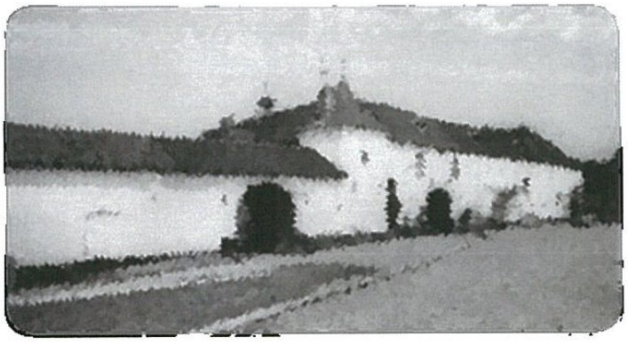
Intentieovereenkomst gebiedsontwikkeling

Hoeve Terlinden

29 oktober 2014



[redacted]

DE GEMEENTE NUTH

DE PROVINCIE LIMBURG

WATERSCHAP ROER EN OVERMAAS

GEMEENTE Nuth

provincie limburg

Waterschap Roer en Overmaas

Artikel	Titel	Pagina
	Partijen	**4**
	Overwegingen	**5**
1.	**Doelstelling van de overeenkomst**	**8**
2.	**Rolverdeling**	**8**
2.1	Deelprojecten	**8**
2.2	Landgoed en ontwikkelingsvisie	**9**
2.3	Hoeve	**9**
2.4	Gronden	**9**
2.5	Bouwkavels	**10**
2.6	Procedures	**11**
3.	**Planning**	**11**
4.	**Overleg**	**11**
5.	**Positie van derden**	**12**
6.	**Duur van de overeenkomst**	**12**
7.	**Besluitvorming samenwerking**	**12**
8.	**Kosten**	**12**
	Ondertekening	**13**
	Bijlagen	**14**

DEZE INTENTIEOVEREENKOMST is gesloten op 29 oktober 2014

TUSSEN:

1 [redacted] (eigenaar Hoeve Terlinden, als privépersoon), te (6363 CX) Wijnandsrade aan de Terlindenweg 100;

2 (De publiekrechtelijke rechtspersoon) **Gemeente Nuth,** te (6361 BZ) Nuth aan het Deweverplein 1, (**"de Gemeente"**) ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 16 september 2014, ten deze vertegenwoordigd door burgemeester [redacted],

3 (De publiekrechtelijke rechtspersoon) **Provincie Limburg,** gevestigd te (6229 GA) Maastricht aan de Limburglaan 10, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 50052969, dan wel voor zover het hun publiekrechtelijke bevoegdheden betreft, het college van Gedeputeerde Staten van Limburg, handelende ingevolge het besluit van 23 september 2014, ten deze vertegenwoordigd door haar gedeputeerde, [redacted] (**"de Provincie"**);

4 en uitsluitend voor zover deze overeenkomst betrekking heeft op de herinrichting van de Geleenbeek: (De publiekrechtelijke rechtspersoon) **Waterschap Roer en Overmaas** te (6131 KG) Sittard aan de Parklaan 10, ten deze vertegenwoordigd door [redacted] (**"het Waterschap"**).

De partijen bij deze overeenkomst zullen hierna gezamenlijk worden aangeduid als **"Partijen"** en ieder afzonderlijk als **"Partij"**, met dien verstande dat het Waterschap enkel partij is waar zij in deze overeenkomst met name genoemd wordt (dit geldt ook waar de aanduiding "publieke partijen' gebruikt wordt).

GEBIEDSONTWIKKELING HOEVE TERLINDEN

De gebiedsontwikkeling bestaande uit de restauratie van monumentale Hoeve Terlinden, het verplaatsen van een bouwvlak t.b.v. continuering van de agrarische bedrijfsvoering, het renatureren van de Geleenbeek, het realiseren van goudgroene natuur (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) en het ter plaatse opwaarderen van het (nationaal) landschap wordt door alle partijen als een maatschappelijk van belang zijnde ontwikkeling gezien. Alle partijen zien in het in onderlinge samenhang uitvoeren van de nader te definiëren deelprojecten een meerwaarde en gezamenlijk belang.

Het rijksmonument Hoeve Terlinden ligt in de gemeente Nuth. Het is een bijzondere monumentale herenhoeve met twee gesloten binnenplaatsen. De hoeve heeft een zeer rijke historie en maakt nu deel uit van een agrarisch bedrijf van ca. 27 ha. Het gehele complex is gesitueerd direct grenzend aan de Rijksweg (A76). Voor de hoeve en de agrarische gronden is een integrale landgoedvisie ontwikkeld, die als belangrijkste dragers heeft de restauratie en herbestemming van de hoeve, de omvorming van 12 ha agrarische gronden naar nieuwe natuur en bos voor de renaturering van de Geleenbeek en de mogelijke aanleg van een wijngaard. Het gebied is opgenomen als een van de highlights van het 'Corio Glana project'. De transitie maakt gebruik van de beschikbare instrumentaria uit het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) onder uitvoering van gemeente Nuth, met name de 'Rood voor Groen-module' en heeft als cruciale aanleiding de uitplaatsing van een agrarische bouwkavel op een kwetsbare plek en de renaturering van de Geleenbeek op agrarisch eigendom. Uiteindelijk moet het geheel leiden tot de realisatie van een opengesteld landgoed met allure, dat een meerwaarde heeft voor het toeristisch en recreatief profiel van de omgeving en Parkstad. Ultimo kan dit dan onder de werkingssfeer van de Natuurschoonwet (NSW) worden gebracht.

