

Garantie-overeenkomst BOM+ (Bouwkavel op Maat Plus)

Tussen

Gemeente Valkenburg aan de Geul

&

Maatschap Maessen-Dullens

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

De maatschap Maessen-Dullens, Walem 108 te (6342 PA) Walem, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. H.W.J.M. Maessen, hierna te noemen de 'agrariër',

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 agrariër voornemens is zijn agrarisch bedrijf op de locatie Walem 108 uit te breiden met een nieuwe loods, een vergroting van het terrein voor kamperen bij de boer en een paardenbak. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Valkenburg (L), sectie U, nummer 148.

dat deze uitbreiding niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied 1994 van de gemeente Valkenburg aan de Geul;

dat het voornemen van de gemeente Valkenburg aan de Geul is om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het agrarische bedrijf en daarvoor het bouwvlak en de agrarische bouwkavel wil vergroten;

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 agrariër 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 bouwvergunning, 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 30-09-2011 (kenmerk:PNR6342PA108-300911), 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 agrariër ten aanzien van de instandhouding van de tegenprestatie onverlet;

2. de agrariër 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 agrariër door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde en diens rechtsopvolger(s);

3. de agrariër 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 agrariër 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 gerede 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, 16 september 2011

de gemeente Valkenburg aan de Geul,

de agrariër,

plaats, Valkenburg

plaats, Walem

handtekening,

handtekening,


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


.....
dhr. H.W.J.M. Maessen

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

Bijlage: 1) Landchappelijke inpassing en tegenprestatie 'maatschap Maessen-Dullens' Walem 108, 6342 PA Walem, opgesteld door tuin- en landschapsarchitect ir. G.W.F.M. Paumen d.d 30-09-2011 (kenmerk:PNR6342PA108-300911), is als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehecht en maakt daarvan deel uit;

**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie Mts Maessen- Dullens
Walem 108, 6342 PA Walem - PNR 6342PA108-300911**

LIGGING

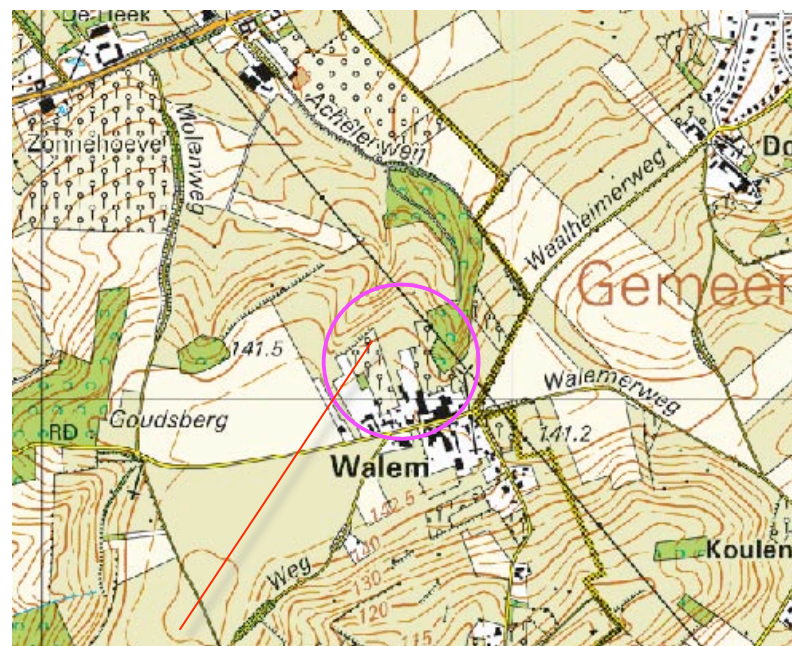
Het plangebied is gesitueerd aan de noordkant van het op een hoog gelegen plateau gesitueerde gehucht Walem. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een droogdal.

