Anterieure overeenkomst Landgoed Moerslag 32 St. Geertruid 2024

De ondergetekenden

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **De gemeente Eijsden-Margraten**, gevestigd te (6269 DA) Margraten aan het adres Amerikaplein 1, te dezen op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mr. A.P. Krijnen; hierna te noemen: **"de Gemeente"**;

en

2. De besloten vennootschap **M. Ubaghs beheer B.V.** (KvK nr 1409352), gevestigd te (6265 NC)St. Geertruid aan het adres Moerslag 32, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen directeur dhr. M.J.H. Ubaghs, geboren op 25 februari 1978 te Heerlen; hierna te noemen: **"Exploitant"**;

hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen";

Nemen het volgende in aanmerking:

a. Exploitant is voornemens om op de percelen kadastraal bekend gemeente Margraten sectie R nummers 187, 212, 374(ged.), 376, 387, 388, 389, 427, 429, 490, 484, 485, 486, 487en sectie S nummers 25(ged.), 202, 209(ged.), 217(ged.), 419, 420, 421, 422 en 423 gefaseerd:
    1. De bestaande camping te beëindigen en 12 natuurlofts te realiseren, de eventloft uit te breiden en een eventtuin in te richten, de kapschuur uit te breiden, een zwembad te realiseren, het parkeerterrein uit te breiden en herinrichten, alsmede een tweede bedrijfswoning te realiseren.;
    2. Ca.10 hectare natuur (incl. 0,9ha natuur-voedselbos) met daarbinnen het realiseren van 5 autarkische verblijven. Tot de realisatie van fase 2 blijven die gronden in gebruik voor landbouwkundige doeleinden (agrarische productiedoeleinden)
b. De Gemeente is onder voorwaarden bereid om de door Exploitant voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken door het opnemen van de voor het Bouwplan vereiste bestemming in het daartoe op te stellen en in procedure te brengen Bestemmingsplan.
c. Het door Exploitant voorgenomen Bouwplan is een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), ook wel genoemd "aangewezen bouwplan";
d. In beginsel is de gemeenteraad bij vaststelling van een bestemmingsplan voor een aangewezen bouwplan op grond van artikel 6.12 Wro verplicht een exploitatieplan met regels omtrent kostenverhaal vast te stellen;
   De verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan bij een bestemmingsplan geldt niet indien voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst tot stand is gekomen waarin het kostenverhaal is verzekerd en het stellen van nadere locatie- eisen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub b en c Wro niet noodzakelijk is;

Paraaf de Gemeente:.....

Paraaf Exploitant:.....

e. De gemeente Eijsden-Margraten streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied met achtneming van het door de gemeenteraad d.d. 17 december 2013 vastgestelde Gemeentelijk Kwaliteitsmenu 2013 (hierna: GKM). Laatst gewijzigd bij raadsbesluit van d.d. 11 juli 2023.
Het GKM is een uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering d.d. 18 december 2009 (hierna: POL), en het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010, geactualiseerd d.d. 2 januari 2012.

f. Partijen de afspraken die in dit kader zijn gemaakt door middel van de Overeenkomst schriftelijk willen vastleggen.

Verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

Artikel 1: Definities

1.1 Bestemmingsplan: het door de gemeenteraad ten behoeve van de door Exploitant voorgenomen Bouwplan vast te stellen "Bestemmingsplan NSW-Landgoed Moerslag".

1.2 Bouwplan: het ontwikkelen, bouwen en/of uitbreiden van Natuurlofts®, een parkeerterrein, een kapschuur, een zwembad, een tweede bedrijfswoning, autarkische verblijven en natuur.

1.3 Bouwrijp maken: de werkzaamheden en leveringen in het Exploitatiegebied welke nodig en dienstig kunnen zijn om met de bouwwerkzaamheden een aanvang te kunnen nemen.
Hieronder wordt onder meer verstaan:
- het verrichten van grondwerken (egaliseren, ophogen, grondverbetering etc.) en eventueel bodemsanering;
- het treffen van waterhuishoudkundige maatregelen;
- eventueel slopen en verwijderen van opstallen etc. en het (zonodig) uitvoeren van asbestonderzoek.

1.4 Exploitatiegebied: het gehele in het kader van het Bouwplan door Exploitant te ontwikkelen gebied zoals weergegeven op **bijlage 1**.

