

Exploitatieovereenkomst / Planschadeovereenkomst Bestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller

Kenmerk: G.18.02551



De ondergetekenden:

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

en

2. Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg, vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer H.T.J. Vrehen, Mauritsstraat 11, 6361 AV Nuth, hierna te noemen:
de verzoeker

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een wijziging van het bestemmingsplan Kern Nijswiller heeft aangevraagd voor het realiseren van Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg op de locatie Hofstraat 14, 6286 CG te Nijswiller, kadastraal bekend als gemeente Wittem, sectie B, nummer 6802 en gemeente Wittem, sectie N, nummer 10;
- dat het planvoornemen in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'kern Nijswiller';
- dat derhalve aan het planvoornemen door de gemeente geen medewerking kan worden verleend, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat uit eerste onderzoek niet is gebleken dat er sprake is van doorslaggevende planologische beletselen om niet mee te werken aan het gemelde verzoek;
- 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 wijziging van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) reden waarom er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- dat in verband hiermee een risicoanalyse planschade van de eventueel voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade is verricht door Rho Adviseurs B.V, dat het rapport daarvan als bijlage 1 bij deze overeenkomst is gehecht en dat de conclusies van de risicoanalyse planschade is dat door de planologische maatregel enkel voor de woning aan de Kolmonderstraat 15 en aan de Hofstraat 12 sprake is van een beperkt planologisch nadeel. De verwachting is dat de door dat planologische nadeel veroorzaakte planschade niet boven het

normaal maatschappelijk risico uitkomt. Deze conclusies worden bevestigd door de in opdracht van de gemeente uitgevoerde second opinion door Lodewijck Groep BV (Bijlage 2).

- 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 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;

Komen overeen als volgt:

Definities

Artikel 1

In deze exploitatie- / planschadeovereenkomst wordt verstaan onder:

- 1.1 Aanvraag: Het door verzoeker ingediende verzoek tot het verlenen van medewerking aan het planvoornemen.
- 1.2 Planologisch besluit / maatregel: Besluit strekkende tot het wijzigen van het bestemmingsplan 'Kern Nijswiller'.
- 1.3 Overeenkomst: De onderhavige overeenkomst.
- 1.4 Plangebied: Het gebied waarop de afwijking 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 verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
- 1.6 Planvoornemen: Het ontwikkelen van een Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg op de locatie Hofstraat 14 te Nijswiller, kadastraal bekend gemeente Wittem, sectie B nummer 6802 en sectie N nummer 10;

Doel van de overeenkomst

Artikel 2

- 2.1 De verzoeker 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 wijziging 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 behoudt haar bevoegdheid om bij nadere heroverweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel te weigeren of daaraan voorwaarden te verbinden.
- 2.4 Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden, respectievelijk niet onherroepelijk wordt.

Exploitatiekosten plangebied

Artikel 3

- 3.1. 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 verzoeker

Planschade

Artikel 4

- 4.1 Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de wijziging van het bestemmingsplan verklaart de verzoeker zich bereid de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.
- 4.2 De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de afwijking van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt en onherroepelijk wordt. De gemeente zal de verzoeker 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.
- 4.3 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 4.1 hierboven bepaalde verplicht de verzoeker 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 bestemmingsplan D'n Hoaf Nijswiller".
- 4.4 De verzoeker is zich er van bewust van dat er ondanks de conclusies van de schaderisico-analyse planschade kan optreden die in deze analyse niet is meegenomen. De verzoeker verplicht zich op grond van het bepaalde in lid 1 ook deze schade aan de gemeente te vergoeden.
- 4.5 Gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte waarop verzoeker voornemens is het bouwplan te (laten) realiseren, ontheft verzoeker niet van de in lid 1 genoemde verplichting. Uitgangspunt blijft dat verzoeker bij gehele of gedeeltelijke vervreemding de verzoeker is/blijft van de bestemmingsplanwijziging

Verbod overdracht rechten en verplichtingen

Artikel 5

- 5.1 Het is de verzoeker 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.

Wijzigen

Artikel 6

- 6.1 De overeenkomst kan met goedvinden van beide partijen worden gewijzigd.

Wanprestatie

Artikel 7

7.1 Indien de verzoeker toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van hetgeen gesteld is in artikel 4.3 hierboven is de verzoeker zonder aanmaning of andere voorgaande verklaring een boete van € 2.500,- verschuldigd voor elke dag dat de tekortkoming voortduurt.

Geschillenregeling

Artikel 8

8.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg

Aldus opgemaakt en getekend te Gulpen-Wittem op

De gemeente: Burgemeester van Gulpen-Wittem, N.H.C. Ramaekers-Rutjens

.....

De verzoeker: Voorzitter Stichting Agroproductie & Leisurepark Zuid-Limburg, H.T.J. Vrehan

BIJLAGE 1: risicoanalyse planschade Rho Adviseurs B.V

BIJLAGE 2 : second opinion door Lodewijck Groep BV