Weinig zichtbaar

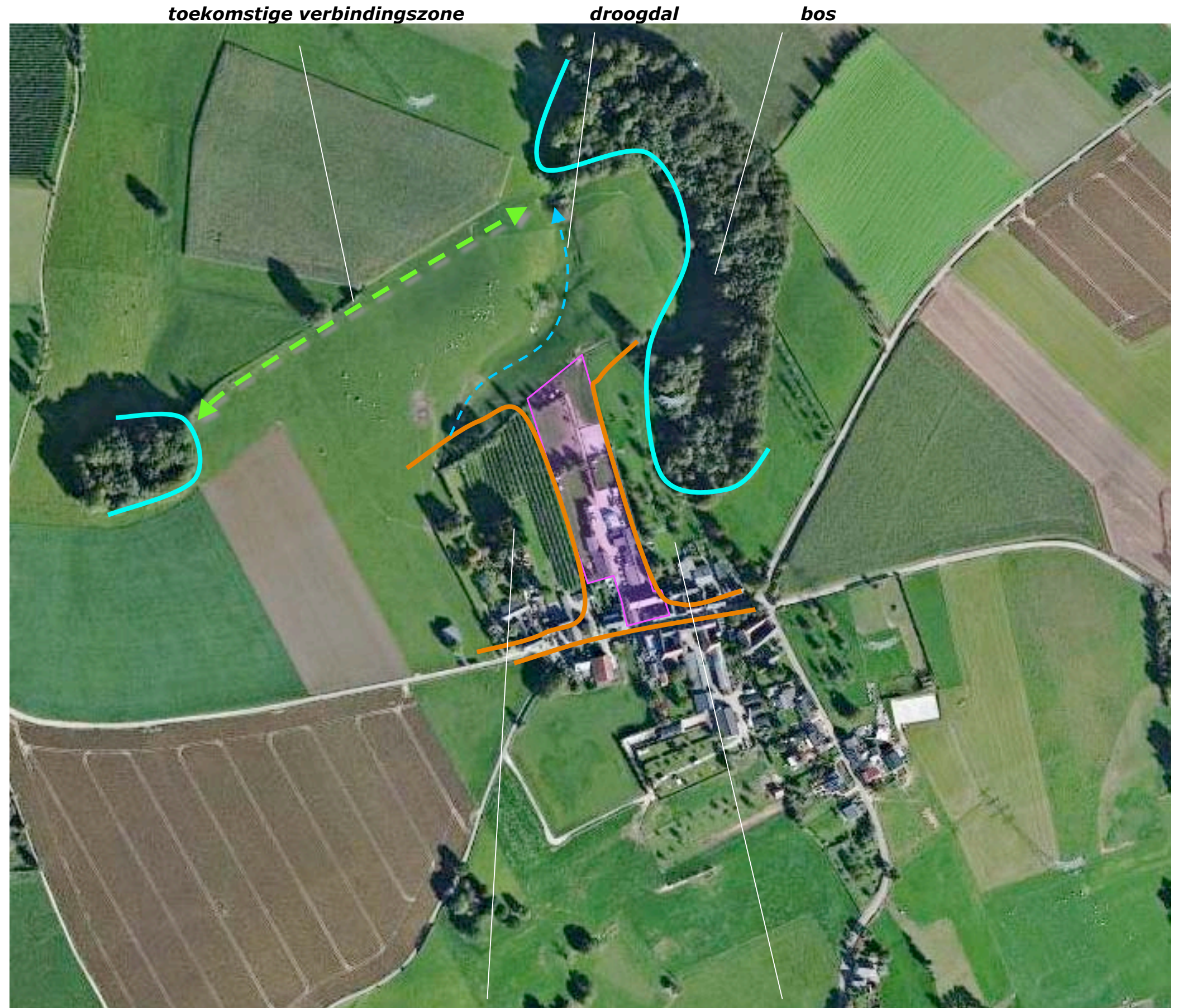
Het plangebied wordt aan de westkant aan het zicht onttrokken door de bebouwing en beplanting van de hier gesitueerde erven en een laagstamboomgaard. Aan de oostkant wordt het plangebied aan het zicht onttrokken door de bebouwing en beplanting op de hier gesitueerde erven, een hoogstamboomgaard en het ten oosten hiervan gesitueerde bos. Aan de noordkant grenst het plangebied aan grasland in het genoemde droogdal. Alleen vanaf de op ruime afstand en veel lager gelegen Hekerbeekweg en Achelerweg is in zeer beperkte mate zicht op het plangebied mogelijk. Zie de uitsnede van de top kaart hieronder.

verbindingszone

In de toekomst zal dit zicht verder worden gereduceerd omdat een ecologische verbindingszone, bestaande uit opgaande beplanting, ten noorden van het plangebied zal worden gerealiseerd.