1.5 Overeenkomst: onderhavige overeenkomst.

1.6 Woonrijp maken: de werkzaamheden in het Exploitatiegebied welke nodig zijn en dienstig zijn voor het gebruiken van het Bouwplan. Het Woonrijp maken omvat onder meer;
- realisatie nuts- en telecommunicatievoorzieningen;
- aanleg toplaag infrastructuur en verhardingen (parkeervoorzieningen, inritten en dergelijke);
- aanleg groenvoorzieningen en waterpartijen;
- realisatie rioolaansluiting.

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

2.1 Het doel van de Overeenkomst is het schriftelijk vastleggen van de voorwaarden en uitgangspunten waaronder de Gemeente bereid is medewerking te verlenen aan de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan. Tevens is het doel van deze overeenkomst om te voldoen aan artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening door afspraken te maken waarmee het verhaal van publiekrechtelijke kosten verbonden aan het mogelijk maken van het Bouwplan is verzekerd.

Paraaf de Gemeente:.....

Paraaf Exploitant:.....

Artikel 3: Betrokken perceel / Exploitatiegebied

3.1 Exploitant (dan wel dhr. M.J.H. Ubaghs afzonderlijk en gezamenlijk met diens echtgenote mevr. J.M.L. Knoben) is eigenaar van de binnen het Exploitatiegebied gelegen percelen; kadastraal bekend gemeente Margraten sectie R nummers 212, 374, 375, 376, 386, 387, 388 en 389.

3.2 De percelen kadastraal bekend gemeente Margraten sectie S, nummers 209 en 217, welke tevens onderdeel uitmaken van het Exploitatiegebied zijn eigendom van een derde.

Artikel 4 Bepalingen inzake realisatie bouwplan

4.1 Bij de realisatie van het Bouwplan dient Exploitant zich te houden aan de bepalingen van het Bestemmingsplan (na vaststelling maakt dit onderdeel uit van het tijdelijke Omgevingsplan), de Omgevingswet (met de Amvb's), het landschapsplan, het beplantingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de voorwaarden van de omgevingsvergunning.

Artikel 5 Planologische procedures, vergunningen en belemmeringen

5.1 Alle voor het Bouwplan benodigde vergunningen, ontheffingen en dergelijke dienen door Exploitant tijdig te worden aangevraagd.

5.2 De Gemeente verklaart zich bereid, met inachtneming van haar publiekrechtelijke bevoegdheid, haar medewerking aan de realisatie van het Bouwplan te verlenen en zal zich naar vermogen inspannen de geëigende juridische planologische procedures tijdig in gang te zetten en voortvarend af te ronden. Indien nodig spant de Gemeente zich bij hogere overheden naar vermogen in om de realisatie van het Bouwplan mogelijk te maken. Voorwaarde voor deze medewerking is dat de exploitant een plan aanlevert dat voldoet aan de daarvoor gestelde voorwaarden.

5.3 Beoordeling van ingediende stukken door de Gemeente laat onverlet dat uitsluitend Exploitant het risico en de eventuele aansprakelijkheid draagt voor de inhoud van de door of namens hem ingediende stukken. Dit geldt zowel voor wat betreft de volledigheid, juistheid als actualiteit hiervan.

5.4 Indien zich een belemmering van een publiekrechtelijke aard voordoet overleggen partijen over de ontstane vertraging en de te nemen maatregelen om de (financiële) nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken. De Gemeente zal op geen enkele wijze bijdragen in een eventueel tekort in de exploitatie.

5.5 De Gemeente is niet aansprakelijk of verantwoordelijk voor de (financiële) gevolgen die ontstaan als gevolg van belemmeringen van publiekrechtelijke aard. Onder het begrip "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" wordt onder andere verstaan: de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen (een) beslissing(en) van de Gemeente welke nodig is/zijn voor de uitvoering van het voorgenomen Bouwplan, de gevolgen van beslissingen van hogere en/of andere overheden en/of de rechter.

Artikel 6 Planschade

6.1 Exploitant verplicht zich om alle tegemoetkomingen in de schade, die als gevolg van het in procedure brengen van het Bestemmingsplan door de Gemeente worden toegekend, voor zijn rekening te nemen. Hiertoe heeft Exploitant een separate planschadeovereenkomst getekend, welke als bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht.

Paraaf de Gemeente:.....

Paraaf Exploitant:.....

