



**(KADELRUIL-)KOOPOVEREENKOMST
in het kader van het project Koemaste**

Ondergetekenden:

De heer L.J. Hegeman, Smidsstraat 14, 7443 CJ, Hellendoorn, verder te noemen "partij 1",

Hegeman Bouw en Vastgoed BV, R Dieselstraat 10, 7442 DR, Nijverdal, verder te noemen "partij 2",

en

de gemeente Hellendoorn, te deze ingevolge een door de burgemeester op 6 juli 2004, no 04.7039, verleende volmacht vertegenwoordigd door de heer R.J.P.Willemsen, die handelt krachtens een volmacht verleend bij het door het college van burgemeester en wethouders op 6 juli 2004, no. 04.7038 genomen besluit, hierna te noemen "partij 3" of "de gemeente",

overwegende,

dat het mede in relatie tot de beoogde toekomstige noordzuidverbinding, vrijwel direct parallel aan de Reggeweg, wenselijk is om in het daarop aansluitende landelijke gebied, bekend als de Koemaste ter hoogte van de Blenke bij Hellendoorn, te komen tot versterking van zowel de ruimtelijke kwaliteit, behoud en versterking van flora en fauna gekoppeld aan kleinschalig agrarische gebruik en herstel van de daarmee samenhangende deels nog aanwezige cultuurhistorische landschapselementen in combinatie met passend recreatief medegebruik;

dat de versterking van de biotoop voor de steenuil een belangrijk uitgangspunt vormt als vóóraf investering in de maatregelen die in het kader van de flora en fauna regelgeving nodig zullen zijn in relatie tot de beoogde bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de (aanleg van de) noordzuidverbinding en uit dien hoofde, deze overeenkomst zich ook richt op de versterking van de landschapselementen, een fruitboomgaard en een mede daarvoor geschikt te maken berging/paardenstal (veldschuur) als biotoop met nestgelegenheid;

dat de onderhavige berging/paardenstal in de bestaande situatie en in de bestaande verschijningsvorm, onder het overgangsrecht valt en het uit dien hoofde op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 niet toegestaan zou zijn de opstal te vernieuwen. Daarbij opgemerkt dat de schuur destijds wel met een bouwvergunning tot stand is gekomen en er voorheen ook meer beekdalgronden bij behoorden. Verder is te constateren dat uit het samenhangend gebruik van de gronden van partij 1 en 2, door partij 1, volgt dat de bestaande veldschuur van partij 1 inmiddels ook moet gaan functioneren als paardenstalling/berging ten behoeve van het grasbeheer op het kavel van partij 2, hetgeen qua omvang vergelijkbaar is met het bijbehorende cultuurgrond areaal van voorheen. Derhalve de conclusie dat de veldschuur in totaal weer voor ca 2,25 hectare gaat functioneren. Tegen de achtergrond van alle met elkaar samenhangende aspecten wordt het verantwoord geacht, om het college van Burgemeester en Wethouders voor te stellen (via legalisering via de aanstaande *reparatie procedure* verbonden aan

het bestemmingsplan Buitengebied 2009), in principe in te stemmen met legalisering. Waarbij de gedachten uitgaan om de te vernieuwen opstal daarbij vanwege het samenhangende gebruik van de beide veldkavels, nader aan te duiden met: *Specifieke vorm van Agrarisch – Veldschuur*. En dat in samenhang daarmee, partij 1 een (bouw)aanvraag in kan dienen waarmee de gemeente kan komen tot een procedure (omgevingsvergunning) voor de vernieuwbouw van de bestaande veldschuur voor hobbymatig gebruik.

dat het recreatief medegebruik voor de onderhavige percelen waarop de ruilovereenkomst betrekking heeft, naast de bereikbaarheid via de openbare zijweg van de Reggeweg, als recreatieve verbinding, voornamelijk gericht is op het creëren van een specifiek wandel ommetje van en naar het gebied de Visschebelt, die qua constructie met name geschikt is voor de bewoners van de Blenke-Duivecate c.a. En de route verder zal verlopen via het nieuwe fietspad, met het oogmerk dat het ommetje als voetpad verder voltooid zal worden via een pad over de zuidelijke helft van de openbare zijweg van de Reggeweg;

dat de aanleg en gebruik van de wandel route het agrarische gebruik van de hiervoor bedoelde veldkavels niet in de weg mag staan en daartoe een tweetal overgangen moeten worden aangebracht.

