

# **Garantie-overeenkomst BOM+ (Bouwkavel op Maat Plus)**

**Tussen**

**Gemeente Valkenburg aan de Geul**

**&**

**Gebr. Pinckers B.V.**

**Ondergetekenden,**

**De gemeente Valkenburg aan de Geul ten deze, ingevolge de Gemeentewet, vertegenwoordigd door haar burgemeester, dhr. drs. M.J.A. Eurlings, hierna te noemen 'de gemeente Valkenburg aan de Geul'**

**en**

**Gebr. Pinckers B.V., in deze vertegenwoordigd door de heer J. Pinckers, bedrijf houdende aan de Maastrichterweg 1 te (6301 BH) Valkenburg, hierna te noemen de 'initiatiefnemer',**

**tezamen te noemen 'partijen';**

**overwegende:**

**Dat Gedeputeerde Staten op 15 juli 2003 (gepubliceerd op 2 september 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 de initiatiefnemer voornemens is zijn al eerder vergrote bedrijfslocatie aan de Maastrichterweg 1 te Sibbe bestemmingsplantechnisch vast te leggen;**

**Kadastraal is deze bedrijfslocatie bekend als gemeente Valkenburg (L), sectie M, nummer 27, 110, 111 en 290.**

**Dat de vergrote bedrijfslocatie niet rechtreeks past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied 1994 van de gemeente Valkenburg aan de Geul, omdat aan het perceel een bedrijfsbestemming dient te worden gegeven;**

**Dat het voornemen van de gemeente Valkenburg aan de Geul is om medewerking te verlenen aan het bestemmingsplantechnisch regelen van de vergrote bedrijfslocatie en daarvoor tevens het bouwvlak van het bedrijf wil vergroten ten behoeve van de bouw van een bedrijfsruimte en de bestemming wil wijzigingen in een bij de bedrijfsvoering passende bedrijfsbestemming;**

**dat onder toepassing van het provinciale beleidskader 'BOM+' onder nader te stellen randvoorwaarden (de tegenprestatie) kan worden ingestemd met de uitbreiding van dit bedrijf;**

**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;**  
**dat genoemd beleidskader tevens inhoudt dat de uitvoering van de tegenprestatie door deze overeenkomst privaatrechtelijk wordt vastgelegd;**

**Gelet op vorenstaande komen partijen het volgende overeen:**

**1.1 de initiatiefnemer verplicht zich om in principe voorafgaande aan of gelijktijdig met de uitbreiding van zijn bedrijf, doch uiterlijk 2 jaar na het rechtsgeldig worden van de planologische medewerking c.q. na het rechtsgeldig worden van de voor de uitbreiding noodzakelijke omgevingsvergunning (bouw), de inpassing en tegenprestatie te hebben gerealiseerd en deze vervolgens, zowel kwantitatief als kwalitatief, in stand te houden;**  
**De genoemde inpassing en tegenprestatie, in de vorm van een inpassingsplan d.d 17-11-2011 (kenmerk:PNR-6301BH1-171111), opgesteld door tuin- en landschapsarchitect W.F.M. Paumen, is als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehecht en maakt daarvan deel uit;**

**1.2 de overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd, dit wil zeggen zolang als de instandhouding van de inpassing en tegenprestatie in alle redelijkheid kan worden geëist;**

**1.3 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 instandhouding van de tegenprestatie onverlet;**

**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 goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker en diens rechtsopvolger(s) op te leggen en ten behoeve van dezen aan te nemen en, in verband daarmee, in een akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de initiatiefnemer door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde en diens rechtsopvolger(s);**

**3. de initiatiefnemer zal een onmiddellijk opeisbare en niet voor compensatie vatbare boete verschuldigd zijn van € 1.000,- per kalenderweek of een gedeelte daarvan dat hij in gebreke is te voldoen aan het bepaalde in artikel 1.1 tot en met 1.3 van deze overeenkomst, zulks tot een maximum van € 20.000,- en onverminderd het recht van de gemeente Valkenburg aan de Geul op nakoming van het bepaalde in de artikelen 1.1 tot en met 1.3 van deze overeenkomst of volledige schadevergoeding.**  
**De initiatiefnemer zal zich niet met een beroep op overmacht aan het betalen van de boetes kunnen onttrekken;**

**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 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;**

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

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

7. op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Opgemaakt in tweevoud,

datum, 17-11-2011

de gemeente Valkenburg aan de Geul,

de initiatiefnemer,

plaats, Valkenburg

plaats, Valkenburg

handtekening,

handtekening,

  
.....  
dhr. drs. M.J.A. Eurlings

  
.....  
dhr. J. Pinckers

Een kopie van deze overeenkomst wordt gezonden aan Gedeputeerde Staten van Limburg te Maastricht.

Bijlage: 1) Landschappelijke inpassing en compensatie bouwplan bedrijfslocatie Pinckers B.V., 6301 BH Valkenburg, opgesteld door tuin- en landschapsarchitect ir. G.W.F.M. Paumen d.d 17-11-2011, (kenmerk: PNR-6301BM1-171111), is als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehecht en maakt daarvan deel uit.