In bijlage I bij deze intentieovereenkomst is een tekening gevoegd waarop de situering van de hoeve inclusief gronden is weergegeven.

OVERWEGENDE DAT TEN AANZIEN VAN HET LANDGOED:

- Een ontwikkelingsvisie is opgesteld waarin voor de langere termijn een herbestemming en functiewijziging voor het object is voorgesteld met de bijbehorende ruimtelijke en financiële consequenties, met als doel het aanwezige erfgoed te restaureren en herbestemmen en een duurzame exploitatie van het landgoed mogelijk te maken, waarbij leegstand voorkomen wordt.

- Concreet zijn de onderliggende deelprojecten, in min of meer volgtijdelijke opsomming, nodig om de geformuleerde doelstelling te realiseren:

  1. Restauratie hoeve (in combinatie met een duurzame bestemming)
  2. Verplaatsen agrarisch bouwvlak van plateau naar plek naast de hoeve (ca. 0,5 ha; bouwvolume max. 2 bouwlagen met een BVo gebouw van 2200 m^2)
  3. Renaturering Geleenbeek
  4. Realisatie goudgroene natuur 7,14 ha
  5. Opwaarderen nationaal landschap (inclusief ontwikkelen 4,8 ha additionele nieuwe natuur in het kader van Rood voor Groen
  6. Herbestemming hoeve in combinatie met de ontwikkeling van aanpalende bouwkavel (c.a. 0,5 ha; bouwvolume max. 2 bouwlagen met een BVO gebouw van 2200 m^2)
  7. Bouw herenhuis (1000 m^3)

  >>* *Bijlage IV: indicatieve investeringsbegroting integraal met de posten 1 t/m 7 en kaart (situaties)*<<

- [redacted] primair verantwoordelijk is voor de instandhouding en duurzame exploitatie van het landgoed en het monument Hoeve Terlinden en dat de publieke partijen de restauratie en herbestemming actief faciliteren, met inachtneming van de eis van een duurzame bestemming voor de hoeve.

- [redacted] toekomstwaarde wenst te creëren voor het bestaande eigendom en leegstand probeert te voorkomen door het zoeken naar een herbestemming;

- De ontwikkelingsvisie Landgoed Hoeve Terlinden (d.d. 30 mei 2012), zoals deze is opgesteld door Vista landscape and urban design, het uitgangspunt vormt van de gebiedsontwikkeling Hoeve Terlinden;

- Dat het ter plaatse laten vervallen van een agrarische bouwkavel zoals opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied 2013 van belang wordt geacht en een vervangende bouwkavel bij voorkeur buiten de begrenzing van het landgoed in ontwikkeling wordt gevonden;

- Dat voor de uitvoering van een dergelijk ambitieus plan aanvullende financiële middelen noodzakelijk zijn en een en ander om een creatieve toepassing van (ruimtelijke) instrumenten en regelingen vraagt.

OVERWEGENDE DAT MET BETREKKING TOT HET GEBIED

- Partijen in onderling overleg en onder voorwaarden wensen te komen tot een gedragen en integrale

gebiedsontwikkeling, waarvan de landgoedontwikkeling voor Hoeve Terlinden deel uitmaakt;

- De landgoedontwikkeling rekening dient te houden met de uitwerking van Coria Glana voor de Geleenbeek als geheel en visa versa;

- Partijen kwaliteit wensen te realiseren in dit gebied met hoge natuurlijke en landschappelijke waarden.

OVERWEGENDE DAT TEN AANZIEN VAN DE WET- EN REGELGEVING

- De publieke partijen de goudgroene natuur wensen te realiseren en een (semi-) openbaar gebied nastreven op een deel van de vrijkomende landbouwgronden met een accent op nieuwe natuur (goudgroene natuur), nieuwe hectares bos & natuur via Rood voor Groen, toename van de landschappelijke kwaliteit en het inrichten of renatureren van het Geleenbeekdal;

- De publieke partijen wensen dat het te realiseren landgoed te zijner tijd onder de werking van de Natuurschoonwet (NSW) wordt gebracht, om daarmee de duurzame instandhouding en openbare toegankelijkheid voor de toekomst te garanderen;

- Het Waterschap realisatie van maatregelen ten behoeve van de Kaderrichtlijn Water wenst, in relatie tot de andere maatregelen in de rest van de Geleenbeek;

- Rijkswaterstaat Limburg het rooilijnenbeleid hanteert. Dit betekent dat in verband met de verkeersbelangen in een zone van 50 meter uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan van een autosnelweg een bouwverbod geldt (de 'bebouwingsvrije zone'). Voor een zone van 50 meter tot 100 meter uit de as van de dichtst bij gelegen rijbaan geldt een bouwverbod met een ontheffingsbevoegdheid van B&W, na overleg met de wegbeheerder Rijkswaterstaat (de 'overlegzone');

- De landgoedontwikkeling plaatsvindt binnen het beleidskader van het POL 2006, waarbij de uitgangspunten van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), met name de landgoederenregeling, van belang zijn en richtinggevend zijn geweest;

- Met inachtneming van de 'Verklaring van Roermond' (zuinig zijn op vruchtbare landbouwgrond en tegelijkertijd ruimte bieden aan natuur en landschap en al die andere gebruiksmogelijkheden van het platteland) het toekomstig landgoedbeheer maximaal zal worden geaccommodeerd door de provincie Limburg met vormen van particulier en agrarisch natuurbeheer.