dat de gemeente in de ruimtebehoefte voor de beoogde nieuwe weg, voor de opgave staat te bevorderen dat ter hoogte van Reggeweg 19 een bestaande karakteristieke schuur verplaatst kan worden en het uit dien hoofde de bedoeling is deze schuur daarbij deels te verschuiven naar de grond van partij 2;

dat de grond overdracht ten behoeve van de verschuiving van de schuur Reggeweg 19, met zich meebrengt dat er afspraken gemaakt moeten worden dat de ontsluiting van het perceel van partij 2, kan verlopen via een te vestigen recht van overgang via het perceel van partij 1 van en naar de openbare zijweg van de Reggeweg.

komen overeen als volgt:

- a. door partij 2, voornoemd, wordt vrij van huur, pacht of enig ander gebruiksrecht aan partij 3 in eigendom overgedragen, het op de bij deze overeenkomst behorende tekening (kenmerk: WRV-2011-160-v1 met een donker blauwe (ca1014 m2) en rode arcering (ca. 1960 m2) aangegeven gedeelten van het perceel, kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie H, nr. 6341, groot gezamenlijk ca. 2974 m², tegen een door partij 3 te betalen vergoeding/koopsom van € 29.740 daarbij inbegrepen alle (plan)schade hoe ook genaamd, ook inbegrepen de vergoedingen die samenhangen met de diverse in deze overeenkomst beschreven maatregelen;
- b. door partij 3, voornoemd, wordt in samenhang met de ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Hellendoorn sectie H nr. 6518 en 6520 (gedeeltelijk) te vestigen afspraken en rechten, vrij van huur, pacht of enig ander gebruiksrecht aan partij 1 in eigendom overgedragen, het op de bij deze overeenkomst behorende tekening (kenmerk: WRV-2011-160-v1) met een groene arcering aangegeven gedeelten van het perceel, kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie H, nr. 6520 groot ca. 460 m² samen met een door partij 3 te betalen vergoeding van € 27.080 daarbij inbegrepen alle schade hoe ook genaamd, ook inbegrepen de vergoedingen die samenhangen met de diverse in deze overeenkomst beschreven maatregelen;

De ruiling vindt plaats onder bij ruiling algemeen geldende en gebruikelijke bepalingen en bedingen en voorts onder de volgende bepalingen:

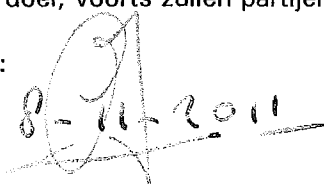
1. ondermaat of overmaat van het gekochte verleent aan geen der partijen enig recht, voorst wordt de considerans geacht onderdeel uit te maken van deze overeenkomst;
2. alle zakelijke lasten en belastingen, welke op de bij de ruiling betrokken gronden rusten, komen vanaf 1 januari van het jaar volgend op dat waarin de akte van eigendomsoverdracht wordt verleden voor rekening van de nieuwe eigenaar;
3. de aan deze transactie verbonden kosten en rechten komen voor rekening van partij 3;