**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'bedrijfslocatie Gebr. Pinckers B.V.'**  
**Maastrichterweg 1, 6301 BH Sibbe - PNR 6301BH1-171111**

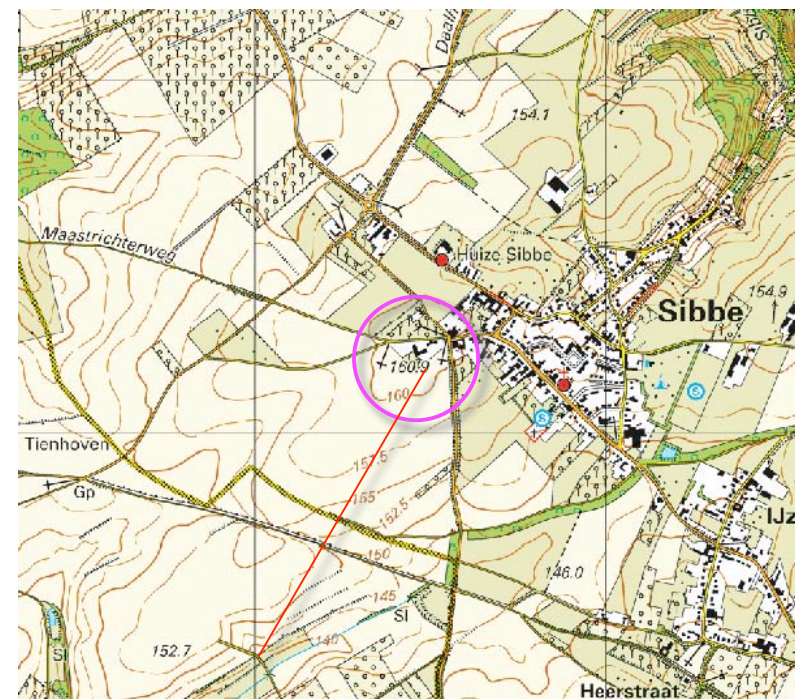
**LIGGING**

Het plangebied is gesitueerd aan de westkant van de kern Sibbe. Ten zuidwesten en zuidoosten van het plangebied bevindt zich licht golvend akkerland. Ten noorden van het plangebied is een fraaie en omvangrijke hoogstamboomgaard gesitueerd.

**Kader**

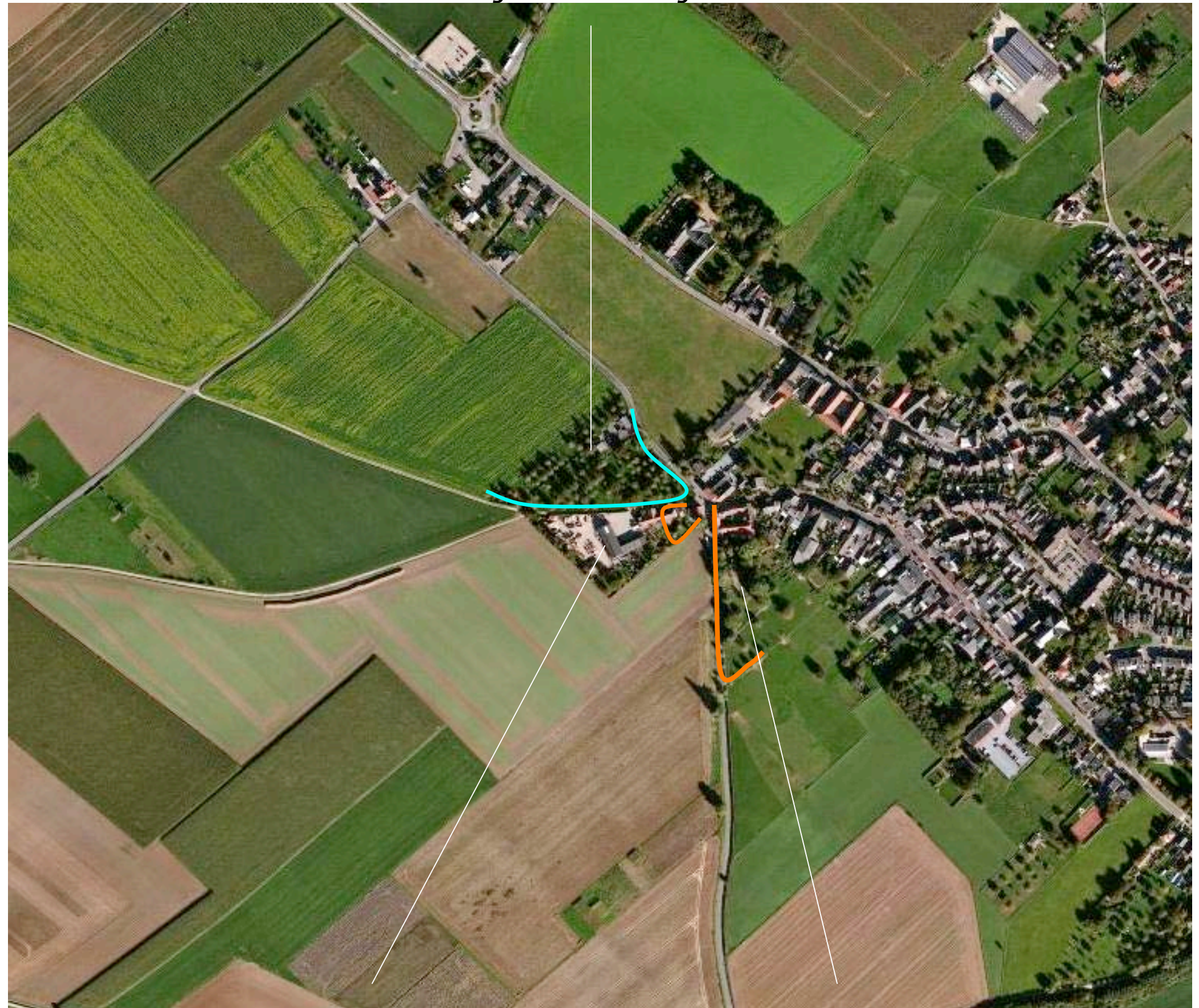
Het ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- de ten noorden gesitueerde boomgaard,
- de bebouwing en beplanting op buurerven in de kern Sibbe.