Artikel 7 Bouw en woonrijp maken

7.1 Exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het bouw- en woonrijp maken.

7.2 De Gemeente draagt voor rekening van Exploitant zorg voor de aansluiting van het Bouwplan op de riolering. Het Bouwplan dient te voorzien in een aansluiting ten behoeve van een gescheiden riolering, waarbij regenwater bovengronds dient te worden afgevoerd naar de openbare ruimte. Ten behoeve van de aansluiting op de gemeentelijke riolering dient Exploitant een aanvraag rioolaansluiting DWA in te dienen.

7.3 De haalbaarheid en kosten van de drinkwatervoorziening (voor de autarkische eenheden) zijn voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer.

Artikel 8: Compensatie GKM

8.1 Op de voorgenomen ontwikkeling, die krachtens het Bestemmingsplan planologisch wordt mogelijk gemaakt, is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (hierna: GKM) van toepassing.

8.2 De gemeente heeft het GKM uitgewerkt in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu, laatste versie vastgesteld d.d.
11 juli 2023, dat op het Bouwplan in de Overeenkomst van toepassing is.

Artikel 9: Landschappelijke inpassing

9.1 Exploitant is verplicht de in het landschappelijk inpassingsplan en beplantingsplan behorende bij het Bestemmingsplan 'NSW-Landgoed Moerslag' opgenomen duurzame kwaliteitsverbetering op de gronden met de bestemmingen 'Agrarisch met Waarden' en 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' conform de afgesproken fasering te realiseren (zie verder artikel 10).

9.2 Exploitant dient de in artikel 9.1 bedoelde kwaliteitsverbetering te hebben uitgevoerd voordat hij de 5 autarkische lofts mag realiseren.

9.3 Exploitant zal de gemeente onverwijld berichten over de feitelijke realisatie van de in artikel 9.1 bedoelde kwaliteitsverbetering, en in ieder geval binnen de in artikel 9.2 gestelde termijn.

9.4 Exploitant is verplicht de gerealiseerde kwaliteitsverbetering, zoals omschreven in artikel 9.1, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. De instandhoudingsplicht 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 natuurbeheerorganisatie.

9.5 Exploitant dient de Gemeente onverwijld in kennis te stellen van een voorgenomen vervreemding van de gronden als bedoeld in artikel 9.1.

Artikel 10: Fasering

10.1 Het gebruiken van de Natuurlofts ter plaatse van de daarvoor opgenomen aanduidingen:
- specifieke vorm van recreatie – accommodaties Natuurlofts®2.0-2;
- specifieke vorm van recreatie – accommodaties Natuurlofts2®.0-3;
- specifieke vorm van recreatie – accommodaties Natuurlofts®2.0-4;

en het ter plaatse van deze aanduidingen (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' overeenkomstig de artikelen 5.1 en 5.2 is uitsluitend toegestaan als:

a) het landschapsplan 'fase 1' overeenkomstig hoofdstuk 5 van Bijlage 1 bij deze regels (Landschapsplan NSW-Landgoed Moerslag d.d. 18 november 2024) en

Paraaf de Gemeente:.....

Paraaf Exploitant:.....

b) het beplantingsplan met beplantingslijst 'fase 1' overeenkomstig Bijlage 1 van Landschapsplan NSW-Landgoed Moerslag d.d. 18 november 2024 binnen 2 jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan NSW-Landgoed Moerslag is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

10.2 Het realiseren en gebruiken van de Autarkische verblijven ter plaatse van de daarvoor opgenomen aanduiding 'speciale vorm van recreatie-accommodaties autarkische verblijven' en het ter plaatse van deze aanduiding (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - accommodatie autarkische verblijven' overeenkomstig de artikelen 5.1 en 5.2 van de regels is uitsluitend toegestaan als:

a) de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuur" volledig overeenkomstig Bijlage 1 bij de regels (Landschapsplan NSW-Landgoed Moerslag d.d. 18 november 2024) in gebruik zijn genomen voor natuur als omschreven in artikel 4.5.1 van de regels; en

b) het landschapsplan 'fase 2' overeenkomstig hoofdstuk 5 van Bijlage 1 bij deze regels (Landschapsplan NSW-Landgoed Moerslag d.d. 18 november 2024) en het beplantingsplan met beplantingslijst 'fase 2' overeenkomstig Bijlage 1 van Landschapsplan NSW-Landgoed Moerslag d.d. 18 november 2024 is gerealiseerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden en

c) door of namens het college van Burgemeester en Wethouders is vastgesteld en bevestigd, dat het beplantingsplan met beplantingslijst 'fase 2' overeenkomstig Bijlage 1 van Landschapsplan NSW-Landgoed Moerslag d.d. 18 november 2024 is gerealiseerd

Artikel 11: Spuitzone

11.1 Ten behoeve van de realisatie van het plan dient op een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Margraten sectie S nummers 209 en 217 en op de percelen gemeente Margaten sectie S nummers 202, 420, 423, 419, 25 en sectie R nummers 375 en 428 een spuitvrijezone opgenomen te worden. De eigenaren van deze percelen hebben op 29 juni 2023 en 9 november 2023 schriftelijk verklaart geen bezwaar te hebben teven het opnemen van deze spuitvrijezone. De verklaring is als bijlage 2 gehecht aan deze overeenkomst.

