde verplichting opnemen. U ontvangt hierover nog nader bericht.

Wellicht ten overvloede merken wij op dat u nog steeds in het kader van de WABO een vergunning bij ons dient aan te vragen voor het kappen van bomen.

Deze brief is behandeld door Martien Bongers die rechtstreeks te bereiken is onder telefoonnummer (0485) 494275 of onder emailadres m.bongers@gennep.nl.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennep,
De secretaris, De burgemeester,



**Bijlage 3 - Tabel oppervlaktes en
compensatieberekening**



Boscompensatie Heikant Gennep					
	Bos nu aanwezig in m2	Bos wat blijft in m2	Te vervallen bos in m2	Nieuw aan te planten bos (binnenplans) in m2	
	242	103	140	520	
	6.487	80	3.357	40	
	722	27	12	373	
	145	28	5.378	922	
	116	236	95	320	
	11.646	196	1.125	586	
	658	49	496	205	
	274	98	478	200	
	-367	135	5.648	306	
	806	155	424	221	
	144	94	1.671	509	
	255	292	187	137	
	78	326	422	213	
	466	18	1.888	740	
	19	56	177	585	
	12	31	1.744	294	
	15	27	118	190	
	7.650	100	177	267	
	798	93	639	167	
	6	221	118	345	
	8	45	57	100	
	182	38	13	38	
	538	505	37	82	
	1.188	37	34	93	
	14.355	9	1.744	181	
	11.280	6	216	367	
	578	8	14	164	
	901	208	1.090	35	
	771	242	661	164	
	1.957	4.335	234	163	
	1.978	658	859	9	
	719	274	2.346	86	
	2.888	367	538	91	
	972	806	755	42	
	613	144	238	221	
	8.592	2.619	771	159	
	3.633	722	972	70	
	2.159	891	1.633	98	
		1.023		260	
		8.367		187	
		245		636	
		120		196	
		199		218	
		6.258		39	
		146		17	
		442		96	
		1.374		115	
		691		105	
		3.904		155	
		2685		131	
		3614			
		255			
		78			
		336			
		579			
		282			
		245			
		668			
		355			
		466			
		145			
		116			
		47			
		133			
	Bos nu aanwezig in m2	Bos wat blijft in m2	Te vervallen bos in m2	Nieuw aan te planten bos (binnenplans) in m2	Nieuw aan te planten bos (buitenplans) in m2
Totaal	83.483	47.049	36.507	11.457	16.600
		Totaal netto compensatie opgave			8.450

Bijlage 4 - Afschrift openbaar register



1182797c

LEVERING

Heden, vier en twintig juni tweeduizend dertien, verschenen voor mij, mr. Evert Hendrik Wendelaar Bonga, notaris met plaats van vestiging de gemeente Gennepe:

1. mevrouw Josina Catharina Orth-leseman, werkzaam te mijnen kantore aan de Niersweg 1 te 6591 CT Gennepe, geboren te Nijmegen op twee maart negentienhonderd vienzeventig, handelende ten deze volgens haar verklaring als schriftelijk gevolmachtigde van:
de stichting **STICHTING DICHTERBIJ**, gevestigd te Venlo, feitelijk gevestigd Siebengewaldseweg 15, 6595NX Ottersum, gemeente Gennepe, opgericht op achtentwintig december negentienhonderd zevenentachtig, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel voor Limburg onder nummer 16079866, en als zodanig bevoegd de stichting rechtsgeldig te vertegenwoordigen op grond van het bepaalde in de statuten;
Stichting Dichterbij hierna te noemen: "verkoper" en/of "Dichterbij";
2. de heer Johannes Wilhelmus Mattheus van Triel, werkzaam te mijnen kantore aan de Niersweg 1 te Gennepe, geboren te Nijmegen op vijftien december negentienhonderd tweeënvijftig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te Arcen gevestigde stichting: **STICHTING HET LIMBURGS LANDSCHAP**, kantoorhoudende te 5943 AA Lomm, Rijksweg 1 (postadres: 5944 ZG Arcen, Postbus 4301), ingeschreven in het register van de kamer van koophandel en fabrieken voor Limburg onder nummer 41076367, en als zodanig deze stichting rechtsgeldig vertegenwoordigend;
Stichting Het Limburgs Landschap hierna te noemen: "koper" en/of "Het Limburgs Landschap".