**plangebied**

**de ten noorden gesitueerde boomgaard**



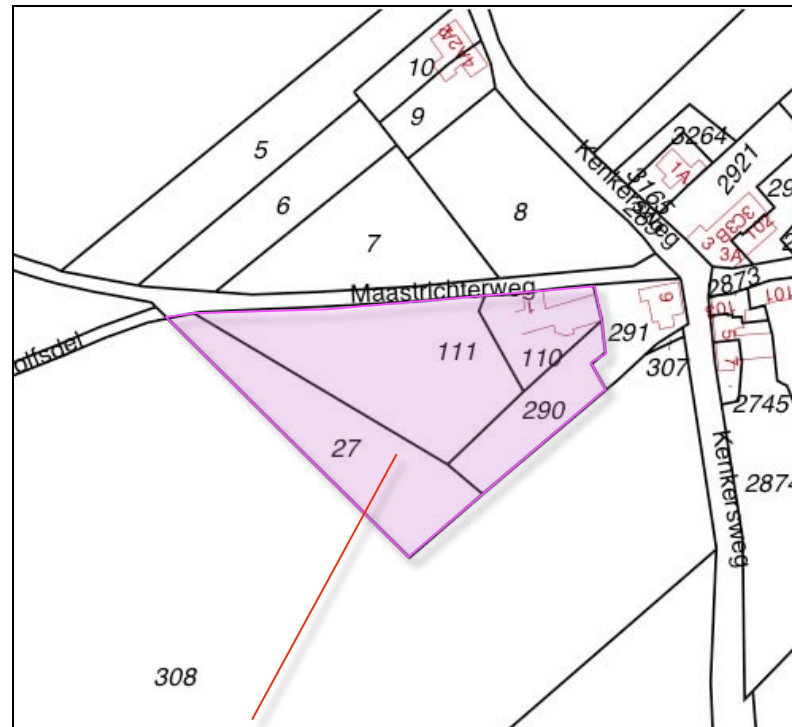
**plangebied**

**bebouwing en beplanting op erven in de kern Sibbe**

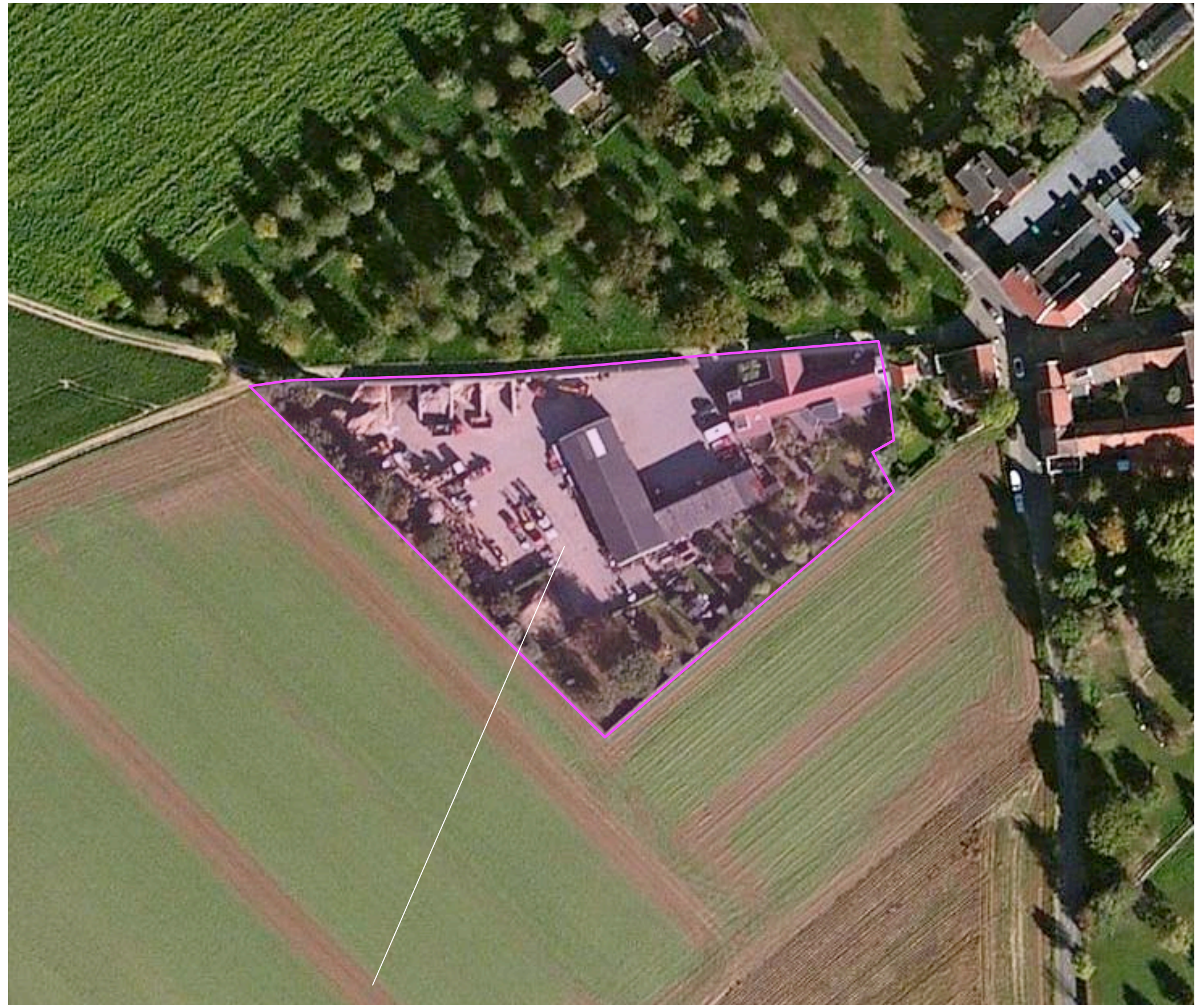
**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'bedrijfslocatie Gebr. Pinckers B.V.'**  
**Maastrichterweg 1, 6301 BH Sibbe - PNR 6301BH1-171111**

