

Overeenkomst Rood voor Rood met gesloten beurs

PARTIJEN

- I. Gemeente Raalte, krachtens artikel 171 lid 2 van de gemeente wet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.A. Zoon, burgemeester van de gemeente Raalte, handelende ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders d.d.

16, maart 2010

hierna te noemen 'gemeente Raalte'.

en

- II. De heer G.J. Tijs, geboren op 21 juli 1938 en mevrouw H.A.J. Tijs-Hofstede, geboren op 17 februari 1941, wonende Nijverdalseweg 40 te 8106 AD Mariënheem

hierna te noemen 'rechthebbenden A'

Hierna gezamenlijk te noemen 'de partijen'

OVERWEGENDE

- dat de gemeente Raalte een beleidskader Rood voor Rood heeft vastgesteld op 10 januari 2008;
- dat rood voor rood beoogt om sanering van vrijkomende en landschapsontsiende agrarische bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk te maken, waarbij compensatie wordt geboden in de vorm van een bouwkaavel;
- dat het beleid behelst dat per bouwkaavel ten minste 850 m² vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesaneerd;
- dat bij een veelvoud van 850 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing een extra bouwkaavel kan worden toegekend, voor zover dat noodzakelijk is voor de financiering van de 30% gecorrigeerde vervangingswaarde en de kosten van sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing;
- dat deze overeenkomst is bedoeld om de afspraken schriftelijk vast te leggen;

KOMEN OVEREEN:

ALGEMENE BEPALINGEN OVEREENKOMST

Artikel 1: Definities

- 1.1 *Reconstructieplan Salland-Twente*: het krachtens de Reconstructiewet concentratiegebieden bij beslissing van 15 september 2004, kenmerk PS/2004?738, vastgestelde reconstructieplan Salland-Twente;
- 1.2 *agrarisch bouwperceel*: een bouwvlak waarbinnen bebouwing ten dienste van het agrarisch bedrijf is toegestaan;
- 1.3 *gecorrigeerde vervangingswaarde*: de gecorrigeerde vervangingswaarde, overeenkomstig artikel 17, derde lid, tweede volzin, van de Wet waardering onroerende zaken. Bij het bepalen van deze gecorrigeerde vervangingswaarde wordt voor het bepalen van de vervangingswaarde per dierplaats de afschrijvingstermijnen en percentages van de op het moment van ondertekenen van deze overeenkomst meest recente versie van de Kwantitatieve Informatie voor de Veehouderij (KWIN) als uitgangspunt genomen;
- 1.4 *gemeentelijk reconstructie- of plattelandsfonds*: een door de gemeente ingesteld fonds, uitsluitend bedoeld voor het verlenen van financiële bijdragen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied van de gemeente, dan wel voor het verlenen van financiële bijdragen aan agrariërs die hun agrarische activiteiten staken en geen compenserende bouwkaavel kunnen of willen realiseren;
- 1.5 *provinciaal beleidskader Rood voor Rood met gesloten beurs*: het geheel van door de provincie genomen besluiten en vastgestelde beleidsbeslissingen, waarmee invulling en uitvoering wordt gegeven aan de partiële herziening van het Streekplan Overijssel 2000+ m.b.t. Rood voor rood met gesloten beurs, met als doel de verbetering van de kwaliteit van het landelijk gebied van de gemeenten in Overijssel;
- 1.6 *rechthebbende*: de eigenaar van een (voormalig) agrarisch bedrijf en daartoe behorende (cultuur)gronden, die de juridische zeggenschap heeft over de bedrijfsvoering en de eigendom heeft van, zowel als volledig beschikkingsbevoegd is over, de te saneren agrarische (bedrijfs)bebouwing;
- 1.7 *vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing*: bebouwing, inclusief bouwwerken als mestsilo's, sleufsilos en mestplaten op een bestaand agrarisch bouwperceel die door (gedeeltelijke) beëindiging van het agrarisch bedrijf vrijkomt voor sloop en/of vestiging van een niet-agrarische functie;
- 1.8 *saneren*: het (doen) afbreken van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, het afvoeren van puin en afval, de verwijdering van erfverharding, putten en funderingen en het egaliseren van het perceel;
- 1.9 *sloopoppervlak*: de oppervlakte van de ingevolge deze overeenkomst te slopen agrarische bedrijfsgebouwen inclusief torensilo's, maar exclusief kassen voor hobby en nevenactiviteiten, overige bouwwerken –zoals mestplaten en sleufsilos- en erfverhardingen.