plangebied

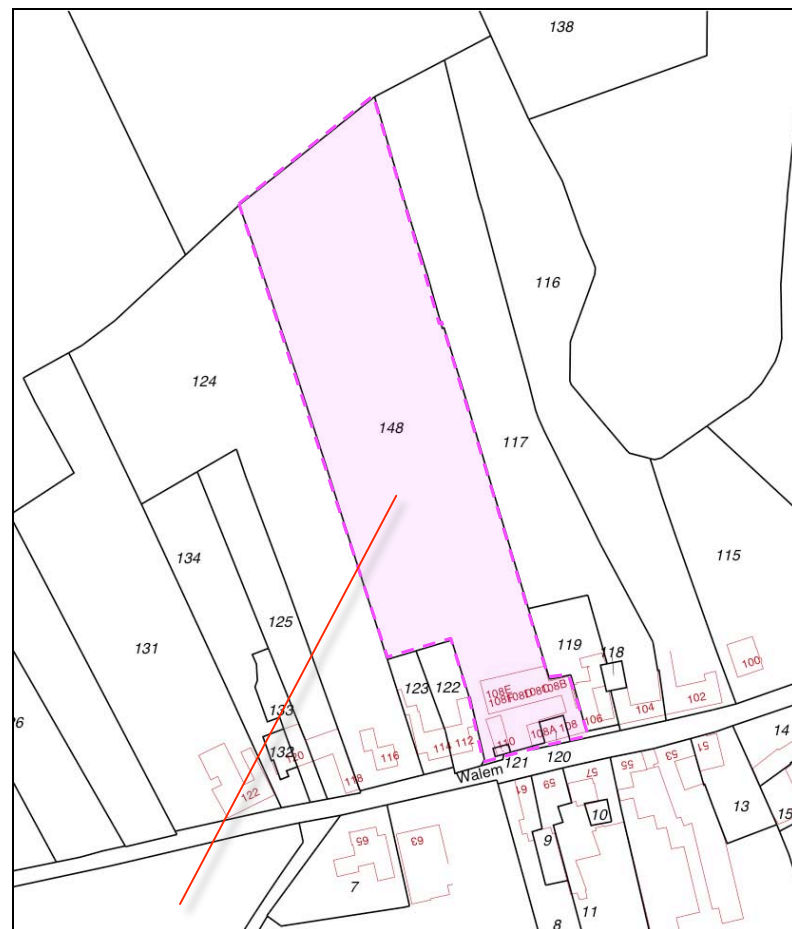


bebouwing en beplanting op ten westen en ten oosten gelegen erven

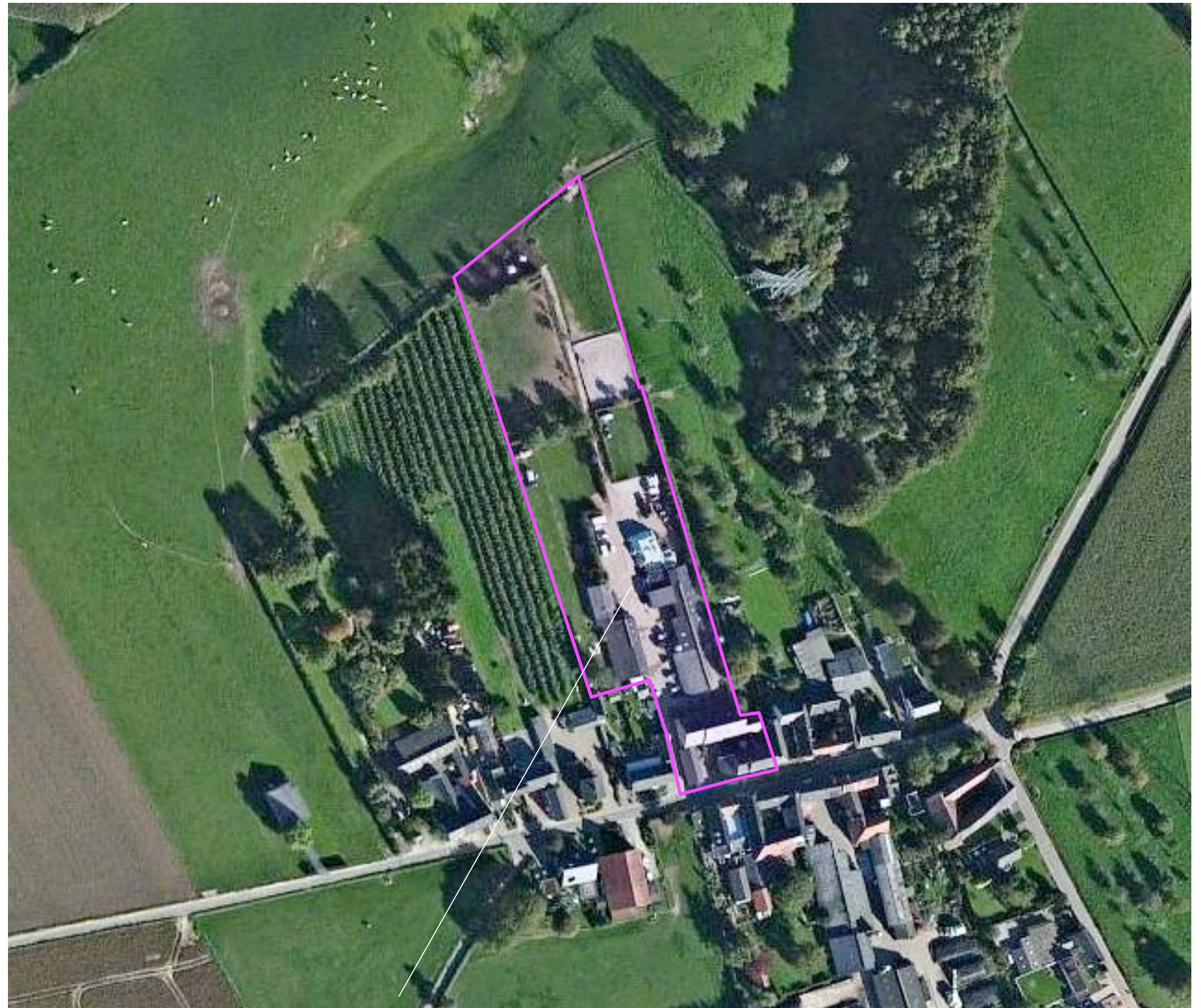
**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie Mts Maessen- Dullens
Walem 108, 6342 PA Walem - PNR 6342PA108-300911**

KADASTRAAL

Het plangebied omvat de percelen 120, 121 en 148 in de sectie U van de kadastrale gemeente Valkenburg. Zie de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de markering in de luchtfoto rechts.



kadastrale contouren



ligging in het veld

**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie Mts Maessen- Dullens
Walem 108, 6342 PA Walem - PNR 6342PA108-300911**