Artikel 12 Kostenverhaal

12.1 Het Bouwplan betreft een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 sub b Bro, ook wel een aangewezen bouwplan genoemd. Dat betekent dat de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro bij een besluit tot vaststelling van het Bestemmingsplan slechts kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, indien, 1., het een kruimelgeval als bedoeld in artikel 6.2.1a Bro betreft, of, 2., het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd en het stellen van locatie-eisen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub b en c Wro niet nodig is. Algemene lijn bij de gemeente Eijsden-Margraten is om ook ten aanzien van kruimelgevallen het kostenverhaal anderszins te verzekeren middels een anterieure overeenkomst. Onderhavig geval betreft een kruimelgeval als bedoeld in artikel 6.2.1a sub b en/of c

Paraaf de Gemeente:.....

Paraaf Exploitant:.....

12.2 De verhaalbare kosten betreffen in dit geval:

a. de kosten ex artikel 6.2.4 sub c Bro verbonden aan de rioolaansluiting
b. de kosten ex 6.2.4 sub h Bro voor (begeleiding bij) het opstellen van het bestemmingsplan.

12.3 De kosten vermeld onder artikel 12.2 sub a en b zullen via de leges bij Exploitant in rekening worden gebracht, conform de op het moment van facturatie geldende Verordening op de heffing en de invordering van rechten voor van gemeentewege te verlenen diensten onder, in of op de openbare weg gemeente Eijsden-Margraten en Verordening op de Heffing en Invordering van Leges Gemeente Eijsden-Margraten.

Artikel 13: Bereikbaarheid en beperking overlast

13.1 Exploitant zal hinder en overlast aan de in de directe omgeving van het Exploitatiegebied gelegen eigendommen van derden zo goed mogelijk trachten te voorkomen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid. Exploitant vrijwaart de Gemeente voor aanspraken van derden als gevolg van activiteiten van Exploitant in of nabij het Exploitatiegebied.

13.2 Exploitant dient de begrenzing van het bouwterrein adequaat vorm te geven en zorgt voor een deugdelijke afsluiting van het bouwterrein gedurende de tijd dat er niet op het bouwterrein wordt gewerkt.

13.3 Exploitant is verplicht alle bouwmaterialen op het bouwterrein op te slaan. Daarnaast is Exploitant verplicht om alle aan het Project gerelateerde voertuigen op het bouwterrein te parkeren. In overleg met de Gemeente kan hiervan worden afgeweken indien blijkt dat het ruimtelijk niet mogelijk is om aan deze eisen te voldoen.

Artikel 14: Schade

14.1 Exploitant is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade als gevolg van de door hem of in zijn opdracht uitgevoerde werkzaamheden toegebracht aan de Gemeente of derden. Exploitant zal de gelegenheid worden geboden om een en ander op verzoek en aanwijzing van de Gemeente binnen een termijn (afhankelijk van de aard en omvang van de schade) te (doen) herstellen. Elementen die in het kader van de verkeersveiligheid direct herstel eisen, dienen direct na aanzegging van de Gemeente te worden hersteld. Indien tijdig herstel door Exploitant op aanzeggen van de Gemeente uitblijft, is de Gemeente gerechtigd de schade zelf te (doen) herstellen en op de Exploitant te verhalen. Ter dekking van mogelijke schade dient de Exploitant een verzekering af te sluiten waarin de in dit artikel genoemde risico's worden gedekt.

Artikel 15: Duur en einde overeenkomst

15.1 Deze overeenkomst duurt voort totdat elk der Partijen aan zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst heeft voldaan en beide Partijen over en weer schriftelijk hebben verklaard dat de overeenkomst is geëindigd.

15.2 Deze overeenkomst eindigt indien Exploitant surseance van betaling of faillissement aanvraagt dan wel in staat van surseance van betaling of faillissement komt te verkeren. Exploitant is dan verplicht om de tot dan toe door de Gemeente gemaakte kosten die nog niet op de voet van artikel 12 van deze overeenkomst zijn betaald, op eerste verzoek van de Gemeente te voldoen. Indien de ter zake hiervan verzonden factuur niet binnen 30

15.3

Paraaf de Gemeente:.....