- 1.10 *(woning)bouwkavel*: perceel bestemd voor bebouwing die ten dienste staat aan de functie wonen of voor ambachtelijke, bedrijfsmatige en niet-industriële functies;

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is uitvoering te geven aan het beleidskader Rood voor Rood met gesloten beurs, waarbij vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing door rechthebbenden A wordt gesaneerd, ter compensatie waarvan de gemeente de bestemmingsregeling van niet daartoe bestemde gronden wijzigt in woningbouwkavel.

Artikel 3: Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

- 3.1. Rechthebbenden A hebben de verplichting ten opzichte van de gemeente om 1.558 m² (zegge: eenduizendvijfhonderachtentvijftig vierkante meter) landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfs- en/of bijgebouwen, thans gesitueerd op de locatie Nijverdalseweg nummer 40, kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie P, nummer 694, inclusief de daarbij behorende erfverharding, putten en funderingen, te saneren na afgifte door de gemeente van een daartoe strekkende sloopvergunning.
- 3.2. Rechthebbenden A hebben het recht de bebouwing op de locatie als bedoeld in artikel 3 lid 1b, voor zover deze niet onder de saneringsplicht valt, in gebruik voort te zetten als woning met bijbehorende bijgebouwen.
- 3.3. De vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie Nijverdalseweg nummer 40, die op grond van deze overeenkomst gesaneerd wordt in eigendom van rechthebbende A, heeft een gecorrigeerde vervangingswaarde van € 160.397,- (zegge: honderd zestigduizend driehonderdzevenennegentig Euro) waarvan 30% vergoed wordt in het kader van deze overeenkomst aan rechthebbenden A, zijnde een bedrag van € 48.119,- (zegge: achtenveertigduizend éénhonderd negentien Euro).
- 3.4. De kosten voor sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie Nijverdalseweg nummer 40 in eigendom bij rechthebbenden A, inclusief daartoe behorende erfverharding, putten en funderingen, bedragen € 93.328,- (zegge: drieennegentigduizend driehonderdenachtentwintig Euro), inclusief kosten van asbestsanering. Dit betreft het laagste bedrag van de drie offertes die zijn opgevraagd.
- 3.5. Door het ondertekenen van deze overeenkomst geven de rechthebbenden A aan de volledige eigendom en de volledige beschikkingsbevoegdheid te hebben over de te saneren bebouwing als bedoeld in artikel 3 lid 1.

Artikel 4: Compensatie

Algemene bepalingen

- 4.1 Ter compensatie van de sanering van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing hebben rechthebbenden A recht op toewijzing van één woningbouwkavel door de gemeente. De toe te wijzen bouwkavel heeft een oppervlakte van 1.000 m² en de inhoud van de woning mag ten hoogste 750 m³ bedragen.
- 4.2 Indien de rechthebbenden A één woningbouwkavel door de gemeente toegewezen krijgen, strekt deze toewijzing in het bijzonder er toe:
- de in artikel 3 lid 3 en lid 4 bedoelde waarde en kosten te vergoeden;
 - een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied van de gemeente Raalte.

Toewijzing compenserende woningbouwkavel

- 4.3 a. De gemeente heeft een inspanningsverplichting om aan de Nijverdalseweg 40, kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie P nummer 694 de vigerende bestemmingsregeling zodanig aan te passen dat deze als woningbouwkavel kan worden gebruikt.
- b. Nadat daartoe de bestemmingsregeling is aangepast, vertegenwoordigt de in dit artikellid onder a bedoelde woningbouwkavel een waarde van € 180.000,- (zegge: eenhonderdtachtigduizend Euro).
- c. Bijlage bij deze overeenkomst betreft een door alle partijen gewaarmerkt inrichtingsplan, met daarin onder andere opgenomen de locatie van de in artikel 4.1 bedoelde woningbouwkavel.