AANWEZIGE BEBOUWING

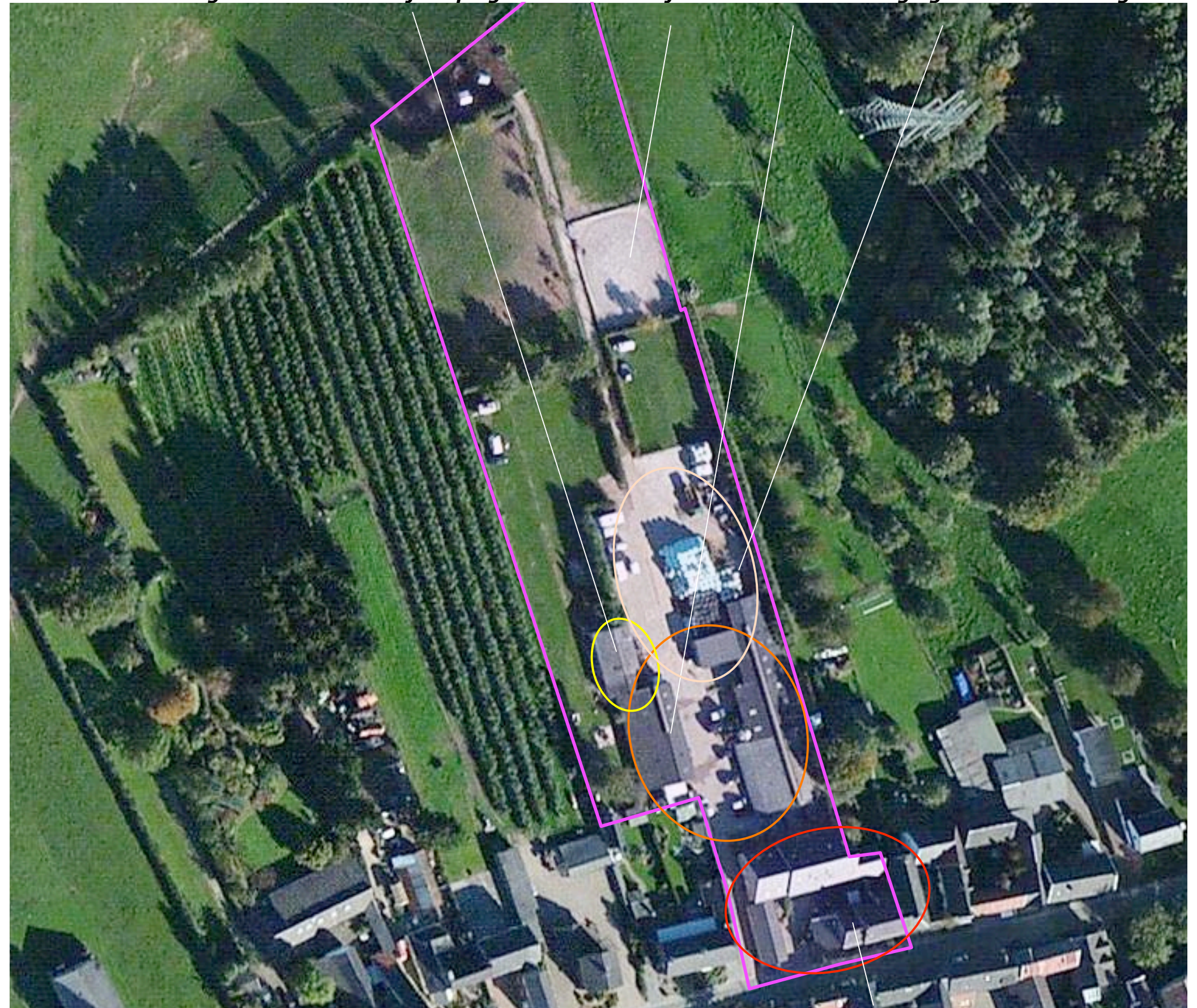
In de uitgangssituatie worden navolgende elementen aangetroffen;

- een stal waarin de sanitaire voorzieningen ten behoeve van de boerderijcamping zijn ondergebracht,
- een kleine rijbak,
- enkele stallen en bergingen met bijbehorende verharding,
- de oude hoeve met de woning en vakantie appartementen.