**KADASTRAAL**

Het plangebied omvat de percelen 27, 110, 111 en 290 in de sectie M van kadastrale gemeente Valkenburg. Zie de markering in de uitsnede van het kadastraal uittreksel hieronder en de luchtfoto rechts.



**plangebied kadastraal**



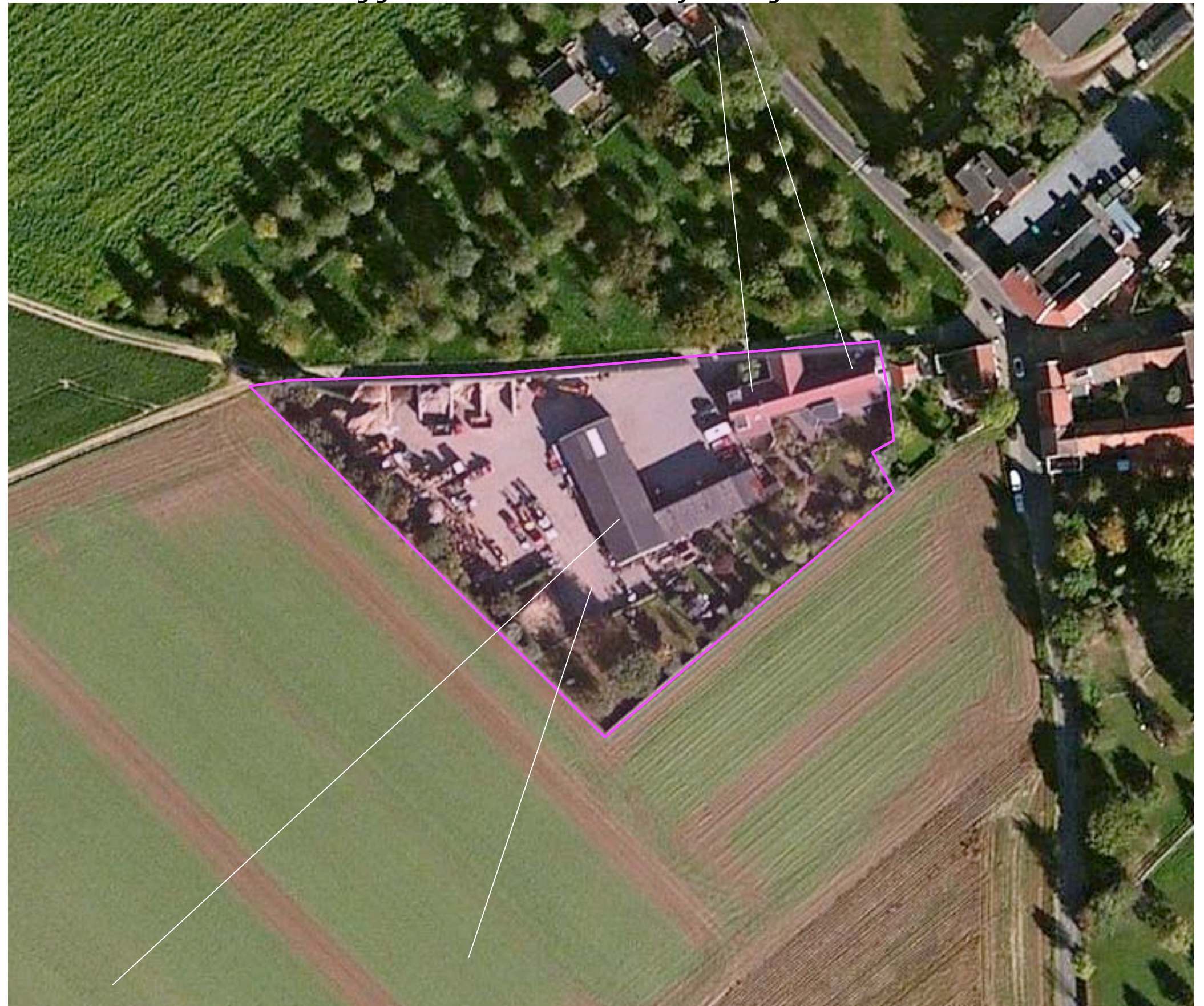
**ligging in het veld**

**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'bedrijfslocatie Gebr. Pinckers B.V.'**  
**Maastrichterweg 1, 6301 BH Sibbe - PNR 6301BH1-171111**

**AANWEZIGE BEBOUWING**

- De aanwezige bebouwing bestaat uit;
- een L-vormige loods met het aangrenzend gelegen werkterrein,
  - een T-vormig gebouw, waarin zich het kantoor en de bedrijfswoning bevinden.