Paraaf Exploitant:.....

kalenderdagen na dagtekening van de factuur is betaald, is Exploitant aan de Gemeente wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde bedrag.

Artikel 16 Ontbindende voorwaarde

16.1 Deze overeenkomst zal van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst zijn ontbonden en zonder dat partijen wederzijds tot enige schadevergoeding verplicht zijn indien de gemeenteraad het Bestemmingsplan niet vaststelt, of indien het Bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt.

Artikel 17 Bepalingen bij doorverkoop

17.1 Exploitant is verplicht bij eventuele doorverkoop van de Gronden het bepaalde in de Overeenkomst, voor zover naar hun aard nog niet geëxpireerd, bij wijze van kettingbeding annex derdenbeding woordelijk in de akte van transport te doen overnemen, zulks op verbeurte van een zonder ingebrekestelling en/of rechtelijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van € 10.000,- ten behoeve van de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en schadevergoeding.

Artikel 18: Contract overneming

18.1 Het is Exploitant niet toegestaan om de voor hem uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen in welke vorm dan ook over te dragen aan derden, behoudens voorafgaande toestemming van de Gemeente. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van haar toestemming voorwaarden te verbinden die zij binnen het raam van de Overeenkomst nodig acht voor de juiste nakoming van de op de opvolger over te dragen verplichtingen.

Artikel 19 Publicatie en openbaarheid/Kennisgeving

19.1 De Gemeente wijst Exploitant er op dat de Gemeente gehouden is op grond van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening om binnen twee weken na het sluiten van de Overeenkomst kennis te geven in bijvoorbeeld een huis-aan-huis blad van het aangaan van de Overeenkomst. De Gemeente wijst Exploitant er op dat een zakelijke beschrijving bestaande uit in beginsel het kadastrale perceel waar de Overeenkomst betrekking op heeft, het ruimtegebruik van het Bouwplan en ander niet-financiële afspraken zoals de naam van de Exploitant openbaar zijn en deze zakelijke beschrijving voor een periode van zes weken na bovengenoemde bekendmaking voor een ieder ter inzage ligt.

Artikel 20 Geschillen

20.1 Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of tenuitvoerlegging van de Overeenkomst of eventuele daaruit voortvloeiende overeenkomsten mochten ontstaan, ook al worden zij slechts door één der Partijen als zodanig aangemerkt, en die niet in onderling overleg opgelost kunnen worden, zullen ter beslissing worden onderworpen aan het oordeel van de bevoegde rechter van de Rechtbank Limburg.

20.2 Dit artikel laat onverlet de mogelijkheid tot het vorderen van voorzieningen in kort geding of tot het nemen van conservatoire maatregelen.

Paraaf de Gemeente:.....

Paraaf Exploitant:.....

gemeente
eijsden·margraten

Artikel 21 Slotbepalingen

21.1 Wijzigingen en of aanvullingen op de Overeenkomst zijn uitsluitend geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen worden overeengekomen en vastgelegd.

21.2 Indien een bepaling van de Overeenkomst nietig of vernietigbaar blijkt te zijn, tast dit de geldigheid van de overige bepalingen van de Overeenkomst niet aan.

21.3 Het nalaten van een partij om enige actie te ondernemen waartoe de partij krachtens de Overeenkomst gerechtigd is, zal niet worden uitgelegd als het doen van afstand van recht

21.4 De meest recente datum waarop Partijen de Overeenkomst hebben ondertekend geldt als datum van ondertekening van de Overeenkomst.

21.5 Op de Overeenkomst en eventueel daaruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.

De Overeenkomst bestaat uit 8 pagina's en van de Overeenkomst maken de bijlagen 1 t/m 3 integraal deel uit.

Aldus door Exploitant ondertekend te Moerslag, d.d. 19/12 2024 en door de Gemeente ondertekend te Margraten, d.d. .....