Stal met voorzieningen tbv de boerderijcamping

rijbak

stallen en bergingen met verharding

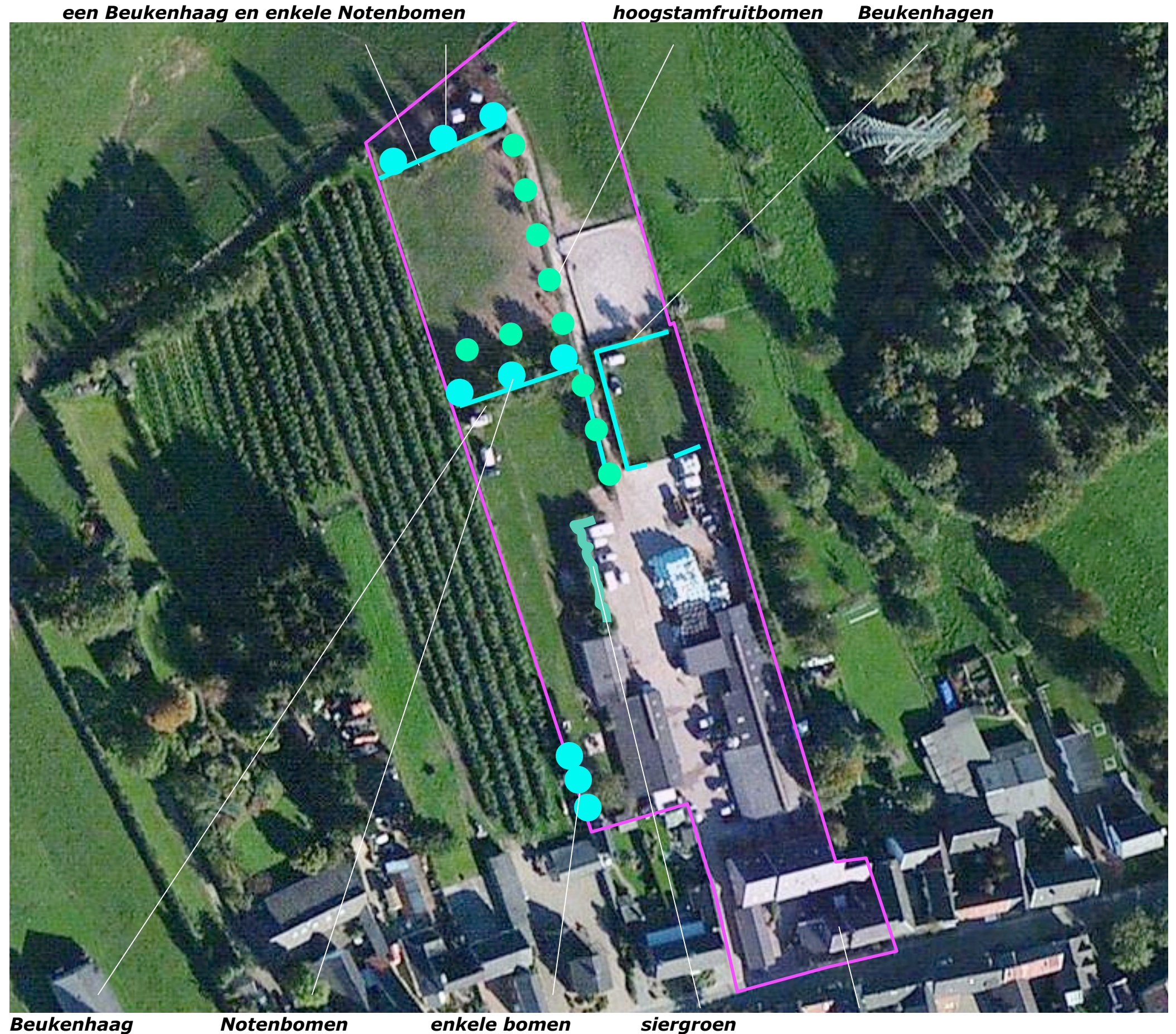


oude hoeve met de woning en vakantieappartementen

AANWEZIGE BEPLANTING

Het onverharde deel van het plangebied wordt benut als huisweide. De meest zuidwestelijk gelegen weide is in gebruik als boerderijcamping. De aangetroffen beplanting omvat;

- een Beukenhaag en enkele Notenbomen aan de noordkant van het plangebied,
- enkele hoogstamfruitbomen op de weide ten noorden van de boerderijcamping en langs het naar de ten noorden gelegen weides voerende pad,
- een Beukenhaag aan de noord-, west- en zuidkant van het ten oosten van de boerderijcamping gelegen weilje,
- een Beukenhaag aan de noord- en westkant van de boerderijcamping,
- een drietal Notenbomen op de weide ten noorden van de boerderijcamping,
- enkele bomen in de zuidwesthoek van de boerderijcamping,
- wat siergroen aan de oostkant van de boerderijcamping.



**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie Mts Maessen- Dullens
Walem 108, 6342 PA Walem - PNR 6342PA108-300911**

