

Overeenkomst over
Grondexploitatie / anterieure
overeenkomst tussen de Familie Veenhuis
te Vessem en de gemeente Eersel

OVEREENKOMST OVER GRONDEXPLOITATIE

Overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro tussen de gemeente Eersel en de heer B.J.T.W. Veenhuis betreffende het in exploitatie brengen van de locatie plaatselijke bekend Donk 4 te Vessem in de gemeente Eersel ten behoeve van de realisatie van een bouwplan dat voorziet in de realisatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, de omzetting van twee bedrijfswoningen in burgerwoningen en de bouw van vijf ruimte-voor-ruimte woningen waarvan twee ruimte-voor-ruimte woningen als wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

De ondergetekenden:

1. De **Gemeente Eersel**, ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers, burgemeester van de gemeente Eersel, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van 18 juni 2014.

hierna te noemen: **de Gemeente**

en

2. De heer **B.J.T.W. Veenhuis**, geboren op 25 september 1977, wonende te 5512 NK Vessem, Donk 4,

hierna te noemen: **de Initiatiefnemer**

De Gemeente en de Initiatiefnemer gezamenlijk hierna te noemen: **Partijen**

Overwegende dat:

- De Initiatiefnemer een Bouwplan wenst te realiseren op de locatie plaatselijk bekend Donk 4 te Vessem in de gemeente Eersel, kadastraal bekend gemeente Vessem, sectie K, nummers 115 en 631, dat voorziet in de realisatie van een bouwplan dat voorziet in de realisatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, de omzetting van twee bedrijfswoningen in burgerwoningen en de bouw van drie ruimte-voor-ruimte woningen. Daarnaast wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van twee extra ruimte-voor-ruimte woningen waarvoor ter zijner tijd 1,6 ruimte-voor-ruimte titel extra aangekocht dient te worden;;
- De Initiatiefnemer ervoor zorg draagt dat de planologische wijziging en het bouwplan voldoen aan de Ruimte voor Ruimte regeling zoals opgenomen in Hoofdstuk 3 artikel 7.8 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant van 18 maart 2014 en de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006;
- Realisatie van het Bouwplan op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied niet mogelijk is;
- De Gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van het bouwplan en daartoe over te gaan tot (partiële) herziening van het bestemmingsplan;
- In het kader van de noodzakelijke (partiële) herziening van het bestemmingsplan de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid daarvan dient te worden aangetoond;
- De maatschappelijke haalbaarheid kan worden aangetoond door middel van de daartoe uitgevoerde noodzakelijke onderzoeken (grondmechanisch en milieukundig

Paraaf:

bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek etc.);

- De Gemeente ten behoeve van de financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid op grond van het bepaalde in Afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht is, de kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden te verhalen op de Initiatiefnemer en daartoe in beginsel een exploitatieplan moet vaststellen;
- De Gemeente echter in overleg met de Initiatiefnemer heeft besloten het verhaal van kosten vast te leggen in een anterieure overeenkomst over grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.24 Wro, en de Gemeente aldus geen exploitatieplan hoeft vast te stellen;
- Partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van de hiervoor bedoelde overeenkomst die het kostenverhaal garandeert, welke overeenkomst hierna is uitgewerkt;
- Daarmee de planologische maatregel aldus ook financieel haalbaar is.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

Aanleg van Voorzieningen: het zorg dragen voor de aansluiting van het Exploitatiegebied c.q. het Bouwplan op bestaande Voorzieningen als bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in eigendom van de nutsbedrijven en/of de Gemeente.

Bestemmingsplan: De wijziging van het bestemmingsplan die het Bouwplan van de Initiatiefnemer mogelijk maakt. Een bestemmingsplan kent drie onderdelen:

1. Een toelichting. Hierin zijn de kenmerken van het buitengebied of dorpskern vastgelegd. Daarnaast worden de beleidskaders van het rijk, de provincie of gemeente welke relevant zijn voor het plangebied in de toelichting opgenomen. Ook worden eventuele relevante (milieuhygiënische) aspecten in kaart gebracht en worden de ontwikkelingen voor het plangebied in kaart gebracht. Milieuwetgeving kan een belangrijk knelpunt vormen voor een ruimtelijke ontwikkelingsvraagstuk. Tijdig inzicht in deze wetgeving verkleint de kans op stagnatie van de ontwikkelingsplannen. Ruimtelijke onderzoeken vormen een eerste stap in het tijdig anticiperen op mogelijke stagnatie. Deze onderzoeken zijn noodzakelijk ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing voor de bestemmingsplanwijziging. De toelichting is er vooral om de bedoeling van het plan te verduidelijken.
2. Een verbeelding of plankaart. Dit is een kaart met kadastrale ondergrond waarop de verschillende (sub)bestemmingen welke voor het plangebied van toepassing zijn visueel worden weergegeven.
3. De regels of voorschriften. In de regels wordt het gebruik geregeld dat voor de afzonderlijke bestemmingen mogelijk is. Daarnaast wordt opgenomen of er gebouwd mag worden binnen de bestemming en onder welke voorwaarden.

Zowel de verbeelding als de regels maken deel uit van het juridische kader van het bestemmingsplan. De toelichting is meer van ondersteunende aard.

Bouwplan: het door en voor rekening en risico van de Initiatiefnemer in het Exploitatiegebied te realiseren Bouwplan als bedoeld in artikel 6 van deze overeenkomst.

Bouwrijp maken: het overeenkomstig de civieltechnische bestekken en tekeningen (gefaseerd) geschikt maken van het Exploitatiegebied voor de realisatie van het Bouwplan, inclusief aansluiting daarvan op voorzieningen buiten het exploitatiegebied, waaronder in ieder geval te verstaan:

Paraaf:



- a. sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen;
 - b. het saneren van de bodem en grondwater;
 - c. het dempen van oppervlaktewateren;
 - d. het verrichten van grondwerken, met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
 - e. de aanleg van (tijdelijke) bouwstraten(wegprofiel geen nadere eisen).
- Een en ander voor zover nodig.

Exploitatiegebied: het door Partijen in exploitatie te brengen gebied gelegen Donk 4 te Vessem, zoals aangegeven op de tekening die als **bijlage 1** deel uit maakt van de overeenkomst.

Inrichting van de Openbare ruimte: het zorg dragen voor de aansluiting van het Exploitatiegebied c.q. het Bouwplan op bestaande Openbare ruimte in eigendom van de Gemeente en/of de gedeeltelijke herinrichting van de Openbare ruimte.

Openbare ruimte: de in of aan het Exploitatiegebied gelegen gronden die niet voor uitgifte beschikbaar en bestemd zijn.

Overeenkomst over grondexploitatie: onderhavige overeenkomst, zijnde een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

Planschade: tegemoetkoming in de schade als bedoel in artikel 6.1 Wro gerelateerd aan het door de Initiatiefnemer te realiseren Bouwplan, die het gevolg is van de daartoe noodzakelijke herziening van het bestemmingsplan, vaststelling van een wijzigingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in afwijking van het bestemmingsplan, danwel herziening van de beheersverordening of het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van de beheersverordening.

Artikel 2 Doel

- 2.1 Partijen zijn bereid tot het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst.
- 2.2 Ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 is de Gemeente bereid haar medewerking te verlenen aan het in exploitatie brengen van de gronden in het Exploitatiegebied en om de realisatie van het Bouwplan (inclusief het in verband daarmee Bouwrijp maken, de Aanleg van Voorzieningen en de Inrichting van de Openbare ruimte) planologisch mogelijk te maken inclusief een wijzigingsbevoegdheid voor twee ruimte voor ruimte woningen.
- 2.3 Ter uitvoering van het bepaalde in lid 1 is de Initiatiefnemer – indien en voorzover nodig – bereid tot:
 - a. het aanleveren van een Bestemmingsplan inclusief de noodzakelijke onderzoeken;
 - b. het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied;
 - c. de Aanleg van Voorzieningen daarin;
 - d. realisatie van het Bouwplan;
 - e. de Inrichting van de Openbare ruimte zoals aangegeven op de tekening die als bijlage 4 is toegevoegd;
 - f. betaling aan de Gemeente van een bijdrage in de kosten voor het in exploitatie brengen van de gronden zijnde €16.909,00 als bedoeld in artikel 8 (zie bijlage 2);
 - g. het voldoen aan de Ruimte voor Ruimte regeling zoals opgenomen in Hoofdstuk 3 artikel 7.8 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant van 18 maart 2014 en de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 zoals opgenomen in bijlage 7.
 - h. Behouden en onderhoud van de Inrichting van de Openbare ruimte;

(niet overgenomen de tekst: De onderdelen b, c, d en f worden op basis van artikel 13 overgedragen middels een kettingbeding aan de koper van een kavel.)

- 2.4 Deze overeenkomst ex artikel 6.24 Wro heeft tot doel het vastleggen van de juridische en financiële voorwaarden waaronder het Exploitatiegebied in exploitatie wordt gebracht.
- 2.5 Het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied door Partijen geschiedt met in achtneming van:
- vigerende wet- en regelgeving;
 - de gemeentelijke eisen van beeldkwaliteit en welstand, en
 - de toelichting van het bestemmingsplan, die bij partijen genoegzaam bekend is.

Artikel 3 Exploitatiegebied

- 3.1 Deze Overeenkomst over grondexploitatie is van toepassing op het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied zoals aangegeven op de tekening zoals opgenomen in **(bijlage 1)**.
- 3.2 Voor het Exploitatiegebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied, zoals op 3 april 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het door de Initiatiefnemer te realiseren Bouwplan is hiermee in strijd.
- 3.3 Het Exploitatiegebied zal worden aangewend voor realisatie van het Bouwplan en het in verband daarmee Bouwrijp maken, de Aanleg van Voorzieningen en de Inrichting van de Openbare ruimte voor rekening van de Initiatiefnemer.

Artikel 4 Publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden Gemeente

- 4.1 De Gemeente is bereid de realisatie van het Bouwplan (incl. Bouwrijp maken, de Aanleg van Voorzieningen en de Inrichting van de Openbare ruimte) planologisch mogelijk te maken en verplicht zich daartoe een procedure tot (partiële) herziening van het bestemmingsplan op te starten. De gemeente zal haar medewerking verlenen om het planologisch mogelijk te maken om binnen het exploitatiegebied woningen / hoofdmassa te kunnen realiseren die een inhoud hebben van minimaal 750 m³ tot maximaal 1.500 m³ met eventueel een bijgebouw van maximaal 150 m². De Gemeente zal bevorderen dat voornoemde planologische procedure zo voorspoedig mogelijk kan worden afgerond.

De kosten die de Gemeente hieraan verbindt zijn voor rekening van de Initiatiefnemer en zijn inbegrepen in de bijdrage van €16.909,00 zoals opgenomen in artikel 8 (zie bijlage Kostenspecificatie exploitatiekosten bestemmingsplan').

- 4.2 De Initiatiefnemer dient te zijner tijd volledige en ontvankelijke aanvragen voor omgevingsvergunning(en) c.q. deelvergunning(en) voor het bouwen in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders, opdat deze tijdig kunnen worden verleend. De ontvankelijke aanvragen dienen te voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke voorschriften en eisen. De aanvragen dienen te voldoen aan het gewijzigde bestemmingsplan en de wettelijke voorschriften en eisen en de Initiatiefnemer draagt voor eigen rekening zorg voor de voor afgifte van vergunningen benodigde milieukundige rapporten e.d.

De met de vergunningaanvragen e.d. op grond van de legesverordening verschuldigde leges zijn voor rekening van de Initiatiefnemer en zijn niet inbegrepen in de bijdrage als bedoeld in artikel 8.

- 4.3 De Gemeente behoudt – hetgeen door Initiatiefnemer wordt erkend – bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor de daaruit voortvloeiende procedures en besluitvorming. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht of nalaat die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van deze overeenkomst en de voortgang van de uitvoering daarvan.
- 4.4 Indien bij de in dit artikel bedoelde procedures vertragingen optreden tengevolge van bezwaar- en beroepsprocedures, zullen Partijen met elkaar in overleg treden ter voorkoming en beperking van daardoor ontstane vertraging en/of schade. Partijen zullen alsdan bezien of zij overeenstemming kunnen bereiken over aanpassing van het Bouwplan c.q. de ontwerpen daarvoor.
Indien Partijen hieromtrent geen overeenstemming kunnen bereiken, is er sprake van een geschil als bedoeld in artikel 12 deze overeenkomst.
- 4.5 Het niet verlenen, het niet tijdig verlenen of het niet tijdig onherroepelijk zijn van de vereiste vergunningen, goedkeuringen, beschikkingen, vrijstellingen en/of ontheffingen door onthouding van goedkeuring aan deze plannen door hogere overheden en/of tengevolge van bezwaar- en beroepsprocedures geeft geen van Partijen het recht om haar wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten.

Artikel 5 Bouwrijp maken, Aanleg van Voorzieningen en Inrichting Openbare ruimte

- 5.1 Indien de Initiatiefnemer overgaat tot realisatie van het Bouwplan, dient de Initiatiefnemer voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor:
- Het opstellen van een Bestemmingsplan inclusief de daarvoor benodigde milieukundige onderzoeken;
 - het Bouwrijp maken van het Exploitatiegebied;
 - de Aanleg van Voorzieningen en
 - de Inrichting van de Openbare ruimte zoals opgenomen in bijlage 4.
- Indien de desbetreffende werkzaamheden (deels) worden uitgevoerd op gronden die in eigendom zijn van de Gemeente, verleent de Gemeente als eigenaar hierbij toestemming aan de Initiatiefnemer de werken op, in of aan haar gronden te verrichten.
- 5.2 De werkzaamheden als bedoeld in lid 1 worden door de Initiatiefnemer uitgevoerd in overleg met de nutsbedrijven voor zover het de aanleg van nutsvoorzieningen betreft, respectievelijk in overleg met de afdeling Ontwikkeling, team Uitvoering en Beheer van de gemeente Eersel voor zover het werkzaamheden in of aan de Openbare ruimte betreft. Partijen zullen ter zake werkzaamheden in of aan de Openbare ruimte nog nadere afspraken maken.
- 5.3 Alle leges en kosten die de nutsbedrijven en/of de Gemeente verbinden aan te maken huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen, zijn voor rekening van de Initiatiefnemer en zijn niet inbegrepen in de bijdrage als bedoeld in artikel 8.

Artikel 6 Bouwplan

- 6.1 De Initiatiefnemer wenst in het Exploitatiegebied onder eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico het Bouwplan te (laten) realiseren. De Initiatiefnemer neemt daartoe de inspanningsverlichting op zich om de beoogde bestemmingen c.q. het Bouwplan zo spoedig mogelijk te realiseren.

- 6.2 Het Bouwplan omvat de realisatie van (maximaal) drie ruimte-voor-ruimte woningen binnen het Exploitatiegebied. Binnen het Exploitatiegebied wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van twee extra ruimte voor ruimte woningen. Alvorens Initiatiefnemer over kan gaan tot realisatie van deze twee ruimte-voor-ruimte woning dient Initiatiefnemer te voldoen aan de Ruimte voor Ruimte regeling zoals opgenomen in Hoofdstuk 3 artikel 7.8 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant van 18 maart 2014. De twee voormalige agrarische bedrijfswoningen worden bestemd als 'wonen'.
- 6.3 De ontwerpen voor de in het kader van het Bouwplan te realiseren bebouwing dienen te voldoen aan de op het moment van indienen van het aanvragen van de omgevingsvergunning(en) c.q. deelvergunning(en) voor het bouwen vigerende wet- en regelgeving en de publiekrechtelijke gemeentelijke eisen c.q. normen van beeldkwaliteit en welstand zoals opgenomen in de alsdan geldende Welstandsnota van de gemeente Eersel. Daarnaast zal in het Bestemmingsplan een beeldkwaliteits paragraaf worden opgenomen waarin de volgende zaken worden meegenomen:
- Langwerpige bouwmassa van het typologie zoals opgenomen in bijlage 5;
 - Goothoogte maximaal 3,5 meter;
 - Nokhoogte maximaal 9,5 meter;
 - Lengte hoofdbouwmassa minimaal 18 meter;
 - Diepte hoofdbouwmassa maximaal 9 meter;
 - Kaphelling minimaal 45 graden;
 - Bijgebouwen voorzien van kap met een dakhelling van minimaal 35 graden achter de achtergevelrooilijn van de nieuwe woning;
 - Erfinrichting conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 4 en
 - Het ontwerp landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 4 maakt onderdeel uit van de kwaliteitsverbetering en zal nader worden uitgewerkt in een inrichtingsplan.
- 6.4 De Initiatiefnemer dient het Bouwplan uit te voeren overeenkomstig de daartoe te verlenen vergunning(en).
- 6.5 De reeds eerder verleende omgevingsvergunning voor het bouwen cq. bouwvergunning Donk 2 wordt gerespecteerd tot uiterlijk 31 december 2015. Indien na die datum nog geen gebruik is gemaakt van de omgevingsvergunning treedt de initiatiefnemer in overleg met de Gemeente om uitleg te geven waarom nog geen gebruik is gemaakt van de omgevingsvergunning. De Gemeente maakt op dat moment een afweging om de reeds verleende bouwvergunning opnieuw te respecteren onder vermelding van een nieuwe uiterste datum of om over te gaan tot intrekking van de reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.
- 6.6 De voormalige bedrijfswoning Donk 4 mag, indien hiervoor een sloopvergunning wordt gevraagd, worden herbouwd. Op het moment van indienen van het aanvragen van de omgevingsvergunning(en) c.q. deelvergunning(en) voor het bouwen wordt getoetst aan (aanvullende) beeldkwaliteitseisen, eisen van welstand voor dit plangebied.
- 6.7 De kosten voor afvoer en/of storten van eventueel uit het Exploitatiegebied vrijkomende gronden zijn voor rekening van de Initiatiefnemer.

Artikel 7 Planschade

- 7.1 Planschade komt geheel voor rekening van Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te betalen van Planschade, die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komt, met inbegrip van de door de gemeente uitbetaalde wettelijke rente.

Paraaf:



De vergoeding van Planschade als hiervoor bedoeld is niet begrepen in de bijdrage als bedoeld in artikel 8.

- 7.2 De Gemeente zal de Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in Planschade. De Gemeente zal de Initiatiefnemer bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in Planschade betrekken op de wijze, zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening (voor advisering) tegemoetkoming in de planschade gemeente Eersel".
- 7.3 De Gemeente zal de Initiatiefnemer zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in Planschade schriftelijk in kennis stellen over het bedrag van de toegekende tegemoetkoming, inclusief de door de Gemeente uitbetaalde of nog uit te betalen wettelijke rente.
- 7.4 desbetreffende bedrag (telkens) binnen twee weken na dagtekening van de schriftelijke mededeling aan de gemeente over te maken door storting op bankrekeningnummer NL26BNGH0285002279 ten name van de Gemeente Eersel onder vermelding van "Planschadekosten project Donk 4 te Vessem".

Artikel 8 Bijdrage kosten grondexploitatie Initiatiefnemer

- 8.1 De Initiatiefnemer is bereid een bijdrage te leveren aan de kosten die Gemeente moet maken in verband met het in exploitatie brengen van het Exploitatiegebied en verplicht zich daartoe te betalen aan de Gemeente een totale bijdrage van € €16.909,--, zegge: zestienduizend negenhonderd en negen euro) conform de kostenspecificatie, die als **bijlage 2** deel uit maakt van deze overeenkomst.

In de bijdrage als hiervoor bedoeld zijn niet inbegrepen:

- de leges als bedoeld in artikel 4 lid 2;
- de leges en kosten als bedoeld in artikel 5 lid 3, en
- de compensatie van Planschade als bedoeld in artikel 7.

Het bepaalde in dit lid laat onverlet de desbetreffende verplichtingen van de Initiatiefnemer.

- 8.2 De Initiatiefnemer verplicht zich het in lid 1 bedoelde bedrag van €16.909,- te voldoen binnen 60 dagen na ondertekening van deze overeenkomst;
- aan de Gemeente Eersel door storting op rekeningnummer NL26BNGH0285002279 van de Bank Nederlandse Gemeenten t.n.v. gemeente Eersel onder vermelding van: bijdrage exploitatiekosten De Donk 4.
- 8.3 De door de Initiatiefnemer aan de Gemeente te betalen bijdrage als bedoeld in dit artikel is niet voor matiging en/of verrekening vatbaar. De Gemeente zal in geen geval, aanvullend op:
- de leges als bedoeld in artikel 4 lid 2
 - de leges en kosten als bedoeld in artikel 5 lid 3;
 - de compensatie van Planschade als bedoeld in artikel 7, en
 - de bijdrage als bedoeld in lid 1
- kosten verhalen op de Initiatiefnemer. Ook niet op grond van een eventueel door de Gemeente vast te stellen exploitatieplan.

Artikel 9 Overige voorwaarden en bepalingen

Paraaf:

- 9.1 Alvorens Initiatiefnemer over kan gaan tot realisatie van de drie ruimte-voor-ruimtewoning dient Initiatiefnemer te voldoen aan de Ruimte voor Ruimte regeling zoals opgenomen in Hoofdstuk 3 artikel 7.8 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant van 18 maart 2014. Dit wil zeggen dat de Initiatiefnemer moet voldoen aan de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 zoals opgenomen in bijlage 7. Dit geldt ook voor de twee ruimte voor ruimte woningen die opgenomen worden als wijzigingsbevoegdheid. Voordat de gemeente over kan gaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan zal de Initiatiefnemer schriftelijk moeten aantonen dat hij de voorwaarden die in dit artikel zijn opgenomen kan voldoen.
- 9.2 De sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen, zoals weergegeven in **bijlage 3 en bijlage 6**, dient plaats te vinden voordat kan worden overgegaan tot de realisatie van het Bouwplan. Initiatiefnemer dient de agrarische bedrijfsgebouwen binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor eigen rekening en risico te slopen. Dit op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro en nul eurocent), waarbij de Gemeente bovendien haar recht behoudt om alsnog nakoming te vorderen. Dit artikel is een nadere uitwerking van het onderdeel sloop zoals opgenomen in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 zoals opgenomen in bijlage 7.
- 9.3 De Initiatiefnemer verplicht zich jegens de Gemeente tot de aanleg van landschapselementen, zoals weergegeven in **bijlage 4**, binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en deze landschapselementen vervolgens in stand te houden. Voor de aanleg van de landschapselementen zal een inrichtingsplan worden vervaardigd waarbij op bestek niveau wordt aangegeven, soort, maat en ligging van de beplanting, bomen en andere inrichtingselementen. Dit inrichtingsplan zal ter goedkeuring worden aangeboden aan de Gemeente Eersel. Indien Initiatiefnemer verzuimt in de aanleg van de landschapselementen, dan is zij eenmalig een onmiddellijk opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd van € 150.000,- (zegge: éénhonderdenvijftigduizend euro en nul eurocent). Dit laat onverlet het recht van de Gemeente om alsnog nakoming te vorderen. De initiatiefnemer is de landschapselementen uit het inrichtingsplan in stand te houden. Bij een verkoop van één of meer ruimte-voor-ruimte woningen zal deze verplichting worden doorgelegd naar een toekomstig koper als kettingbeding in de notariële akte.

Artikel 10 Aansprakelijkheid

- 10.1 De Initiatiefnemer is aansprakelijk, uit welke hoofde dan ook, voor alle schade jegens derden wegens het tot stand brengen van het Bouwplan als bedoeld in deze overeenkomst.
- 10.2 De Initiatiefnemer vrijwaart de Gemeente voor onder het vorige lid bedoelde schaden.

Artikel 11 Duur en (tussentijdse) beëindiging

- 11.1 Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening door Partijen en eindigt zodra Partijen aan al hun verplichtingen op grond daarvan hebben voldaan; Partijen leggen zodanig beëindiging schriftelijk vast.
- 11.2 Deze overeenkomst kan na voorafgaande ingebrekestelling onder het stellen van een redelijke termijn, zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, door een van Partijen tussentijds worden ontbonden, indien zijn wederpartij een of meer krachtens overeenkomst opgelegde verplichting(en) binnen de gestelde termijn niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt en deze tekortkoming in de nakoming ontbinding rechtvaardigt.
- 11.3 Deze overeenkomst kan zonder voorafgaande ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist, door de Gemeente met onmiddellijke ingang tussentijds worden



ontbonden, indien (een van de partijen die gezamenlijk worden aangeduid met) de Initiatiefnemer surseance van betaling is verleend, haar faillissement is aangevraagd, door haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden, wordt ontbonden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.

- 11.4 Ontbinding als bedoeld in de leden 2 en 3 geschiedt door middel van aangetekende brief met bevestiging van ontvangst.
- 11.5 In geval van ontbinding op grond van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst als bedoeld in lid 2, is de partij die de overeenkomst heeft ontbonden gerechtigd tot het instellen van een vordering tot schadevergoeding.
- 11.6 In geval van ontbinding als bedoeld in lid 3 dragen Partijen ieder voor zich de door haar tot het moment van ontbinding gemaakte kosten en zijn Partijen niet gehouden tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of interesten hoe dan ook genaamd.
- 11.7 Deze overeenkomst eindigt van rechtswege zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening niet wordt vastgesteld c.q. genomen, respectievelijk definitief niet in werking zal treden.
Alsdan vindt geen restitutie plaats van eventueel al door de Initiatiefnemer aan de Gemeente betaalde (deel van de) bijdrage als bedoeld in artikel 8.

Jouw voorstel om een gedeelte te schrappen kan en wil ik niet overnemen. De raad kan ten alle tijden besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Artikel 12 Geschillen

- 12.1 Op deze overeenkomst en op geschillen voortvloeiende uit deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- 12.2 Partijen verplichten zich om, indien er een geschil ontstaat omtrent de uitleg van deze overeenkomst, dan wel over de uitvoering daarvan, met elkaar in overleg te treden ten einde te trachten het geschil in der minne te beslechten. Zulks laat onverlet de mogelijkheid tot ontbinding als bedoeld in artikel 11 lid 2. Indien Partijen er na overleg niet in slagen een geschil in der minne te beslechten, passen Partijen mediation toe. Partijen zullen hierover alsdan nadere afspraken maken.
- 12.3 Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen zullen ontstaan en die door Partijen niet in der minne na mediation zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de daartoe bevoegde rechter.
- 12.4 Indien Partijen hiertoe gezamenlijk besluiten kan het geschil worden beslecht bij arbitraal vonnis. Alsdan is hierop het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut of zijn de Statuten van de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland van toepassing. Zulks is nader overeen te komen tussen Partijen.

Artikel 13 Overdracht contractpositie

- 13.1 Het is de Initiatiefnemer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd aan een dergelijke toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

- 13.2 Overtreding van het bepaalde in lid 1 is, zonder dat daartoe voorafgaande ingebrekestelling is vereist, aan te merken als een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst als bedoeld in artikel 11 lid 2. Alsdan kan deze overeenkomst – zonder voorafgaande ingebrekestelling en zonder dat rechterlijke tussenkomst is vereist – worden ontbonden door de Gemeente overeenkomstig het bepaalde in artikel 11.
- 13.3 In afwijking van het bepaalde in lid 1 heeft de Initiatiefnemer geen toestemming nodig voor verkoop en levering van kavels c.q. kavels met woning aan kopers/gebruikers. Een dergelijke overdracht laat onverlet de verplichtingen van Initiatiefnemer op grond van deze overeenkomst zoals het betalen van de bijdrage als bedoeld in artikel 8 en het vergoeden van Planschade als bedoeld in artikel 7. De Initiatiefnemer blijft hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen op grond van deze overeenkomst totdat de Gemeente de Initiatiefnemer hiervoor kwijting verleent en/of hiervan schriftelijk ontslaat.
- 13.4 De Initiatiefnemer verplicht zich reeds nu voor alsdan om in geval van verkoop van een kavel c.q. kavel en woning de verplichtingen op grond van deze overeenkomst als bedoeld in artikel 6 lid 3 en artikel 9 middels kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen op de leggen aan zijn/haar rechtsopvolgers. De Initiatiefnemer verleent hierbij tevens onherroepelijke volmacht om zo nodig al het noodzakelijk te doen ten einde de kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen namens de Initiatiefnemer te doen vestigen ten behoeve van de Gemeente.
- 13.5 De bepalingen en verplichtingen als hiervoor bedoeld in dit lid 4 moeten bij elke vervreemding van een kavel c.q. kavel en woning of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(r)en of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Eersel, tenzij bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt; bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de gemeente Eersel een direct opeisbare boete van € 50,- per dag, voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht op schadevergoeding en/of kosten van verhaal.

Artikel 14 Externe communicatie

- 14.1 Partijen zijn ermee bekend dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.24 lid 3 Wro verplicht zijn kennis te geven van de onderhavige overeenkomst in een van gemeentewege uitgegeven blad of een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad. Daarnaast bepaalt artikel 6.2.12 Bro dat burgemeester en wethouders binnen twee weken na het sluiten van een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst ter inzage dienen te leggen. De gemeente Eersel kiest ervoor deze overeenkomst integraal ter inzage te leggen.

Artikel 15 Bekendheid met de inhoud van deze overeenkomst

- 15.1 De Initiatiefnemer verklaart dat hij voorafgaand aan het sluiten van deze Overeenkomst over grondexploitatie kennis heeft genomen van de bepalingen van deze overeenkomst en zodanige informatie van de Gemeente heeft ontvangen, dat de inhoud en gevolgen van het sluiten deze overeenkomst hem voldoende bekend is.

Artikel 16 Slotbepalingen

- 16.1 De considerans maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

Paraaf:



Artikel 17 Bijlagen

17.1 De navolgend bijlagen maken onverkort onderdeel uit van deze overeenkomst:

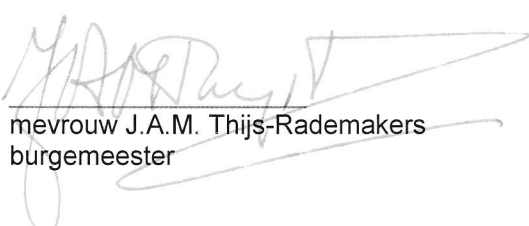
1. Tekening exploitatiegebied;
2. Kostenspecificatie;
3. Te slopen gebouwen;
4. Situatietekening landschappelijke inpassing.
5. Typologie bebouwing
6. Te slopen m2 bedrijfsgebouwen Donk 4 t.b.v. Ruimte voor Ruimte
7. Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006.

17.2 Indien de bepalingen of aanwijzingen in de voormelde bijlagen afwijken van, dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend te Eersel,

d.d. 1-12-2014

Gemeente Eersel

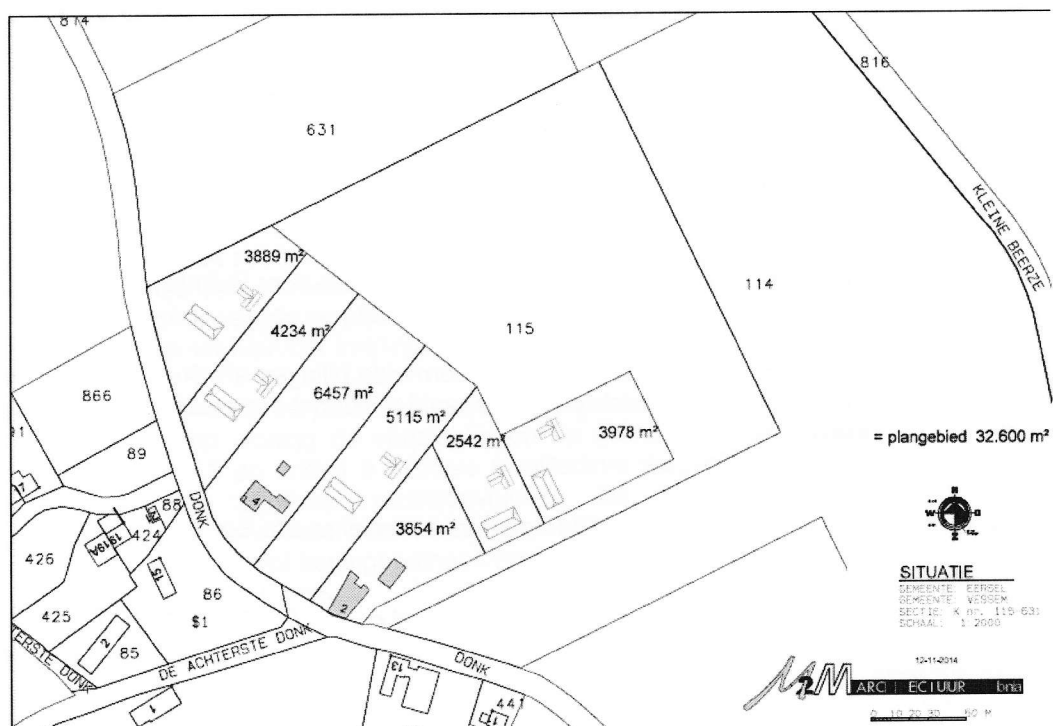

mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers
burgemeester

d.d. 28-11-14

Initiatiefnemer


de heer B.J.T.W. Veenhuis

Bijlage 1 Tekening Exploitatiegebied



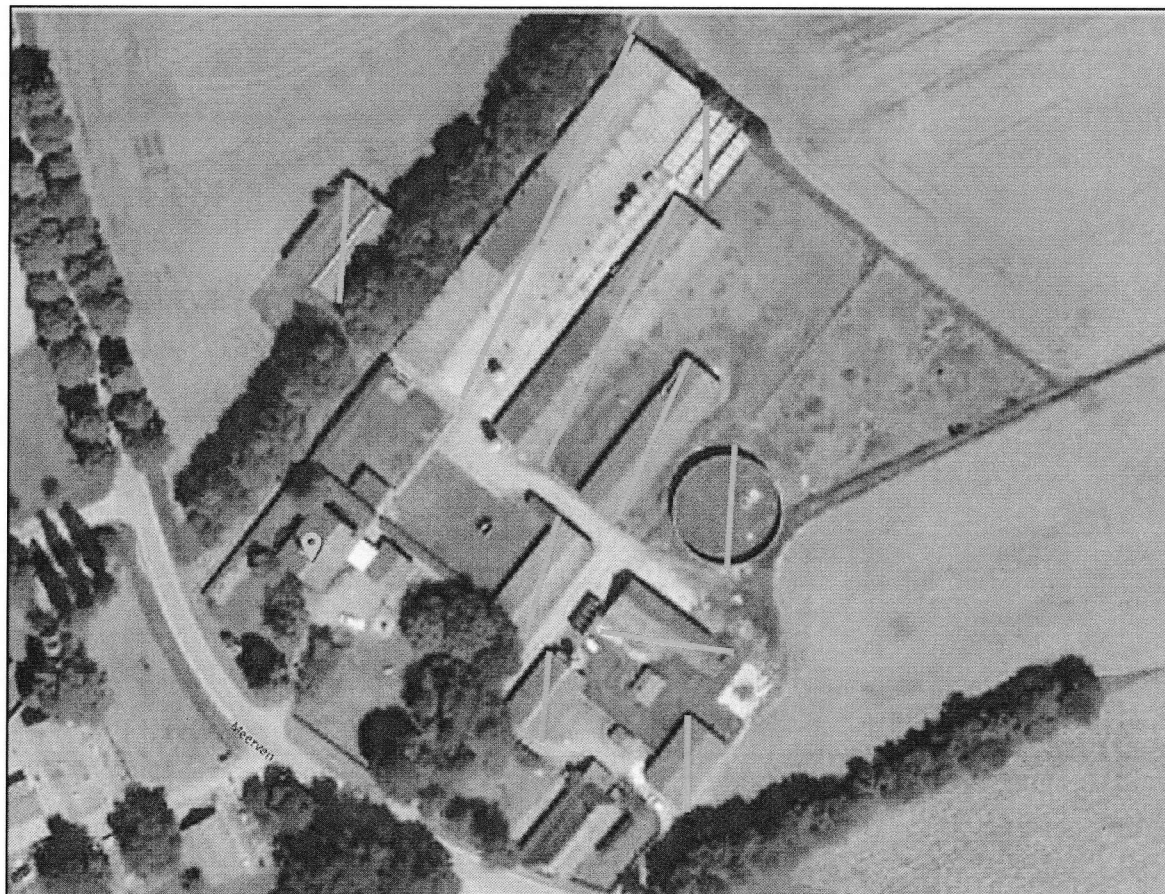
Paraaf:

[Handwritten signature]

Bijlage 2 Kostenspecificatie

Overzicht te betalen kosten				
Veenhuis de Donk 4				
	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal
Aanleg van voorzieningen				€ -
Overige kostensoorten				€ -
Onderzoekskosten				
Grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek	0	stuk	€ 0,00	€ -
Akoestisch onderzoek	0	stuk	€ 0,00	€ -
Archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek	1	stuk	€ -	€ -
Beoordeling Archeologisch onderzoek	1	stuk	€ -	€ -
Flora en Fauna onderzoek	0		€ -	€ -
Planschaderisicoanalyse	0		€ -	€ -
Overige onderzoeken	0		€ -	€ -
Onderzoekskosten				€ -
Kosten gereedmaken gronden				
kosten bodemsanering	0		€ -	€ -
dempen van oppervlaktewater	0		€ -	€ -
egaliseren, ophogen en afgraven van grond	0		€ -	€ -
Gereedmaken gronden				€ -
Kosten voorbereiding, ontwikkeling beheer en toezicht				
Kosten van voorbereiding voor de civieltechnische werken (maken van bestekken, begrotingen en aanbestedingen van werken)	0		€ -	€ -
Kosten van ontwikkeling en beheer van de civieltechnische werken	0		€ -	€ -
Kosten van toezicht op de civieltechnische werken	0		€ -	€ -
Voorbereiding, ontwikkeling beheer en toezicht				€ -
Kosten opstellen gemeentelijke ruimtelijke plannen				
Kosten opstellen van een bestemmingsplan, projectbesluit	1	stuk	€ -	€ -
Kosten opstellen stedenbouwkundige plannen	0		€ -	€ -
Kosten opstellen van een programma van eisen	0		€ -	€ -
Kosten opstellen van een beeldkwaliteitsplan	0		€ -	€ -
Kosten opstellen gemeentelijke ruimtelijke plannen				€ -
Bijdrage bestemmingsreserve ruimtelijke kwaliteitswinst buitengebied	m2		€ 116	€ -
Apparaatskosten en inhuur externe deskundigheid				€ 16.909,00
Op basis van plankostenscan				
Bovenplanse kosten			€ -	
Kosten bovenwijkse voorzieningen				
Totaal bedrag verhaalbare kosten				€ 16.909,00

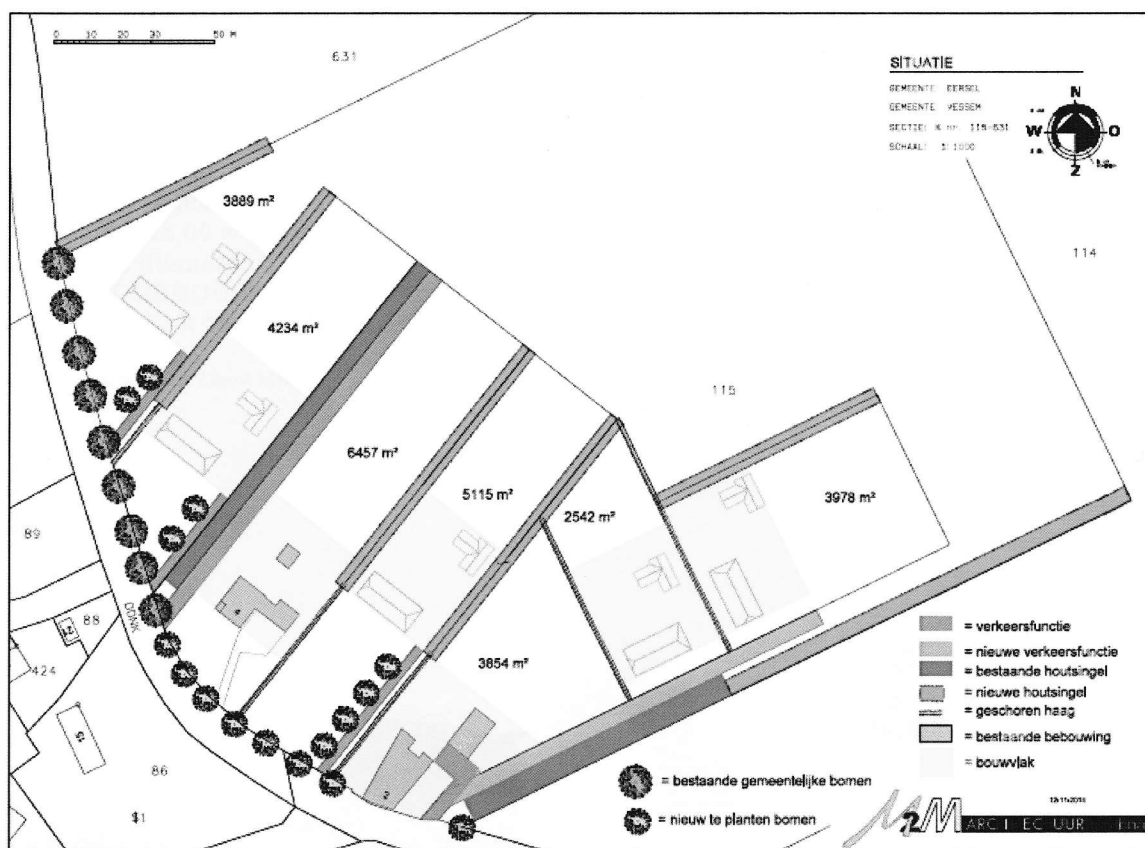
Bijlage 3 Te slopen gebouwen



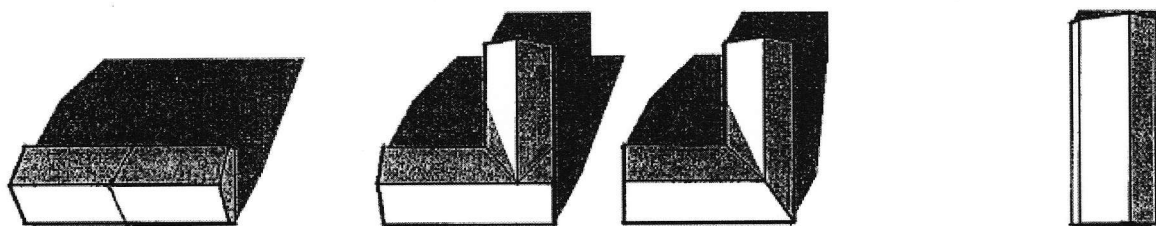
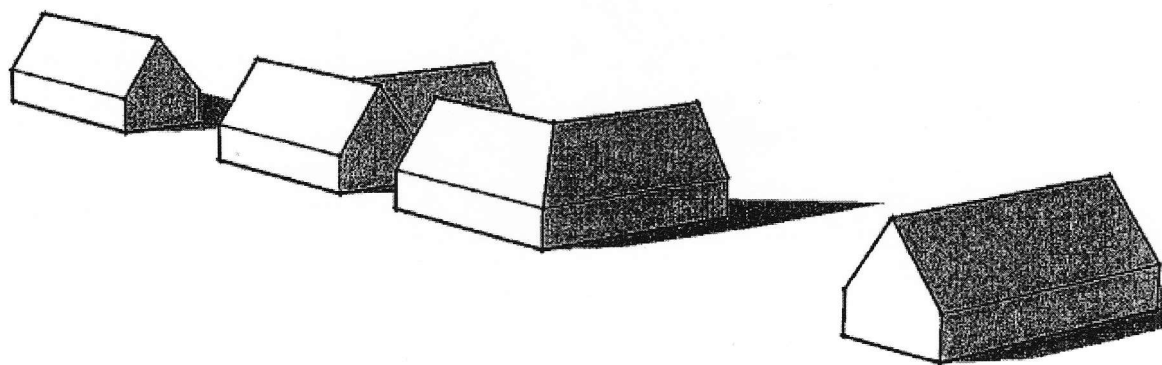
Paraaf:

[Handwritten signature]

Bijlage 4 Situatiekening landschappelijke inpassing



Bijlage 5: Typologie bebouwing



Paraaf: *Bm*

Bijlage 6: Te slopen m2 bedrijfsgebouwen Donk 4 t.b.v. Ruimte voor Ruimte

Inbreng Veenhuis, Donk 4 in de gemeente Eersel: 3.404 m2

Stal 1 $17,60 \times 76,65 = 1.349,00$

Stal 2 $11,30 \times 58,00 = 655,40$

Stal 3 $8,70 \times 34,50 = 300,15$

Stal 4 $8,70 \times 21,50 = 187,05$

Stal 5 $4,00 \times 13,20 = 52,80 + 189,75$ veldschuur

Stal 6 $9,00 \times 15,00 = 135,00$

Stal 7 $9,00 \times 15,00 = 135,00$

Stal 8 $21,00$ diameter = 346,00

Stal 9 NIET GEBOUWD

Stal 10 $3 \times 3,00 \times 16,00 = 144,00$

Bron: Milieuvergunning 7 april 1992

Bijlage 7: Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006

Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006

Geldig sinds 01 januari 2006.

Inhoudsopgave

- Wetstechnische informatie
- Inhoud regeling
- Toelichting

Type overheidsorganisatie	provincie
Naam overheidsorganisatie	Noord Brabant
Officiële naam van de regeling	Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006
Citeertitel van de regeling	Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006
Afkorting van de naam van de regeling	
Besloten door	gedeputeerde staten
Onderwerp	ruimtelijke ordening
Datum tot wanneer (een versie van) de regeling geldig is	Algemene wet bestuursrecht, art. 1:3 lid 4
	Algemene wet bestuursrecht, art. 4:81
	Algemene wet bestuursrecht, art. 4:82
	Algemene wet bestuursrecht, art. 4:83
Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd	Algemene wet bestuursrecht, art. 4:84
	Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten, art. 10
	Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten, art. 11
	Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten, art. 19
	Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten, art. 28
Gedelegeerde regelgeving	Geen.
Opmerkingen m.b.t. de regeling	Deze beleidsregel vervangt de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2004.
Datum van inwerkingtreding van deze versie	01 januari 2006
Datum terugwerkende kracht van deze versie	
Betreft (aard van de regeling/wijziging)	nieuwe regeling
Datum ondertekening regeling	20 december 2005
Datum bekendmaking regeling	25 januari 2006
Vindplaats bekendmaking	Provinciaal Blad, 2005, 206

Paraaf:



Datum ondertekening inwerkingtredingsbesluit
Vindplaats bekendmaking inwerkingtredingsbesluit
Vindplaats voorstel

20 december 2005
Provinciaal Blad, 2005, 206
1151510

Inhoud regeling

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;

Gelet op de artikelen 1:3, vierde lid en de artikelen 4:81 tot en met 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht, evenals gelet op de artikelen 10, 11, 19 en 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening besluiten:

I In te trekken; de "Beleidsregel Ruimte voor Ruimte", die wij hebben vastgesteld bij besluit van 30 maart 2004 en die bestaat uit de volgende onderdelen:

1. De tekst van de "Beleidsregel Ruimte voor Ruimte".
2. Memorie van Toelichting, algemeen en artikelsgewijs.
3. Bijlage 1. bij de Memorie van Toelichting "bijzondere definities".

II Vast te stellen de "Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006", bestaande uit de volgende onderdelen:

1. De tekst van de "Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006".
2. Memorie van Toelichting, algemeen en artikelsgewijs.
3. Bijlage 1. bij de Memorie van Toelichting "bijzondere definities".

Artikel 1 Reikwijdte

Deelname.

In het streekplan is voorgeschreven dat de agrarische bedrijfsgebouwen die onderwerp zijn van sloop in het kader van de regeling ruimte voor ruimte, in gebruik moeten zijn of zijn geweest voor de intensieve veehouderij. Om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling ruimte voor ruimte moet de aanvraag betrekking hebben op intensieve veehouderijen die op en na 10 september 1999 daadwerkelijk bedrijfsmatig in gebruik waren. Hiervan is sprake indien op 10 september 1999 tot het moment van beëindiging van de intensieve veehouderij als bedoeld in artikel 5 van deze beleidsregel onafgebroken:

- a. voor de intensieve veehouderij een mestnummer is afgegeven;
- b. voor de intensieve veehouderij bij de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen te Assen) rechten voor de intensieve veehouderij waren geregistreerd overeenkomend met tenminste 700 kilogram fosfaat;
- c. voor de activiteiten van de intensieve veehouderij een toereikende milieuvergunning aanwezig was.

Toepassingsgebied.

- 1. In het streekplan is aangegeven dat de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, in het kader van de regeling ruimte voor ruimte moet plaatsvinden in één van de reconstructiegebieden in de provincie. Gezien de doelstelling van de reconstructie dient de aanvraag betrekking te hebben op intensieve veehouderijen waarvan de agrarische bedrijfsgebouwen zich bevinden op locaties die gelegen zijn in die delen van de reconstructiegebieden die zijn aangeduid als extensiveringsgebied of verwevingsgebied, met dien verstande dat in laatstgenoemde gebieden alleen locaties in aanmerking komen die niet zijn aan te merken als duurzame locaties voor de intensieve veehouderij.

- 2. Bij intensieve veehouderijen met meerdere locaties komen alleen die locaties in aanmerking die gelegen zijn in het hiervoor genoemde toepassingsgebied. Elders gelegen locaties – in landbouwonwikkelingsgebieden, duurzame locaties voor de intensieve veehouderij in verwevingsgebieden - komen niet in aanmerking.
- 3. Het vereiste dat de aanvraag enkel betrekking mag hebben op intensieve veehouderijen waarvan de agrarische bedrijfsgebouwen die onderwerp zijn van sloop in het kader van de regeling ruimte voor ruimte, zich bevinden op locaties die gelegen zijn in die delen van de reconstructiegebieden binnen de provincie die aangeduid zijn als een extensiveringsgebied of, mits geen sprake is van een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij, als een verwevingsgebied, geldt niet voor aanvragen die betrekking hebben op intensieve veehouderijen die beëindigd zijn met gebruikmaking van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (Rbv). Voor deze intensieve veehouderijen geldt dat de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen plaats moeten hebben (gehad) in één van de reconstructiegebieden binnen de provincie om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling ruimte voor ruimte.

Artikel 2 Inleidende bepaling

- 1. De begrippen die voorkomen in de tekst van deze beleidsregel worden gedefinieerd zoals aangegeven in artikel 3.
- 2. De begrippen die voorkomen in de Memorie van Toelichting op deze beleidsregel en die van belang zijn voor de toepassing er van worden gedefinieerd zoals aangegeven in de bij deze Memorie van Toelichting behorende bijlage 1 "Bijzondere definities".

Artikel 3 Definities

De begrippen die in deze beleidsregel voorkomen, worden als volgt gedefinieerd:

- 1. Aanvraag: Een verzoek van een gemeentebestuur - het college van burgemeester en wethouders dan wel de gemeenteraad - aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant tot planologische medewerking aan de ontwikkeling van één of meerdere ruimte voor ruimtekavel(s) op grond van de regeling ruimte voor ruimte.
- 2. Aanvrager: Het gemeentebestuur - het college van burgemeester en wethouders dan wel de gemeenteraad - dat aan het college van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant een verzoek richt tot planologische medewerking aan de ontwikkeling van één of meerdere ruimte voor ruimtekavel(s) op grond van de regeling ruimte voor ruimte.
- 3. Initiatief: Een verzoek van een initiatiefnemer aan het gemeentebestuur - het college van burgemeester en wethouders dan wel de gemeenteraad - om (planologische) medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van één of meerdere ruimte voor ruimtekavel(s) gelegen binnen die gemeente op grond van de regeling ruimte voor ruimte.
- 4. Initiatiefnemer: Degene die bij het gemeentebestuur - het college van burgemeester en wethouders dan wel de gemeenteraad - een verzoek indient om (planologische) medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van één of meerdere ruimte voor ruimtekavel(s) gelegen binnen die gemeente op grond van de regeling ruimte voor ruimte.
- 5. Streekplan: Het door Provinciale Staten van Noord-Brabant bij besluit van 22 februari 2002, nummer 10/02 E, overeenkomstig artikel 4 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vastgesteld plan "Brabant in Balans", partieel herzien door Provinciale Staten van Noord-Brabant bij besluit van 3 december 2004.

- 6. Regeling ruimte voor ruimte: De in paragraaf 3.6.2. van het Streekplan opgenomen regeling die het mogelijk maakt om op planologisch aanvaardbare plaatsen een ruimte voor ruimte te ontwikkelen in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die op en na 10 september 1999 in gebruik waren voor de intensieve veehouderij, in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse.
- 7. Ruimte voor ruimte: Een perceel waarop de mogelijkheid wordt geboden een woning te realiseren op grond van de regeling 'ruimte voor ruimte'.
- 8. Agrarisch bedrijf: Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren.
- 9. (Bedrijfs)beëindiging intensieve veehouderij (bedrijf): Het in zijn geheel beëindigen van een intensieve veehouderij die op en na 10 september 1999 in bedrijf was.
- 10. Agrarische bedrijfsgebouwen: Gebouwen die behoren tot de intensieve veehouderij, niet zijnde een woning, die in gebruik zijn of waren voor de huisvesting van dieren en/of voor de uitoefening van de intensieve veehouderij inclusief de eventueel daarbij behorende kelder en mestbassin maar exclusief de aanwezige sleufsilo's.
- 11. Slopen: Het doen afbreken van de agrarische bedrijfsgebouwen, het afvoeren van puin en afval, inclusief het verwijderen van gevaarlijk afval zoals asbest door een hiervoor gecertificeerd bedrijf, de verwijdering van putten en funderingen en het egaliseren van het perceel.
- 12. Slooplocatie: De plaats waar de te slopen of gesloopte bedrijfsgebouwen van de te beëindigen of beëindigde intensieve veehouderij zich bevinden of bevonden.
- 13. Milieuvergunning: Onherroepelijk geworden vergunning krachtens artikel 8.1, eerste lid, van de Wet milieu-beheer.
- 14. Herbestemming: In het geval van een volledige beëindiging van alle agrarische activiteiten op de slooplocatie, de omzetting van de oude bestemming die het agrarische gebruik van het perceel regelt naar een andere bij de omgeving passende bestemming. In het geval van beëindiging van alleen de intensieve veehouderij en handhaving van andere agrarische activiteiten op de slooplocatie, een aanpassing van de oude bestemming waarbij het agrarische bouwblok wordt afgestemd op de omvang van de overblijvende agrarische activiteiten en, voor zover nodig, met aanpassing van de bestemming in die zin dat intensieve veehouderij wordt uitgesloten.
- 15. Bouwblok: Een in een bestemmingplan vastgelegde ruimtelijke eenheid, waarbinnen de bebouwing voor een bestemming dient te worden geconcentreerd.
- 16. Intensieve veehouderij: Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin het houden van vee of pluimvee de hoofdzaak is.
- 17. Rechten voor de intensieve veehouderij: De gegevens betreffende de mestproductie die bij de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen) voor de intensieve veehouderij tot het moment van doorhaling als bedoeld in artikel 5 van deze beleidsregel zijn geregistreerd.
- 18. Doorhaling van de rechten voor de intensieve veehouderij: De doorhaling van de voor de intensieve veehouderij bij de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen) geregistreerde gegevens betreffende de mestproductie.
- 19. Kennisgeving: Een schriftelijke verklaring van de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen te Assen) waarin vermeld wordt hoeveel rechten voor de intensieve veehouderij zijn doorgehaald, dan wel hoeveel kilogram fosfaat door deze doorhaling uit de markt is genomen door de intensieve veehouderijen waarvan de beëindiging bij de aanvraag is betrokken.

- 20. Beleidsregel: Bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, over de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan (artikel 1:3 sub 4 Algemene wet bestuursrecht).
- 21. Subsidie ter beëindiging van de intensieve veehouderij: Aanspraak op financiële middelen door een bestuursorgaan verstrekt met het oog op het beëindigen van de intensieve veehouderij anders dan als betaling voor aan het bestuursorgaan geleverde goederen of diensten.
- 22. Salderen van agrarische bedrijfsgebouwen: De optelling van de oppervlakte van te slopen agrarische bedrijfsgebouwen bij de beëindiging van meerdere intensieve veehouderijen om te kunnen voldoen aan de eis dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling ruimte voor ruimte.
- 23. Bijkopen van fosfaat: Het verwerven, door aankoop of krachtens andere titel, van rechten voor de intensieve veehouderij die een zekere fosfaatwaarde vertegenwoordigen met het doel de aldus aangekochte fosfaatwaarde toe te voegen aan de fosfaatwaarde van de rechten voor de intensieve veehouderij die al geregistreerd waren voor de te beëindigen intensieve veehouderij.
- 24. Duurzame locatie intensieve veehouderij: Een bestaand agrarisch bouwblok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het te laten groeien tot een bouwblok van maximaal 2,5 hectaren voor een intensieve veehouderij.
- 25. Handleiding duurzame locaties voor de intensieve veehouderij: De Handleiding duurzame locaties en duurzame projectlocaties voor de intensieve veehouderij, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 2 december 2003. Deze Handleiding is als bijlage opgenomen bij de verschillende reconstructieplannen.

Artikel 4 Zekerstellingen "ruimte voor ruimte".

- 1. Om te kunnen beoordelen of de aanvraag voldoet aan het bepaalde in de onderdelen 11, 12, en 13 van de regeling ruimte voor ruimte zoals opgenomen in het streekplan dient de aanvraag te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de aanvraag moet rechtstreeks verband houden met de beëindiging van één of meer intensieve veehouderijen, zoals bedoeld in artikel 5 van deze beleidsregel;
 - b. op het moment van indiening van de aanvraag moeten de agrarische bedrijfsgebouwen van de beëindigende intensieve veehouderij als bedoeld in het eerste lid, onder a, gesloopt zijn, een en ander conform artikel 6 van deze beleidsregel;
 - c. op het moment van indiening van de aanvraag moet op de slooplocatie(s) voldoende milieuwinst als bedoeld in artikel 7 van deze beleidsregel zijn behaald;
 - d. op het moment van indiening van de aanvraag moet op de slooplocatie(s) een passende herbestemming, zoals bedoeld in artikel 8 van deze beleidsregel zijn gelegd;
 - e. vast moet staan dat geen van de elementen uit de anti-cumulatiebepaling van artikel 9 van deze beleidsregel van toepassing is (geweest) op de slooplocatie(s).
- 2. In het geval een aanvraag betrekking heeft op meerdere intensieve veehouderijen dient de aanvraag ten aanzien van alle bij de aanvraag betrokken intensieve veehouderijen afzonderlijk te voldoen aan de voorwaarden uit de regeling ruimte voor ruimte alsmede deze beleidsregel om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling ruimte voor ruimte.

Artikel 5 Bedrijfsbeëindiging

Om in aanmerking te komen voor de regeling ruimte voor ruimte moet op het moment van indiening van de aanvraag sprake zijn van beëindiging van de intensieve veehouderij. Van beëindiging van de intensieve veehouderij is sprake indien voor alle locaties van de intensieve veehouderij die gelegen zijn in het toepassingsgebied als bedoeld in artikel 1 van deze beleidsregel aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de productie van dierlijke meststoffen is feitelijk beëindigd;
- b. de milieuvergunning die betrekking heeft op de activiteiten van de intensieve veehouderij is ingetrokken al dan niet door wijziging of aanpassing van de milieuvergunning in het geval van handhaving van andere agrarische activiteiten ter plaatse dan de activiteiten die betrekking hebben op de intensieve veehouderij;
- c. de rechten voor de intensieve veehouderij die voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd zijn doorgehaald.

Artikel 6 Sloop en saldering

- 1. Op het moment van indiening van de aanvraag moeten op de locatie(s) waar de voorgeschreven beëindiging van de intensieve veehouderij plaatsvindt, alle agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt, een en ander zoals is omschreven in artikel 3 sub 11 van deze beleidsregel. Om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling ruimte voor ruimte dient te worden aangetoond dat minimaal een gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt.
- 2. Om te komen tot de vereiste oppervlakte te slopen agrarische bedrijfsgebouwen kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid tot het salderen van sloopoppervlakten van de agrarische bedrijfsgebouwen die toebehoren aan verschillende intensieve veehouderijen die in het kader van de regeling ruimte voor ruimte worden beëindigd. Indien dit salderen leidt tot een oppervlakte aan agrarische bedrijfsgebouwen van 1.000 m² of meer, wordt voldaan aan het vereiste dat minimaal 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt om voor de regeling ruimte voor ruimte in aanmerking te kunnen komen.
- 3. Indien gebruik wordt gemaakt van de in het tweede lid genoemde mogelijkheid tot salderen gelden de volgende voorwaarden:
 - o a. de minimale hoeveelheid te slopen oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen per intensieve veehouderij is 200 m²;
 - o b. de oppervlakte agrarische bedrijfsgebouwen waarmee gesaldeerd wordt, moet eveneens afkomstig zijn van te beëindigen intensieve veehouderijen.
- 4. In het geval de aanvraag betrekking heeft op één of meerdere ruimte voor ruimte(kavel(s) die geprojecteerd is o.q. zijn op de locatie waar de beëindiging van de intensieve veehouderij plaatsvindt en de agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt, hoeft op het moment van indiening van de aanvraag de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen als bedoeld in lid 1 nog niet noodzakelijk te hebben plaatsgevonden.

Artikel 7 Milieuwinst en bijkoopregeling fosfaat

- 1. Zoals is aangegeven in het streekplan dient op de slooplocatie voldoende milieuwinst te zijn behaald om in aanmerking te kunnen komen voor de regeling ruimte voor ruimte. Aan deze voorwaarde wordt voldaan indien voor iedere te ontwikkelen ruimte voor ruimte(kavel middels een kennisgeving van de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen) wordt aangetoond dat op het moment van indiening van de aanvraag tenminste 3.500 kilogram fosfaat uit de markt is genomen als gevolg van doorhaling van de voor het bedrijf voor de slooplocatie(s) geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij.

- 2. De hoeveelheid fosfaat die op het moment van indiening van de aanvraag uit de markt is genomen overeenkomstig het bepaalde in lid 1, kan niet opnieuw in aanmerking worden genomen bij een andere aanvraag.
- 3. Indien voor een intensieve veehouderij die in het kader van de regeling ruimte voor ruimte wordt beëindigd onvoldoende rechten voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd om te voldoen aan het in lid 1 bedoelde vereiste om per te ontwikkelen ruimte voor ruimtekavel tenminste 3.500 kilogram fosfaat uit de markt te nemen door doorhaling van de voor de intensieve veehouderij voor de slooplocatie(s) geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij, kan éénmalig fosfaat worden bijgekocht om op die manier op het moment van indiening van de aanvraag aan de vereiste hoeveelheid fosfaat te voldoen. Hierbij geldt een maximum van 2.800 kilo bij te kopen hoeveelheid fosfaat per te beëindigen bedrijf.
- 4. Als er op een te beëindigen intensieve veehouderij een veelvoud van 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig is, kan dit onder de volgende voorwaarden leiden tot een hieraan direct gerelateerd aantal ruimte voor ruimtekavels. Aangevoerd moet dan worden dat voor de intensieve veehouderij gedurende een periode van tenminste drie jaar direct voorafgaande aan de aanvraag onafgebroken rechten voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd bij de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen) overeenkomend met de eis van 3.500 kilogram fosfaat per te ontwikkelen ruimte voor ruimtekavel. Ook in deze situatie geldt dat eenmalig maximaal 2800 kg fosfaat mag worden bijgekocht als bedoeld in lid 3 en dat de rechten voor de intensieve veehouderij op het moment van de bedrijfsbeëindiging als bedoeld in artikel 5 van deze beleidsregel zijn door te halen.
- 5. Als de aanvraag betrekking heeft op het beëindigen van meer dan één intensieve veehouderij dan is het toegestaan om per intensieve veehouderij eenmalig maximaal 2800 kg fosfaat bij te kopen als bedoeld in lid 3.

Artikel 8 Passende herbestemming

- 1. Bij de aanvraag geldt de eis dat op de slooplocatie een passende herbestemming wordt gelegd ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Aan de eis van passende herbestemming is voldaan indien:
 - o a. In het geval van een volledige beëindiging van alle agrarische activiteiten op de slooplocatie, de omzetting van de oude bestemming die agrarisch gebruik van het perceel mogelijk maakt, naar een andere bij de omgeving passende bestemming.
 - o b. In het geval van beëindiging van alleen de intensieve veehouderij en handhaving van andere agrarische activiteiten op de slooplocatie, een aanpassing van de oude bestemming, waarbij het bouwblok wordt afgestemd op de omvang van de overblijvende agrarische activiteiten en, voor zover nodig, met aanpassing van de bestemming in die zin dat intensieve veehouderij wordt uitgesloten.
- 2. Indien op het moment van indiening van de aanvraag nog geen passende herbestemming is gelegd op de slooplocatie als bedoeld in lid 1, dient op het moment van indiening van de aanvraag hiertoe een voorbereidingsbesluit overeenkomstig artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te zijn genomen.

Artikel 9 Anticumulatie

Zoals in het streekplan in het kader van de regeling ruimte voor ruimte is aangegeven wordt geen planologische medewerking aan de ontwikkeling van een ruimte voor ruimtekavel verleend als in redelijkheid op andere wijze tot sanering van de agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, kan worden gekomen. Als "zodanig andere redelijke wijze" wordt in elk geval beschouwd de situatie waarin:

- a. de initiatiefnemer op het moment van indiening van de aanvraag, op grond van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (Rbv) dan wel enige andere regeling, subsidie heeft genoten voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen waarvan in de aanvraag sprake is;
- b. al op andere wijze gebruik gemaakt is van een gemeentelijke of provinciale regeling gericht op het mogen ontwikkelen van één of meer woningbouwkwavels in ruil voor bedrijfsbeëindiging en de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

Artikel 10 Aanvraag

- 1. De aanvraag wordt bij ons college ingediend door het bestuur van de gemeente waarin de te ontwikkelen ruimte voor ruimtekavel(s) gelegen is o.q. zijn.
- 2. De aanvraag bestaat uit een ondertekend verzoek met bijbehorende bescheiden, dat voor elke intensieve veehouderij met de beëindiging waarvan de aanvraag overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 rechtstreeks verband houdt, ten minste omvat:
 - a. een verklaring van de aanvrager waaruit blijkt dat de productie van dierlijke meststoffen als bedoeld in artikel 5 sub a van deze beleidsregel op het moment van indiening van de aanvraag feitelijk is beëindigd;
 - b. de schriftelijke stukken waaruit blijkt dat het gemeentebestuur de milieuvergunning overeenkomstig artikel 8:26 van de Wet Milieubeheer heeft ingetrokken, dan wel overeenkomstig 8:24 van de Wet Milieubeheer heeft aangevuld, gewijzigd dan wel gedeeltelijk heeft ingetrokken;
 - c. een kennisgeving van de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen te Assen) waarin vermeld wordt hoeveel rechten voor de intensieve veehouderij zijn doorgehaald danwel hoeveel kilogram fosfaat uit de markt is genomen;
 - d. een duidelijke aanduiding van de ligging van de slooplocatie. Als de slooplocatie is gelegen in een verwevingsgebied moet aan de hand van een toets aan de Handleiding duurzame (project) locaties worden aangetoond dat de locatie niet kan worden aangemerkt als een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij;
 - e. een kopie van de sloopvergunning alsmede een bewijs van sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij, en de daarmee gemoeide gezamenlijke oppervlakte, inclusief een asbestinventarisatie en de eventuele stortingsbonnen voor het aangetroffen asbest. Als zodanig komt in aanmerking een nota van het sloopbedrijf dan wel een gemeentelijke verklaring waaruit de sloop van de bij de aanvraag betrokken agrarische bedrijfsgebouwen blijkt;
 - f. indien voor het bedrijf waar de bedrijfsopstallen worden gesloopt, een aanvraag is ingediend bij de Dienst Regelingen (voorheen dienst landelijke service, LASER) voor sloopsubsidie in het kader van de Rbv, moet een verklaring worden afgegeven dat wordt afgezien van uitbetaling van de sloopsubsidie.
 - g. indien de initiatiefnemer gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot aankopen dan wel op andere wijze van verwerven van fosfaatrechten, een (koop)overeenkomst waarin vermeld wordt wie de vervreemder is van de fosfaatrechten, en hoeveel kilo's fosfaat het aankopen dan wel op de andere wijze van verwerven betreft;
 - h. een verklaring van de gemeente dat op de slooplocatie een passende herbestemming is gelegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 van deze beleidsregel;
 - i. een verklaring van de aanvrager dat geen gebruik is gemaakt van een gemeentelijke regeling als bedoeld in artikel 9 sub b;
 - j. Indien de aanvraag geen betrekking heeft op intensieve veehouderijen die deelnemen of deelgenomen hebben aan de Rbv een overzicht vanaf 1999 van de bij de Dienst Regelingen (voorheen het Bureau Heffingen) aangemelde rechten voor de intensieve veehouderij.

- 3. Als het gaat om een aanvraag waarbij een intensieve veehouderij wordt ingezet die geen gebruik heeft gemaakt van de Rbv en overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 lid 4 van deze beleidsregel op het moment van indiening van de aanvraag de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen nog niet heeft plaatsgevonden dient naast de in het tweede lid onder a tot en met j genoemde stukken een eigendomsbewijs van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen te worden overgelegd of een overeenkomst waaruit blijkt dat men kan beschikken over de voor de toepassing van de regeling ruimte voor ruimte ingebrachte agrarische bedrijfsgebouwen.
- 4. Indien de aanvrager niet de volledige gegevens en bescheiden heeft overlegd die noodzakelijk zijn voor de beoordeling van de aanvraag, kunnen wij besluiten de aanvraag niet in behandeling te nemen, maar alleen nadat de aanvrager de gelegenheid heeft gehad binnen een door ons gestelde termijn de aanvraag aan te vullen.

Artikel 11 Beoordeling van de aanvraag

- 1. Aanvragen die op het tijdstip van indiening bij ons college niet voldoen aan de eisen in de regeling ruimte voor ruimte op het punt van de planologische aanvaardbaarheid van de locatie van de mogelijke ruimte voor ruimte, worden afgewezen op grond van strijdigheid met de regeling ruimte voor ruimte.
- 2. Aanvragen die op het tijdstip van indiening bij ons college wel voldoen aan de eis van planologische aanvaardbaarheid van de locatie van de mogelijke ruimte voor ruimte, doch als niet volledig moeten worden aangemerkt op het punt van de verstrekte informatie benodigd voor de beoordeling van de aanvraag overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van deze beleidsregel en verder uitgewerkt in de artikelen 5, 6, 7, 8, 9 en 10 van deze beleidsregel, worden, in de gevallen dat de aan de aanvraag ontbrekende elementen aan een voorlopige beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid niet in de weg staan, in behandeling genomen.
- 3. De behandeling van de aanvraag zoals bedoeld in het tweede lid, leidt tot een principe-uitspraak over de planologische aanvaardbaarheid van de locatie van de mogelijke ruimte voor ruimte, gericht aan de aanvrager en leidt voorts tot opgave van de gegevens en documenten benodigd voor de verdere beoordeling van de aanvraag overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van de beleidsregel en verder uitgewerkt in de artikelen 5, 6, 7, 8, 9 en 10 van de beleidsregel.
- 4. De aanvrager levert de informatie en documenten zoals bedoeld in het tweede en het derde lid binnen 3 maanden na de datum van de principe-uitspraak.
- 5. Indien niet is voldaan aan de in het vierde lid neergelegde eis van het nader verstrekken van de benodigde informatie en documenten ter aanvulling van de aanvraag zal de aanvraag worden afgewezen.

Artikel 12 Hardheidsclausule

- 1. Ons college kan bij het beoordelen van aanvragen afwijken van de onderhavige beleidsregel in die gevallen dat onverkorte toepassing van de onderhavige beleidsregel voor een of meer belanghebbenden onevenredig is in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.
- 2. In de in het eerste lid bedoelde gevallen alsmede in gevallen die niet zijn geregeld in deze beleidsregel beslist ons college naar redelijkheid en billijkheid.

Artikel 13 Overgangsregeling

- 1. Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen die op of na de dag van inwerkingtreding van deze beleidsregel zijn ingediend naar aanleiding van een initiatief dat op of na 1 januari 2006 aan de aanvrager in behandeling is gegeven door de initiatiefnemer. Op aanvragen die zijn ingediend vóór de dag van inwerkingtreding

van deze beleidsregel blijft de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte, vastgesteld bij besluit van 30 maart 2004, kenmerk 53/04, van toepassing.

- 2. Op aanvragen die op of na de dag van inwerkingtreding van de beleidsregel zijn ingediend naar aanleiding van een initiatief dat vóór 1 januari 2006 aan de aanvrager in behandeling is gegeven door de initiatiefnemer is deze beleidsregel niet van toepassing mits de aanvraag binnen één jaar na de dag van inwerkingtreding van deze beleidsregel bij ons is ingediend. Deze aanvragen worden beoordeeld in overeenstemming met de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte, vastgesteld bij besluit van 30 maart 2004, kenmerk 53/04. Om een beroep te kunnen doen op deze overgangsregeling dient bij de aanvraag een verklaring van de aanvrager te zijn gevoegd waaruit blijkt dat het initiatief vóór 1 januari 2006 aan de aanvrager in behandeling is gegeven.

Artikel 14 Citeertitel

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als "Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006".

Artikel 15 Bekendmaking en mededeling

Het besluit tot vaststelling van de "Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006" wordt bekend gemaakt door openbare bekendmaking in het "Provinciaal Blad van Noord-Brabant". Zoveel mogelijk tegelijkertijd met deze bekendmaking wordt het besluit toegezonden aan de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in Noord-Brabant en aan de Provinciale Planologische Commissies.

Artikel 16 Inwerkingtreding

De "Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006" treedt in werking de dag na de openbare bekendmaking.

's-Hertogenbosch, 20 december 2005

Gedeputeerde Staten voornoemd,

de voorzitter de secretaris

J.R.H. Maj-Weggen drs. W.G.H.M. Rutten