OVERWEGENDE DAT TEN AANZIEN VAN DE AANPAK

- Partijen de intentie uitspreken om te komen tot een bestemmingsplan en één of meer uitvoeringsovereenkomsten als bedoeld in artikel 6.24 Wro ten behoeve van een duurzame transformatie van de bestemming en definitie van het ontwikkelpotentieel van de gronden van en rondom Hoeve Terlinden en van de hoeve zelf;

- Partijen willen komen tot één of meerdere op concrete uitvoering gerichte overeenkomsten waarin per deelproject de verantwoordelijkheden, financiële bijdragen en planning wordt vastgelegd;

- Partijen zich maximaal zullen inspannen om de business case op orde te krijgen en actief zullen faciliteren bij het zoeken naar een ontwikkelaar of investeerder die van belang is voor de herbestemming en instandhouding van het monumentale complex Hoeve Terlinden;

- Partijen en het Waterschap van mening zijn dat het gezien het samenhangende, complexe, thema-overstijgende en regionale karakter van het project het van belang is een trekker voor het totale project te benoemen, welke door de Provincie wordt geleverd. Per deelproject zal een projecttrekker worden aangesteld. Met elkaar vormen zij een projectgroep o.l.v. de provinciale projectleider;

- Ten behoeve van de maximalisering van de voordelen in de onderlinge samenhang de financiering per deelproject zal worden geregeld. Daarnaast verplichten partijen zich om te bezien of het deelproject waar men trekker van is, kan bijdragen aan dat van een ander. Deze bijdragen hebben met name betrekking op de wijze van uitvoering alsmede het organiseren van de deelprojecten en niet zozeer op financiële bijdragen.

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT

1. Doelstelling van de overeenkomst

1.1 Het doel van deze intentieovereenkomst is, nu het ruimtelijk en landschappelijk kader en de kwalitatieve randvoorwaarden bekend zijn (ontwikkelingsvisie) en rollen en taken van de betrokken partijen zijn geconcretiseerd, nader de financiële, technische en planologische haalbaarheid van de beoogde integrale gebiedsontwikkeling en afzonderlijke deelprojecten te onderzoeken. Partijen zullen zich maximaal inspannen om (onderdelen van) de gebiedsontwikkeling financieel dekkend te krijgen, waar mogelijk mede te subsidiëren en waar mogelijk de deelprojecten in samenhang met elkaar uit te (laten) voeren;

1.2 Uiterlijk 12 maanden na ondertekening van deze overeenkomst zal door partijen een besluit genomen worden omtrent de haalbaarheid van het totale project. Over haalbaarheid van afzonderlijke deelprojecten kan mogelijk al eerder duidelijkheid bestaan;

1.3 Indien het totale project niet haalbaar blijkt, kunnen deelprojecten -al dan niet afzonderlijk van elkaar- alsnog doorgang vinden.

1.4 Partijen en het Waterschap beogen met deze intentieovereenkomst nadrukkelijk niet om in rechte afdwingbare rechten en verplichtingen in het leven te roepen.

2. Rolverdeling

Partijen zullen zich inspannen en redelijkerwijs niets laten om tot een integrale aanpak te komen, waarbij geldt dat:

TEN AANZIEN VAN DE DEELPROJECTEN

2.1.1 Elke partij minimaal een deelproject of thema zal 'adopteren' en de trekkersrol op zich zal nemen om dit tot uitvoering te brengen;

2.1.2 [redacted] in nauwe samenwerking met de Gemeente Nuth trekker zal zijn van de verplaatsing van het agrarisch bouwblok en de restauratie van de hoeve; dit proces wordt opgestart parallel aan het opstellen van deze overeenkomst;

2.1.3 Het Waterschap verantwoordelijk is voor het thema water en trekker is van de renaturering van de Geleenbeek zoals deze onder het beekherstel en gebiedsontwikkelingsproject 'Corio Glana' is geformuleerd; de voorbereidingen voor het uitvoeringsgereed maken zijn in gang gezet. Dit deelproject moet zijn afgerond voor 1 januari 2016;

2.1.4 De Provincie het trekkerschap - in de betekenis van het proactief faciliteren en organiseren, zonder de formele verantwoordelijkheid over te nemen - voor het realiseren van de goudgroene natuur op zich neemt alsmede de algehele projectcoördinatie door het leveren van een projectleider; het proces om te komen tot realisatie van de goudgroene natuur wordt bij het afsluiten van de overeenkomst gestart; het gereed komen van de goudgroene natuur is afhankelijk van het beschikbaar zijn van de daarvoor in het bijzonder bedoelde subsidiemiddelen;

2.1.5 Het streven er op is gericht een 'package deal' tot stand te brengen die de ontwikkelmogelijkheden aangeeft waarin de kwantitatieve en kwalitatieve toename aan natuur en landschap, ontwikkelingsgericht waterbeheer en instandhouding cultuurhistorie uitgangspunt blijft en die gepaard gaat met een goede balans tussen rood en groen, ervan uitgaande dat het planvoorstel in

enigerlei mate afwijkt van de landgoederenregeling uit het POL 2006, maar past binnen de beoogde bandbreedte.

