

**ANTERIEURE OVEREENKOMST
BESTEMMINGSPLAN 't SOPERSE BOS**

De ondergetekenden:

1. DE GEMEENTE MAASDONK, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de heer B.H.M. Brands, wethouder van de gemeente Maasdonk, conform mandaatbesluit d.d. 27-11-2012, waarvan een afschrift van dit besluit bij deze overeenkomst is gevoegd, handelend ter uitvoering van het besluit d.d. 6-11-2012 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdonk.

hierna te noemen '*de gemeente*';

en

2. VERENIGING VAN EIGENAREN RECREATIEPARK VINKELOORD, statutair gevestigd te Vinkel, Hyacinth 133, 5382 JP, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door J. Meenhorst, handelend ter uitvoering van het besluit van de Algemene Ledenvergadering van 31-10-2012.

hierna te noemen '*de initiatiefnemer*';

de initiatiefnemer en de gemeente hierna gezamenlijk aangeduid als: "partijen",

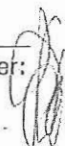
nemen het volgende in overweging:

- De gemeente is bereid haar medewerking te verlenen aan het omzetten van de bestemming "recreatie" naar de bestemming "recreatie met permanente bewoning toegestaan" van het projectgebied indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van het projectgebied alsmede voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente;
- Partijen hebben geconstateerd dat het project uit planologisch oogpunt onder de in deze overeenkomst betrokken voorwaarden in beginsel doorgang kan vinden;

paraaf gemeente:

1

paraaf initiatiefnemer:



- Het plan is in lijn met de structuurvisie "Dierenbos en Omgeving" van de gemeente Maasdonk;
- Door de mogelijke uitbreiding van de bestaande gebouwen van totaal circa 2700 m² in het projectgebied de toets aan 'Verordening Ruimte 2012' noodzaakt tot kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Conform de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant moet een bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. De beoogde herbestemming van 't Soperse Bos kan vanuit dit bepaalde niet plaatsvinden zonder dat er goede afspraken worden gemaakt over de ruimtelijke inpassing en compensatie en de wijze waarop dit financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd.
- Van het projectgebied is een tekening vervaardigd die als bijlage 1 bij deze overeenkomst is gevoegd en als uitgangspunt zal dienen voor de afspraken met betrekking tot de uitvoering van het project;
- De initiatiefnemer heeft de voor de uitvoering van het project benodigde grond in eigendom, danwel zal de benodigde grond voor de natuurcompensatie verwerven van de gemeente;
- De initiatiefnemer behoeft de medewerking van de gemeente voor het volgen van een planologische procedure en de uitvoering van werken en werkzaamheden, danwel het treffen van maatregelen in en met betrekking tot het projectgebied, hetgeen mede kan geschieden door middel van het sluiten van onderhavige overeenkomst;
- Initiatiefnemer zal in het kader van de uitvoering van werken en werkzaamheden in of betrekking hebbende op het projectgebied zelf realiseren;
- Partijen wensen nu de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van projectgebied schriftelijk in deze overeenkomst vast te leggen;
- Er is een procedureverordening voor advisering en tegemoetkoming in planschade waarin is geregeld hoe verzoeken om tegemoetkoming in planschade worden behandeld. De verordening bevat onder andere een regeling ter behartiging van de belangen van initiatiefnemer.

en komen het volgende overeen:

Definities en begrippen

Anterieure overeenkomst:

Overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer over de afspraken met betrekking tot de uitvoering van werken en werkzaamheden en de te maken verplichte kwaliteitsslag ten aanzien van natuur- en landschapswaarden in het projectgebied.

Bestemmingsplan:

Bestemmingsplan "t Soperse Bos",

Kostenoverzicht:

Het overzicht van de door partijen te maken kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van werken en werkzaamheden, danwel planologische procedures en overige afspraken, welke door Initiatiefnemer zullen worden betaald, danwel vergoed aan de gemeente.

Project:

Het uitvoeren van werken en werkzaamheden van civieltechnische aard, danwel natuurcompensatie en het treffen van maatregelen die met de omzetting van de bestemming gepaard gaan.

Locatie-eisen:

paraaf gemeente:



2

paraaf initiatiefnemer:



De eisen ten aanzien van de in het projectgebied uit te voeren werken, werkzaamheden, danwel nemen van maatregelen.

Ontbindingsovereenkomst:

Een overeenkomst waarin in geval van calamiteiten wordt bepaald of en zo ja op welke wijze deze overeenkomst tussen partijen kan worden voortgezet. Indien de overeenkomst niet op de overeen gekomen wijze kan worden voortgezet, bepaalt de ontbindingsovereenkomst op welke wijze de financiële afwikkeling tussen partijen en hoe de concrete realisering van het project verder zal dienen te geschieden.

Voorzieningen

De binnen het projectgebied te realiseren voorzieningen.

Projectgebied:

Het gebied waarop deze overeenkomst betrekking heeft. Specifiek gaat het om de percelen, zoals aangegeven op de bijgevoegde en gewaarmerkte kaart.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

- a. Het doel van deze overeenkomst is het komen tot afspraken voor de herbestemming van het recreatieterrein 't Soperse Bos te Vinkel, om permanente bewoning mogelijk te maken en het financieel, juridisch en feitelijk verzekeren van de uitvoering van de hiermee in verband zijnde noodzakelijke kwaliteitsslag.
- b. In deze overeenkomst zullen onder meer de volgende onderwerpen worden uitgewerkt: planschadekosten, planvoorbereidingskosten en civieltechnische kosten, evenals de planning van de uitvoering en het verzekeren van de benodigde kwaliteitsslag.

Artikel 2 Verplichtingen van de gemeente

- a. De gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van het (voor)ontwerp van een bestemmingsplan.
- b. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in de overeenkomst met betrekking tot het in procedure brengen van een (voor)ontwerp van een bestemmingsplan is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van de uitvoering van het project.