PLAN

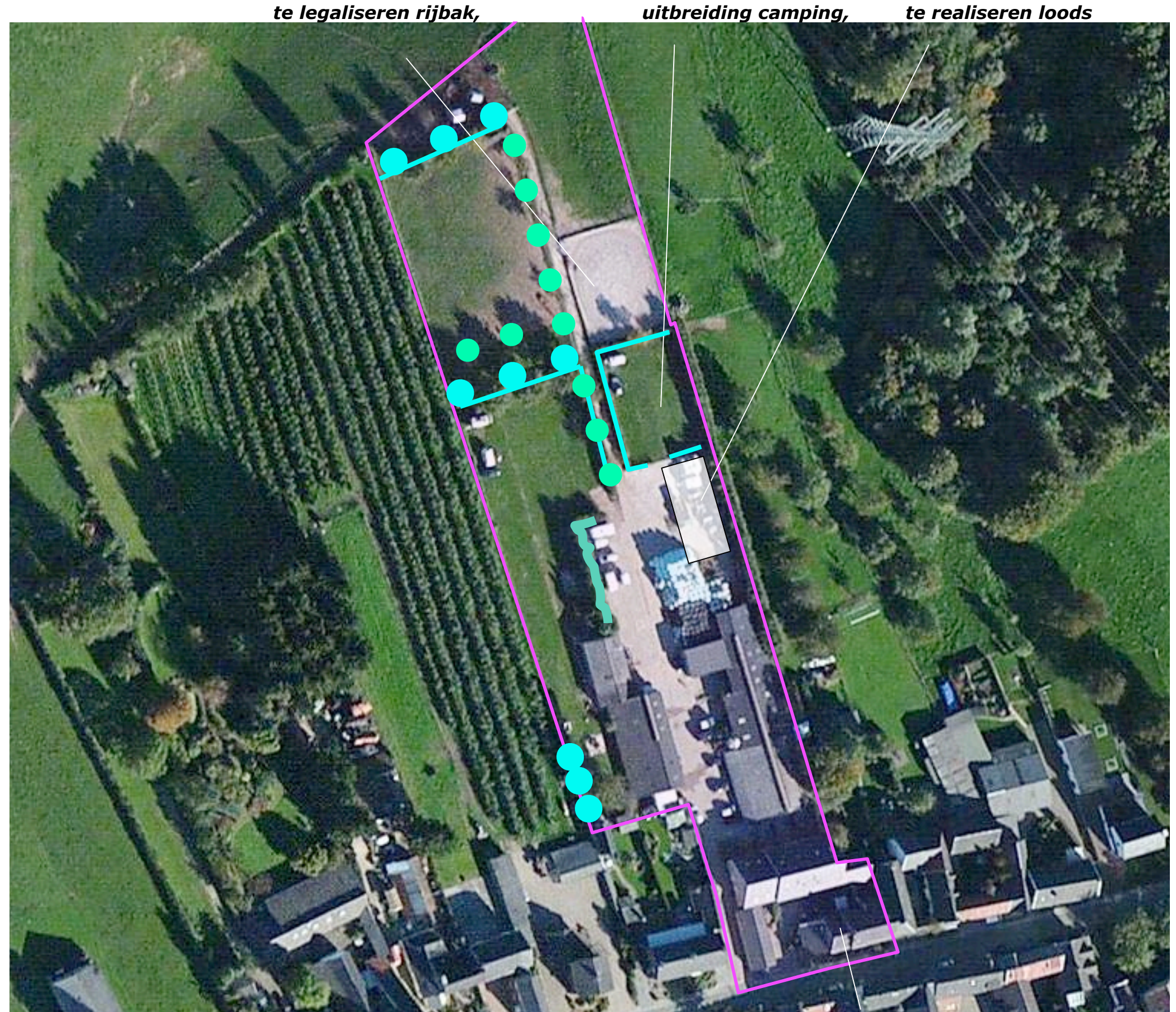
Het plan omvat de realisatie van een loods voor de opslag van momenteel in de open lucht gestalde materialen en voer. Daarnaast is het wenselijk de aanwezige rijbak te legaliseren en de kleine weide tussen de rijbak en de te bouwen loods te gaan benutten ten behoeve van de boerderijcamping. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

bouwkavel

De contouren van de bouwkavel zijn in het kader hiervan in beperkte mate te verruimen. Zie de uitsnede van het bestemmingsplan met de gewenste contouren hieronder. Op grond van de verruiming van de bouwkavel is te voorzien in een landschappelijke inpassing en een tegenprestatie.



uitsnede bestemmingsplan



**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie Mts Maessen- Dullens
Walem 108, 6342 PA Walem - PNR 6342PA108-300911**

