

-Compensatieovereenkomst-

VERSIE 7 januari 2010

Ondergetekenden,

Hornerheide Development Company BV i.o., gevestigd en kantoorhoudende te Horn aan de Heythuysenweg 21, 6085 NH, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bevoegde bestuurders, Stichting Proteion Thuis, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.M.T. Wijers, en Blauwsteen Projectontwikkeling BV, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.C.T.M. Verspaandonk, hierna te noemen "initiatiefnemer".

De Provincie Limburg, dan wel voor zover het hier publiekrechtelijke bevoegdheden betreft, Gedeputeerde Staten van Limburg, handelende ingevolge het besluit van 12 januari 2010, ten dezen vertegenwoordigd door de Commissaris van de Koningin, de heer L. J. P. M. Frissen, hierna te noemen "de provincie"

De gemeente Leudal, dan wel indien het de uitvoering van publiekrechtelijke bevoegdheden betreft het college van burgemeester en wethouders, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.H.M. Verhoeven MPM, burgemeester van de gemeente Leudal, hierna te noemen "de gemeente".

tezamen hierna aangeduid met "partijen".

PARTIJEN OVERWEGEN HET VOLGENDE:

- dat initiatiefnemer voornemens is om het zorgcentrum "Proteion Hornerheide" te Horn te herontwikkelen waarbij de opzet van het zorgcentrum structureel wordt veranderd (bijlage 1);
- dat de ontwikkeling van het zorgcentrum "Proteion Hornerheide" te Horn (hierna: de ontwikkeling) gezien kan worden als een groot openbaar belang en dat er hiervoor geen alternatieve locaties voorhanden zijn;
- dat ten behoeve van de herontwikkeling een nieuw bestemmingsplan "Hornerheide" wordt opgesteld (bijlage 2);
- dat ter vervanging van te vernietigen of te verstoren natuurwaarden compensatie dient plaats te vinden conform de provinciale Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden;
- dat het aangaan van deze overeenkomst tussen initiatiefnemer en de provincie Limburg en de gemeente Leudal, het meest geschikte kader is om tot zekerstelling van deze compensatie te komen;
- dat op basis van onderzoeken (bijlagen 3 en 4) is komen vast te staan dat door de realisatie van de ontwikkeling circa 74.666 m² van de bestaande natuurwaarden zal worden aangetast;
- dat circa 26.956 m² natuurcompensatie op het terrein van Hornerheide zal worden gerealiseerd;
- de initiatiefnemer conform het geldend provinciaal beleid gehouden is om circa 47.710 m² aan natuurverlies te compenseren buiten het plangebied (bijlage 5);

- dat op basis van onderzoeken (bijlagen 3 en 4) is komen vast te staan dat de compensatie dient te bestaan uit de herplant van ca. 4,8 ha bos;
- dat de gemeente de natuurwaarden die ontstaan door uitvoering van voorliggende overeenkomst planologisch zal beschermen in een nog in procedure te brengen bestemmingsplan, waarbij met de daartoe benodigde procedures zal worden gestart zodra de compensatielocatie(s) bekend zijn;
- dat via deze overeenkomst in kwantitatieve en kwalitatieve zin tegemoet gekomen wordt aan de verplichtingen zoals neergelegd in de Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden van de provincie Limburg.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Onderwerp van de overeenkomst

Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de initiatiefnemer om te compenseren conform het bepaalde in deze overeenkomst en waarbij de initiatiefnemer als zekerheid voor de nakoming daarvan een bankgarantie stelt, welke geheel of gedeeltelijk zal vervallen aan de provincie indien niet wordt voldaan aan de compensatie als bedoeld in deze overeenkomst. De provincie zal dan conform artikelen 3 en 6 de compensatie laten uitvoeren.

Artikel 2. Beschrijving verloren gegane waarden

De compensatie betreft ca. 74.666 m² natuurwaarden welke verloren zal gaan, dan wel zal worden verstoord door de ontwikkeling op de percelen in het plangebied "Hornerheide". 26.956 m² natuurcompensatie wordt hiervan op het terrein van Hornerheide gerealiseerd en de initiatiefnemer zal conform provinciaal beleid 47.710 m² aan natuurverlies compenseren buitenn het plangebied (bijlage 5). De natuurwaarden zijn beschreven in de van deze overeenkomst deel uitmakende bijlagen 3 en 4.

Artikel 3. Oppervlakte en soort compensatie

Initiatiefnemer verbindt zich ertoe om de in artikel 2 beschreven compensatie zodanig uit te voeren als is omschreven in het nog conform artikel 6 op te stellen inrichtingsplan, waarbij de berekening van de compensatie is geschied conform de richtlijnen neergelegd in de provinciale Beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden.