4. partijen kunnen het door haar te verwerven onroerend goed in eigen gebruik en genot aanvaarden op de dag waarop de akte van eigendomsoverdracht wordt verleden; in afwijking hiervan kan de hierna grond in onderling overleg eerder in gebruik worden genomen, zoals voor het plaatse van de afgesproken afrasteringen;
5. de akte van eigendomsoverdracht zal worden verleden ten overstaan van notaris Van Kaam, Kemp en Sniijders te Hellendoorn of zijn plaatsvervanger/waarnemer;
6. het verkochte wordt over en weer geleverd in de staat waarin het zich bij de aanvaarding bevindt, doch vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen;
7. partijen vrijwaren elkaar ten aanzien van hun bevoegdheid tot verkoop en levering;
8. Voor de bereikbaarheid van het niet door partij 2 verkochte gedeelte van perceel sectie H 6341 (gedeeltelijk) als heersend erf, wordt via twee oversteken (met 5 meter brede weidehekken) het recht van overpad (5 meter breed) gevestigd over het door partij 3 gekochte, alsmede via twee oversteken over het hiervoor onder b door partij 3 aan partij 1 verkochte, en vervolgens via het perceel sectie H nummer 6518 als leidende erven. Een en ander met het doel dat partij 2 zekerheid van ontsluiting heeft via de openbare zijweg van de Reggeweg, waaraan ook de woningen Reggeweg 25 en 27 ontsloten zijn, en zoals schematisch op vermelde tekening (WRV02011-160-v1) is aangegeven;
9. deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het daartoe bevoegde orgaan van de gemeente Hellendoorn niet met de overeenkomst instemt;
10. de kosten van levering en aanleg door de gemeente, van de als gevolg van de ruiling en landschappelijke inrichting benodigde rasters voor de afbakening van de percelen van partij 1 en 2, komen voor 50 % ten laste van partij 2 en voor de overige 50% ten laste van de gemeente en in onderhoud en beheer bij partij 1. De rasters worden door de gemeente uitgevoerd in gekloofd eiken palen, op onderlinge afstand van ca. 4,5 meter, met gladdraad en 4 stuks bijbehorende metaal verzonken weide draaihekken, hetgeen schematisch is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening WRV02011-160-v1 en waarvan de kosten door de gemeente al verrekend zijn in de onder a en b bedoelde vergoedingen/koopsommen;
11. de gemeente en partij 2 zijn genegen om in het kader van de door de gemeente aan te brengen afrasteringen, deze ten gunste van partij 1, ook over een lengte van ca 120 m1, aan te brengen langs de oostelijke kadastrale grens van het kavel H 6518, mits partij 1 en diens aangrenzende buurman Lohuis, Reggeweg 27, samen tijdig de daarvoor aan te houden grens markeren;
12. de vier weidehekken dienen zodanig geplaatst te worden dat voor partij 1 en 2 een vlotte voorziening ontstaat om het vee / paarden / tractor en andere vormen van transport, op een ook ten opzichte van het wandelpad veilige wijze van de een naar andere weide te transporteren;
13. partij 1 zal voor eind 2012 de bestaande veldschuur voor hobbymatige doeleinden vernieuwen en deze daarbij minimaal 5 meter en zo mogelijk 10 meter uit de kadastrale grens met de openbare toegangsweg projecteren. De opstal (veldschuur) dient zodanig geprojecteerd te worden dat in elk geval een gedeelte van de nieuwe stal op de plek van de bestaande veldschuur komt te staan en er voor zorgen dat de bestaande veldschuur wordt gesloopt en afgevoerd voordat de nieuwe opstal in gebruik wordt genomen. De veldschuur zal zo goed als redelijk mogelijk is, door partij 1 uitgevoerd worden in een met het cultuurhistorisch waardevolle landschap harmoniserend en passend ontwerp. Als referentiebeeld geldt daarvoor de opstal aan de Reefhuisweg 5 te Egede (besluit van B&W van 13 augustus 2001, bij de gemeente bekend als bouwvergunning onder nummer 27684). Partij 1 zal bij de aanvraag van de bouwvergunning (omgevingsvisie) met de gemeente nader overleg voeren om de pannengedekte, gepotdekselde houten veldschuur, uit te voeren met bij passende blauwe holle dakpannen (ingetogen ten opzichte van het natuurgebied de Visschebelt);
14. partij 1 zal er voor zorgdragen dat bij de veldschuur een tweetal nestkasten voor steenuilen kunnen worden opgehangen en instandgehouden, partij 1 zal bij de bouw van de veldschuur, in de gepotdekselde constructie van de buitenwanden tevens, op een in nader overleg met de gemeente te bepalen plaats, enige schuil- en verblijfsgelegenheid voor vleermuizen creëren ter grote van totaal ca 1 tot 2 m2;