TEN AANZIEN VAN HET LANDGOED EN DE ONTWIKKELINGSVISIE

2.2.1 [redacted] zorg draagt voor voorstellen voor ontwikkeling, beheer en exploitatie van het landgoed waarna dit, na instemming van de provincie en de gemeente, in de markt mag worden gezet;

2.2.2 [redacted] de landbouwgronden (zie bijlage I) inricht ten behoeve van de eindsituatie (zie bijlage II) en geschikt maakt voor de dan te realiseren functies, mits en voor zover de financiering en het verkrijgen van vervangende landbouwgrond buiten het landgoed geregeld is (zie de paragrafen 2.4 en 2.5).;

2.2.3 De indicatieve integrale investeringsbegroting (bijlage IV) met de posten 1 t/m 7 deel uitmaakt van deze intentieovereenkomst, doch indicatief is. Aan de integrale begroting kunnen geen rechten ontleend worden. Functieonderdelen zullen gefaseerd worden uitgevoerd indien partijen vinden dat afdoende financiering voor de afzonderlijke posten of de integrale investeringsbegroting gewaarborgd is;

2.2.4 De in deze intentieovereenkomst genoemde kengetallen (herenhuis 1000 m^3, bouwkavelgrootte ca. 0,50 ha, BVO gebouw 2200 m^2) het uitgangspunt vormen voor nieuwe ontwikkelingen. Afhankelijk van het concept dat hiervoor wordt ingebracht zal op basis van de integrale meerwaarde daarvan worden bezien of verruiming van de maatvoering tot de mogelijkheden behoort. Dit zal in de dan op te stellen 'package deal' tot uitdrukking worden gebracht. De (ver-) nieuwbouw zal in alle gevallen in balans / harmonie moeten zijn met de omgeving en de uitstraling van de bestaande monumentale hoeve. De Stichting Kwaliteitscommissie Nuth geeft in deze een richtinggevend advies.

TEN AANZIEN VAN DE HOEVE

2.3.1 [redacted], binnen zijn mogelijkheden, alles in het werk stelt, in samenwerking met de gemeente en de provincie, om de monumentale hoeve in stand te houden en waar mogelijk (rijk, provincie, Parkstad en gemeente) subsidie voor restauratie van het Rijksmonument Hoeve Terlinden vraagt;

2.3.2 [redacted] samen met partijen inspanningen zal leveren om herbestemming van de hoeve mogelijk te maken middels het zoeken van financiers en investeerders;

2.3.3 [redacted] de intentie op zich neemt om het voormalige herenhuis dat deel uitmaakte van het complex te herbouwen, mits financiering ervan gewaarborgd is.

TEN AANZIEN VAN DE GRONDEN

2.4.1 [redacted] voor eigen rekening en risico, mits financieel mogelijk en haalbaar, voor de inrichting van het gebied zorgt: gronden die de bestemming 'agrarisch' of 'agrarisch met waarden' krijgen worden als landbouwgrond ingericht, gronden die de bestemming 'natuur' krijgen worden conform de visie van Vista natuurlijk ingericht (zie bijlage II);

2.4.2 [redacted] medewerking verleent aan het Waterschap, voor de maatregelen ten behoeve van de Kaderrichtlijn Water, in relatie tot de andere maatregelen in de rest van de Geleenbeek;

2.4.3 De publieke partijen en het Waterschap de wens delen een beekdalbrede ontwikkeling voor natuur, landschap en water te realiseren. De publieke partijen willen ook meer en meer mogelijkheden bieden om particulieren bij te laten dragen en te laten werken in natuur, landschap en water. [redacted] geeft toestemming aan het Waterschap voor uitvoering van de plannen tot natuurlijke

inrichting van de Geleenbeek conform de tekeningen zoals deze vanuit het project 'Corio Glana' zijn opgesteld en afgestemd op het rapport van Vista. De voorbereiding en uitvoering zullen in goed overleg tussen partijen plaatsvinden. De uitvoering kan pas starten als de financiering ervan voor dit deelproject is geregeld;

2.4.4 Uitgangspunt is dat [redacted] zo veel als dit mogelijk is de gronden in eigendom houdt en de omvorming naar natuur in eigen beheer kan uitvoeren. De watervoerende strook (tot 1 m voorbij de insteek) en de zogenaamde meanderstrook (met wisselende breedte) vormen samen het nieuw in te richten stroomgebied van de beek en worden door het Waterschap ingericht. Uitsluitend de watervoerende strook wordt of blijft eigendom van het Waterschap. De overige naast de stroomgebied gelegen natuurgronden worden door [redacted] ingericht en blijven eveneens diens eigendom. Het staat [redacted] vrij om in te schrijven op de aanbesteding van werkzaamheden door het Waterschap voor de herinrichting van het stroomgebied van de beek;

2.4.5 De afspraken over inrichting, financiering, eigendom en beheer in een aanvullende overeenkomst tussen het Waterschap en [redacted] worden vastgelegd;

2.4.6 [redacted] toegang verschaft tot en beschikking over de gronden waar deze maatregelen aan de Geleenbeek getroffen moeten worden. Ook ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden wordt toegang tot en beschikking over de gronden verschaft. Hierover zal vooraf overleg plaatsvinden. Bij calamiteiten wordt te allen tijden toegang en beschikking over de gronden verschaft;

2.4.7 Indien de financiering van de goudgroen natuur, natuurontwikkeling of renaturering van de Geleenbeek op gronden van [redacted] aantoonbaar niet gegarandeerd is, dan houden de publieke partijen en het Waterschap zich het recht voor deze deelprojecten, onafhankelijk van de [redacted], te realiseren buiten de begrenzing van de op het beoogde nieuwe landgoed gelegen gronden.