Artikel 3 Verplichtingen van de initiatiefnemer

- a. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico het project uitvoeren.
- b. Initiatiefnemer draagt zorg voor het aanleveren van het voor het plan benodigde bestemmingsplan, inclusief de kosten voor het digitaliseren van het plan, de mogelijke kosten voor de aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan naar het ontwerpbestemmingsplan, de mogelijke kosten voor het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan naar het vastgestelde bestemmingsplan, de mogelijke kosten van de aanpassing van het vastgestelde bestemmingsplan, de mogelijke kosten voor het aanpassen van het onherroepelijke bestemmingsplan ingevolge een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en de kosten voor het aandragen van informatie en onderzoeken ten behoeve van het beantwoorden van inspraakreacties, zienswijzen en beroepschriften.

paraaf gemeente:



3

paraaf initiatiefnemer:



- c. Initiatiefnemer draagt zorg voor het verrichten van investeringen:
- ten aanzien van de kwaliteit van de infrastructuur en verlichting;
 - ten aanzien van het groen;
 - ten aanzien van natuurcompensatie op maat, welke is vastgelegd in het document 't Soperse Bos, 'Wonen in een natuurrijk landschap' d.d. 18-09-2012, zoals weergegeven in bijlage 3.

Artikel 3 a Ruimtelijke kwaliteitsslag

- a. De partijen erkennen dat het initiatief alleen mogelijk is als er een ruimtelijke kwaliteitsslag plaatsvindt volgens de Verordening Ruimte van de Provincie Noord Brabant. De initiatiefnemer levert deze kwaliteitsslag door het inrichten van een perceel grond van ongeveer 2700 m². De inrichting bestaat uit het ontwikkelen van een bloemrijk grasland met aan weerszijden een brede gevarieerde houtsingel van ca. 15 meter breed met een concreet beplantingsplan, zoals weergegeven in de bijlage 3.
- b. Het jaarlijks onderhoud wordt door of op rekening van initiatiefnemer gepleegd.
- c. Er wordt met onder andere Stichting Landschapsbelang Maasdonk en andere betrokken eigenaren een beheerplatform opgezet.
- d. Het vochtig grasland wordt gerealiseerd door het extensiveren van het beheer (hooiland). In de eerste jaren meerdere malen per jaar; uiteindelijk 2 keer per jaar (type glanshaverhooiland). Bij het maaibeheer wordt rekening gehouden met het ontwikkelen van ruigten in overgang naar houtsingels en struweel. Dit kan geschieden door 1 keer per 3 jaar te maaien.
- e. De onderhoudsperiode bedraagt 25 jaar.
- f. De verkoop van de benodigde gronden door de gemeente aan initiatiefnemer, zal via een separate koopovereenkomst worden geregeld. Hierbij geldt dat de verkoop plaats vindt op basis van het gemeentelijke verkoopbeleid.

Artikel 4 Inrichting en voorzieningen

Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor alle noodzakelijke aanpassingskosten die gemaakt moeten worden ten gevolge van wijziging van de bestemming en daarbij behorende gemaakte afspraken. Het gaat hierbij om de kosten, conform de calculatie zoals opgenomen in bijlage 4. Los daarvan dient initiatiefnemer de daarvoor gebruikelijke legeskosten aan de gemeente te betalen.

Artikel 5 Specifieke voorwaarden Natuurcompensatie

- a. Initiatiefnemer zal ten behoeve van de realisatie van de natuurcompensatie, zoals benoemd in artikel 3a van deze overeenkomst, een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie E, nummer 513, ter grootte van 2.700 m² aankopen van de gemeente. Voor deze grondaankoop wordt een separate koopovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten.
- b. Binnen 2 jaar na het passeren van de notariële akte van de aankoop van het perceel, benoemd in lid a, moet de natuur- en landschapszone ingericht zijn.
- c. Bij het niet nakomen van het bepaalde in het vorige lid, wordt een boete in rekening gebracht van € 40.000,-.
- d. Indien onherroepelijk vast komt te staan dat het in lid a bedoelde perceel niet gepasseerd kan worden bij de notaris voor 01-03-2015, zoeken partijen gezamenlijk naar een alternatieve locatie voor de natuurcompensatie. Het bepaalde in lid c. wordt dan opgeschort met maximaal 1 jaar.


Artikel 6 Planvoorbereidingskosten

- a. De gemeente en de initiatiefnemer komen overeen dat de voor het bestemmingsplan te maken kosten voor publicaties in de Streekwijzer en in de Staatscourant, conform artikel 2.8.1 van de gemeentelijke legesverordening 2012, voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit bedrag wordt, uitgaande van 4x publiceren in de Streekwijzer en twee keer in de Staatscourant vastgesteld op € 300,-.

paraaf gemeente:

4

paraaf initiatiefnemer:



- b. De gemeente en de initiatiefnemer komen overeen dat de ambtelijke kosten, conform artikel 2.8.1 van de gemeentelijke legesverordening 2012, voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit bedrag wordt, uitgaande van 180 ambtelijke uren, geraamd op € 13.680,00. Deze raming is gebaseerd op ervaringsgegevens van de gemeente betreffende de behandeling van dergelijke plannen. De gemeente hanteert hiervoor een tijdregistratiesysteem dat op verzoek van de initiatiefnemer door hem kan worden ingezien. Na uiteindelijk besluit door de gemeenteraad zullen de leges naar werkelijke kosten bij de initiatiefnemer in rekening worden gebracht tot een maximum van het genoemd bedrag.
- c. Externe kosten die de gemeente moet maken voor de beoordeling van de plannen, komen voor rekening van de initiatiefnemers. Kosten die hier onder andere onder vallen zijn: de kosten beoordeling archeologisch onderzoek, kosten toetsing geluids- en bodemonderzoek, kosten stedenbouwkundige toets enzovoort voor zover deze kosten al niet zijn gemaakt en nog nodig zijn voor het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. De kosten kunnen niet vooraf berekend worden.

Artikel 7 Planschade

- a. Aanvragen om vergoeding van planschade die voortvloeien uit de herziening van het bestemmingsplan, naar aanleiding van het verzoek van de initiatiefnemer, neemt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente in behandeling conform de vigerende gemeentelijke procedureregeling planschadevergoeding.
- b. De initiatiefnemer verbindt zich om aan de gemeente te vergoeden het totale bedrag, bestaande uit de tegemoetkoming in de schade en de vergoedingen, zoals opgenomen in artikel 6.1 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komen en die voortvloeien uit de herziening van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de initiatiefnemer ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
- c. In onderling overleg is tussen de partijen afgesproken dat er geen risicoanalyse wordt opgesteld en geen borg hoeft te worden gesteld.
- d. De gemeente zal de initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening 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 een aanvraag om planschade betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening c.q. de gemeentelijke procedureverordening.
- e. Het college van burgemeester en wethouders besluit uiteindelijk over de aanvraag tot vergoeden van planschade met inachtneming van het daartoe opgestelde eindadvies van de adviseur. De initiatiefnemer zal, indien het college een vergoeding van planschade heeft vastgesteld en uitgekeerd en het besluit onherroepelijk is, het alsdan uitgekeerde bedrag aan het college vergoeden voor zover dat overeenstemt met het bepaalde in de Wro.
- f. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van een tegemoetkoming in de schade inclusief de in sub b. genoemde kosten die voortvloeien uit de herziening van het bestemmingsplan, het bedrag schriftelijk aan de initiatiefnemer meedelen. Het genoemde bedrag dient op factuur binnen twee weken aan de gemeente te worden overgemaakt. De initiatiefnemer verplicht zich voor betaling binnen de gestelde termijn zorg te dragen.
- g. Als degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend om een oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor partijen bindend.

paraaf gemeente:

5

paraaf initiatiefnemer:

- h. Het staat de initiatiefnemer vrij om met degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend te onderhandelen over een in overleg met het college van burgemeester en wethouders goed te keuren te treffen minnelijke regeling. Komen partijen tot overeenstemming dan betaalt de initiatiefnemer het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.
- i. Het bepaalde in artikel 7 van deze overeenkomst wordt van rechtswege ontbonden zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.
- j. Het is de initiatiefnemer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit artikel 7 van deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 8 Betaling diverse bijdragen en kosten

De publicatiekosten ten bedrage van € 375,-, de geraamde ambtelijke kosten ten bedrage van € 13.680,- en de kosten voor het opstellen van de benodigde onderzoeken, als bedoeld in lid 6d van deze overeenkomst komen voor rekening van initiatiefnemer op het moment dat de gemeente deze kosten maakt.

Artikel 9 Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door een der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank te 's-Hertogenbosch.

Artikel 10 Bestuursrechtelijke rechtsgang

Partijen verklaren met betrekking tot de uitvoering van deze overeenkomst een inspanningsverplichting op zich te nemen tot het niet onbenut laten van een bestuursrechtelijke rechtsgang. Dat geldt echter slechts voor zover daarmee de voortgang van de het project kan worden gewaarborgd, bevorderd of mogelijk gemaakt, in die gevallen dat deze rechtsgang uitsluitend voor een der partijen openstaat of het 'onbenut laten' een juiste nakoming van de verplichtingen van de wederpartij in de weg staat. Is de noodzaak tot benutting van een rechtsgang door een partij het gevolg van een tekortkoming van de wederpartij, dan dient de wederpartij de kosten binnen de grenzen van de redelijkheid te vergoeden.

Artikel 11 Ontbindende voorwaarden

- a. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden:
- Dat het (voor)ontwerpbestemmingsplan als bedoeld in deze overeenkomst door de gemeente niet in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit, dat daardoor het bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld, dan wel niet onherroepelijk kan worden;
 - Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming/uitkomst ten aanzien van toekomstige publiekrechtelijke handelingen, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
- b. In geval zich een situatie voordoet waarin sprake is van een mogelijke ontbinding krachtens dit artikel, verplichten partijen zich terzake allereerst gezamenlijk te beraden over de mogelijkheid de overeenkomst zodanig aan te passen zodat een ontbinding kan worden vermeden.



Artikel 12 Overdracht van rechten

Het is de initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, tenzij dit expliciet is vermeld in het betreffende artikel. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de initiatiefnemer jegens de gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.

Artikel 13 Toerekenbare tekortkoming, boete en faillissement

- a. Ingeval één der partijen in gebreke is in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden met inachtneming van een termijn van zes maanden.
- b. In geval van een toerekenbare tekortkoming die niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 9 van overeenkomstige toepassing, evenals in geval van strijdigheid tussen partijen omtrent de gelding van lid a.
- c. Het in de vorige leden bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle tengevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interessen.

Artikel 14 Onvoorziene omstandigheden en ontbinding

- a. Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanig uitzonderlijke wijzigingen ondergaan, dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van partijen of van een der partijen in redelijkheid niet meer gevegd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd geheel of gedeeltelijk nakomt of deze de overeenkomst niet meer kan nakomen, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partijen te verlangen dat tussen partijen een ontbindingsovereenkomst wordt gesloten.
- b. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.
- c. Onder onvoorziene omstandigheden in de zin van dit artikel wordt mede verstaan:
 - De onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen;
 - Het wegvallen van eventuele voor de haalbaarheid van de ontwikkeling of een project noodzakelijke subsidies.

Artikel 15 Einde van de overeenkomst

- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren.
- b. De overeenkomst eindigt doordat het project in overeenstemming met deze overeenkomst gemaakte afspraken is gereedgekomen, de planschade conform artikel 7 is afgerond en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
- c. De overeenkomst eindigt eveneens indien:
 - Partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het concept bestemmingsplan of het bestek voor zover en in geval er daarbij sprake is van een wezenlijke afwijking van de planuitvoering;
 - Partijen onderling ontbinding overeenkomen.

Artikel 16 Publicatie

paraaf gemeente:

7

paraaf initiatiefnemer:

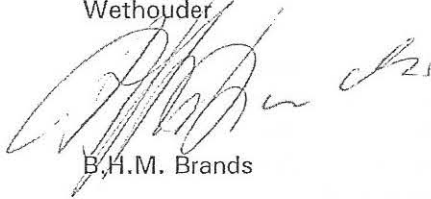


De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de gemeente in lijn met het gemeentelijke beleid wenst te publiceren dat deze overeenkomst is gesloten. Deze publicatie zal bestaan uit een zakelijke omschrijving omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het projectgebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam (namen) van de wederpartij van de gemeente.

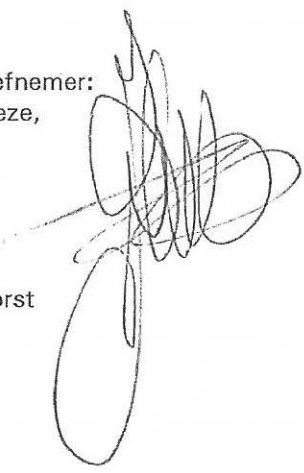
Aldus overeengekomen en ondertekend te Geffen op:

gemeente Maasdonk:
namens deze,
Wethouder

De initiatiefnemer:
namens deze,



B.H.M. Brands



J. Meenhorst

Bijlage(n):

1. plangebied;
2. projectgebied
3. inrichtingsvoorstel 't Soperse Bos, 'Wonen in een natuurlijk landschap' Compensatie;
4. kostenoverzicht
5. mandaatbesluit 27 november 2012 ondertekening koopovereenkomst.

paraaf gemeente:

8

paraaf initiatiefnemer:





Plangebied

Grens plangebied / project gebied

Enkelbestemmingen

BO Bos
 R Recreatie

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Functieaanduidingen

specifieke vorm van bos - natuurcompensatie
 wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

OPDRACHTGEVER
 Gemeente Maasdonk

PROJECT
 Bestemmingsplan 't Soperse bos

MIJNOMMER : NL.IMRO.6211.BP002011.M000005-0101

STATUS :
 Vraagstuk : 03-01-2012
 Ontwerp : 15-10-2012
 Vastlegging : 15-10-2012

SCHAAL
 1:2000

TEKENAAR
 S. Israel
 PROJECTLEIDER
 R. van Trigt

TEKENINGNUMMER : 07-234035-BP-ON-SB-121010
 FORMAAT : A2

ORANJEWOUDE OOSTERHOUT
 Dinklaan 7
 4800 AA Delfmuid
 tef. (0182) 451023
 fax (0182) 451141
 HIERBENEVEN
 DE WENTEN
 ALS OEFENING
 CAPSELLE Afd. ZUSSEL
 OOSTERHOUT



BLAD IN BLADEN
 1-1



't Soperse Bos

'Wonen in een natuurrijk landschap'

Voorstel compensatie

(Definitieve versie)

VVE 't Soperse Bos – 12 september 2012



Beschrijving actuele situatie

- Ligging. 't Soperse Bos ligt ten westen van Vinkel en ten zuiden van de A59.

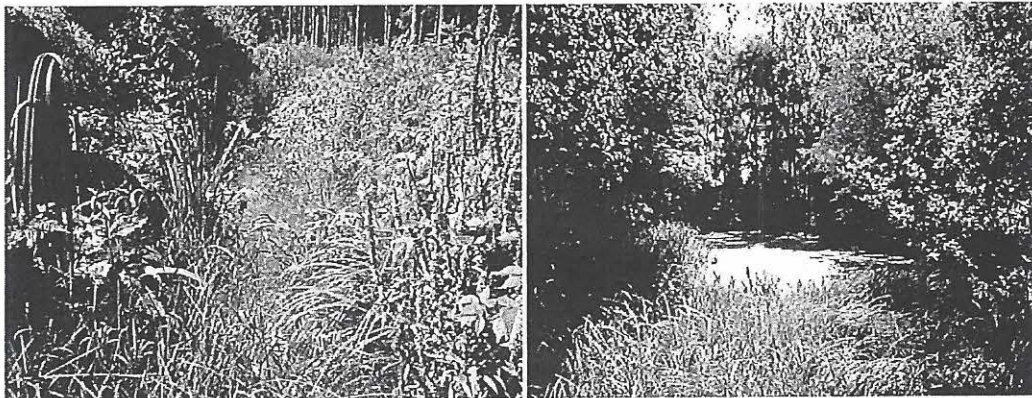


Figuur 1 Ligging 't Soperse Bos (rood omljnd)

- Karakteristiek. 't Soperse Bos is een bosrijk landschap met verspreide huisjes, tuintjes en gazons. De vegetatie is een mix van inheemse en cultuurplanten. Beeldbepalende boomsoorten binnen de groenstructuur van het park zijn eik en berk. Aan de noordzijde van 't Soperse Bos ligt een boscomplex met een visvijver. Ten oosten en westen liggen agrarische gronden. Ten westen ligt ook het Vinkels Bos. Het is in eigendom van de gemeente 's-Hertogenbosch.
- Cultuurhistorie. 't Soperse Bos ligt in een voormalig vochtig tot nat broekbos en heidelandschap. Daaromheen ligt een kampenlandschap (o.a. Nieuwe Kampen) met verstreping (langgerekte percelen met singels). Relicten van het historische landschap zijn vooral de houtwallen (oostzijde; scheiding met landbouwgebied) en de aanwezigheid van slootjes binnen en aan de rand van 't Soperse Bos. Voor de rest is er binnen 't Soperse Bos weinig meer over van het oorspronkelijke landschap. In het ten noorden gelegen bos is een opvallend rabattenstelsel aanwezig. Het lijkt onderdeel van een historisch bevoeiingssysteem.

Handwritten signature or initials.

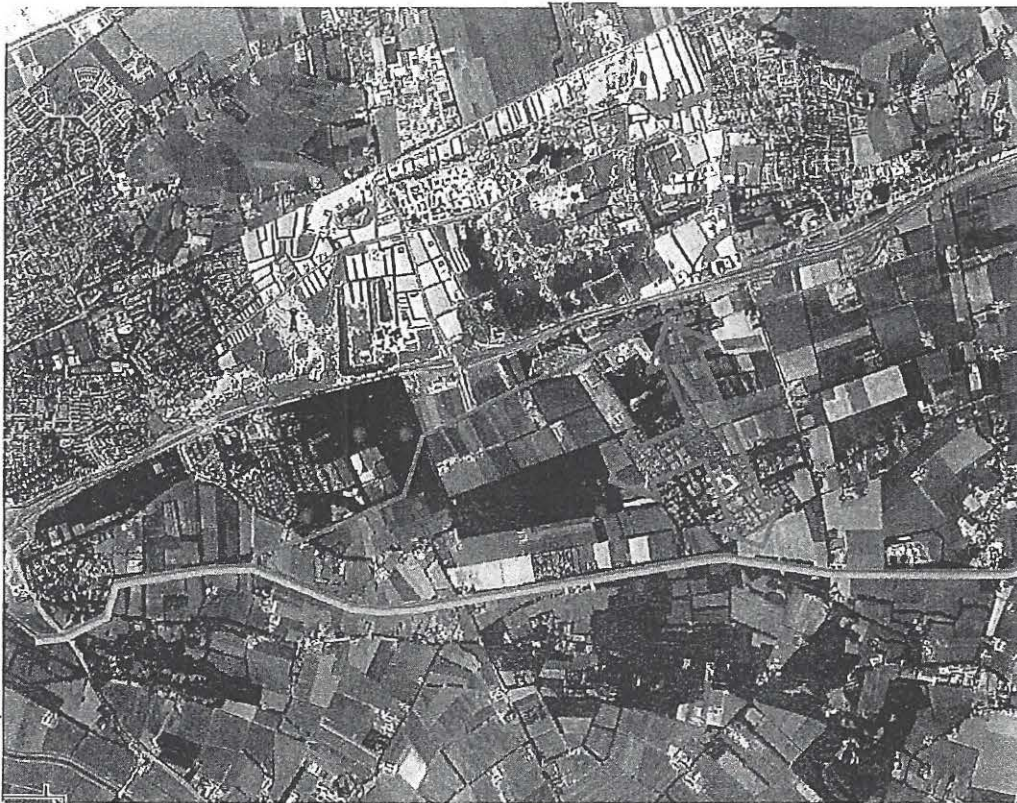
- Natuurwaarden. In 't Soperse Bos is er vooral sprake van algemene natuurwaarden. Deze conclusie is gebaseerd op basis van vegetatie(structuur), informatie via 'www.waarneming.nl' en een veldbezoek op 3 augustus 2012. Uitgebreide inventarisaties zijn niet voor handen.
- Het gebied kent alleen algemene bos- en tuinvogels en dagvlinders. Bosvogels uit directe omgeving zoals de groene specht maken gebruik van graslanden in 't Soperse Bos (tuinen, speelweide e.d.). Van de vlinders zijn bont zandoogje, boomblauwtje, citroenvlinder en gehakelde aurelia waargenomen (veldbezoek). Bijzondere soorten dagvlinders zijn niet te verwachten.
- De belangrijkste natuurwaarden zijn te vinden in de kwelslootjes (vooral aan de rand van 't Soperse Bos). Hier bevindt zich een redelijk rijke watervegetatie met grote waterweegbree, gele lis, kattenstaart en fonteinkruid. In sloten staat in en tot hoog op de oever of het land riet. Het duidt op kwel en/of stromend grondwater.
- Er mag een redelijke libellenfauna worden verwacht. Bij het veldbezoek werd alleen bruine glazenmaker waargenomen (niet verder onderzocht). Verder zijn er geen gegevens te vinden.
- In 't Soperse Bos ligt verder nog een kleine vijver. Rondom staat veel bos en struweel. Het water is beschaduwd. De vijver vangt veel blad in en is bedekt met kroos. Aangrenzend aan de vijver ligt een weide; dat deels in gebruik als speelweide. Binnen de weide zijn zichtbaar natte omstandigheden aanwezig.
- De grote visvijver in het noordelijk gelegen bos kent een rijke, weelderige oevervegetatie dat duidt op hoge voedselrijkdom (riet, wilgenstruweel e.d.). Het bos er omheen kent een mix van (Amerikaanse) eik, berk, grove den met lokaal ondergroei van lijsterbes en vuilboom.



Impressie kwelslootjes en de kleine vijver in 't Soperse Bos....

Landschapsecologische relaties

- 't Soperse Bos staat niet op zichzelf. Het is onderdeel van een netwerk van bos- en natuurgebieden en waterstructuren. Met een groene 'driepijp' is aangegeven wat de relatie is met omringende bosgebieden zoals het Vinkels Bos (westzijde), Engelenstede en Hooghei (zuidzijde) en de Hooge Heide (noordzijde van de A59). Voor de Hooge Heide is recent een natuur- en landschapsvisie opgesteld (zie inzet; gemeente 's-Hertogenbosch; 2011). Hier is inmiddels samen met diverse eigenaren en beheerders een start gemaakt met het herstel en de ontwikkeling van een heide- en stuifzandlandschap en kampenlandschap.
- De opgaande beplanting (bos en struweel) in en rond 't Soperse Bos vormen een schakel tussen grotere groengebieden (EHS en Groenblauwe mantel) in de omgeving. Daarmee vervult het een actuele en potentiële natuurfunctie voor o.a. vleermuizen, kleinere zoogdieren, bosvogels en dagvlinders. Zowel als leefgebied als ook als migratieroute.

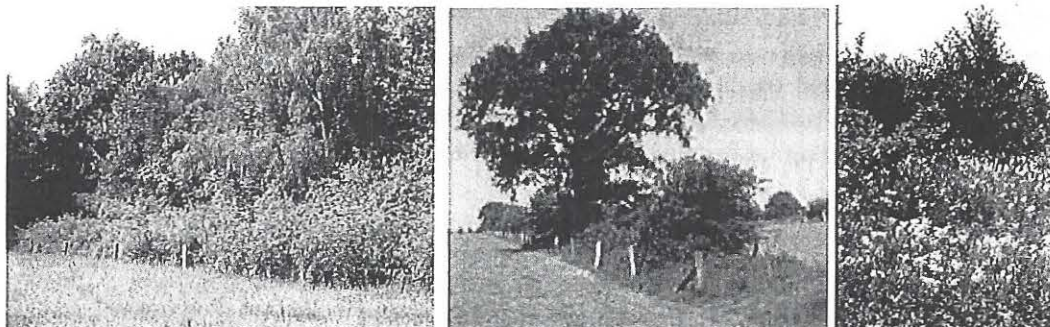


- In en rond 't Soperse Bos liggen geïsoleerde wateren (poelen en vijvers), kleine (o.a. de kwelslootjes) en grote waterlopen (de Groote en Kleine Wetering). 't Soperse Bos vervult een beperkt actuele en vooral potentiële natuurfunctie voor aan watergebonden soorten in het bijzonder kwelvegetatie, libellen en amfibieën. Op de kaart staan de grote waterlopen (Kleine en Groote Wetering) weergegeven. De Groote Wetering is een Ecologische Verbindingszone. Delen daarvan zijn al ingericht. Op kaart staan ook de bestaande poelen aangegeven (blauwe rondjes).

- De visie of kansenkaart is een bouwsteen voor verdere integrale planvorming (bv uitbreiding dag- en verblijfsrecreatie; zie rode vlek structuurvisie Dierenbos e.o.). het kan ook dienen voor het nemen van maatregelen op de korte termijn. Er liggen kansen voor bijvoorbeeld bosvorming, ontwikkelen gevarieerde bosranden, herstel houtwallen, natuurvriendelijk beheer vijvers, graslanden en waterlopen. Het zou leiden tot een enorme kwaliteitsverbetering met een geringe (financiële) inspanning. Er is veel laaghangend fruit!
- Het is raadzaam om met alle 'beheerders van het groen' op en rond het gehele complex (Dierenbos, Soperse Bos, Autotron, gemeente Maasdonk, de Stichting Landschapsbeheer Maasdonk en andere eigenaren) een beheerplatform op te zetten. Een platform dat zich bezighoudt met praktische uitvoering van inrichtings- en beheersmaatregelen ('niet alleen praten, vooral poetsen!').



Referenties houtsingel



Variatie boom- en struiklaag..... variatie in lengterichting enkruidenrijke ruigte.

Voorstel beplantingsplan houtsingel

Houtsingel

- Breedte ca. 15 meter; bosstrook ca. 10 à 12 meter en kruidenrijke ruigte ca. 3 à 5 meter.

Boomvormers:

- Eik (maat 16 – 18) in rij aanplanten met onderlinge afstand van circa 15 meter.

Struik- en boomvormers - aanplant in 'veren'

- Eik 15%
- Inlandse vogelkers 15%
- Hazelaar 15%
- Gelderse roos 15%
- Veldesdoorn 10%
- Hondсроos 10%
- Vuilboom 10%
- Kardinaalsmuts 10%

(zie bijlage 1 voor uitgebreide informatie van aanleg en beheer)

Bloemrijk ruigte

Doel: ontwikkelen van vochtige tot droge ruigte met Barbarakruid, Boerenwormkruid, Echte smele, Echte valerian, Fluitenkruid, Gewone engelwortel, Gewoon vingerhoedskruid, Goudgele honingklaver, Groot kaasjeskruid, Grote kattenstaart, Guldenroede, Harig wilgenroosje, Heggeduizendknoop, Koninginnekruid, Leverkruid, Look zonder look, Moeraskruiskruid, Moerasspirea, Muskuskaasjeskruid, Rietzwenkgras, Wilgenroosje, Witte honingklaver en Aartsengelwortel.

Inzaaien: benodigde hoeveelheid 15-20kg/ha op kale bodem

Beheer: 0-1 X per 2 jaar (september/oktober)

Bron: www.biodivers.nl

Bijlage 1 Aanleg en beheer van houtsingels (bron: www.landschapsbeheer.nl)

Nieuwe aanplant en het goed beheren van lijnvormige beplantingen is van groot belang voor het voortbestaan van het leefgebied van diverse soorten planten en dieren. Ook de functie als verbindingsweg tussen geschikte leefgebieden is belangrijk. Het beheer kan variëren van vrijwel 'niets' doen tot het eens in de vijf tot twintig jaar afzetten van een deel van de beplanting.