**T-vormig gebouw met kantoor en bedrijfswoning**



**L-vormige loods en het werkterrein**

**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'bedrijfslocatie Gebr. Pinckers B.V.'**  
**Maastrichterweg 1, 6301 BH Sibbe - PNR 6301BH1-171111**

**AANWEZIGE BEPLANTING**

De aanwezige beplanting bestaat uit navolgende elementen;

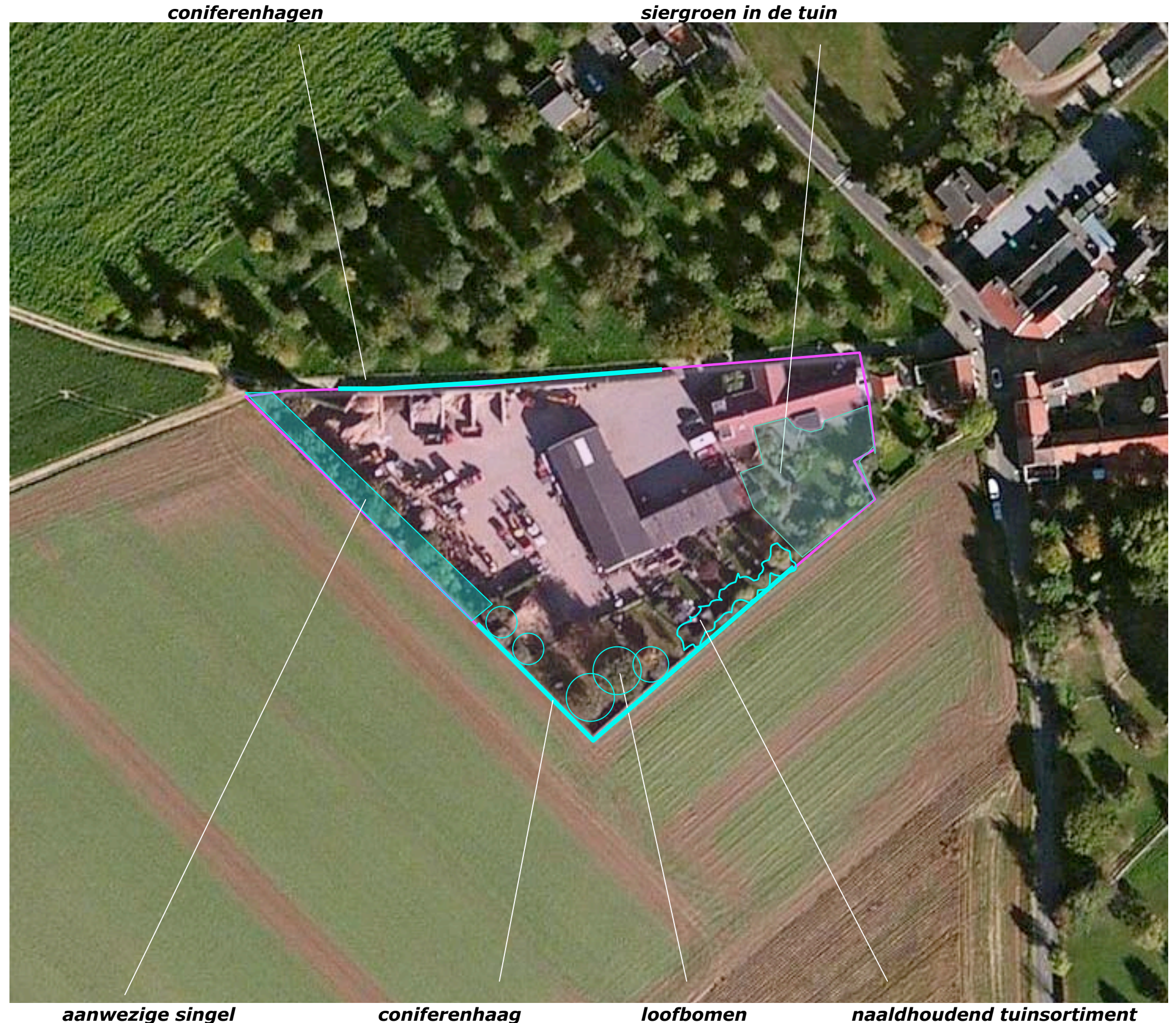
- een wintergroene haag (coniferen) langs de Maastrichterweg,
- siergroen in de tuin ten zuiden van de bedrijfswoning,
- een singel bestaande uit struweel en bomen aan de zuidwestkant,
- een wintergroene haag en een strook met loof- en naaldbomen aan de zuidwestkant van het plangebied.