Artikel 4. Termijn

De initiatiefnemer verplicht zich om gelijktijdig met de uitvoering van de werkzaamheden, doch uiterlijk binnen een periode van twee jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Hornerheide" de uitvoering van de in de artikel 3 bedoelde compensatieverplichting te hebben gerealiseerd. Mocht de termijn van twee jaar door onvoorziene omstandigheden niet haalbaar blijken dan zullen partijen met elkaar in overleg treden voor aanpassing van deze overeenkomst als bepaald in artikel 8.

Artikel 5. Compensatielocatie

De exacte locatie ten behoeve van de compensatie is nog niet bekend. Voor de exacte locatie van de compensatie is een onderzoek gaande. De verwachting is dat dit onderzoek begin 2010 zal zijn afgerond. Bij definitieve bekendheid van de vorenbedoelde locatie(s), zal de beschrijving ervan worden vastgelegd in een aanvulling op deze overeenkomst. Initiatiefnemer

verplicht zich om tijdig de beschikking te hebben over geschikte compensatielocatie(s) en de compensatie van deze locatie(s) uiterlijk binnen de in artikel 4 genoemde termijn te zullen realiseren.

Artikel 6. Het inrichtingsplan

6.1

De initiatiefnemer verplicht zich om, voordat tot uitvoering van compensatie wordt overgegaan, een inrichtingsplan op te stellen. In dit inrichtingsplan komen in elk geval aan de orde: een beschrijving van de compensatielocatie inclusief een kaart 1:10.000, een overzicht van de kadastrale percelen, het tijdsbeslag dat met de inrichting is gemoeid, een gedetailleerde beschrijving van de inrichting en de te nemen maatregelen, een beschrijving van het aanloop en eindbeheer, de beheerder/eigenaar van het terrein na inrichting. Dit inrichtingsplan dient vertaald te worden in een door de Gemeente Leudal vast te stellen bestemmingsplan voor de locatie(s) waar de natuurcompensatie wordt gerealiseerd.

6.2

Het inrichtingsplan dient de instemming te hebben van alle ondertekenende partijen.

Artikel 7. De financiële zekerstelling

7.1

De initiatiefnemer, dan wel een van haar aandeelhouders, zal tot zekerheid voor de nakoming van de bij deze overeenkomst aangegane verplichtingen, een bankgarantie stellen ter grootte van € 428.000,- (zie bijlage 6) te vermeerderen met de over dit bedrag te betalen BTW, van een ter goede naam en faam bekendstaande bankinstelling, welke garantie in zijn geheel of gedeeltelijk aan de Provincie vervalt indien de compenserende maatregelen als bedoeld in deze overeenkomst niet, niet tijdig of niet naar behoren zijn uitgevoerd. De provincie zal in dat geval de compensatie uitvoeren.

7.2

In de bankgarantie zijn meegerekend: kosten voor grondverwerving, kosten voor inrichting, kosten voor aanloopbeheer gedurende de eerste 6 jaar, 15% overhead kosten, aangevuld met 50% van de hiervoor genoemde kosten als extra waarborgsom (bijlage 6).

7.3

Op het moment dat de compenserende maatregelen in overeenstemming met het inrichtingsplan zijn uitgevoerd vervalt de bankgarantie voor één derde. Het resterende deel van de bankgarantie vervalt zes jaar na realisatie van de compenserende maatregelen als na veldcontrole blijkt dat het beheer in overeenstemming met het inrichtings- en beheersplan is uitgevoerd.

7.4.1

De hoogte van de bankgarantie zal lopende de overeenkomst jaarlijks worden bijgesteld, afhankelijk van de vordering van de uitvoering. Tussen de partijen dient overeenstemming te bestaan over het bijstellen.

7.4.2

Daarnaast zal om de prijsontwikkelingen te blijven volgen, de bankgarantie door de initiatiefnemer jaarlijks worden bijgesteld. Dit gebeurt op grond van de werkelijke prijsontwikkelingen van de verschillende onderdelen van de compensatieverplichting.

Voorzover gronden aangekocht moeten worden ten behoeve van de compensatie zal het overeenkomstige onderdeel van de bankgarantie aangepast worden conform de ontwikkeling van de CBS-statistiek "Kooprijzen landbouwgronden".

7.4.3

De bankgarantie zal tevens worden bijgesteld, zodra de locaties waarop de compensatieverplichting feitelijk kan worden uitgevoerd, definitief bekend zijn.

7.5

De bankgarantie gaat in op de dag dat de termijn van twee jaar als bedoeld in artikel 4 aanvang neemt, doch dient door de initiatiefnemer bij ondertekening van deze overeenkomst aan de provincie te worden overlegd.

7.6

Indien (een gedeelte van) de bankgarantie aan de provincie vervalt zullen de compensatiemaatregelen door de provincie worden uitgevoerd binnen de ruimte die het aan de provincie vervallen bedrag biedt.