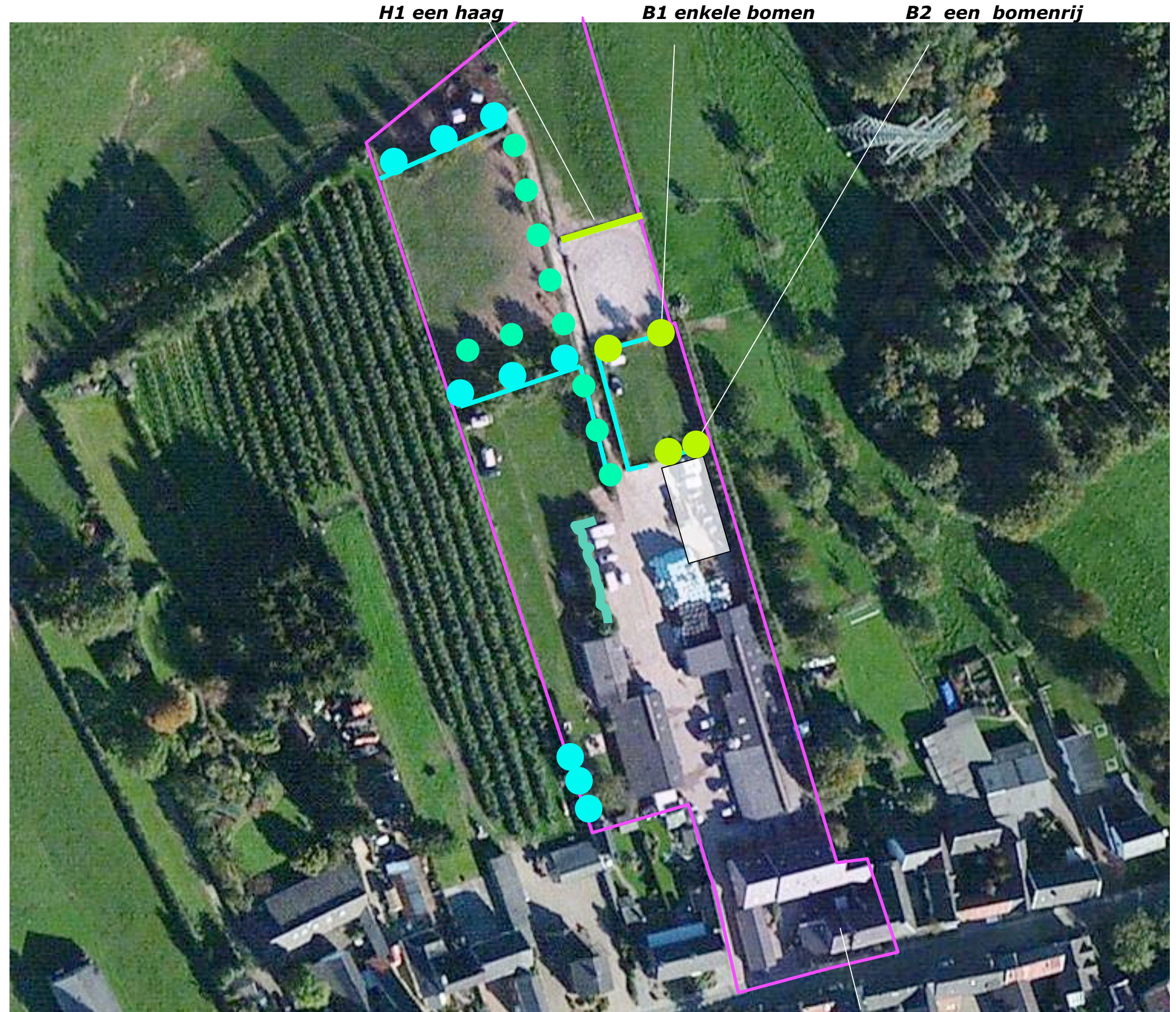
CONCEPT INPASSING

Het plangebied is zeer verscholen gesitueerd en wordt in feite reeds ingepast door de omliggende beplanting en de beplantingselementen in het plangebied. Naar aanleiding van het ter plaatse gevoerd overleg met vertegenwoordigers van de gemeente Valkenburg wordt voorgesteld de inpassing van het plangebied te versterken middels de aanplant van;

- H1 een haag aan de noordkant van de rijbak,
- B1 enkele bomen ter hoogte van de overgang van de uitbreiding van de camping naar de rijbak,
- B2 een bomenrij ter hoogte van de kopgevel van de te realiseren loods.

Soortkeuze

Ten aanzien van de elementen H1 en B1 is ter plaatse besloten aan te sluiten bij het aangetroffen sortiment. Op grond hiervan is gekozen voor toepassing van de Beuk en de Walnoot. Bij de ter hoogte van de kopgevel van de loods aan te planten bomen is rekening te houden met het feit dat deze (op latere leeftijd) enige snoei moeten kunnen verdragen. Om deze reden werd gekozen voor de toepassing van de Haagbeuk.