**conditie**

De haag aan de Maastrichterweg past qua sortiment weliswaar minder goed in de landschappelijke context maar schermt het werkterrein in alle seizoenen doeltreffend af. Het siergroen in de tuin sluit redelijk aan bij de landschappelijke context. De singel aan de zuidwestkant verkeert in redelijk goede conditie; het is wenselijk om de boomlaag enigszins uit te dunnen, de struiklaag begint plaatselijk enigszins te wijken. De wintergroene haag aan de zuidoostkant van het plangebied sluit minder goed aan bij de landschappelijke context maar is (net als de haag aan de noordkant) zeer effectief om het plangebied op ooghoogte aan het zicht te onttrekken. Een deel van de hier aanwezige bomen sluit goed aan bij het landschap, een deel is te kenschetsen als naaldhoudend tuinsortiment.

**Wintergroen gewenst**

De opdrachtgever hecht grootte waarde aan een in alle seizoenen effectieve afscherming van het plangebied. Naast het sterk gewaardeerde positieve effect op de landschappelijke inpassing gedurende het kale seizoen, is de afscherming van belang om ongenode gasten zo min mogelijk inzicht in het gebied te verschaffen (diefstalpreventie).



**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'bedrijfslocatie Gebr. Pinckers B.V.'**  
**Maastrichterweg 1, 6301 BH Sibbe - PNR 6301BH1-171111**

**FOTO'S**

De foto's rechts tonen de zuidwestkant, de zuidoostkant en de noordkant van het plangebied. Zie de markering in de luchtfoto hieronder.



**zuidwestkant: het plangebied wordt afgeschermd door een singel bestaande uit struweel en bomen**



**zuidoostkant: enkele loofbomen, naaldhoudend tuinsortiment en de tuin**



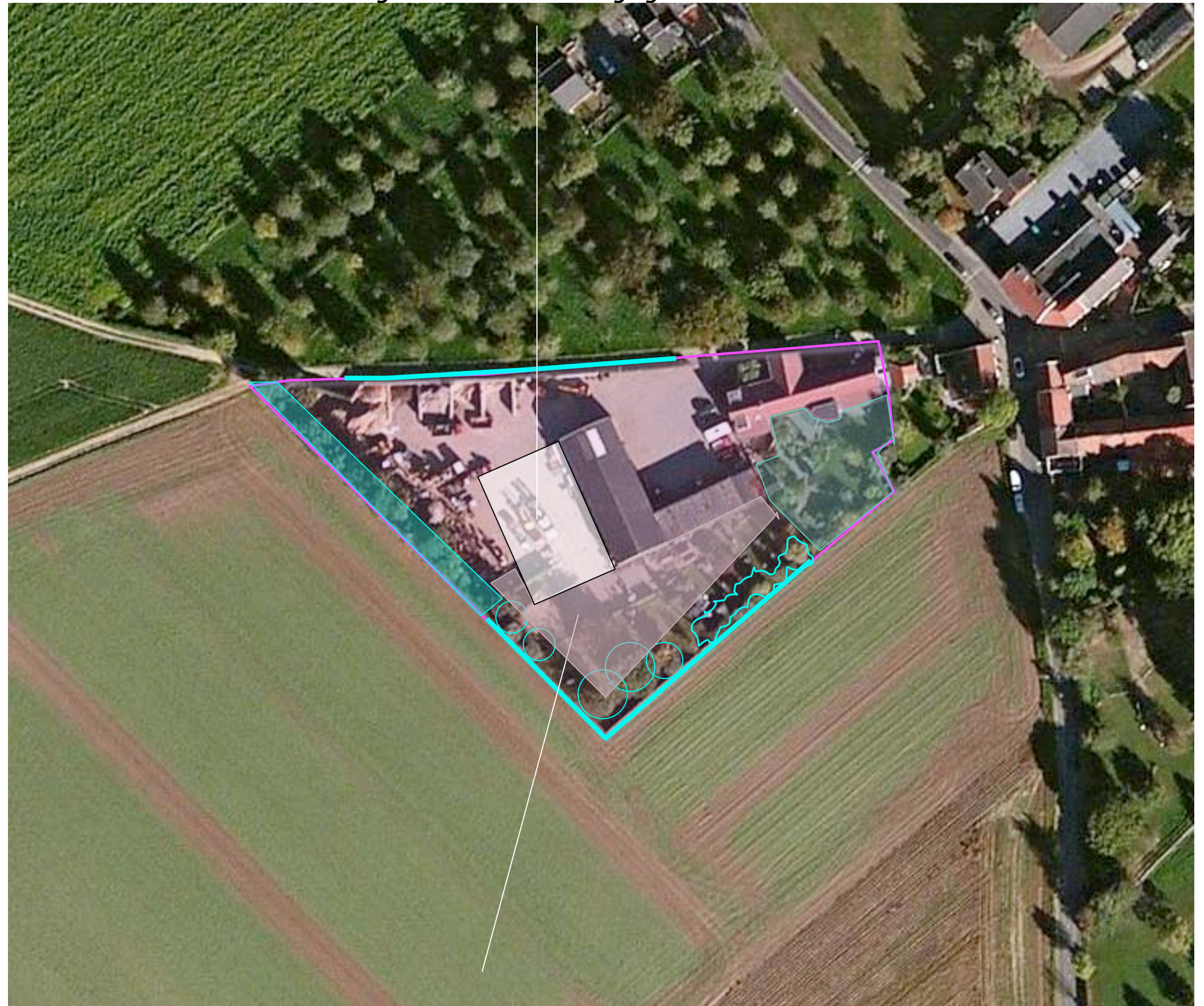
**noordkant: de boomgaard en aanwezige coniferenhaag**



**BOUWPLAN**

Het is wenselijk de loods en de verharding in zuidwestelijke richting uit te breiden. Betreffende dit plan is overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de gemeente en de provincie. Zie de markering in de luchtfoto rechts.