Artikel 8. Onvoorziene omstandigheden

Mocht buiten toedoen van partijen uitvoering van deze overeenkomst op enig ogenblik niet langer op de thans voorgestelde wijze mogelijk zijn daaronder begrepen een negatieve uitkomst als gevolg van rechtsbeschermingprocedures, dan zijn partijen verplicht medewerking te verlenen aan een aanpassing van deze overeenkomst. Deze aanpassing dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande inhoudelijke strekking van deze overeenkomst, de daarin neergelegde rechten en verplichtingen van ieder van de partijen en de financiële verhoudingen tussen de partijen.

Artikel 9. Geschilregeling

Indien op enig onderdeel van deze overeenkomst en/of enige activiteit als in de overeenkomst bedoeld tussen partijen 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 bevoegde rechter.

Artikel 10. Bevoegdheden provincie

Het in de onderhavige overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de provincie onverlet. Publiekrechtelijk handelen van de provincie dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de provincie, zal daarom nimmer een tekortkoming van de provincie bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen.

Artikel 11. Looptijd van de overeenkomst

De overeenkomst gaat in bij ondertekening en eindigt op het moment dat de compensatie naar oordeel van partijen is uitgevoerd conform het compensatie- en inrichtingsplan.

Artikel 12. Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de voorwaarde dat de overeenkomst van rechtswege is ontbonden indien het planologische besluit betreffende de 'ontwikkeling Hornerheide' door de rechter in hoogste instantie wordt vernietigd.

Artikel 13. Bijlagen

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

- Bijlage 1 Kaart en planmateriaal met daarop de plaats van de ingreep;
- Bijlage 2 ontwerp bestemmingsplan 'Hornerheide';
- Bijlage 3 BRO, Quicksan Flora & Fauna t.b.v. 'Bestemmingsplan Hornerheide' gemeente Leudal, d.d. 5 december 2007;
- Bijlage 4 Faunaconsult, Flora en faunaonderzoek te Hornerheide, september 2008;
- Bijlage 5 Berekening van hoeveelheid en aard van de compensatie (vernietiging en/of verstoring vermeerderd met de kwantiteitstoeslag);
- Bijlage 6 Berekening van de hoogte van de bankgarantie.

Deze bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

Opgemaakt in viervoud,

Hornerheide Development Company BV i.o.,

Stichting Proteon Thuis,
de heer M.M.T. Wijers

Blauwsteen Projectontwikkeling BV
de heer F.C.T.M. Verspaandonk

Plaats *Horn (Gem. Leudal)*

Datum *07-01-2010*

Handtekening

[Handwritten signatures and initials] *8-10-2010*

Gemeente Leudal, de heer A.H.M. Verhoeven MPM

Plaats *Heythuysen*

Datum *19-1-2010*

Handtekening

[Handwritten signature]

Provincie Limburg, de heer L. J. P. M. Frissen,

Plaats

Datum

Handtekening

[Handwritten signature]

-Compensatieovereenkomst-

Addendum 29 januari 2010

Deze overeenkomst heeft betrekking op enkele aanpassingen inzake de oppervlakte van de natuurcompensatie en de daaraan gekoppelde bankgarantie zoals opgenomen in de compensatieovereenkomst versie 7 januari 2010.

Inmiddels is er meer informatie bekend over een deel van de compensatielocatie. Ca. 8000 m2 te compenseren natuurverlies zal worden gerealiseerd op het terrein van Hornerheide waardoor artikel 2 als volgt wordt aangepast.

Artikel 2. Beschrijving verloren gegane waarden

De compensatie betreft ca. 74.666 m2 natuurwaarden welke verloren zal gaan, dan wel zal worden verstoord door de ontwikkeling op de percelen in het plangebied "Hornerheide". 26.956 + 8.000 m2 natuurcompensatie wordt hiervan op het terrein van Hornerheide gerealiseerd en de initiatiefnemer zal conform provinciaal beleid 47.710 minus 8.000 m2 aan natuurverlies compenseren buiten het plangebied.

Er zal door Stichting Proteion Thuis een bankgarantie worden verstrekt ter waarde van 90% van het in artikel 7.1 van de compensatieovereenkomst genoemde bedrag.

Opgemaakt in viervoud,

Hornerheide Development Company BV i.o.,
Stichting Proteion Thuis,
de heer M.M.T. Wijers

Blauwsteen Projectontwikkeling BV
de heer F.C.T.M. Verspaandonk

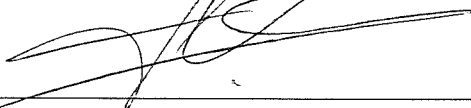
Plaats *Horn*

Horn

Datum *01-02-2010*

29-01-2010

Handtekening 



Gemeente Leudal, de heer A.H.M. Verhoeven MPM

Plaats *Heythuysen*

Heythuysen

Datum *01-02-2010*

01-02-2010

Handtekening 

A.H.M. Verhoeven

Provincie Limburg, de heer L. J. P. M. Frissen,

Plaats

Datum

Handtekening 

L. J. P. M. Frissen