
KOOPOVEREENKOMST

BOUWTITEL

[REDACTED]

en

[REDACTED]

1 september 2020

Reland B.V. ©

^{DS}
WVW



KOOPOVEREENKOMST BOUWTITELS i.h.k.v. RUIMTE VOOR RUIMTE

De ondergetekenden:

[redacted], gevestigd te [redacted] 5, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76078108, hierbij bevoegd vertegenwoordigd door de heer [redacted] hierna 'verkoper',

en,

De heer [redacted], gevestigd te [redacted] aan [redacted], hierna 'koper',
gezamenlijk hierna te noemen: 'partijen'.

Overwegende:

- dat -** koper eigenaar is van het perceel c.q. de percelen grond gelegen te Bakel aan Dakworm ongenummerd, kadastraal bekend als gemeente Bakel, s [redacted] (hierna: de locatie), dan wel een koopovereenkomst heeft gesloten ter verwerving van de locatie;
- dat -** koper op de locatie (een) bouwka(v)el(s) wil ontwikkelen door middel van de ruimte-voor-ruimte regeling (hierna: rvr-regeling), die is opgenomen in het artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 18 november 2019), hierna: 'de verordening';
- dat -** koper daarvoor een verzoek heeft ingediend om de bestemming op de locatie te wijzigen naar een woonbestemming en dat hierop een positief principebesluit is genomen;
- dat -** de rvr-regeling het mogelijk maakt om op planologisch aanvaardbare locaties een ruimte-voor-ruimteka(v)el te ontwikkelen in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen in combinatie met de realisering van winst van de omgevingskwaliteit ter plaatse;
- dat -** een bestemmingsplan in afwijking van het in de verordening bepaalde verbod op nieuwvestiging kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimteka(v)els ten behoeve van de bouw van een woning, onder meer indien er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- dat -** sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimteka(v)el wordt voldaan aan de volgende in de verordening genoemde criteria:
 - o een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
 - o de veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
 - o de veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;


Paraaf Verkoper

[redacted signature]

Paraaf Koper

[redacted signature]



- o er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
 - o de ten behoeve van de veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
 - o de rechten moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd is;
 - o de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
 - o een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
 - o in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.
- dat -** op de saneringslocatie van verkoper aan  een agrarisch bedrijf werd geëxploiteerd en dat de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt in combinatie met het realiseren van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit ter plaatse, zoals bedoeld in de rvr-regeling;
- dat -** het verkochte voldoet aan de hierboven genoemde criteria voor het verkrijgen van een of meerdere bouwtitel(s) als bedoeld in de rvr-regeling;
- dat -** verkoper daardoor een of meerdere bouwtitel(s) als bedoeld in de rvr-regeling heeft of deze op korte termijn verkrijgt;
- dat -** partijen zijn overeengekomen dat verkoper 1 bouwtitel in het kader van de rvr-regeling verkoopt aan koper, die koper koopt van verkoper, onder de hierna overeengekomen voorwaarden, waarbij het voorgaande geacht wordt deel uit te maken van de overeenkomst.

PARTIJEN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. Koop

1. Verkoper verkoopt aan koper, gelijk koper van verkoper koopt, 1 bouwtitel, in het kader van de rvr-regeling, hierna: 'het verkochte';
2. Verkoper verklaart dat hij het verkochte exclusief aan koper verkoopt en dat hij de verkochte bouwtitel(s) niet elders heeft benut;
3. Verkoper verklaart dat het verkochte hem in eigendom toebehoort, dat er geen eigendomsvoorbehoud of beperkt recht van een derde op rust en dat het verkochte vrij is van beslag, huur en van andere lasten en beperkingen.