Compenserende woningbouwkavel bij algehele beëindiging agrarische activiteiten

- 4.4 a. De bepalingen van dit artikellid zijn slechts van toepassing in die gevallen waarin rechthebbenden A overgaan tot algehele beëindiging van de agrarische activiteiten op de in artikel 3 lid 1 bedoelde agrarisch bouwpercelen.
- b. Na aanpassing van de bestemmingsregeling als bedoeld in artikel 4 lid 3 onder a, investeren de rechthebbenden A de meerwaarde, zijnde de waarde zoals bedoeld in artikel 4 lid 3 onder b, verminderd met 30 % van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de kosten voor sanering als bedoeld in artikel 3 lid 3, in de ruimtelijke kwaliteit op gronden in eigendom van de rechthebbende .
- c. In de gevallen als bedoeld in dit artikellid onder a, heft de gemeente het agrarisch bouwperceel op door een aanpassing van de bestemmingregeling die tot doel heeft voortzetting van het agrarisch gebruik ter plaatse te beëindigen.

Artikel 5: Verplichtingen gemeente

- 5.1 Direct na ondertekening van deze overeenkomst start de gemeente met de werkzaamheden, die tot uitvoering van de overeenkomst leiden. Dit betekent dat de gemeente, behoudens de krachtens de Wet ruimtelijke ordening op haar rustende verplichtingen, zich inspent om de vereiste planologische medewerking voor de realisering van de compensatiekavel als bedoeld in artikel 4 te verlenen, en het initiatief neemt om bestemmingsplannen te herzien, dan wel procedures in het kader van een projectbesluit op te starten.

- 5.2 Tevens spant de gemeente zich in, behoudens de krachtens vigerende wet- en regelgeving van hogere overheden op haar rustende verplichtingen, om -voor zover zij bevoegd gezag is- de voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde vergunningen te verlenen en verzoeken om intrekken van vigerende milieuvergunningen te honoreren.
- 5.3 Voorzover dat nodig is voor de uitvoering van deze overeenkomst, zal de gemeente medewerking verlenen aan een correcte juridische en financiële constructie door de resterende waarde van de kavel, na aftrek van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de kosten als bedoeld in artikel 3 lid 4, middels het gemeentelijke reconstructie- of plattelandsfonds in de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te investeren, indien en voor zover deze investering niet kan plaatsvinden op gronden van de rechthebbenden A.

Artikel 6: Verplichtingen rechthebbenden A

- 6.1 Na ondertekening van deze overeenkomst starten de rechthebbenden A met de werkzaamheden, die tot uitvoering van de overeenkomst leiden. Dit betekent dat de rechthebbenden A in overleg met de gemeente het initiatief nemen om de vereiste planologische procedures ter realisering van de compensatiekavel als bedoeld in artikel 4 te starten.
- 6.2 Tevens spannen de rechthebbenden A zich in, behoudens de krachtens vigerende wet- en regelgeving van hogere overheden op haar rustende verplichtingen, om de voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde vergunningen aan te vragen en verzoeken in te dienen tot intrekking van vigerende milieuvergunningen en/of toegekende maar niet geëffectueerde bouwvergunningen.
- 6.3 Indien en voor zover dat nodig is voor de uitvoering van deze overeenkomst, zullen de rechthebbenden A medewerking verlenen aan een correcte juridische en financiële constructie om de resterende waarde van de kavel, na aftrek van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de kosten als bedoeld in artikel 3 lid 4, in de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te investeren, indien en voor zover deze investering niet kan plaatsvinden op gronden van de rechthebbenden A.
- 6.4 Nadat de gemeente voldaan heeft aan haar verplichtingen zoals bedoeld in artikel 5 lid 1 en 2, starten de rechthebbende A onverwijld met de sanering.

