

**Exploitatie-overeenkomst Euverem 52 Gulpen
(Bungalowpark Euverem)**

PARTIJEN:

De gemeente Gulpen-Wittem, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet, vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevr. N.H.C. Ramaekers-Rutjens, hierna te noemen 'de gemeente'

en

Compact Leisure Investment BV Koninginneweg 11 1217 KP Hilversum, hierna te noemen 'de initiatiefnemer'.

In aanmerking nemende:

- dat de initiatiefnemer het voornemen heeft tot uitbreiding en modernisering van het bungalowpark Euverem op de locatie gelegen Euverem 52 te Euverem/Gulpen;
- dat het voornemen in strijd is met het vigerende bestemmingsplan Bungalowpark Euverem en dat planologische medewerking kan worden verleend via een herziening van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro);
- dat initiatiefnemer heeft verzocht om een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van het door hem ingediende plan;
- dat derhalve het planvoornemen door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening van het bestemmingsplan 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 voornemen;
- dat in verband met het verzoek kosten en/of voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.4 en 6.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening kunnen voortvloeien;
- dat er evenwel uit een herziening van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) waarom er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- dat de initiatiefnemer geen planschade-risicoanalyse heeft laten uitvoeren en daarom vooraf de hoogte van eventuele planschade niet bekend is;
- dat de verantwoordelijkheid van het uitvoeren van een planschade-risicoanalyse bij de initiatiefnemer ligt;



Komen overeen als volgt:

Artikel 1: Definities

In deze exploitatie- / planschadeovereenkomst wordt verstaan onder:

1.1 Aanvraag:

Het door initiatiefnemer ingediende verzoek tot het verlenen van medewerking aan het planvoornemen.

1.2. Planologisch besluit / maatregel:

Besluit strekkende tot de herziening van het bestemmingsplan.

1.3. Overeenkomst:

De onderhavige overeenkomst.

1.4. Plangebied:

Het gebied waarop de herziening van het bestemmingsplan betrekking heeft.

1.5. Planschade:

Schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro, welke onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals dit naar aanleiding van het door de initiatiefnemer ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.

1.6. Planvoornemen:

Het moderniseren en uitbreiden van het bungalowpark Euverem op de locatie gelegen Euverem 52 te Euverem/Gulpen;

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

2.1. De initiatiefnemer zal het planvoornemen voor eigen rekening en risico realiseren en neemt daarbij de in deze overeenkomst neergelegde bepalingen en voorwaarden in acht.

2.2. Naar aanleiding van de aanvraag verleent de gemeente haar medewerking aan de herziening van het bestemmingsplan, welke medewerking bestaat uit het opstarten, begeleiden en afronden van de procedure.

2.3. De in artikel 2.2 hierboven bedoelde medewerking door de gemeente laat de uitoefening van al haar publiekrechtelijke bevoegdheden volledig onverlet. De gemeente is niet aansprakelijk voor het tekortschieten met betrekking tot deze overeenkomst, indien dit tekortschieten voortvloeit uit een handelen of nalaten van de gemeente, waartoe zij op grond van het publiekrecht gehouden is. In het bijzonder is de gemeente nimmer aansprakelijk indien:

- zienswijzen en/of beroepsschriften
- verzoeken van voorlopige voorzieningen
- andere maatregelen van derden
- het gebrek aan medewerking of goedkeuring van andere overheidsinstanties en/of uitspraken van de bevoegde rechterlijke instantie(s)

mochten leiden tot een vertraging in de besluitvorming omtrent het planologisch besluit of tot aanpassing, weigering, schorsing of vernietiging van voornoemd besluit.

2.4 Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening van het bestemmingsplan niet wordt verleend, respectievelijk niet in werking zal treden.

Artikel 3: Verplichtingen initiatiefnemer

Kwaliteitsverbetering

3.1 Initiatiefnemer is verplicht zowel de herontwikkeling van het bestaande bungalowpark alsmede de beoogde uitbreiding van het bungalowpark gelijktijdig tot uitvoering te brengen alsmede daaraan gekoppelde kwaliteitsverbetering, zoals weergegeven in het landschapsplan recreatiepark Euverem te Gulpen d.d. 02-05-2019 projectnummer P00401, volledig te realiseren.

3.2 Initiatiefnemer zal de in het eerste lid bedoelde kwaliteitsverbetering zo veel mogelijk gelijktijdig met het in artikel 1.6. bedoelde planvoornemen realiseren. De kwaliteitsverbetering zal uiterlijk een jaar nadat het park weer in exploitatie is genomen zijn gerealiseerd.

3.3 De initiatiefnemer zal de gemeente onverwijld berichten over de feitelijke realisatie van de in het eerste lid bedoelde kwaliteitsverbetering, en in ieder geval binnen de in het tweede lid gestelde termijn.

3.4. Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen ten einde snelle en ononderbroken planologische en/of vergunningsprocedures te waarborgen en/of te bevorderen, welke procedures noodzakelijk zijn ter realisering van de van het in artikel 1.6. bedoelde planvoornemen en de in het eerste lid bedoelde kwaliteitsverbetering.

Instandhouding kwaliteitsverbetering

3.5 Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde kwaliteitsverbetering, zoals beschreven in het eerste lid, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. De instandhoudingsverplichting 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.

3.6 De initiatiefnemer zal al datgene nalaten waardoor de instandhouding van de kwaliteitsverbetering in gevaar gebracht kan worden en er zorg voor dragen dat de onder 3.5 genoemde verplichting als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevestigd en door de initiatiefnemer uitdrukkelijk aanvaard als kwalitatieve verplichting in de zin van laatstbedoelde artikel. Deze verplichting gaat mitsdien over op degenen die de zaak (het perceel) onder algemene of bijzondere titel (deels) verkrijgen. Deze verplichting wordt door de initiatiefnemer ingeschreven in de openbare registers als kwalitatieve verplichting. Aan deze kwalitatieve verplichting zullen mede gebonden zijn degenen die van de initiatiefnemer of diens rechtsopvolgers een recht tot gebruik van de zaak verkrijgen.

3.7 Initiatiefnemer dient gemeente onverwijld op de hoogte te stellen van een voorgenomen vervreemding van (een gedeelte van) de onroerende zaak waarop de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd.

3.8 Tevens is de initiatiefnemer verplicht de in lid 6 en lid 7 vermelde bepalingen alsmede de onderhavige bepalingen bij elke overeenkomst tot vervreemding of bezwaar met een beperkt recht van de zaak waarop de tegenprestatie wordt gerealiseerd, of een gedeelte daarvan woordelijk op te nemen en aan de verkrijger (belanghebbenden) op te leggen, zulks op verbeurte van een zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ter hoogte van € 10.000,- ten behoeve van de gemeente, onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

3.9. Indien de initiatiefnemer op enig moment niet in staat is de tegenprestatie tijdig te realiseren, is initiatiefnemer verplicht terstond de gemeente hiervan op de hoogte te stellen. In goed overleg zullen partijen in een aanvulling op deze overeenkomst bepalen hoe en binnen welke termijn de tegenprestatie alsnog gerealiseerd zal worden.

Artikel 4: Exploitatiekosten plangebied

4.1. Kosten en/of aan te leggen voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.4. en 6.2.5. van het Besluit ruimtelijke ordening (voor zover van toepassing in relatie tot het planvoornemen) komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Artikel 5: Planschade

5.1. Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de herziening van het bestemmingsplan verklaart de initiatiefnemer zich bereid de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

5.2. De gemeente zal de initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de initiatiefnemer ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de initiatiefnemer bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Gulpen-Wittem 2008.

5.3. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de herziening van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de initiatiefnemer mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 5.1 hierboven bepaalde verplicht de initiatiefnemer zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen vier weken na de verzending van de mededeling door storting op bankrekening 28.50.81.934 ten name van de gemeente Gulpen-Wittem onder vermelding van "planschadekosten uitbreiding en modernisering bungalowpark Euverem".

Artikel 6: Verbod overdracht rechten en verplichtingen

Het is de initiatiefnemer niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan het verlenen van toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 7: Wijzigen

Indien een partij, na ondertekening van deze overeenkomst, wijziging of aanvulling ervan wenst, formuleert zij daartoe een voorstel. Het voorstel wordt tussen partijen besproken en maakt, indien alle partijen dit voorstel hebben ondertekend, deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 8: Wanprestatie

Indien de initiatiefnemer toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van de verplichtingen zoals vermeld in artikel 3, 4 en 5 is de initiatiefnemer, na schriftelijke aanmaning of andere voorafgaande verklaring door de gemeente waarin een redelijke termijn aan initiatiefnemer wordt gesteld om alsnog aan bedoelde verplichtingen te kunnen voldoen, een boete van €250 verschuldigd voor elke dag dat de tekortkoming voortduurt met een maximum van €25.000 (m.u.v. de verplichting zoals opgenomen in artikel 3.8 alwaar in betreffend artikel een specifieke boeteclausule is opgenomen die van toepassing is).

Artikel 9: Toepasselijk recht en geschillenregeling

9.1 Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.

9.2 Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Maastricht.

Artikel 10: Bijlagen

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
landschapsplan recreatiepark Euverem te Gulpen d.d. 02-05-2019 projectnummer P00401
Deze bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in drievoud d.d.-2019

Burgemeester van Gulpen-Wittem,

(mevr. N.H.C. Ramaekers-Rutjens)

De initiatiefnemer,

(dhr. J. Postma)

(dhr. J. Postma)