TEN AANZIEN VAN DE BOUWKAVELS

2.5.1 De op het plateau gelegen agrarische bouwkavel (zie bijlage III) zal komen te vervallen middels een wijziging van het bestemmingsplan, op het moment dat de financiering voor de volledige casco restauratie van de Hoeve geregeld is en [redacted] een vervangende bouwkavel / vervangende bedrijfslocatie buiten het landgoed heeft gevonden en verworven voor continuering van zijn agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in art. 2.5.4. Indien in het hiervoor genoemde geval echter geen vervangende bouwkavel buiten het landgoed wordt gevonden, wordt de plaatsing van de agrarische bouwkavel naast de hoeve in procedure gebracht. De op het plateau gelegen agrarische bouwkavel zal nadien de bestemming landbouwgrond krijgen;

2.5.2 Ter financiering van de realisatie van de additionele nieuwe natuur / bos (7,14 ha) wordt naast de herbestemming van de hoeve en de eventuele herbouw van het herenhuis tevens een nieuwe bouwkavel nabij de hoeve toegevoegd, bestemd voor een agrarische functie en andere bij het landgoed passende functies. Dit wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkelingen bij de hoeve. De realisatie van de additionele nieuwe natuur / bos zal ten laatste gebeuren als de financiering van de herbestemming van de hoeve en het eventuele herenhuis geregeld is, de nieuwe bouwkavel naast de hoeve positief is bestemd en nadat geoordeeld is dat de totale ontwikkeling haalbaar is;

2.5.3 Indien herbestemming van de hoeve niet haalbaar blijkt te zijn en de agrarische functie van het bedrijf (vooralsnog) behouden blijft, het mogelijk is de bouwkavel van het plateau te verplaatsen naar de hoeve zonder tegenprestatie maar met dezelfde beeldkwaliteitseisen als verbeeld in de ontwikkelingsvisie van Vista. Mocht alsnog een gegadigde worden gevonden voor de herbestemming van de hoeve dan geldt artikel 2.5.2;

2.5.4 Voor de continuering van de agrarische bedrijfsactiviteiten [redacted] een vervangende bouwkavel buiten het onderhavige plangebied dient te vinden en te verwerven. Deze bouwkavel moet geschikt en passend zijn om zijn bedrijfsvoering voort te zetten. De publieke partijen faciliteren het vinden van een vervangende bouwkavel voor [redacted] met ondersteuning van de Dienst Landelijk Gebied (DLG).

TEN AANZIEN VAN DE PROCEDURES

2.6.1 [redacted] zorgt voor een tijdige aanlevering van ontvankelijke aanvragen en/of plannen;

2.6.2 De Gemeente, onder voorwaarden van realisatie van de ontwikkelingsvisie, bereid is planologische medewerking te verlenen aan de landgoedontwikkeling met bijbehorende functies en zo nodig overige publiekrechtelijke besluiten voor te bereiden, in procedure te brengen en ter besluitvorming aan het bevoegde bestuursorgaan aan te bieden;

2.6.3 De Provincie, onder voorwaarden van realisatie van de ontwikkelingsvisie, positief tegenover de landgoedontwikkeling staat, met inachtneming van het bepaalde in art. 2.6.5;

2.6.4 De publieke partijen zich tot het uiterste inspannen om de voor de realisatie van de landgoedontwikkeling benodigde publiekrechtelijke procedures (tijdig) te doorlopen, evenals de subsidie en cofinancieringsmogelijkheden te onderzoeken en eventueel voor besluitvorming voor te bereiden. Aan restauratie en herbestemming zal door de provincie worden meegewerkt, conform haar publieke taak en geldende kaders, als een duurzame herbestemming waarbij leegstand voorkomen wordt het uitgangspunt is;

2.6.5 Het in het voorgaande lid bepaalde de uitoefening van publiekrechtelijke verantwoordelijkheden alsmede bevoegdheden en het vervullen van publiekrechtelijke taken en verplichtingen door partijen, het Waterschap en/of andere overheden onverlet laat. Indien één partij daartoe tekort schiet in de nakoming van de overeenkomst, geeft dit de andere partij geen aanspraak op nakoming of schadevergoeding, mits de tekortkoming in redelijkheid kan worden gerechtvaardigd door vorenbedoelde publiekrechtelijke taken en verplichtingen.

3. Planning

3.1 Partijen en het Waterschap beogen uiterlijk bij aanvang van de deelprojecten of zoveel eerder een doorlopende planning op te stellen, gebaseerd op de overwegingen uit artikel 2.1,waarin de benodigde publieke besluitvorming inzake de landgoedontwikkeling en de fasering van de diverse functieonderdelen is opgenomen.

4. Overleg

4.1 Partijen en het Waterschap treden regelmatig doch in elk geval eens per kwartaal in overleg om een gecoördineerde aanpak te garanderen. Over frequentie en wijze waarop worden separaat afspraken gemaakt.

5. Positie van Derden

5.1 Partijen en het Waterschap zullen tijdens de looptijd van de intentieovereenkomst geen overeenkomst(en) met derden aangaan inzake de ontwikkeling van het gebied dat is beschreven in de ontwikkelingsvisie die gevolgen kan (kunnen) hebben voor de wederpartij in deze intentieovereenkomst, tenzij schriftelijk anders overeengekomen;

5.2 De afspraken tussen partijen en het Waterschap uit deze intentieovereenkomst zijn niet overdraagbaar aan derden zonder voorafgaand schriftelijke akkoord van alle partijen en het Waterschap. Deze afspraken vormen het uitgangspunt voor kopers of rechtsopvolgers van [redacted]

6. Duur van de overeenkomst

6.1 Deze intentieovereenkomst treedt in werking na ondertekening en geldt in beginsel voor een periode van 3 jaar tot 29 oktober 2017, dan wel tot het moment waarop (een) realisatieovereenkomst(en) gesloten worden met betrekking tot het totale project dan wel deelprojecten;

6.2 Deze intentieovereenkomst kan door partijen en het Waterschap gezamenlijk schriftelijk worden verlengd;

6.3 Indien het in de artikelen 1.1 en 1.2 bedoelde haalbaarheidsonderzoek tot de conclusie leidt dat de gebiedsontwikkeling financieel, technisch en planologisch haalbaar is, dan spreken partijen en het Waterschap de intentie uit per deelproject één of meerdere op concrete uitvoering gerichte realisatieovereenkomsten sluiten en over de inhoud in onderhandeling te treden;

7. Besluitvorming samenwerking

7.1 Partijen en het Waterschap hebben er voor gezorgd dat vóór 29 oktober 2014 interne besluitvorming door de daartoe bevoegde bestuursorganen heeft plaatsgevonden, zodat deze intentieovereenkomst getekend kan worden;

7.2 Indien geen realisatieovereenkomst(en) tussen partijen tot stand kom(t)(en), kunnen partijen over en weer geen aanspraak maken op vergoeding van de tot op dat moment gemaakte kosten, noch op enigerlei vorm van schadevergoeding of schadeloosstelling.

8. Kosten

8.1 Kosten die door partijen zijn/worden gemaakt in het kader van deze intentieovereenkomst zijn voor ieders eigen rekening.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN ONDERTEKEND TE NUTH OP 29 OKTOBER 2014

[redacted]

Provincie Limburg

[redacted]

de gemeente Nuth

[redacted]

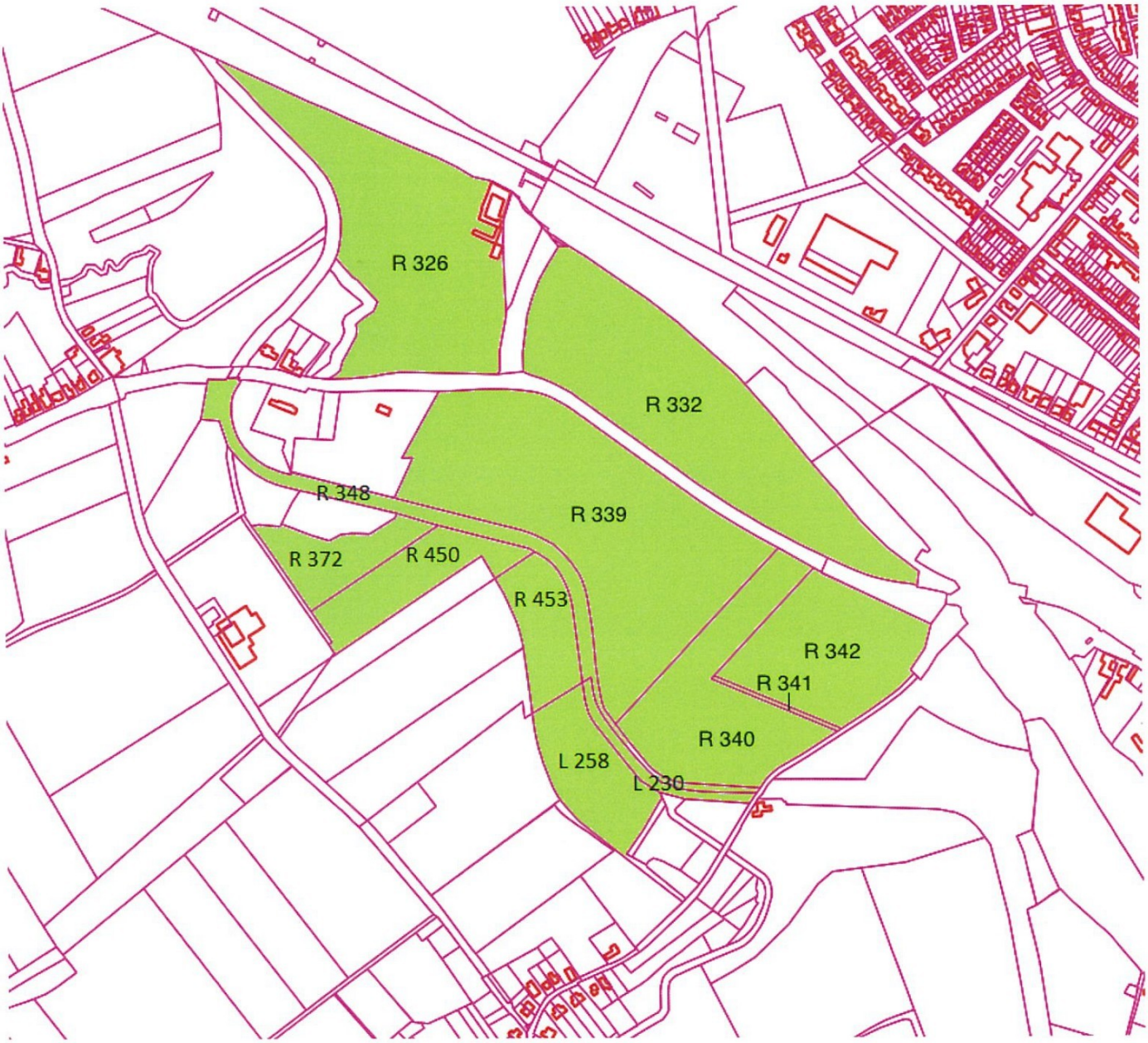
het Waterschap Roer en Overmaas

[redacted]