**uitbreiding van de overdekte berging**



**uitbreiding van de verharding**

## CONCEPT INPASSING

Onderdeel van de conclusies van het gevoerde overleg is dat de uitbreiding akkoord kan worden bevonden mits zal worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Daarbij is aan te sluiten bij de aanwezige strook aan de zuidwestkant. Deze zal worden versterkt en worden doorgezet aan de zuidoostkant van het plangebied.

### **Tegenprestatie**

De contouren van de bouwkael en het bouwvlak zijn in het kader hiervan te verruimen. De te leveren tegenprestatie is niet binnen de contouren van het plangebied te leveren en zal op andere wijze worden verdisconteerd (storting van geld in een gemeentefonds).

### **Extra: Klimophaag**

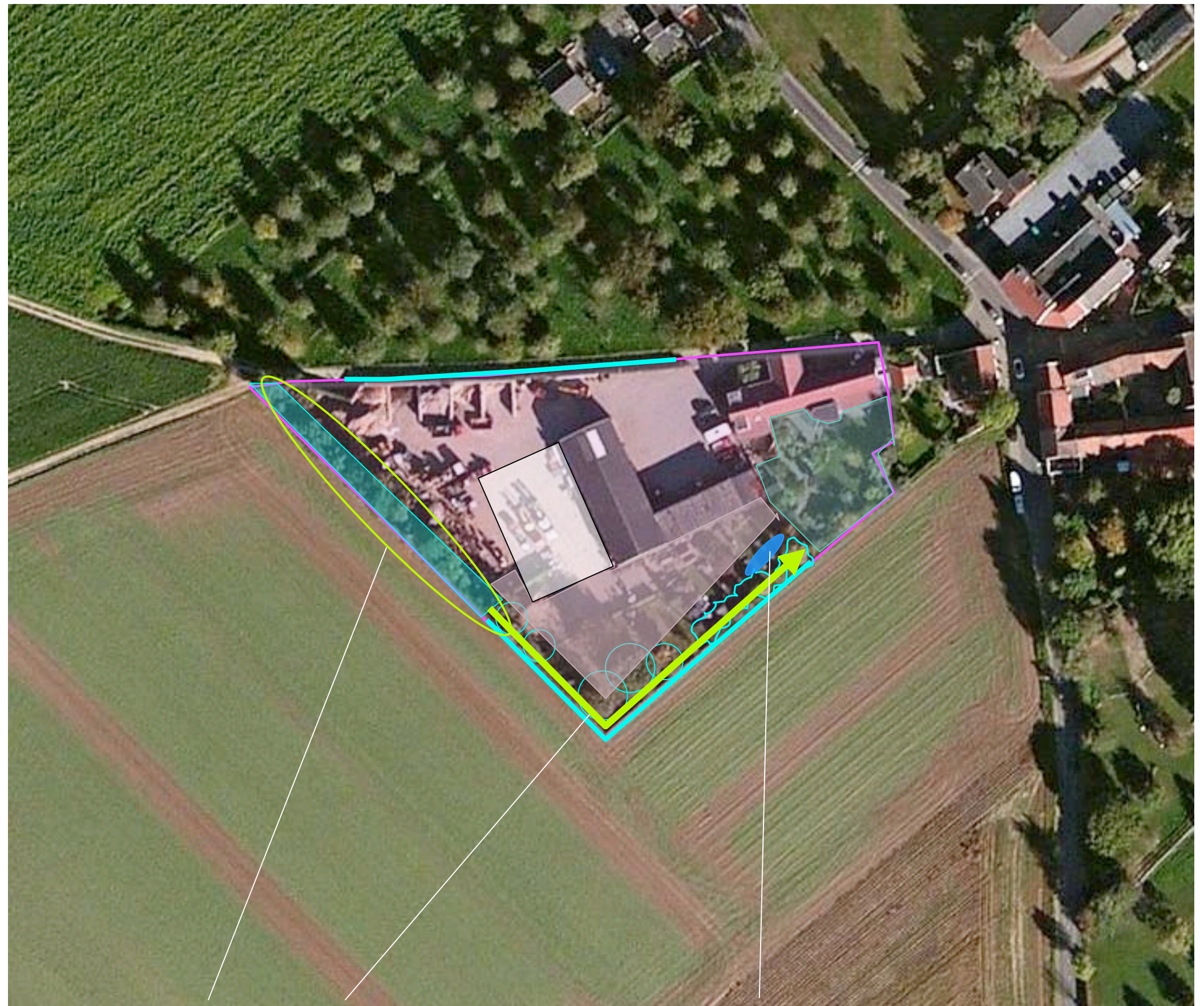
Om de inijk in het plangebied ook tijdens het koude kale seizoen (op verzoek van de opdrachtgever) op een in het landschap passende wijze te kunnen garanderen wordt voorgesteld de afscheidingen van het plangebied aan de zuidwestkant en zuidoostkant te laten begroeien met Klimop. In aansluiting hierop zou ook de op termijn minder fraai wordende coniferen haag langs de buitenopslag aan de Maastrichterweg, te zijner tijd kunnen worden te vervangen door een "Klimophaag".