• Plant een houtsingel

Houtsingels zijn ecologisch het meest interessant wanneer deze meer dan 30 meter breed zijn, de zoom- en mantelvegetatie (het struweel) meegerekend. Ook een smallere singel heeft uiteraard waarde, maar een beplanting met een breedte van minder dan 10 meter heeft niet zo'n grote betekenis voor de natuur. Gebruik zoveel mogelijk streekeigen bomen en struiken. Plant niet teveel verschillende soorten aan. Maai de vegetatie in het plantvak. Bewerk de bodem slechts op de plaatsen waar u de struiken en bomen gaat planten. Sommige subsidieregelingen -zoals de Regeling Landschapsverzorgingsbijdrage- schrijven voor dat u de gehele te beplanten oppervlakte freest als deze met gras is begroeid.

Plant in de randen bij voorkeur struiken en in de middenstrook boomvormers. Plant de bomen, in groepjes van dezelfde soort, op een onderlinge afstand van 1 tot 2 meter. Plant aan weerszijden van deze rij (op minimaal 3 meter afstand) groepen van gelijksoortige struiken met een onderlinge plantafstand van circa 1 meter. Plaats een raster indien de nieuwe beplanting aan een beweide perceel grenst.

• Vul grote gaten op

Zijn er grote gaten (doorsnede > 10 m) ontstaan in de beplanting, ga dan na wat daarvan de oorzaak is. Is de kans op herhaling klein, vul het gat dan op met nieuw plantmateriaal.

• Maak een onderhoudschema en voer dit uit

Een gebruikelijke onderhoudsvorm bij lijnvormige beplantingen is hakhoutbeheer. Daarbij zet u eens in de 7 tot 20 jaar de beplanting in zijn geheel af. U kunt enkele bomen sparen. Let er wel op dat teveel schaduw het uitlopen van de stobben kan belemmeren. Hanteer bij langzame groeiers, zoals eik en beuk, een cyclus van 12 tot 20 jaar. Bij snelgroeiende bomen is een periode van 7 tot 12 jaar aan te bevelen. Door jaarlijks of om de paar jaar een deel van de houtopstand af te zetten spreidt u het werk in tijd en ruimte. Dat is vanuit ecologisch oogpunt aantrekkelijk. U kunt hiervoor een eenvoudig schema opstellen. Voorbeeld: een singel met een lengte van 300 meter onderhoudt u in een cyclus van 18 jaar waarbij u elke drie jaar een zesde deel (50 meter) kapt; een singel van 100 meter kunt u beheren in een cyclus van 10 jaar waarin u elke twee jaar een deel van 20 meter afzet.

Het bij het afzetten vrijkomende hout kunt u voor verschillende doeleinden gebruiken:

- het dikke hout zelf gebruiken of verkopen als brandhout (dikke bomen zijn wellicht te verhandelen als zaaghout);
- het dunne hout verwerken in takkenwallen (zie 'Takkenwal' in paragraaf 3.8 'Overige landschapsonderdelen').

Versnipper het vrijkomende hout niet. Houtsnippers in beplantingen zorgen voor een ongewenste verrijking van de bodem, gevolgd door een verruiging van de vegetatie (bramen en brandnetels gaan overheersen in de ondergroei).

Kostenoverzicht (gerealiseerde kwaliteitsverbetering door VVE 't Soperse Bos)

I. Infrastructuur

1. In lijn met de gestelde eisen na de legalisering is in overleg met de gemeente besloten om de kwaliteit van de wegen op het park op peil te brengen. Hiervoor is door de VVE reeds voor fase 1 (2010) €170.000 uitgegeven. In fase 2 (2012) zal ter completering van het project nog eens €150.000 worden uitgegeven.
2. Aan het uitbreiden en verbeteren van de openbare verlichting (ook in lijn met de gestelde eisen i.v.m. legalisering) heeft de VVE reeds in 2008 een bedrag van € 38.600 uitgegeven.
3. Conclusie: kosten voor de gemeente: nihil.

II. Groen


4. Jaarlijkse uitgaven van de VVE voor groenbeheer ca. € 8000,= (begroot ca. € 12000,=)
5. Gemeente Maasdonk heeft ingestemd met de opzet voor bomenonderhoud. Alle aanwezige bebossing wordt door VVE zelf onderhouden en gerevitaliseerd. Op privé percelen geldt er in sommige gevallen een herplant plicht waarbij de eigenaren een bedrag in een intern groenfonds storten welke wordt gebruikt om bomen te herplanten. Ook Landschapsbelang bevestigt dat dit een prima regeling is om de natuurlijke waarden op peil te houden.
6. Conclusie: kosten voor de gemeente: nihil.

III. Kosten legalisering

7. Door de VVE is, bovenop de reeds genoemde kosten, ook nog het volgende uitgegeven voor de legalisering van 't Soperse Bos: In 2010 ca. € 8.700,=. In 2011 ca. € 25.000,= en ultimo augustus 2012 € 12.000,=. Dit betrof de uitgaven voor het ingehuurde ingenieursbureau, juridische kosten en overige advisering.
8. De ambtelijke kosten en leges worden door de gemeente ingeschat op een bedrag van ca. € 13.680,=. Deze zal de VVE in 2012/2013 voldoen.

IV. Tot slot

9. Voor rekening van de VVE, te betalen aan de gemeente, komen de ambtelijke kosten. Bij de investeringen in wegen en verlichting, het onderhoud en het groenbeheer heeft de VVE steeds voor ogen gehad het in standhouden en versterken van het groene profiel van het park (zie Rapportage 2007 p. 29). De investeringen zijn gedaan met het oog op de legalisering. Voor de interne handhaving heeft de VVE een aparte organisatie (commissie) in het leven geroepen.
10. Een substantieel deel van de jaarlijkse begroting wordt besteed aan onderhoud van infrastructuur en groenbeheer. In een 10-jarige begroting zijn deze geaccordeerd door de leden van de VVE.
11. De externe natuurcompensatie is uitgewerkt in het document 't Soperse Bos 'Wonen in een natuurrijk landschap' Compensatie d.d 18 september 2012



Het College van Burgemeester en wethouders van Maasdonk

In overweging genomen:

- besluit van ons college d.d. 6 november 2012 nummer "BenW/12-00664" waarin wij hebben ingestemmen met de ondertekening van een anterieure- en koopovereenkomst tussen het college en de Vereniging van Eigenaren recreatiepark Vinkeloord, h.o. VVE 't Soperse Bos;
- dat de heer B.H.M. Brands, wethouder van de gemeente Maasdonk, in deze zaak portefeuillehouder is;

Besluit

De ondertekeningbevoegdheid van de anterieure - en de koopovereenkomst met de Vereniging van Eigenaren recreatiepark Vinkeloord, h.o. VVE 't Soperse Bos, te mandateren aan de heer B.H.M. Brands, wethouder van de gemeente Maasdonk.

Aldus besloten in de collegevergadering van 27 november 2012, nummer BenW/12-00732;

burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris

drs. J.C.M. Michels

burgemeester

drs. R.H. Augusteijn



ALLONGE ANTERIEURE OVEREENKOMST BESTEMMINGSPLAN 't SOPERSE BOS

De ondergetekenden:

1. **DE GEMEENTE MAASDONK**, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door drs. R.H. Augusteijn, burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit d.d. 12 maart 2013 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdonk.

hierna te noemen '*de gemeente*';

en

2. **VERENIGING VAN EIGENAREN RECREATIEPARK VINKELOORD**, statutair gevestigd te Vinkel, Hyacinth 133; 5382 JP, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door J. Meenhorst, handelend ter uitvoering van het besluit van de Algemene Ledenvergadering van 12 maart 2013.

hierna te noemen '*De initiatiefneemster*';

de initiatiefneemster en de gemeente hierna gezamenlijk aangeduid als: "*partijen*",

Nemen het volgende in overweging:

- Ten behoeve van de omzetting van de bestemming 'recreatie' naar 'recreatie met permanente bewoning' hebben partijen op 15-12-2012 een overeenkomst gesloten, waarin de financiële, juridische en feitelijke verzekering van de noodzakelijke kwaliteitsslag is geregeld. Deze verzekering is noodzakelijk om de herbestemming mogelijk te maken;
- Uit de zienswijze van de provincie blijkt dat zij de te verrichten kwaliteitsslag, zoals omschreven in artikel 3a van de hiervoor genoemde overeenkomst, niet voldoende vindt om de verslechtering van het landschap; die plaatsvindt door de herbestemming, te compenseren, volgens de uitgangspunten van artikel 2.1 en 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte.
- Uit gesprekken met de provincie blijkt dat de huidige werkzaamheden die de initiatiefneemster verricht in het gebied ten behoeve van het behoud en herstel van de al op het terrein aanwezige natuurwaarden ook gezien kunnen worden als de benodigde kwaliteitsslag.
- Om deze werkzaamheden, en daarmee de al op het terrein aanwezige ruimtelijke kwaliteit, te borgen vinden partijen het wenselijk om een allonge op te stellen, ter aanvulling van de bestaande overeenkomst.

En komen het volgend overeen:

I. Aanvulling bestaande overeenkomst

Ter aanvulling op de anterieure overeenkomst van 15-12-2012 tussen partijen, worden de volgende bepalingen opgenomen.

Artikel 3a Ruimtelijke kwaliteitsslag

g. Initiatiefnemer is verplicht om de komende 10 jaar onderhoud te verrichten ten behoeve van de instandhouding van de al op het terrein 't Soperse Bos aanwezige natuurwaarden en de aan te brengen natuurwaarde op het perceel kadastraal bekend gemeente Nuland sectie E nummer 513, zoals in onderstaande tabel is beschreven.

<i>Omschrijving werkzaamheden</i>	<i>Uitvoering door</i>	<i>Totale kosten 2013-2022</i>
Onderhoud bermen/grasvelden	Initiatiefnemer	€ 29.553
Snoeiwerk bomen en heesters	Initiatiefnemer	€ 50.519
Onkruidbestrijding	Initiatiefnemer	€ 8.031
Algemeen Onderhoud	Initiatiefnemer	€ 43.120
Onderhoud slotenstelsel	Initiatiefnemer	€ 33.004
Inzet vrijwilligers voor onderhoud	Initiatiefnemer	€ 328.492
Beheer/controlle waterkwaliteit	Initiatiefnemer	€ 19.947
Totaal		€ 512.666

- h. Initiatiefneemster reserveert dit bedrag voor de periode 2013-2023 in haar begroting op ter behoud van de natuurwaarden in het plangebied;
- i. Iedere 3 jaar vindt controle plaats van de door initiatiefnemer te behouden waarden. Deze controle zal de gemeente zelf uitvoeren of laten uitvoeren door de gemeente Maasdonk. Primair zal de gemeente deze controle laten uitvoeren door Landschapsbelang Maasdonk.
- j. Indien na controle blijkt dat de nu op het terrein aanwezige waarden niet behouden zijn gebleven na 10 jaar of als blijkt dat de in lid g. genoemde werkzaamheden niet in voldoende mate zijn uitgevoerd, is initiatiefneemster een boete verschuldigd van het verschil tussen de te maken kosten, zoals benoemd in lid g. en de feitelijk gemaakte kosten, zoals geconstateerd tijdens de controle.

II. Slotbepaling

Deze allonge vormt een aanvulling op de overeenkomst van 15 december 2012. Het bepaalde in die overeenkomst is van toepassing op deze allonge.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Geffen op: 14 maart 2013

gemeente Maasdonk:
namens deze,
Wethouder

B.H.M. Brands

De initiatiefneemster
namens deze,

J Meenhorst