Artikel 7: Woningbouwkavel op grond in eigendom en ruimtelijke kwaliteit op grond in eigendom en op grond niet in eigendom

- 7.1 Er wordt 1.558 m² aan vrijkomende agrarische bebouwing gesloopt op de locatie Nijverdalseweg nummer 40 met een waarde van € 160.397,- (zegge: honderd zestigduizend driehonderd zeventennegentig Euro), waarvan 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te saneren vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing wordt vergoed in het kader van deze overeenkomst.
- 7.2 Op basis van het te slopen oppervlak aan vrijkomende agrarische bebouwing hebben de rechthebbenden A recht op één woningbouwkavel ter compensatie van de waarde en kosten als bedoeld in artikel 7 lid 1 van deze overeenkomst.
- 7.3 Ten behoeve van het verkrijgen van de compensatie als bedoeld in artikel 7 lid 2 dienen de rechthebbenden A een verzoek tot herziening van het bestemmingsplan in, inhoudende het onttrekken van de agrarische functie aan het agrarisch bouwperceel. De gemeente neemt een dergelijk verzoek onverwijld in behandeling en streeft binnen de wettelijke termijn naar een zo spoedig mogelijke herziening van de vigerende bestemmingsregeling.
- 7.4 Gelijktijdig met het verzoek als bedoeld in artikel 7 lid 3, dienen de rechthebbenden A een aanvraag in voor een vergunning tot sloop van de vrijkomende agrarische bebouwing op de locatie Nijverdalseweg nummer 40 te Mariënheem.
- 7.5 Gelijktijdig met het verzoek als bedoeld in artikel 7 lid 3, dienen de rechthebbenden A een verzoek in tot gehele of gedeeltelijke intrekking van de vigerende milieuvergunning, ten minste voor de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, en voor verleende maar niet geëffectueerde bouwvergunningen op beide locaties.
- 7.6 De gemeente houdt besluiten over verlening van de vergunning tot sloop en intrekking van de milieuvergunning aan totdat de in lid 2 bedoelde herziening van het bestemmingsplan is goedgekeurd, de beroepstermijn is verlopen en daarin geen verzoek tot voorlopige voorzieningen bij een rechterlijke instantie is ingediend. Indien er gedurende de beroepstermijn een verzoek tot voorlopige voorziening is ingediend houdt de gemeente haar beslissing aan totdat er op dit verzoek is beslist.
- 7.7 Na goedkeuring van de herziening van de bestemming, alsmede na verlening van de vergunning tot sloop en het honoreren van het verzoek tot intrekking van de milieuvergunning en eventueel verleende maar niet geëffectueerde bouwvergunningen, gaan de rechthebbenden A onverwijld over tot uitvoering en afronding van de saneringswerkzaamheden. Binnen 12 maanden na het onherroepelijke besluit tot toekenning kavel worden de sloopwerkzaamheden uitgevoerd.
- 7.8 De kosten voor de sanering van de vrijkomende agrarische bebouwing, inclusief daartoe behorende verharding, putten en funderingen, bedragen € 93.228,- (zegge: drieënnegentigduizend tweehonderdachtentwintig Euro), inclusief asbestsanering.