Van gemelde volmachten blijkt uit twee aan deze akten te **hechten** onderhandse akten van volmacht.

OVERWEGINGEN VOORAF/RECHTSGROND VOOR DE LEVERING

Koper is medio december tweeduizend elf een mondelinge overeenkomst tot de vestiging van een recht van erfpacht aangegaan ten aanzien van de hierna genoemde gronden. Ter uitvoering van deze overeenkomst heeft koper een recht van erfpacht van verkoper verkregen op de nagemelde registergoederen ingevolge de inschrijving van een akte tot vestiging erfpacht op elf december tweeduizend twaalf verleden voor mij, notaris, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twaalf december tweeduizend twaalf in register 4 deel 62279

nummer 169.

In gemelde akte tot vestiging van het recht van erfpacht is tevens onder artikel 6 sub a opgenomen dat koper na verwerving van het recht van erfpacht onder andere het recht heeft tot verwerving van de eigendom van de registergoederen waarop het recht van erfpacht rust.

Bij brief de dato dertien december tweeduizend twaalf, waarvan een kopie aan deze akte wordt **gehecht**, heeft koper te kennen gegeven gebruik te willen maken van het recht om tot verwerving over te gaan van de eigendom van de registergoederen waarop het recht van erfpacht rust. Verkoper heeft met de verwerving door koper ingestemd.

Bij deze akte zal de laatstgenoemde eigendom worden geleverd.

Ter uitvoering van het voorgaande levert de comparant sub 1 genoemd, handelend als gemeld, namens verkoper aan koper, voor wie de comparant sub 2 genoemd, handelend als gemeld, bij dezen aanvaardt, de blote eigendom van de navolgende registergoederen:

GEMEENTE GENNEP

- a. het natuurterrein met bos en heide gelegen rondom de opstallen met ondergrond, parkeerplaatsen, bestrating en de wegen, het geheel gelegen nabij de Stiemensweg te Gennep, kadastraal bekend Gennep sectie D nummer 3175, groot drie hectare negen en veertig are en vijf en twintig centiare;
- b. het natuurterrein met bos en heide gelegen rondom de opstallen met ondergrond, parkeerplaatsen, bestrating en de wegen, het geheel plaatstelijk bekend 6595 NX Ottersum, Siebengewaldseweg 15, kadastraal bekend gemeente Gennep sectie H nummer 825, groot tien are; belast met een beperkt zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Wet Belemmingenwet Privaatrecht ten behoeve van de N.V.

Waterleidingmaatschappij voor Midden - en Noord-Limburg, en kadastraal bekend gemeente Gennep sectie H nummer 826, groot drie hectare en vijf en twintig centiare; belast met een beperkt zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Wet Belemmingenwet Privaatrecht ten behoeve van de N.V. Waterleidingmaatschappij voor Midden - en Noord-Limburg.

een en ander zoals schetsmatig is weergegeven op een aan deze akte te **hechten** en door partijen getekende - niet tot inschrijving bestemde - situatieschetsen.

hierna ook te noemen "het verkochte", belast met een zakelijk recht van erfpacht ten behoeve van koper.

Door vermenging als bedoeld in artikel 81 lid 2 letter e van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek zal het erfpachtrecht, zoals dat hiervoor is vermeld, ingevolge de inschrijving van het afschrift van de onderhavige akte in de daartoe bestemde registers teniet gaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGINGEN

Het verkochte is door Dichterbij verkregen als volgt:

- voormeld perceel Gennep-D-3175 (uit oud Gennep-D-1863-gedeeltelijk) ingevolgde de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op vijftien maart tweeduizend elf in het register Onroerende Zaken Hyp4, deel 59692, nummer 22, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling der koopprijs, op diezelfde dag voor een plaatsvervanger van mij, notaris, verleden; en
- voormelde percelen Gennep-H-825 en -826 ingevolgde de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond op vijftien maart tweeduizend elf in het register Onroerende Zaken Hyp4, deel 59692, nummer 21, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling der koopprijs, op diezelfde dag voor een plaatsvervanger van mij, notaris, verleden.