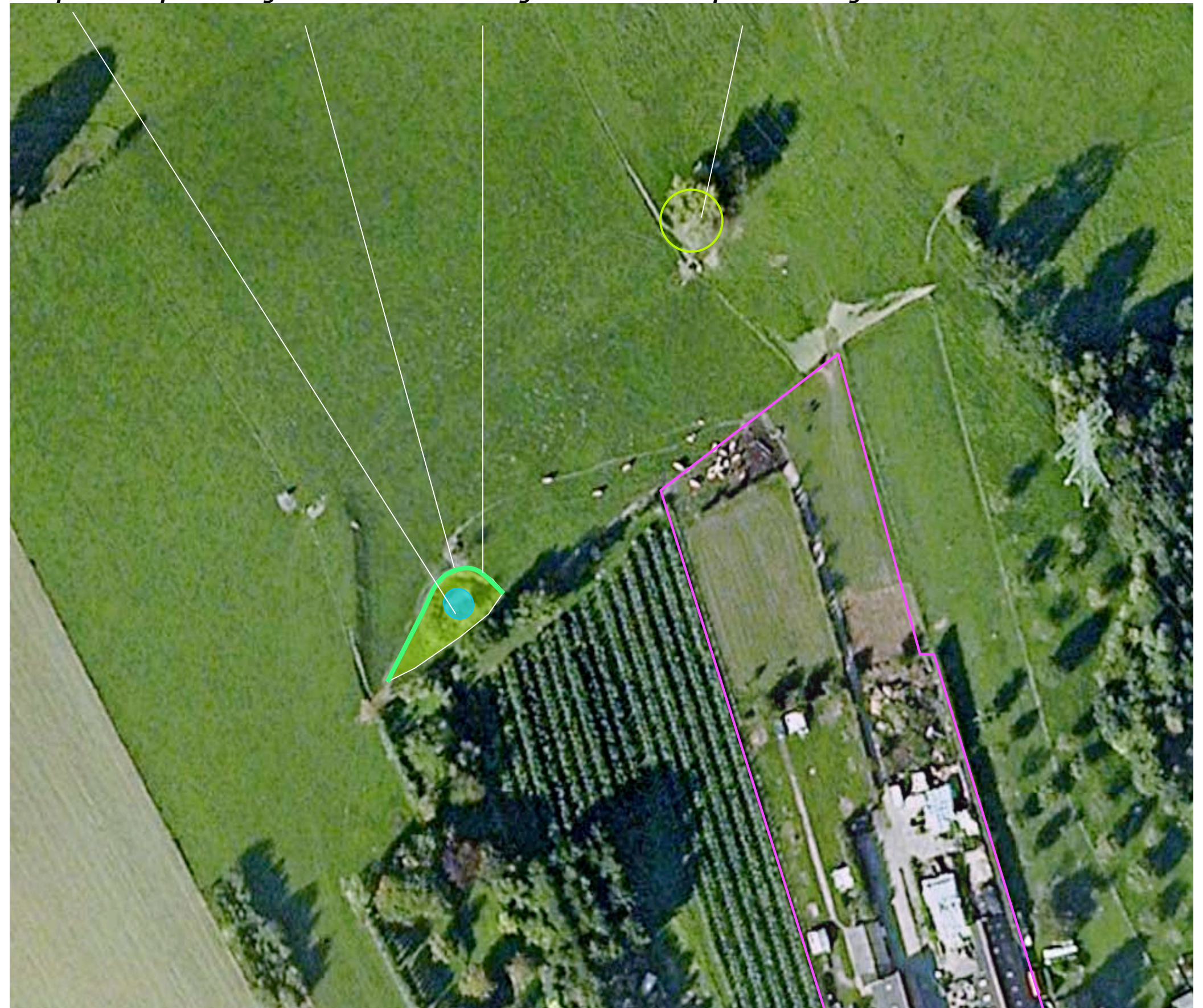
TEGENPRESTATIES

Tijdens het ter plaatse met vertegenwoordigers van de gemeente Valkenburg gevoerde overleg werd verder vastgelegd dat de uitbreiding van de bouwkael zal worden gecompenseerd door;

- O1 de ten noordwesten gelegen poel op te schonen,
- G1 de omgeving van de poel af te rasteren en de aanwezige vegetatie om te vormen tot een soortenrijk grasland,
- H2 het grasland aan de 'koude kant' te omzomen met een beschutting gevende, losse gemengde haag bestaande uit besdragende soorten (Meidoorn is niet toegestaan in verband met de de nabij gelegen plantage),
- B3 een zieke Populier op de bodem van het dal te vervangen door een duurzame boom, een gebiedseigen Es. De Es is aan te planten in een forse plantmaat.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantekening op de navolgende pagina.

O1 opschonen poel G1 grasland H2 Losse haag B3 Populier vervangen door Es



**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie Mts Maessen- Dullens
Walem 108, 6342 PA Walem - PNR 6342PA108-300911**

BEPLANTINGSPLAN – 1:1000

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van navolgende elementen;

H1 een haag bestaande uit Beuk,
B1 enkele Notenbomen,
B2 een bomenrij bestaande uit Haagbeuken,
H2 een losse gemengde haag bestaande uit Veldesdoorn, Kornoelje, Hazelaar, Liguster, Hondсроos en Gelderse Roos,
B3 een solitaire Es.

B3 in het veld

Zie voor de positie van de elementen H1, B1, B2 en H2 het beplantingsplan rechts. De positie van B3 bevindt zich nabij de aanwezige Populier en is nader in het veld te bepalen.

Poel en grasland

Onderdeel van het plan is dat de aanwezige poel wordt opgeschoond en de noordwestelijke oever enigszins wordt uitgevlakt. De omgeving van de poel zal conform de tekening rechts, worden uitgerasterd. De omsloten vegetatie zal worden omgevormd tot soortenrijk grasland. Dit impliceert dat de vegetatie rond de poel minstens 1x per jaar, maar na 1 juli wordt gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd. De haag aan de noordkant van het grasland mag 1 x per 3 jaar voor 50% (in de lengte te verdelen) worden geschoren. De overige beplantingselementen zijn volgens goed gebruik en normale maatstaven te beheren.

H2 Losse gemengde haag

H1 Beukenhaag

B1 Walnoten

B2 Haagbeuken



**Landschappelijke inpassing en tegenprestatie Mts Maessen- Dullens
Walem 108, 6342 PA Walem - PNR 6342PA108-300911**

PLANTLIJST

In de lijst rechts zijn de soorten, aantallen, omvang bij aanplant en plantverbanden vastgelegd. In totaal zijn 85 meter haag en 5 bomen aan te planten en is ongeveer 350 m² grasland om te vormen.

Omvang bij aanplant		60/80	12/14	14/16	60/80	18/20
Code		H1	B1	B2	H2	B3
Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	4 p/m	st	st	3 p/m	st
Acer campestre	veldesdoorn				30	
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			2		
Castanea sativa	tamme kastanje					
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode				30	
Corylus avellana	hazelaar				30	
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk	100				
Fraxinus excelsior	es					1
Juglans regia	okkernoot		2			
Ligustrum vulgare	liguster				30	
Platanus x acerifolius	plataan					
Populus alba	witte populier					
Populus canescens	grauwe populier					
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium hedelfinger	zwarte kers					
Prunus padus	vogelkers					
Prunus spinosa	sleedoorn					
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos				30	
Rosa rubiginosa	egelantier roos					
Salix alba	schietwilg					
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Tilia cordata	winterlinde					
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos				30	
Totaal		100	2	2	180	1