### **architectonisch ok**

In architectonische zin markeert de Klimophaag terecht, dat deze een erf omzoomt wat niet te rangschikken is als een 'traditioneel agrarisch erf', maar als een 'terrein met bedrijvigheid'.

### **poel**

Het van daken en verharding vrijkomende hemelwater kan worden opgevangen en infiltreren in een aan de zuidoostkant te realiseren poel.



**Versterken aanwezige singel, doortrekken aan de zuidoostkant te realiseren poel**

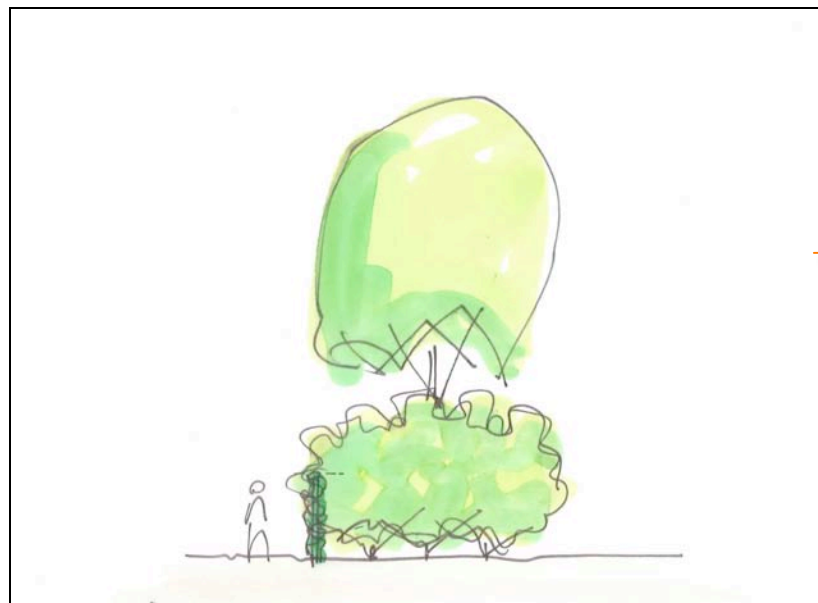
**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'bedrijfslocatie Gebr. Pinckers B.V.'**  
**Maastrichterweg 1, 6301 BH Sibbe - PNR 6301BH1-171111**

**BEPLANTINGSPLAN**

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de navolgende elementen;  
S1 versterken aanwezige singel,  
S2 nieuwe singel,  
B1 bomen,  
K1 een Klimophaag.

**Soortkeuze**

De soortkeuze betreffende het struweel en de bomen sluit aan bij lokale groeiplaatsfactoren en de lijst met inheems sortiment. Om de inkijk in de winter te beperken is gekozen voor de toepassing van een hoog aandeel Hulst en Liguster. Klimop wordt regelmatig aangetroffen in de hellingbossen en sluit in die zin aan bij de landschappelijke context. De Klimophaag sluit beter bij de landschappelijke context dan coniferen. Het wintergroene aspect is sterk te waarderen. Zie de principe-doorsnede hieronder.



**principeddoorsnede singel**

**S1 aanwezige singel versterken**



**S2 nieuwe singel**

**B1 bomen**

**K1 Klimophaag**

**Poel**

0 10 20 30  
Meters

**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'bedrijfslocatie Gebr. Pinckers B.V.'**  
**Maastrichterweg 1, 6301 BH Sibbe - PNR 6301BH1-171111**

**PLANTLIJST**

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant etc. zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Omvang bij aanplant		60/80	60/80	14/16	60/80
Code		S1	S2	B1	K1
Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	ntb	1.5x1.5	st	3 p/m
Acer campestre	veldesdoorn	10	25		
Acer pseudoplatanus	esdoorn				
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els				
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk				
Carpinus betulus	haagbeuk		5	3	
Castanea sativa	tamme kastanje				
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	10	25		
Corylus avellana	hazelaar	10	25		
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk				
Fraxinus excelsior	es		5	5	
Hedera helix	bosklimop				510
Juglans regia	okkernoot				
Ligustrum vulgare	liguster	10	50		
Ilex aquifolium	hulst	25	50		
Malus	sterappeltje				
Pyrus	Gieser wildeman				
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Prunus avium hedelfinger	zwarte kers				
Prunus padus	vogelkers				
Prunus spinosa	sleedoorn				
Quercus petraea	wintereik		5	1	
Quercus robur	zomereik		5	1	
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom				
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egelantier roos				
Salix alba	schietwilg				
Salix aurita	geoorde wilg				
Salix caprea	boswilg				
Salix cinerea	grauwe wilg				
Salix fragilis	kraakwilg				
Sorbus aucuparia	lijsterbes		10		
Tilia cordata	winterlinde				
Tilia platyphyllos	zomerlinde				
Viburnum opulus	gelderse roos	10	25		
<b>Totaal</b>		<b>75</b>	<b>230</b>	<b>10</b>	<b>510</b>