Bijlagen

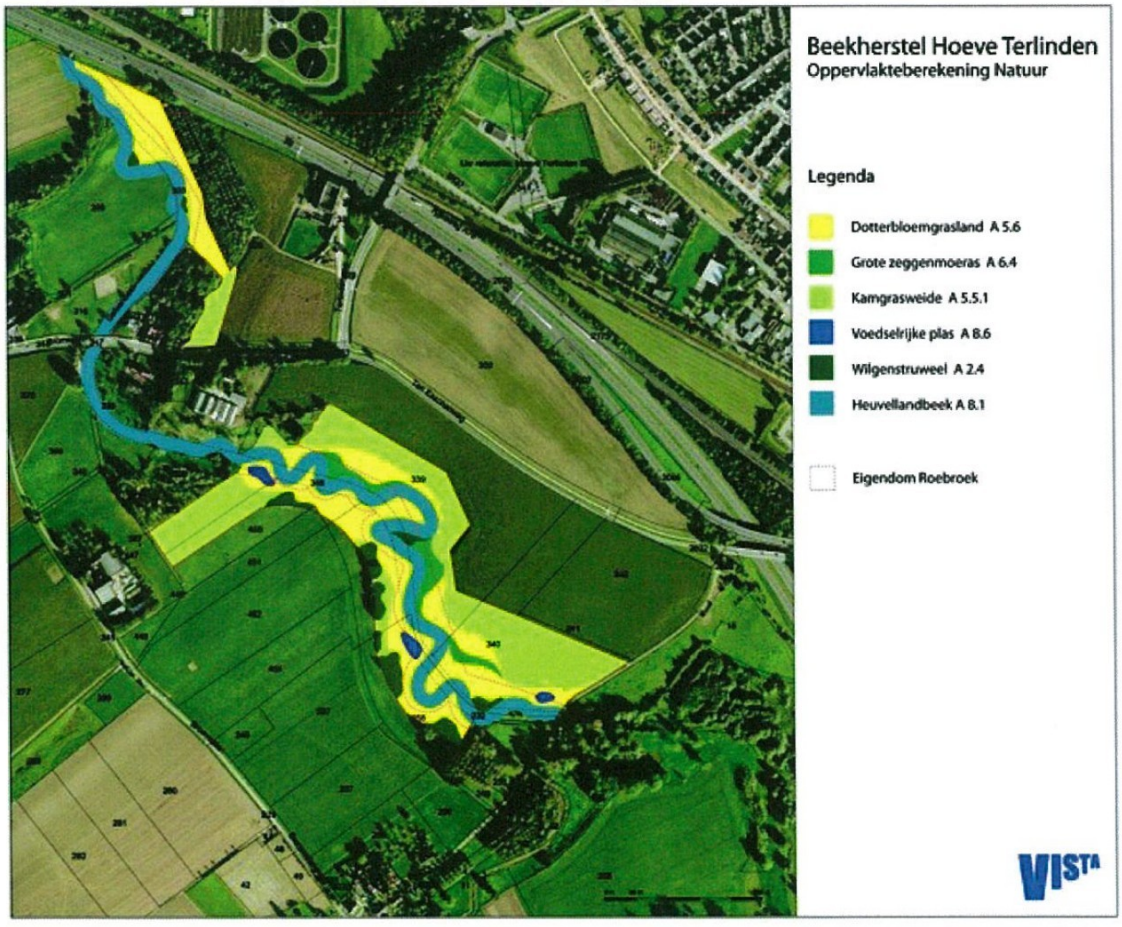
I Situering Hoeve Terlinden incl. kadastrale nummers
II Eindsituatie visie Vista
III Bouwkavels
IV Indicatieve begroting