- 7.9 De woningbouwkavel als bedoeld in artikel 7 lid 2, vertegenwoordigt een waarde van € 180.000,- (zegge: honderdtachtigduizend Euro), vastgesteld overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 lid 3 onder b.
- 7.10 Gezien de aftrek van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde, de kosten als bedoeld in artikel 3 lid 4 en de waarde van de voor de beoogde woningbouwkavel betrokken gronden in het economisch verkeer zijnde € 12.500,- (zegge twaalfduizendvijfhonderd euro) en de kosten voor het bouwrijp maken van de kavel zijnde € 15.000,- (zegge: vijftienduizend euro) zijn rechthebbenden A géén bijdrage ruimtelijke kwaliteit verschuldigd.
- 7.11 Het in lid 8 van dit artikel genoemde bedrag wordt door rechthebbenden A verder ingezet voor:
Investerings in diverse landschappelijke en cultuurhistorische elementen op locatie aan de Nijverdalseweg nummer 40 te Mariënheem, in de vorm van beplanting en landschapselementen, zoals aangegeven op het bij deze overeenkomst behorende erfinrichtingsplan. (kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie P, perceel 694), ter grootte van € 12.663,- (zegge: twaalfduizend zeshonderddrieënzestig Euro).
- 7.12 Ten behoeve van de in lid 9 en lid 10 van dit artikel bedoelde investeringen hebben rechthebbenden A een plan opgesteld dat de goedkeuring heeft van de gemeente. De kosten voor het opstellen van dit plan (advieskosten) bedragen € 2.614,- (zegge: tweeduizend zeshonderd veertien Euro) en mogen ten laste worden gebracht van het bedrag als genoemd in lid 8 van dit artikel.
- 7.13 Ten behoeve van de in artikel 5 lid 1 bedoelde planologische procedure hebben rechthebbenden A technische onderzoeken laten uitvoeren. De kosten voor het laten uitvoeren van deze onderzoeken bedragen € 10.400,- (zegge: tienduizendvierhonderd Euro) (bodem-, akoestisch- flora en faunaonderzoek en ruimtelijke onderbouwing) en mogen ten laste worden gebracht van het bedrag als genoemd in lid 8 van dit artikel.
- 7.14 Ten behoeve van de in artikel 5 lid 1 bedoelde planologische procedure verplicht de gemeente rechthebbenden A leges te betalen. De leges voor de planologische procedure bedragen € 3.300,- (zegge: drieduizend driehonderd Euro) en mogen ten laste worden gebracht van het bedrag als genoemd in lid 8 van dit artikel.
- 7.15 De aanvrager komt een inspanningsverplichting overeen welke luid als volgt:
Rechthebbenden A zullen worden geconfronteerd met meerkosten voor de bouw van een nieuwe schuur, rekening houdend met landschappelijke inpassing. Rechthebbenden A voeren dit uit met eigen middelen en kunnen geen aanspraak maken op geld voortvloeiend uit deze overeenkomst.
- 7.16 Er zal géén bedrag in het Plattelandsfonds worden gestort. Als de offertes en betalingen niet overeenkomen met de genoemde bedragen en er financiële middelen resteren, dan vloeien deze in het Plattelandsfonds van gemeente Raalte.

Artikel 8: Ontbinding overeenkomst

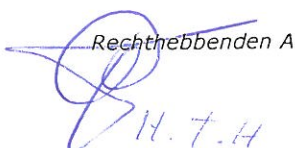
- 8.1 Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende ten minste één maand tekort komt in de nakoming van zijn/haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen, heeft de andere partij het recht de overeenkomst te ontbinden tenzij deze alsnog binnen een maand uitvoering van de overeenkomst verlangt.
- 8.2 Deze overeenkomst wordt ontbonden zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de wijziging van de bestemmingsregeling ten behoeve van de beoogde woningbouwkavels buiten toedoen van de gemeente niet in werking zal treden.
- 8.3 Partijen komen overeen dat de gemaakte kosten evenals de eventueel uit de ontbinding voortvloeiende schade, voor elke partij geheel voor eigen rekening zijn.

Artikel 9: Overdracht rechten en verplichtingen

Het is de rechthebbenden A 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 mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 10: Geschillenregeling

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Rechthebbenden A

14.7.4

Gemeente Raalte



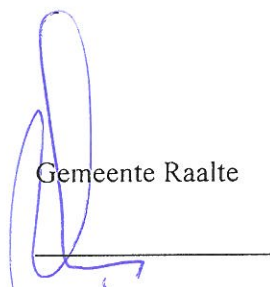
Artikel 11: Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

- 1 Erfinrichtingsplan Rood voor Rood Nijverdalseweg nummer 40
- 2 Aanvraag deelname Rood voor Rood regeling Nijverdalseweg 40

Aldus getekend op 9 juni 2010 te Raalte (datum/plaats)

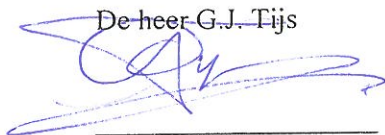
I. Gemeente Raalte



De heer P.A. Zoon

II. Rechthebbenden A

De heer G.J. Tijs



Mevrouw H.A.J. Tijs-Hofstede

H.A.J. Tijs - Hofstede