De Gemeente, Exploitant,

Mr. A.P. Krijnen Dhr. M.J.H. Ubaghs

Bijlage:
Bijlage 1: Situatieschets Exploitatiegebied
Bijlage 2: Verklaring spuitvrije zone percelen MGT S 209 en 217.
Bijlage 3: Planschadeovereenkomst

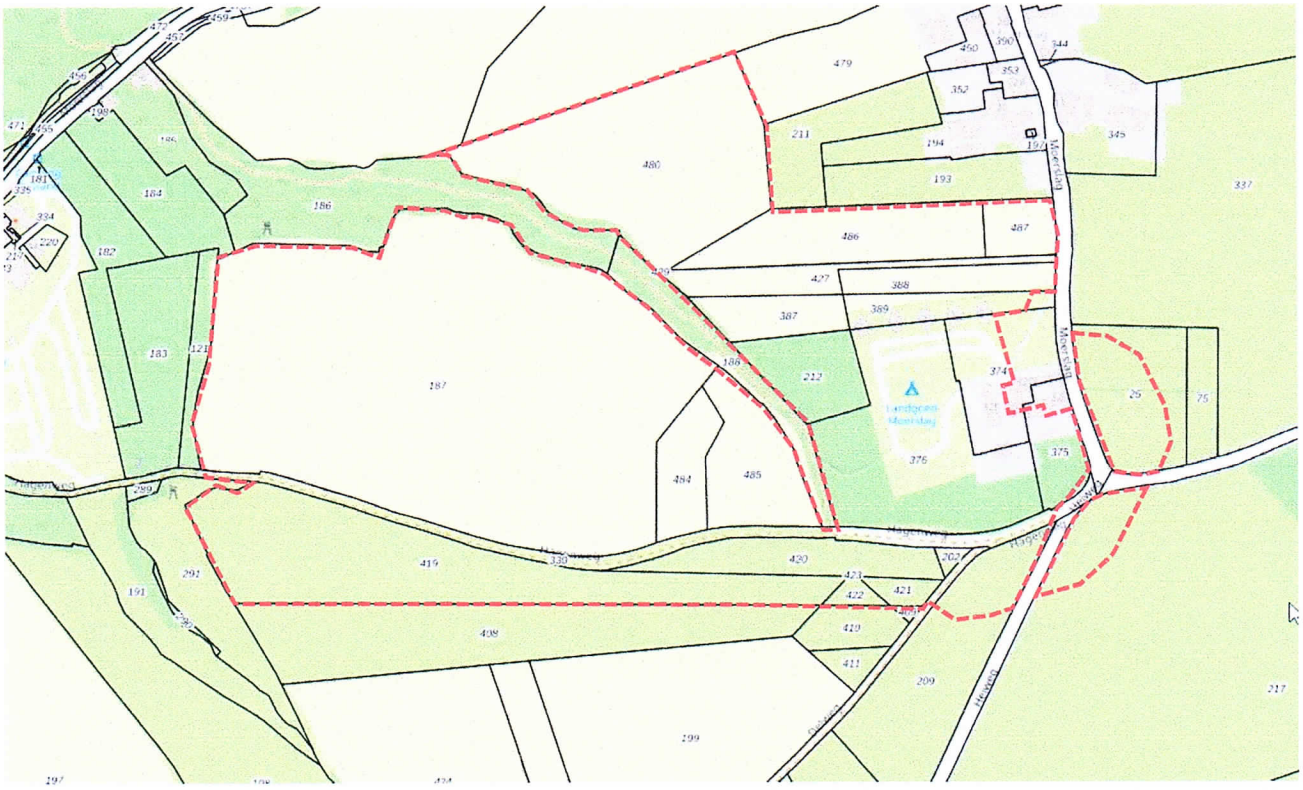
Paraaf de Gemeente:.....

Paraaf Exploitant:.....

- Kadastrale percelen plangebied NSW-Landgoed Moerslag op basis van verbeelding

1) Gem. Margraten, sectie R, nrs. 187, 212, 374 (ged.), 375 (ged.), 376, 387, 388, 389, 427, 429, 480, 484, 485, 486, 487

2) Gem. Margraten, sectie S, nrs. 25 (ged.= Spuitcirkel), 185 (ged. = Delweg), 202, 209 (ged.= spuitcirkel), 217 (ged. = spuitcirkel), 330 (ged. = Hagenweg), 419, 420, 421, 422, 423,



Verklaring van geen bezwaar

De ondergetekenden,

Naam: M.W.M. Andrien

Adres: Libeek 6

Woonplaats: 6265 NE Sint Geertruid

Eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als:

Gemeente Margraten, sectie S nummer 209 en ~~219~~ 217

In aanmerking nemende dat:

M. Ubaghs Beheer B.V. plannen heeft om op de locatie Moerslag 32 te Sint Geertruid de bestemming te wijzigen welke plannen eventueel middels de zogenaamde spuitcirkel op het bovenstaand eigendom van Andrien kan conflicteren.

Verklaart als volgt:

Eigenaar Andrien heeft geen bezwaar tegen het opleggen van een spuitvrijezone op het perceel ten behoeve van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat betreffende de ontwikkeling van de locatie Moerslag 32 te Sint Geertruid en dat hiervoor het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Het opleggen van de spuitvrije zone houdt in dat binnen een richtafstand van 50 meter geen drift veroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt.

Plaats Libeek

Datum 29-6-2023

Handtekening en naam

Michel Andrien

Verklaring van geen bezwaar

De ondergetekenden,

Naam: M.J.H. Ubaghs en J.M.L. Knoben

Adres: Moerslag 32

Woonplaats: 6265 NC Sint Geertruid

Eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als:

Gemeente Margraten, sectie S 202, S420,S423, R375,S419, S25 en R428

In aanmerking nemende dat:

M. Ubaghs Beheer B.V. plannen heeft om op de locatie Moerslag 32 te Sint Geertruid de bestemming te wijzigen welke plannen eventueel middels de zogenaamde spuitcirkel op het bovenstaand eigendom van Mevr. J.M.L. Knoben en Dhr. M.J.H. Ubaghs samen (S202,S420,S423, R375) en M.J.H. Ubaghs afzonderlijk (S419, S25 en R428) kan conflicteren

Verklaart als volgt:

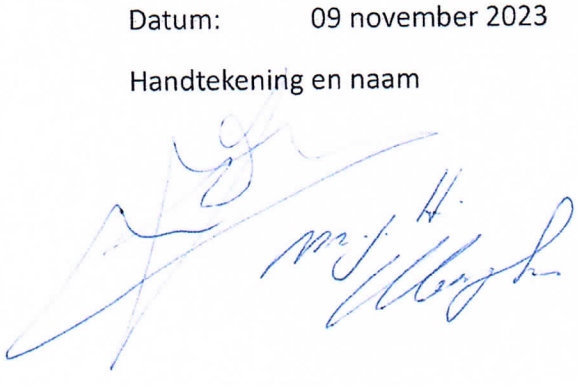
Eigenaren J.M.L.Knoben en M.J.H. Ubaghs (samen) en M.J.H. Ubaghs (afzonderlijk) hebben/ heeft geen bezwaar tegen het opleggen van een spuitvrijezone op de genoemde percelen ten behoeve van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat betreffende de ontwikkeling van de locatie Moerslag 32 te Sint Geertruid en dat hiervoor het bestemmingsplan zal worden aangepast. Eigenaren Knoben en Ubaghs zijn op de hoogte van de gevolgen van deze plannen.

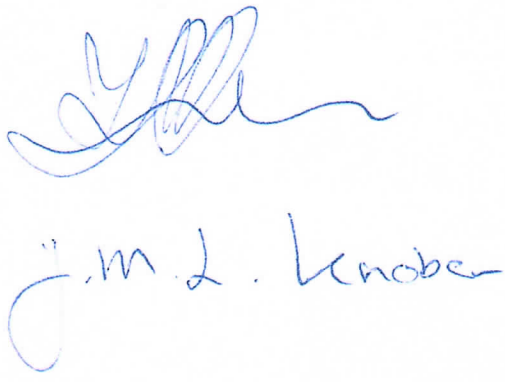
Het opleggen van de spuitvrije zone houdt in dat binnen een richtafstand van 50 meter geen drift veroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt.

Plaats: Moerslag

Datum: 09 november 2023

Handtekening en naam





gemeente
eijsden-margraten

OVEREENKOMST TOT VRIJWARING VAN PLANSCHADE ALS BEDOELD IN ARTIKEL 6 VAN DE WET RUIMTELIJKE ORDENING

De ondergetekenden,

1. De gemeente Eijsden-Margraten, ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester mr. A.P. Krijnen;

en

2. De besloten vennootschap M. Ubaghs beheer B.V. (KvK nr 1409352), gevestigd te (6265 NC) St. Geertruid aan het adres Moerslag 32, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar algemeen directeur dhr. M.J.H. Ubaghs, geboren op 25 februari 1978 te Heerlen, initiatiefnemer van het bestemmingsplan Moerslag 32 Sint Geertruid hierna te noemen: "verzoeker" of "initiatiefnemer";