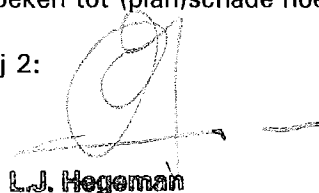
15. partij 1 is er van op de hoogte dat voor de nieuwe veldschuur (berging/paardenstal) geen groter oppervlak is toegestaan dan het oppervlak van de huidige schuur, omgezet in een voetprint zoals het vermelde referentie beeld;
16. partij 2 is er van op de hoogte dat de veldschuur ook dient als schuilgelegenheid voor het graasvee op zijn deel van het samenhangende veldkavel;
17. partij 1 zal de veldschuur landschappelijk inpassen met tenminste 6-8 stuks hoogstamfruitbomen, aangevuld met enig meidoornstruweel en jaarrond als onderdeel van die fauna ambiance, een voor de steenuilen toegankelijke strohoudende paardenmestopslag aanwezig houden in een hoeveelheid van doorgaans ca 1 m3, op ten minste 10 meter uit het aangelegde recreatieve fietspad. De beplanting blijft na aanleg in beheer en onderhoud van partij 1;
18. partij 1 zal toe staan dat bij de schuur/opstal en in de boomgaard, door de plaatselijke steenuilenwerkgroep één of twee nestkasten kunnen worden aangebracht die jaarlijks door een plaatselijk bekend werkgroeplid kan worden gemonitord op broedresultaat en onderhouden c.a, eveneens Landschap Overijssel voor een jaarlijkse inspectie van de vleermuizenvoorziening;
19. de gemeente zal in relatie tot de instandhouding en versterking van de steenuilen biotoop er zelf aandacht aan besteden, dat op de gemeentelijke grond binnen ca 50 meter van de rustbiotoop voor de steenuil, geen extra publiek aantrekkende storende zaken (geen picknick set) worden geplaatst. Mede in dat verband is partij 1 er van op de hoogte, dat de gemeente in het kader van het project Visschebelt, ook een met slot en sleutel afsluitbaar weidehek naar het natuurgebied zal plaatsen. Dat wil zeggen op de kadastrale scheiding tussen perceel sectie H. nr. 6755 en sectie H nr. 6520 ter hoogte van het gedeelte dat in eigendom blijft bij de gemeente, e.e.a zoals op tekening is aangegeven. Het 5 meter brede draaihek zal primair dienen voor de toegankelijkheid in relatie tot het beheer door gemeente, Waterschap en de eigenaar/beheerder van het natuurgebied Landschap Overijssel, alsmede ingeval van calamiteiten/ongevallen etc; Partij 1 zal er aandacht aan besteden dat de route van en naar bedoeld toegangshek niet wordt belemmerd als gevolg van geparkeerde auto's of andere obstakels.
20. partij 3 en Landschap Overijssel zullen in het kader van de verdere aankleding van het gebied Koemaste en Visschebelt, mogelijk nog zorgdragen voor enige aanvullende aanplant in de berm en langs de paden, partij 1 en 2 kunnen er mee instemmen dat de aanplant voorzover dat bestaat uit opgaande bomen, tot op 0,5 meter uit de kadastrale percelen van partij 1 en 2 wordt aangeplant;
21. alle afspraken worden geacht met zakelijke werking te zijn aangegaan, opdat partij 1 en 2 bij eventuele verkoop de gemaakte afspraken met partij 3 met betrekking tot zaken als de landschappelijke inpassing en de flora en fauna voorzieningen dienen te respecteren, hetgeen echter niet wegneemt dat partij 1 en 3 er wel vertrouwt mee zijn, om als daar reden voor is, open te staan voor beperkte aanpassingen voorzover die de essentie van de achterliggende doelen niet aantast;
22. partijen verklaren, dat, voor zover hen bekend is, er geen redenen zijn om aan te nemen dat zich in/op/onder het verkochte voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaarlijke dan wel niet aanvaardbare stoffen bevinden; partijen verklaren dat er zich op/in/onder het verkochte geen tanks bevinden voor opslag van milieubelastende vloeistoffen; partijen hebben het recht om de bodem en het grondwater van het door hen gekochte - voor eigen rekening - te laten onderzoeken op verontreiniging; indien mocht blijken dat het gekochte niet in zodanige staat is dat het geschikt is voor het doel waarvoor men het wenst te kopen hebben partijen het recht deze overeenkomst te ontbinden, tenzij de wederpartij, na in kennis te zijn gesteld van de (voorgenomen) ontbinding van de overeenkomst binnen één maand hiervan schriftelijk verklaart dat de kosten van sanering van het onderhavige terrein voor zijn rekening komen, waarna het terrein geen vervuiling meer zal bevatten welke een belemmering is voor het in gebruik nemen voor het beoogde doel, voorts zullen partijen afzien van verzoeken tot (plan)schade hoe ook genaamd.

Partij 1:

Datum:


8-11-2011

Partij 2:


L.J. Hegeman

Partij 3: