



(RUIL)KOOPOVEREENKOMST

Ontwerp d.d 8 febr 2011

Ondergetekenden:

De heer en mevrouw W. Beunk-Bolink, Eversbergweg 23, 7443 PC te Nijverdal, verder te noemen "Beunk" of "partij 1",

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 2" of "de gemeente",

overwegende,

dat tussen partijen de laatste jaren enkele overeenkomsten zijn gesloten aangaande de verwerving van het agrarische bedrijf Eversbergweg 21 door de gemeente en de overdracht van het agrarische bedrijf Overwaterweg 7 te Nijverdal aan Beunk;

dat de gemeente Hellendoorn na de recente sloop van de opstallen van het vroegere agrarische bedrijf Eversbergweg 21 en de voormalige woning van de fam Hendriks aan de Kappertsweg, voornemens is te komen tot beperkte her ontwikkeling met enkele woningen en in dat kader ook de tijdelijke ontsluiting van de bestaande woningen aan de Kappertsweg ter hoogte van de Van Sternbachlaan wil veranderen in een definitieve erfontsluitingsweg op de Eversbergweg, ontwikkelingen die een bestemmingsplan wijziging behoeven;

dat de gemeente samen met Beunk in het kader van de eerdere overeenkomsten een inspanningsverplichting zijn aangegaan om op een perceel aan de Eversbergweg (152) te Nijverdal, op een integraal duurzame wijze (mede met betrekking tot zaken als de aanwezige hoofdwaterloop en het behoud van een beeldbepalende houtsingel) te komen tot een planologische procedure voor een vervangende woning vanwege de beoogde sloop van de bedrijfswoning op het perceel Eversbergweg 21 en in dat kader partijen thans willen komen tot een daartoe vereiste wijziging van het bestemmingsplan en afspraken om de vereiste duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk te waarborgen en te bevorderen;

dat Beunk op 28 mei 2008 in afstemmingsoverleg met wethouder Hegeman over voornoemde zaken aangedrongen heeft op de mogelijkheid om medewerking om voor de ruimtelijke samenhang te komen tot een extra woning op zijn woonerf Eversbergweg 23;

dat de gemeente in relatie tot de beoogde her ontwikkeling van het voormalige erf Eversbergweg 21, tot een (beeld)kwalitatief ontwerpprincipe is gekomen die gebaseerd is op het principe van zogenaamde schuurwoningen (in pandige bijgebouwen) in combinatie met een ruimtelijke opzet waarbij in de erf inrichting van Eversbergweg 21 rekening wordt gehouden met herstel van de zichtlijn over de zogenaamde cultuurhistorische bekende Grote Allee van de Eversberg;

dat een belangrijk element met betrekking tot de te bereiken ruimtelijke kwaliteit van deze vroegere Grote Allee gelegen is op de onbebouwde gronden van Beunk tussen diens woning en het plangebied van het voormalige erf Beunk (Eversbergweg 21), hetgeen tot ontwikkeling kan komen ingeval er sprake is van samenhangende aanpak en een daartoe strekkende overeenkomst tussen Beunk en de gemeente. Voorts dat bij de planontwikkeling van het voormalige erf Eversbergweg 21 gebleken is dat voor de praktische uitvoerbaarheid een beperkte grondruil (grenscorrectie) gewenst is tussen partijen om de beoogde ontsluiting c.a verantwoord uit te kunnen voeren, een aspect waarover overigens in het najaar van 2010 al mondeling afspraken zijn gemaakt;

dat op het erf van de fam Beunk, Eversbergweg 23 een deel van de bijgebouwen zodanig karakteristiek zijn dat deze bijzonder passen bij de ruimtelijke kwaliteit van de bijbehorende karakteristieke woonboerderij en omgeving, maar dat het oostelijke gedeelte van de bijgebouwen op dit ensemble een dissonantie vormt;

dat uithoofde van het gezamenlijke belang op ruimtelijke kwaliteit daarom de afspraak is gemaakt te onderzoeken of de inspanning gericht op de realisatie van een extra (karakteristieke) woning voor Beunk ook een evenwichtige balans kan vormen waaronder het voor Beunk mogelijk is medewerking te verlenen aan het duurzame herstel van het (landschaps)beeld van de vroegere Grote Allee over diens grond en om mede voor het ruimtebeslag voor een dergelijke nieuwe woning, te komen tot afspraken over de sloop van de minder in de omgeving passende kapschuur welke thans overwegend als paardenstalling in gebruik is;

dat partijen naar elkaar uitgesproken hebben de hierboven genoemde aspecten in beginsel haalbaar en bespreekbaar te achten indien in samenhang met de sloop van het kapschuur gedeelte van het bijgebouw, een passende (geclusterde) situering bereikt kan worden voor de door Beunk nagestreefde extra woning in de vorm van een karakteristiek woning met wolfseinden, bijpassend kookhuisje c.a maar overigens met inpandige bijgebouwen en voorts dat ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit langs de Eversbergweg en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van de beoogde woning Eversbergweg 152 te dienen is met afspraken met zakelijke werking over de duurzame instandhouding door Beunk van de aanwezige groenstrook als structuurgroen;

dat Beunk gevraagd heeft het erf- ensemble van het karakteristieke erf Eversbergweg 23 na de sloop van de kapschuur aan te mogen vullen met een karakteristieke hooiberg met een oppervlak van maximaal 25 m² en maximaal 5 meter hoogte, en de gemeente genegen is hieraan in principe medewerking te verlenen indien hiervoor een goede plek gevonden kan worden die de beslotenheid van het erf versterkt, niet ten koste gaat van het beoogde landschapsbeeld en zichtas van de Grote Allee en de te behouden karakteristieke kwaliteit van de bebouwing op het erf Eversbergweg 23 in stand blijft;

dat voor het vinden van een aanvaardbare situering van de door Beunk nagestreefde extra woning, partij 1 echter ook te maken heeft met de aanwezigheid van een ontsluitingsweggetje voor woning Eversbergweg 25 (Ten Cate), hetgeen het nodig maakte te komen tot een geringe verschuiving van bedoelde ontsluiting;

dat de verschuiving van bedoelde ontsluiting in de gegeven situatie alleen mogelijk is indien het Waterschap Regge en Dinkel genegen is te accepteren dat een voor de omgeving belangrijke hoofdwaterloop gedeeltelijk wordt verduikt, met gevolg dat direct daarlangs het ontsluitingsweggetje vervolgens gesitueerd kan worden.

dat de beoogde verlegging van het ontsluitingsweggetje voor Everbergweg 25 naast het planologische aspect, echter ook afhankelijk is van een kapvergunning voor één van de eikenbomen aan het eind van de ter plaatse aanwezige karakteristieke bomenrij. Dat zulks in beginsel afgewogen kan worden in samenhang met een overeenkomst tussen Beunk en de gemeente waarin afdoende compenserende maatregelen worden vastgelegd en dat de gemeente

en Beunk de garantie op compensatie en de samenhangende aanpak, als onderbouwing kan gelden en mede benut kan worden om hiervoor draagvlak te bereiken bij de lokale natuur-, milieu, en cultuurhistorisch geledingen en omwonenden;

dat als gevolg van vorenstaande partijen gesprekken hebben gevoerd met het waterschap Regge en Dinkel waaruit uiteindelijk een principe afspraak is voorgekomen die vervat wordt in een overeenkomst tussen Beunk en het Waterschap en samenhang heeft met de onderhavige overeenkomst. En waarbij uit de afspraken tussen Beunk en Waterschap volgt dat enerzijds de verwezenlijking van de gedeeltelijke verduiking van de waterloop ten gunste van Beunk (en diens buurman Welleweerd) geregeld kan worden en anderzijds het eigendom van de ondergrond van de hoofdwatgang inclusief de ondergrond van het schouwpad ten behoeve van beheer en onderhoud van de watergang overgaat van Beunk naar het Waterschap;

dat met het bereiken van afspraken over een overeenstemming tussen Waterschap en Beunk ook het moment is bereikt voor de gemeente en Beunk om te komen tot onderhavige overeenkomst zoals hieronder nader is beschreven;

komen overeen als volgt:

- a. de gemeente is genegen om zich samen met partij 1 in te spannen om op het erf Eversbergweg 23, te Nijverdal, te komen tot planologische medewerking voor de bouw van één extra (karakteristieke) woning met inpandige berging in één bouwlaag met kap, in Sallandse stijl met zadeldak, wolfseinden en met kenmerkende details zoals een plint, met karakteristiek compact kookhuisje (idem als bij de bestaande karakteristieke woonboerderij), ankers en kruisverdeling in de ramen, een en ander onder de navolgende afspraken en op basis van de medewerking (onder zakelijke werking) van de zijde van Beunk aan het samenhangende pakket van in stand te houden (ruimtelijke kwaliteits- en inrichtings) maatregelen zoals die weergegeven zijn op tekening WRV-29 alsmede zoals die beschreven zijn in deze overeenkomst. Het ruimtelijke ontwerp van de beoogde woning moet ook passen bij de te handhaven karakteristiek van de bestaande woonboerderij;
- b. indien de planologische procedure resulteert in de bouwmogelijkheid van de onder a bedoelde extra woning, zal Beunk vóóraf aan de aanvang van de bouw van deze woning overgaan tot sloop van het oostelijke niet karakteristieke gedeelte van bestaande schuur op het erf Eversbergweg 23 te Nijverdal. Uitgangspunt daarbij is ook om het erf planologisch zodanig te projecteren dat als gedeeltelijke vervanging van de te slopen schuur, (zodanig vooraf aan de sloop) ruimte ontstaat voor een karakteristieke 4 roedige hooiberg met een oppervlak van maximaal 25 m² en maximaal 5 meter hoogte. Een hooiberg die zodanig gesitueerd dient te worden dat het de zichtlijn over Grote Allee niet aantast, de beeldkwaliteit versterkt en de op tekening WRV-29-Beunk aangegeven situering tot steun is aan de privacy voor Beunk;
- c. de inspanning om in planologische zin te kunnen komen tot een extra woning zal meegenomen worden in de planologische procedure voor de herontwikkeling met schuurwoningen van het erf Beunk in de omgeving van de Eversbergweg 21 te Nijverdal. Beunk is zelf verantwoordelijk voor het aanleveren van het benodigde (bodem)onderzoeken en voor eventuele planshade als gevolg van de beoogde extra woning. *(Opgemerkt wordt dat de gemeente het nodig kan achten dat vanwege deze extra woning, vóóraf aan de vaststelling van het bestemmingsplan, een aparte of aanvullende verhaalsovereenkomst wordt gesloten);*
- d. door partij 1 voornoemd, wordt vrij van huur, pacht of enig ander gebruiksrecht aan partij 2 in eigendom overgedragen, het op de bij deze overeenkomst behorende tekening (WRV-29-Beunk d.d 17-1-2011) schematisch met een arcering aangegeven, nabij Eversbergweg 23 te Nijverdal gelegen perceelsstrook van maximaal 20 m², kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie G, nr. 8396 gedeeltelijk;
- e. door partij 2 voornoemd, wordt vrij van huur, pacht of enig ander gebruiksrecht aan partij 1 overgedragen, het op de bij deze overeenkomst behorende tekening (WRV WRV-29-Beunk d.d 17-1-2011) schematisch met een kruisarcering aangegeven, nabij het

voormalige agrarische erf Eversbergweg 21, te Nijverdalen gelegen perceelsstrook van maximaal 20 m², kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie G, nr 8848 gedeeltelijk;