KOOPPRIJS

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren voorts dat de koopprijs van het verkochte bedraagt negen en twintig eurocent per vierkante meter bedragen, ofwel **negentien duizend een honderd vijf en twintig euro en vijftig eurocent**, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een kwaliteitsgeldenrekening van het notariskantoor.

De comparant sub 1 genoemd, handelend als gemeld, verleent aan koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

De vermelde overeenkomst van koop en levering, voor zover te dezen nog van belang, is gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastraal tarief, zijn voor rekening van koper en verkoper, ieder voor de helft.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;

- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens het gemelde zakelijke recht van erfpacht ten behoeve van koper.
2. Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.
 3. Het verkochte wordt aanvaard/overgedragen in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, en met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf.
 4. De comparante sub 1 genoemd, handelend als sub 1.a gemeld, verklaart namens verkoper dat verkoper met betrekking tot het verkochte geen lasten bekend zijn uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en/of van kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen en/of overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd;
 - c. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet Bodembescherming gepubliceerd zijn in de openbare registers.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen, terwijl de koper, gelet op vorenstaande uitspraken van verkoper, geen nader onderzoek wenselijk heeft geacht naar eventuele lasten en beperkingen.

In de akte tot vestiging van het erfpachtrecht werd in dit kader nog bepaald, woordelijk luidend:

De onroerende zaak wordt alsdan in de huidige staat met een verplichting tot natuurcompensatie in eigendom overgedragen. De inrichting zal bestaan uit het ontwikkelen van een extensieve flora en faunarijke akker op het perceel kadastraal bekend gemeente Gennep sectie D nummer 3175 en het ontwikkelen van extensief soortenrijk grasland op de percelen kadastraal bekend gemeente Gennep sectie H nummers 825 en 826.

Nadat deze verplichting is nagekomen, heeft Het Limburgs Landschap recht op betaling door Dichterbij van een bedrag van vier en vijftig duizend vijf honderd euro, zulks binnen vier weken nadat de nakoming van de verplichting

tot natuurinrichting is afgerond.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte heeft reeds voor heden plaatsgevonden, omdat koper erfpachter is van het verkochte.

Vanaf het tijdstip van feitelijke levering komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

garanties van verkoper

Artikel 4

De comparante sub 1 genoemd, handelend als sub 1.a gemeld, garandeert namens verkoper het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is thans geheel vrij van pacht, huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, met dien verstande dat er sprake is van een jachtrecht, partijen bekend.
Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- e. de op het verkochte rustende zakelijke lasten, zijn voor wat de verschenen termijnen betreft voldaan.

Artikel 5

1. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen van het verkochte dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan de koper kenbaar waren ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.
2. Het is aan verkoper niet bekend dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte dan wel het nemen van andere maatregelen.

ERFDIENSTBAARHEID

Partijen zijn overeengekomen dat zij in de akte tot levering nog de navolgende erfdienstbaarheid zullen vestigen: Ter uitvoering enoorzover nodig in verband met de ligging van de bij deze akte overgedragen onroerende zaak ("het verkochte") ten opzichte van de belendende percelen, wordt bij deze ten laste van de bij deze akte overgedragen onroerende zaak en ten behoeve van de desbetreffende belendende

percelen, en andersom, gevestigd en aanvaard een erfdienstbaarheid over en weer, waardoor ieder der eigenaren van de betrokken erven moet dulden dat gehandhaafd blijft de toestand, waarin de erven zich ten opzichte van elkaar bevinden, in het bijzonder voor wat betreft het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van kabels, rioleringen, buizen en dergelijke, dienende voor het verkrijgen en transport van electriciteit, water, gas, telefoon, radio- en televisie-ontvangst en dergelijke en/of aan- en afvoer van schoon, vuil, en rioolwater, zonder dat dit verbouwingen en dergelijke verhindert en voorts met dien verstande dat ook overigens in het gebruik van ieders goed niet meer belemmering wordt gebracht dan redelijkerwijze nodig is en behoudens eventueel recht jegens de veroorzaker op herstel in de oude toestand of schadevergoeding.

OVERDRACHTSBELASTING

De comparant onder 2. genoemd, handelend als gemeld, verklaart een beroep te doen op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter s van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien natuurgrond wordt verkregen, waarvan de inrichting en het beheer (nagenoeg) geheel duurzaam zijn afgestemd op het behoud en de ontwikkeling van natuur en landschap.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte is verleden te Gennep op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is door mij, notaris, aan de comparanten medegedeeld en toegelicht.

Vervolgens hebben de comparanten verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en met de inhoud ervan in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen ondertekend, waarna deze akte onmiddellijk door mij, notaris, is ondertekend om veertien uur en dertig minuten.

(Volgen handtekeningen)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) E.H. Wendelaar Bonga

Ondergetekende, mr. Evert Hendrik Wendelaar Bonga, notaris te Gennep, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in die wet.

(w.g.) E.H. Wendelaar Bonga

Ondergetekende, mr. Evert Hendrik Wendelaar Bonga, notaris gevestigd te Gennep, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 26-06-2013 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 63018 nummer 13.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer 7C4939FECE2EFD75A47D97DC2E3FA8B toebehoort aan Evert Hendrik Wendelaar Bonga.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Bijlage 5 - Brief provincie goedkeuring natuurcompensatie





Stichting Dichterbij
De heer A. Smits
Zwerfheide 2
6591 RC GENNEP

Cluster NAT
E-mail w.hazenberg@prvlimburg.nl
Ons kenmerk 2015/38168
Vpl. nummer -
Bijlage(n) -

Behandeld W. Hazenberg
Telefoon (043) 389 79 59
Faxnummer (043) 361 80 99
Uw kenmerk -
Maastricht 10 juni 2015

VERZONDEN 10 JUNI 2015

Onderwerp
Natuurcompensatie

Geacht heer Smits,

Op 15 april 2015 heeft een overleg plaatsgevonden met u, mevrouw Fassaert van de gemeente Gennepe, de heer Roosmalen van Stichting Het Limburgs Landschap en onze medewerker de heer Hazenberg. In het overleg is de stand van zaken besproken ten aanzien van de herontwikkeling op het terrein van Dichterbij en de daaraan gekoppelde natuurcompensatieverplichting. De natuurcompensatieopgave is berekend in het rapport "Natuurcompensatieplan, Dichterbij" (concept) van 22 augustus 2011.

De natuurcompensatieopgave is gekoppeld aan het oorspronkelijk plan voor de herontwikkeling waarin was voorzien in de bouw van 300 woningen. Het verlies aan natuurwaarden betrof 6,9 ha. Doordat 1,3 ha natuurcompensatie zou kunnen worden gerealiseerd op het terrein van Stichting Dichterbij is voor de resterende oppervlakte (5,6 ha.) uitgeweken naar percelen in de directe omgeving. Het oorspronkelijke herontwikkelingsplan is inmiddels echter zodanig bijgesteld dat het aantal te realiseren woningen is terug gebracht van 300 naar 150 waarbij nog 2 ha aan natuurwaarden verloren gaan. Tot op heden is met de uitvoering van het herontwikkelingsplan geen noemenswaardige oppervlakte natuur verloren gegaan, maar is al wel de natuurcompensatieopgave van 5,6 ha gerealiseerd op de percelen kadastrale bekend als GNP D3175, GNP H825 en H826 (samen 5,8 ha.). Deze percelen zijn door Stichting Dichterbij al in 2013 overgedragen aan Stichting Het Limburgs Landschap. Hiermee is het eigendom en het beheer van de compensatiepercelen geborgd. De planologische borging is nog niet geregeld voor het perceel GNP D3175. De overige percelen hebben in het bestemmingsplan van de gemeente Gennepe wel de bestemming natuur gekregen. Stichting Dichterbij draagt de verantwoordelijkheid om de gemeente Gennepe te verzoeken om de bestemming natuur te geven aan het perceel GNP D3175.

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 43 389 99 99
Fax + 31 43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN -nummer:
NL08RABO0132575728
BIC-code: RABONL2U

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)



Aangezien er op grond van het huidige herontwikkelingsplan slechts twee ha aan natuurwaarden verloren gaan en 5,8 ha aan natuurcompensatie gerealiseerd is kan Stichting Dichterbij de surplus in natuurcompensatie, te weten 3,8 ha inzetten voor compensatie bij toekomstige ontwikkelingen waar natuurwaarden verloren gaan. Van deze mogelijkheid kan tot maximaal tien jaar na dagtekening van deze brief gebruik worden gemaakt.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

drs. J.H.P. Cortenraad
clustermanager Natuur

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