Bijlage I: Situering Hoeve Terlinden incl. kadastrale nummers

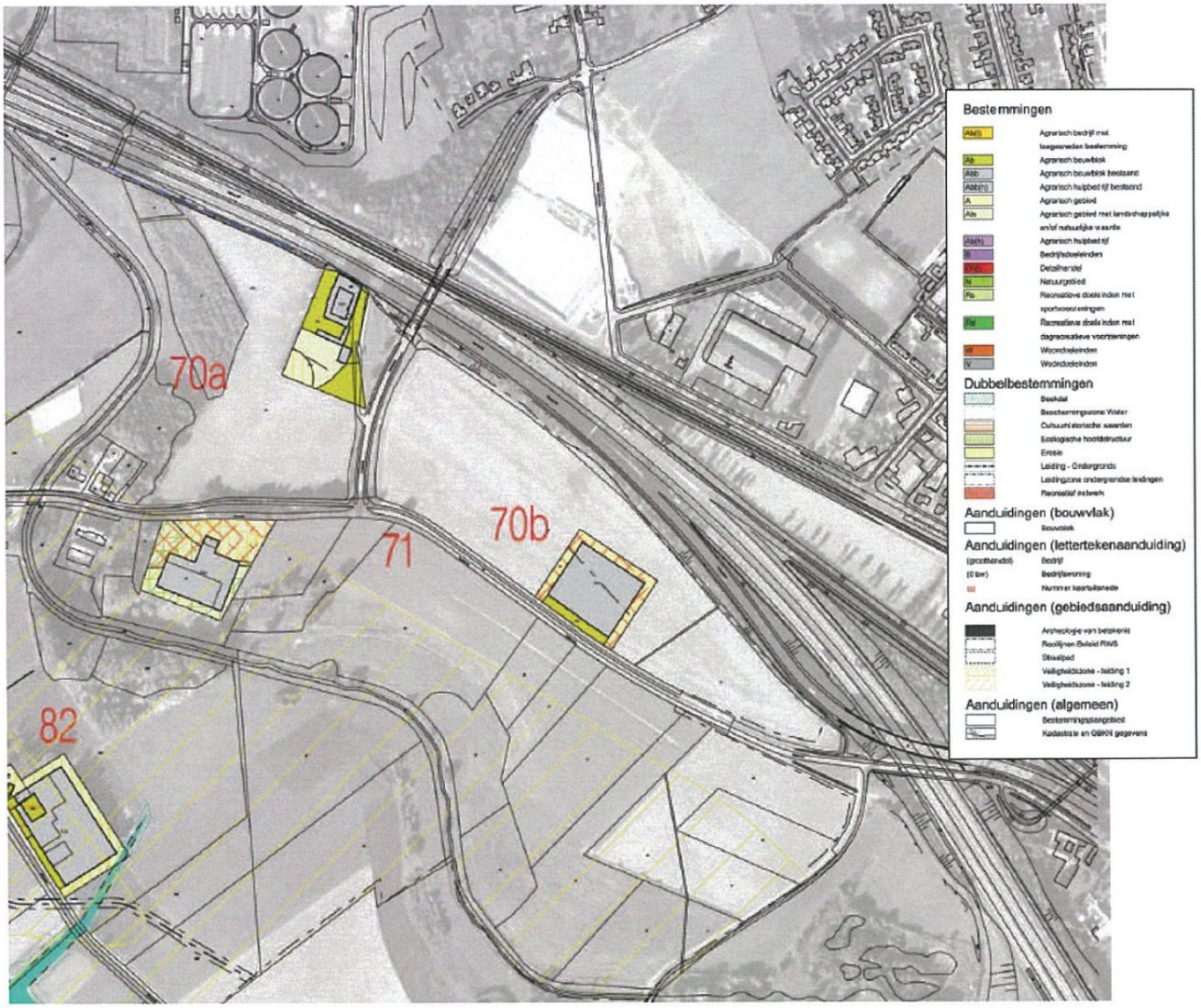


Bijlage II: Eindsituatie visie Vista





Bijlage III: Bouwkavels



N.B. De bouwkavel op het plateau is aangeduid met nummer 70b.

Integrale investeringsbegroting Landgoed Chateau Hoeve Terlinden

(bedragen exclusief BTW)

Datum: 20 augustus 2012 **Opsteller: Klement2 Rentmeesters te Gulpen**

	aantal	eenheid	Euro
Uitgangspunten cijfermatig:			
Integrale rangschikking Natuurschoonwet	38,3	ha totaal	
bestaande bouwkavel (60 % te bebouwen)	0,9	ha	
kavel Nieuwe bebouwing (rood voor groen)	0,8	ha	
wijnbouw	11,3	ha	
bestaand bos	1,5	ha	
nieuwe natuur	11,9	ha	
waarvan bos	7,1		
waarvan beekdalnatuur	4,8	ha	

Uitgangspunten overig
1)huidig agrarisch bouwblok wordt bij voorkeur verplaatst naar buiten het landgoed
2) volgens opgave van Ingrid beckers kost herbestemmen inc tuin, plankosten € 2.600.000
3) herbestemming levert maximaal € 150.000 per jaar aan huur op

Huidige Hoeve herbestemmen:			eenheid	huurprijs/eenheid	**huusprijs/jr**
9.500 m3	1.000 m3	wonen	jaar	jaar	24.000
2.125 m2	600 m2	kantoor	m2	100	60.000
1.525 m2	1.000 m2	opslag	m2	35	35.000
525 m2	525 m2	galerie	m2	55	28.875
		totaaal huur			147.875
Maximaal te investeren:					**2.025.685**

Investering

1) Nieuwe natuur				
afwaardering nieuwe natuur (5 Euro / m2)	11,9	ha		595.000
inrichtingskosten nieuwe natuur Ambitie Corio Glana	11,9	ha		1.165.000
2) Cascorestauratie Hoeve Terlinden (zie specificatie) inclusief erf en groene inpassing	1	Euro		1.428.489
3) herbestemming hoeve(9500 m3)	9.500	m3		2.600.000
4) nieuwbouw herenhuis 1000m3	1.000	m3		624.000
5) afwaardering bestaande agrarische bouwkavel) (vermogensbestanddeel)				pm
6) realisatie nieuw bouwblok ca 4.500 m2 bebouwbaar	8.000	m2		48.000
7) Plankosten				100.000
Totaal te financieren				6.560.489

Financiering

1) nieuwe natuur	**Door**	**aantal**	**eenheid**	**Euro**	**Saldo**
afwaardering	**provincie**		**12 ha**	**476.000**	**-119.000**
inrichtingskosten ambitie Corio Glane	**waterschap**		**12 ha**	**1.165.000**	**0**
2) Cascorestauratie Hoeve Terlinden	RCE bouwdeel 5 en 7			85.000	
	eigenaar restant bouwdeel 5 en 7			45.000	
	gemeente Nuth			45.000	
	eigenaar restant hoeve			250.000	
	Te kort				-1.003.489
3) herbestemming hoeve	gemeente Nuth begroting Parkstad			84.000	
	gemeente Nuth groencompensatie			54.000	
	Gemeente Nuth levering grond voorzijde			64.000	
	restant door marktpartij				-2.398.000
4) nieuwbouw herenhuis 1000m3 (rekening en risico eigenaar)	eigenaar			624.000	0
5) verplaatsing bestaande agrarische bouwkavel	eigenaar			pm	
6) waardering nieuwe functies rood voor groen	eigenaar			250.000	
	gemeente Nuth			250.000	452.000
7) Plankosten	wie?			0	-100.000
Totaal gefinancierd *				3.392.000	
Financieringstekort				*3.168.489*	-3.168.489
Totaal te financieren				6.560.489	

***waarvan gefinancierd door:**	
eigenaar	**1.169.000**
gemeente Nuth	**497.000**
provincie	**476.000**
waterschap	**1.165.000**
RCE	**85.000**
Totaal	**3.392.000**