- f. de perceelsstroken (grenscorrecties) zoals onder d. en e. genoemd, worden om niet tegen elkaar geruild onder bevestiging van de eerder gemaakte mondelinge afspraak, dat de gemeente al vanaf het najaar 2010 de ontsluitingsstructuur zoals die ontwikkeld is op basis van deze grondruil mocht realiseren, instandhouden en beheren, inclusief kabels en leidingen etc;
- g. de gemeente is zodra het verloop van de planologische procedure (raadsbesluit bestemmingsplan) de haalbaarheid van de extra woning afdoende bevestigd, genegen zich in te spannen voor de afhandeling van een door Beunk aan te vragen kapvergunning voor de eik die als onderdeel van een bomenrij, het meest oostelijk staat bij de waterloop 2-0-0-30, tussen de erven Eversbergweg 23 en 27. Een en ander mits ter compensatie van deze waardevolle eik die deel uitmaakt van een beeldbepalende levensvatbare eikenrij en de inspanning van de gemeente gericht op de extra woning, door Beunk vóóraf aan de kap, met zakelijke werking wordt zorggedragen voor de aanplant van tenminste een 4 tal vervangende solitaire (eiken of linden) bomen met bij aanplant een stamomtrek van tenminste 14-16 cm en deze te voorzien van een deugdelijke boompaal en boomkorf tegen vraat schade. De bomen worden aangeplant zoals weergegeven op tekening WRV-29-Beunk. Deze door Beunk duurzaam in stand te houden bomen met boombeschermers voorziet tevens in zijn herplantplicht vanwege de kap van bedoelde eikenboom en van één al eerder gekapte eik. Daarnaast draagt deze aanplant bij aan de landschappelijke inpassing van de door de gemeente beoogde bebouwing op de gronden van voorheen het erf Eversbergweg 21. Indien de gemeente daarvoor zwaardere herplant van bomen wenselijk acht zijn de meerkosten daarvan voor de gemeente;
- h. Beunk zorgt zoals beschreven onder punt g. en eveneens met zakelijke werking, zelf voor het herstel van de beoogde te herstellen cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit door herstel en behoud van een vrije zichtlijn over de vroegere Grote Allee in de vorm van een bomenweide. Welke zone (het op de tekening WRV – 29 – Beunk aangegeven gedeelte van perceel kadastraal bekend Gemeente Hellendoorn sectie G nr. 8396) daarmee een onbebouwde groene overgang en zichtlijn dient te vormen tussen de te ontwikkelen erven van de schuurwoning op Eversbergweg 21 en anderzijds het erf Eversbergweg 23. Aanvullend op het gestelde onder punt g. stemt Beunk er mee in, dat met betrekking tot bedoelde zuidelijke grens (met in achtname van de grenscorrectie d. en e.) alsmede op, danwel direct langs de westelijke grens met de kavels voor de beoogde schuurwoningen (westzijde van het hier vermelde kadastrale perceel), door de gemeente de zone nader landschappelijk mag worden ingepast (omzoomd) door de aanplant van een passende beukenhaag en waarvan het vervolg onderhoud en beheer berust bij de aan weerszijden gelegen bewoners-eigenaren, ieder voor zover de haag op eigen grond staat of voorzover deze aan het eigen perceel grenst. Voor de inplant van de haagstructuur is de gemeente gerechtigd het bestaande laurierstruweel van Beunk op de grens van het onderhavige perceel te verwijderen en te vervangen door aanplant van de beoogde beukenhaag, e.e.a zodra het bestemmingsplan die de bouw van de nieuwe woningen mogelijk maakt onherroepelijk is, dan wel zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. Beunk zal er zelf voor zorgdragen dat uiterlijk in december 2012 de overige delen van de vroegere Grote Allee op zijn perceel, blijvend zijn ontruimd van overige objecten, opslag en struweelopslag. De gemiddelde hoogte van de beukenhaagstructuur is 80-100 cm, terwijl voor de westelijke haag voor de gedeelten waarin - in de ogen van Beunk - vanwege de nieuwe bebouwing (schuurwoningen) voor hem sprake is van aantasting van privacy, een afwijkende snoeihoogte van maximaal 2.00 meter geldt, een en ander in overleg met de gemeente. Als onderdeel van de integrale inrichting is het aan Beunk toegestaan om in overleg met de gemeente, mits uitgevoerd in een passend rustiek toegangshek, in de haag aan de voorzijde (zuidzijde) een 4 meter brede ingang te creëren die ontsluiting van de weide mogelijk maakt op de nog aan te leggen erfontsluitingsweg naar de beoogde schuurwoningen. De gemeente is genegen om indien Beunk dit hek tijdig levert dit tijdens de aanplant van de haag gelijk mee te plaatsen;

- i. De op het vroegere agrarische erf Eversbergweg 21 nog aanwezige betonklinkers vervallen voor zover nog herbruikbaar aan Beunk, waarbij deze door de gemeente gedeponereerd kunnen worden aan de Overwaterweg 7;
- j. Op de inrichtingstekening (WRV-29-Beunk) is het verzoek van Beunk doorgevoerd om de beoogde extra woning nog enigszins in noordelijke richting te verschuiven;
- k. Deze overeenkomst wordt, met betrekking tot het aspect van de inspanning gericht op het mogelijk proberen te maken van een extra woning voor Beunk op het adres Eversbergweg 23, mede aangegaan onder de restrictie dat Beunk vóóraf tot schriftelijke overeenstemming komt met het Waterschap Regge en Dinkel over: de eigendomsoverdracht naar het Waterschap van de ondergrond van de watergang met afdoende schouwpad breedte, van de op zijn eigendommen aan weerszijden van de Eversbergweg gelegen watergang 2-0-0-30, (inclusief de nodige zekerheden over de verduikering van een zo beperkt mogelijk gedeelte van de watergang). Een en ander voor zover dat nodig is voor de verlegging van het ontsluitingsweggetje naar de woning Eversbergweg 27 (Ten Cate), en waardoor de nieuwe uitrit op de Eversbergweg naast de uitrit van de door Beunk beoogde extra woning kan komen te liggen;
- l. Beunk zal afzien van verzoeken tot planschade vanwege de (beoogde) bouw van de (schuur)woningen op het voormalige agrarische erf Eversbergweg 21 en visa versa voor die op Eversbergweg 152 en 27. En overigens ook vanuit het gezichtspunt dat voor zover zulks al aan de orde zou (kunnen) zijn (mede gelet op de eerdere agrarische functie), dit ook geacht wordt afdoende verevend te zijn in het aspect dat deze overeenkomst er in voorziet dat Beunk tegen de achtergrond van de inspanning gericht op de inrichting van de landschapsstructuur in de vorm van herstel en duurzame instandhouding van de ruimtelijke kwaliteit en vrij te houden zichtas van de zogenaamde Grote Allee, de gemeente (overigens m.b.t de extra woning zonder absolute resultaatsverplichting) van haar kant genegen is in de planologische procedure voor de herinvulling van het erf Eversbergweg 21 e.o, zich ook in te spannen voor de planologische medewerking van de extra woning op het erf van Eversbergweg 23 te Nijverdal. *(De gemeente kan het wel nodig achten dat met betrekking tot de door Beunk beoogde extra woning een aparte of aanvullende planschade verhaalsovereenkomst wordt gesloten voor de vaststelling van het bestemmingsplan);*

De ruil als bedoeld onder d. en e. vindt plaats onder bij koop en ruiling algemeen geldende en gebruikelijke bepalingen en bedingen en voorts onder de volgende bepalingen:

1. ondermaat of overmaat van het via de ruiling (d en e), gekochte verleent aan geen der partijen enig recht;
2. alle zakelijke lasten en belastingen, welke op de bij de ruiling betrokken gronden rusten, komen, vanaf 1 januari 2012 voor rekening van de nieuwe eigenaar;
3. de aan deze transactie verbonden kosten en rechten komen voor rekening van de gemeente;
4. de notariële kosten c.a moeten worden voldaan voor of op de dag der notariële overdracht;
5. de akte van eigendomsoverdracht zal op 1 mei 2011 of zoveel eerder als mogelijk worden verleden bij notariskantoor Van Kaam, Kemp en Snijders te Nijverdal of zijn plaatsvervanger/waarnemer;
6. het verkochte / geruilde 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; deze overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat het daartoe bevoegde orgaan van de gemeente Hellendoorn niet met de overeenkomst instemt;
8. 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;

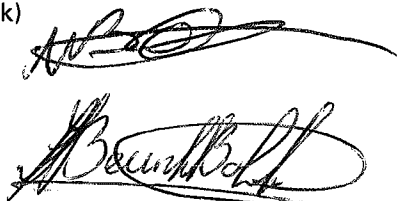
Partijen verklaren dat er zich op/in/onder het verkochte geen tanks bevinden voor opslag van milieubelastende vloeistoffen;

Met betrekking tot de beoogde woning Eversbergweg 152 aansluitend op de daartoe eerder bij overeenkomst gemaakte afspraken:

9. de gemeente is genegen om, (in samenhang met de door Beunk en het Waterschap te sluiten overeenkomst zoals bedoeld onder I, maar waarbij een dergelijke overeenkomst ook nodig is voor de duurzame landschappelijke inpassing van de beoogde woning Eversbergweg 152,) op verzoek daartoe van Beunk, zich in te spannen voor het verlenen van een kapvergunning voor het rooien van enige bosschage voorzover binnen ca. 5 meter aanwezig langs het westelijke talud tegen de watergang 2-0-0-30 gelegen ten zuiden van de Eversbergweg. Een en ander voor zover dit noodzakelijk is voor het creëren van een inrit voor het Waterschap en Beunk, de onder punt 12 genoemde aanplant voorziet mede in de herplant plicht;
10. Beunk mag oostelijk van de inrit naar de woning van Everbergweg 150, van en naar het eigen perceel, kadastraal bekend gemeente Hellendoorn sectie G nr. 7944, een inrit vanaf de Eversbergweg creëren ten behoeve van de ontsluiting van de door hem beoogde woning Eversbergweg 152.
11. Beunk zal ter garantie van de afdoende landschappelijke inpassing van de door hem beoogde woning Eversbergweg 152, en ten behoeve van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de Eversbergweg, met zakelijke werking zorg dragen voor de duurzame instandhouding en beheer van het door de gemeente als structuurgroen aangemerkte landschapselement, dat gelegen is aan de voorzijde van het perceel waarop de beoogde woning Eversbergweg 152 voorzien is. Het landschapselement mag niet doorsneden worden met kabels en leidingen, behoudens in de twee (voornoemde onder 9 en 10) zijdelingse inritten. Het landschapselement dient bij het periodieke onderhoud voor zover nodig aangevuld te worden met de nodige inheemse beplanting en verantwoord opgesnoeid te worden, zulks na overleg met de gemeente;
12. Voor de gezamenlijke inspanning van Beunk en de gemeente gericht op de planologische inpassing van de beoogde woning Eversbergweg 152, wordt ten opzichte van de bestaande woningen in de omgeving aan de Baltinksweg en de Eversbergweg, met zakelijke werking een verantwoorde landschappelijke inpassing nodig geacht in de vorm van de aanplant en instandhouding door Beunk van naar verwachting ten minste 10 opgaande eiken of lindebomen of hoogstamfruitbomen, volgens het ontwerpprincipie van een bomenweide, waar tussen mits de beplanting duurzaam wordt afgeschermd, voor hobbymatige doelen periodiek graasbeheer kan functioneren. De privacy van omwonenden kan vergen dat de opgaande bomen op bepaalde plekken ten opzichte van een terras of een zichtlijn worden geplant, dan wel ondersteuning behoeven van een groene haag. In het kader van deze overeenkomst wordt door partijen afgesproken dat rekening wordt gehouden met deze landschappelijke inpassing, aan te leggen door Beunk. Het is toegestaan een en ander nader vorm wordt gegeven in de fase dat een concreet bouwplan wordt ontwikkeld, en waarbij dan ook rekening kan worden gehouden met de eventuele inbreng en wensen tijdens de planologische procedure van uit de omgeving. Mocht tijdens de ruimtelijke procedure de behoefte ontstaan op eerdere nadere duidelijkheid, dan zal daarvoor in overleg met de gemeente door Beunk zoveel eerder een beplantingsvoorstel moeten worden uitgewerkt.

Datum:

Partij 1 (Beunk)



Partij 2 (de gemeente)