Betreffende:

het gefaseerd beëindigen van de bestaande camping (32 plaatsen), het realiseren van 12 natuurlofts, de uitbreiding van de eventloft en het inrichten van een eventtuin, het uitbreiden van de kapschuur, het uitbreiden en herinrichten van het parkeerterrein uit te breiden, alsmede het realiseren van een tweede bedrijfswoning én het realiseren van ongeveer 10 hectare natuur (incl. 0,9ha natuur-voedselbos) met daarbinnen het realiseren van 5 autarkische verblijven. Tot de realisatie van fase 2 blijven die gronden in gebruik voor landbouwkundige doeleinden (agrarische productiedoeleinden) op de percelen, plaatselijk bekend als Moerslag 32 in Sint Geertruid en kadastraal bekend als Margraten, Margraten sectie R nummers 187, 212, 374(ged.), 376, 387, 388, 389, 427, 429, 490, 484, 485, 486, 487en sectie S nummers 25(ged.), 202, 209(ged.), 217(ged.), 419, 420, 421, 422 en 423 gefaseerd.

In aanmerking nemende:

dat initiatiefnemer de gemeente heeft gevraagd om medewerking te verlenen als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening aan het bestemmingsplan Moerslag 32 Sint Geertruid betreffende het gefaseerd beëindigen van de bestaande camping (32 plaatsen), het realiseren van 12 natuurlofts, de uitbreiding van de eventloft en het inrichten van een eventtuin, het uitbreiden van de kapschuur, het uitbreiden en herinrichten van het parkeerterrein uit te breiden, alsmede het realiseren van een tweede bedrijfswoning én het realiseren van ongeveer 10 hectare natuur (incl. 0,9ha natuur-voedselbos) met daarbinnen het realiseren van 5 autarkische verblijven. Tot de realisatie van fase 2 blijven die gronden in gebruik voor landbouwkundige doeleinden (agrarische productiedoeleinden) op de percelen, plaatselijk bekend als Moerslag 32 in Sint Geertruid en kadastraal bekend als Margraten, Margraten sectie R nummers 187, 212, 374(ged.), 376, 387, 388, 389, 427, 429, 490, 484, 485, 486, 487en sectie S nummers 25(ged.), 202, 209(ged.), 217(ged.), 419, 420, 421, 422 en 423 gefaseerd;

dat de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009, incl. eerste herziening, vastgesteld d.d. 19 mei 2009 alsmede het bestemmingsplan Landgoed Moerslag 32 te Sint Geertruid, vastgesteld d.d. 1 september 2016;

dat de gemeente pas dan kan besluiten tot een planologische maatregel als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

dat de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde onderzoek;

dat er evenwel uit de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker wordt verzocht, planschade kan voortvloeien om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;

dat de gemeente bereid is de planologische maatregel, zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker of diens rechtsopvolger(s) zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;

dat de gemeente een Planschadeverordening Gemeente Eijsden-Margraten 2011 heeft vastgesteld op grond waarvan de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade;

Komen als volgt overeen:

Artikel 1 Begripsomschrijving
In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:
a. planologische maatregel: een besluit als bedoeld in artikel 6.1, Wet ruimtelijke ordening;
b. verzoek: het verzoek om een planologische maatregel;
c. planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
d. aanvraag: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2 Verlenen medewerking gemeente
De gemeente zal in principe de planologische maatregel, zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen (inspanningsverplichting).

Artikel 3 Aanpassing bouwplan
Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel, zoals deze door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 4 Toe te kennen schadebedrag
De verzoeker voornoemd of diens rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel, verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

Artikel 5 In kennis stellen aanvraag
De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel, zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Planschadeverordening gemeente Eijsden-Margraten 2011.

Paraaf initiatiefnemer:

Artikel 6 Mededeling schadebedrag van planschade
De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel, zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

Artikel 7 Betaling kosten door initiatiefnemer
Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde, verplicht de verzoeker zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen 2 weken na verzending van de mededeling door storting op het gemeentelijke rekeningnummer, ten name van de Gemeente Eijsden-Margraten onder vermelding van "Planschadekosten, Bestemmingsplan Moerslag 32 Sint Geertruid;

Artikel 8 Vervallen overeenkomst
Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals door de verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, respectievelijk niet wordt verleend.

Artikel 9 Overdragen
Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 10 Nederlands Recht
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt d.d. 21 november 2024,

De initiatiefnemer,

Burgemeester van Eijsden-Margraten,

De heer M.J.H. Ubaghs
namens M. Ubaghs Beheer B.V.

Mr. A.P. Krijnen

Aldus ondertekend op: 19/12 2024.

Paraaf initiatiefnemer: