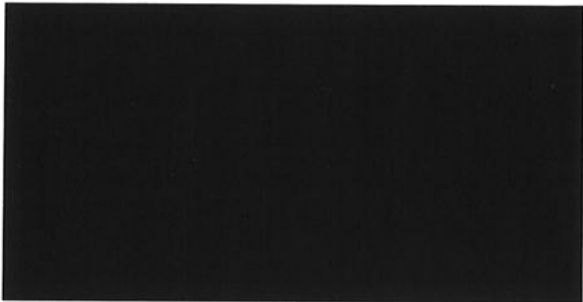


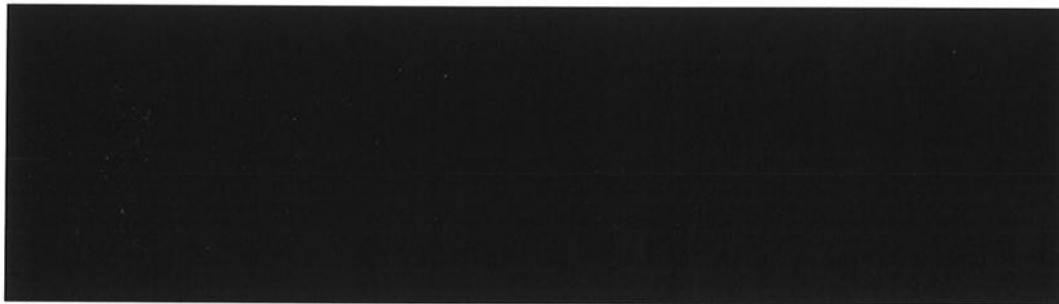
OVEREENKOMST TER SALDERING
IN HET KADER VAN DE "REGELING RUIMTE VOOR RUIMTE"

Ondergetekenden partijen:



Hierna te noemen 'verkoper'

En:



Hierna te noemen 'koper'

Verkoper en koper hierna ook te noemen 'partijen'.

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- De regeling Ruimte voor Ruimte tot doel heeft de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn (of waren) voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan;



- De provincie Noord-Brabant de eisen, waaraan intensieve veehouderijbedrijven moeten voldoen, die van de regeling Ruimte voor Ruimte gebruik willen maken, hebben vastgelegd in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 (hierna beleidsregel Ruimte voor Ruimte genoemd).
Deze beleidsregeling is opgenomen in de Verordening ruimte 2014, welke gewijzigd wordt vastgesteld in de verordening Ruimte veegplan 2016;
- om in aanmerking te komen voor het ontwikkelen van een Ruimte voor Ruimte kavel, een bouwtitel in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte kan worden verkregen door een intensief veehouderijbedrijf te beëindigen conform de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006.
In deze beleidsregel wordt verder bepaald dat:
 - voor het verkrijgen van één bouwtitel ruimte voor ruimte 1000 m² bedrijfsopstallen dienen te worden gesloopt die in gebruik zijn voor de intensieve veehouderij;
 - voldoende milieuwinst wordt gerealiseerd, inhoudende het intrekken van 3500 kg fosfaat in de vorm van dierrechten, overeenkomende met 473 varkensenheden;
 - de vergunning Wet milieubeheer voor de intensieve veehouderij dient te worden ingetrokken;
 - ter plaatse van de te slopen stallen een passende herbestemming op de slooplocatie wordt gerealiseerd;
 - de beleidsregel Ruimte voor Ruimte een mogelijkheid voor het salderen van agrarische bedrijfsgebouwen kent, waarbij het mogelijk is om de oppervlakte van te slopen agrarische bedrijfsgebouwen bij de beëindiging van meerdere intensieve veehouderij op te stellen (salderen) om te kunnen voldoen aan de eis dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt om in aanmerking te komen voor een bouwtitel in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De minimale oppervlakte voor saldering is 200 m² bedrijfsgebouwen;
 - de te slopen / inmiddels gesloopte stallen / Ruimte voor Ruimte m² zijn thans eigendom van verkoper en komen van de locaties Berktweg 1A en Frans Kuijpersstraat 8 te Haaren (Gemeente Haaren).
 - koper een bouwteekavel wil ontwikkelen in de gemeente Haaren op de locatie Helvoirtsestraat (tussen nr. 16 en nr. 18) te Helvoirt, kadastraal bekend gemeente Helvoirt, sectie D, nummer 5008 gedeeltelijk, hierna het "perceel" genoemd in het kader van de Ruimte voor Ruimte- regeling en hiervoor een bouwtitel benodigd heeft;
 - koper eigenaar is van het perceel;
 - het bestemmingsplan 'Helvoirtsestraat naast nr. 16' wordt opgesteld ter verkrijging van een woonbestemming op het perceel. Het bestemmingsplan zal naar verwachting in 2018 worden vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Haaren. De bouwtitel dient geleverd te worden vóór dat de vaststelling van het bestemmingsplan plaats vindt en uiterlijk 29 december 2017. Koper heeft naar verkoper een informatieplicht indien de voorgenomen planning wijzigt waardoor de bouwtitel eerder of later geleverd dient te worden. Deze wijziging dient minimaal 2 maanden van te voren kenbaar gemaakt te worden.



VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Verkochte

Artikel 1.

Verkoper verkoopt aan koper die van verkoper koopt 1,0 bouwtitel, welke door koper kan worden toegepast in het kader van de beleidsregel "Ruimte voor Ruimte 2006" voor realisering van één woning op het perceel. Ten behoeve van de te leveren 1,0 bouwtitel aan koper, wordt op de locaties Berktweg 1A en Frans Kuijpersstraat 8 te Haaren (Gemeente Haaren) 1.000 m² stallen gesloopt welke in gebruik waren voor intensieve veehouderij en worden op deze locaties 473 varkensrechten doorgehaald.

Koopsom

Artikel 2.

De koopsom voor de bouwtitel bedraagt € [REDACTED] zegge
[REDACTED] euro inclusief 21% B.T.W.

Bedrijfsbeëindiging, overdracht en betaling

Artikel 3.

De overdracht van de bouwtitel door verkoper aan koper vindt plaats door middel van het overhandigen van een 'Bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte' en een toetsingsformulier met goedkeuring van de Provincie Noord- Brabant. Dit bewijsstukkendossier bevat alle relevante stukken waarmee verkoper kan aantonen dat het intensieve veehouderij beëindigd is en dat voldaan is aan alle vereisten zoals omschreven in de beleidsregel Ruimte voor Ruimte en/ of verordening Ruimte veegplan 2016. Het dossier wordt digitaal aangeleverd.

Artikel 4

Verkoper draagt er zorg voor dat de bouwtitel inclusief het toetsingsformulier van de Provincie Noord-Brabant uiterlijk op 1 augustus 2017 wordt overgedragen of zoveel eerder of later dan partijen nader overeenkomen.

Artikel 5.

Betaling van de koopsom, zoals in artikel 2 omschreven, dient door de koper te worden voldaan uiterlijk binnen 30 werkdagen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is gewijzigd en de hypotheek aan koper is verstrekt. Betaling dient plaats te vinden door bijschrijving van de koopsom op de rekening van verkoper nummer [REDACTED] ten name van [REDACTED] onder vermelding van 'bouwtitel'.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 6.

Indien zich één van de navolgende situaties voordoet:

- a) de bouwtitel of een gedeelte hiervan, naar oordeel van de Provincie, alsnog niet voldoet aan de vereisten van de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 en/of verordening Ruimte veegplan 2016;



b) de gemeenteraad van de gemeente Haaren het bestemmingsplan waarin opgenomen de ruimtelijke ontwikkeling aan Helvoirtsestraat naast nr. 16 niet onherroepelijk vaststelt of anderszins geen medewerking wil verlenen aan een procedure voor verkrijging van een vrijstaande woning met bijgebouw op het perceel in het kader van ruimte voor ruimte;

- Heeft koper het recht om de koopovereenkomst eenzijdig kosteloos te ontbinden waarna, zonder rechtelijke tussenkomst, de op basis van deze overeenkomst verrichte prestaties ongedaan gemaakt zijn. Koper zal de ontbinding schriftelijk en goed gedocumenteerd in moeten roepen.

Indien deze koopovereenkomst wordt ontbonden en de bouwtitel door toedoen van koper of partijen waarmee koper samenwerkt (waaronder de gemeente Haaren) niet kan worden terug geleverd aan verkoper, is koper aan verkoper de koopsom zoals gemeld in artikel 2 van deze koopovereenkomst verschuldigd binnen twee maanden nadat de ontbinding is ingeroepen.

Schriftelijkheidsvereiste

Artikel 7.

Wijzigingen en aanvullingen op deze overeenkomst vinden partijen slechts voor zover deze schriftelijk vastgelegd en door de ter zake bevoegde personen zijn ondertekend.

Overige bepalingen

Artikel 8.

Verkoper en koper verklaren bekend te zijn met de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 zoals opgenomen in de verordening Ruimte 2014, alsmede met het feit dat in de verordening Ruimte veegplan 2016 de regels omtrent Ruimte voor Ruimte gewijzigd en/of vastgesteld worden.

Artikel 9.

Koper verplicht zich dat hij met betrekking tot het perceel alle medewerking zal verlenen c.q. maximale inspanning zal geven tot verkrijging van een onherroepelijk bestemmingsplan en niet zal doen of nalaten dat het realiseren van een onherroepelijk bestemmingsplan in de weg staat. Verkoper verklaart dat hij het onder artikel 1 genoemde verkochte exclusief aan koper verkoopt en de verkochte bouwtitel niet elders heeft ingezet.

Artikel 10.

Verkoper verplicht zich vanaf datum ondertekening geen stappen te ondernemen die ten nadelen verstrekken voor het verkrijgen van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte door koper.

Artikel 11.

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk. Koper en verkoper garanderen ten opzichte van elkaar dat zij bevoegd zijn tot het aangaan en ondertekenen van deze overeenkomst.



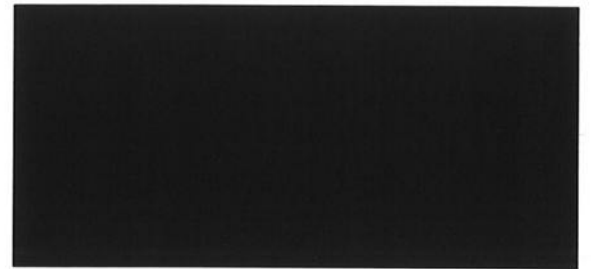
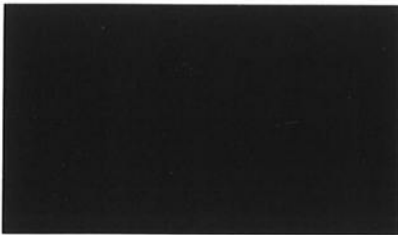
Artikel 12.

Indien één der partijen ontoerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige bepaling uit de onderhavige overeenkomst zal de partij die toerekenbaar tekortschiet zonder ingebrekestelling ten behoeve van de andere partij een niet voor rechtelijke matiging vatbare en direct opeisbare boete verschuldigd zijn ter hoogte van 10 procent (10%) van het in artikel 2 vernoemde totaalbedrag onverminderd het recht om daarnaast nakoming van de overeenkomst te vorderen en/of eventueel meer geleden schade op de andere partij te verhalen.

Artikel 13.

Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechtsbank te 's- Hertogenbosch.

Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend op 27-07 2017 te Helvoirt



TOETSINGSFORMULIER RUIMTE VOOR RUIMTE

AANVRAAGNUMMER RO	C2200260
BEHANDELEND RO AMBTENAAR	R. van Oudheusden
NAAM AANVRAGER	Gemeente Haaren
NAAM BELANGHEBBENDE	ONBEKEND

AANTAL KAVELS	ONBEKEND
RvR LOCATIE	ONBEKEND

VERVREEMDER STALRUIMTE	
AANTAL M2	968m2 slooplocatie Berktweg 1A 1.283m2 slooplocatie Frans Kuijpersstraat 8 Totaal 2.251m2
RELATIENUMMER	110104596
COPIE SLOOPMELDING	JA beide locaties
VERKLARING GEMEENTE SLOOP	
ASBESTINVENTARISATIE	JA beide locaties
VERKLARING VERWIJDERING ASBEST	JA beide locaties
STORTBONNEN ASBEST	JA beide locaties
CONTROLE SLOOP PROVINCIE	
HERBESTEMMING SLOOPLOCATIE	JA beide locaties
WIJZIGING BESTEMMING	JA beide locaties
VERKLARING AFZIEN SLOOPSUBSIDIE	JA beide locaties
CONTROLE RBV-LIJST	JA

VERVREEMDER FOSFAATRECHTEN	IDEM
IN PRODUCTIE 10-9-99	JA
AANTAL KG DOORHALING NIET GRGEB	7.000kg

INTREKKING MILIEUVERGUNNING	JA beide locaties
-----------------------------	-------------------

ACCOORD
J. Callemeijn bureau Vastgoed
D.D. 5 januari 2017/23 januari 2017

OPMERKING:
Slooplocaties voldoen aan de Verordening Ruimte/beleidsregels Ruimte voor Ruimte