Artikel 2. Overdracht en levering

1. De overdracht van het verkochte door verkoper aan koper geschiedt door middel van een daartoe strekkende verklaring van verkoper dat hij zijn aanspraken op het

Paraaf Verkoper

Paraaf Koper



- verkochte aan koper heeft overgedragen, alsmede door afgifte van het in lid 2 genoemde aan koper;
2. Onder het verkochte wordt eveneens verstaan het (digitale) 'Bewijsstukkendossier ruimte-voor-ruimte' en het toetsingsformulier van de provincie Noord-Brabant waarmee kan worden aangetoond dat is voldaan aan alle relevante vereisten en criteria voor het verkrijgen van de bouwtitel(s) op grond van de rvr-regeling, alsmede alle andere relevante bescheiden die noodzakelijk kunnen zijn om het bestaan van een of meerdere geldige bouwtitel(s) ter plaatse op grond van de rvr-regeling aan te (kunnen) tonen;
 3. De levering van het verkochte geschiedt zo spoedig mogelijk na het beschikbaar komen van het verkochte, doch uiterlijk 30 september 2020;
 4. In het geval dat de levering niet tijdig althans niet tijdig behoorlijk geschiedt, heeft koper de keuze om de overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, dan wel er aanspraak op te maken dat de overeenkomst alsnog terstond door verkoper wordt nagekomen, een en ander onverminderd het recht van koper op schadevergoeding wegens niet-tijdige nakoming.

Artikel 3. Koopsom

1. De koopsom van het verkochte bedraagt [REDACTED] inclusief 21 procent btw.

Artikel 4. Betalingen

1. Betalingen vinden plaats op de derdengeldenrekening van Notariskantoor Teeuwen te Boxmeer met IBAN NL14 RABO 0108 756 300;
2. Betaling van de koopsom vindt op de navolgende wijze plaats:
 - a) 10 procent van de koopsom, [REDACTED], te betalen binnen 7 dagen na ondertekening van deze overeenkomst;
 - b) 90 procent van de koopsom, [REDACTED], te betalen uiterlijk 3 dagen voor overdracht van de bouwtitel zoals bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst;
3. De koopsom wordt uiterlijk 7 dagen na overdracht van de bouwtitel als bedoeld in artikel 2 van deze overeenkomst bijgeschreven op het rekeningnummer van verkoper;
4. Verkoper en koper hebben op grond van de wet een legitimatieplicht als zij gebruik willen maken van de dienstverlening van de notaris. Daartoe worden kopieën van de paspoorten van zowel verkoper als koper opgenomen als bijlage bij deze overeenkomst. Verkoper en koper verklaren zich akkoord met het toevoegen van kopieën van hun paspoorten als bijlage bij deze overeenkomst;
5. De kosten voor de bijbehorende depotakte en bijbehorende kwartaalkosten komen voor rekening van verkoper.

Paraaf Verkoper

[REDACTED]

Paraaf Koper

[REDACTED]

Artikel 5. Inspanningsverplichtingen

1. Koper verplicht zich om alle medewerking te verlenen c.q. zich maximaal in te spannen om de bestemming op de locatie zo spoedig mogelijk te (laten) wijzigen naar een woonbestemming. Koper verplicht zich voorts om niets te doen of na te laten dat het vaststellen van het gewijzigde bestemmingsplan in de weg staat of in de weg kan staan;
2. Verkoper verplicht zich om alle medewerking te verlenen c.q. zich maximaal in te spannen om een of meerdere goedgekeurde bouwtitel(s) te verkrijgen. Verkoper verplicht zich voorts om niets te doen of na te laten dat het realiseren van een of meerdere bouwtitel(s) in de weg staat of in de weg kan staan;
3. Partijen verklaren dat zij niets zullen doen of nalaten dat het wijzigen van de bestemming en het verkrijgen van een of meerdere bouwtitel(s) op welke wijze dan ook hindert, belemmert, vertraagt of onmogelijk maakt.

Artikel 6. Ontbindende voorwaarden

1. Indien zich één van de navolgende situaties voordoet:
 - o De gemeenteraad van de Gemeente Bakel het bestemmingsplan waarin opgenomen de ruimtelijke ontwikkeling aan de Locatie(s) niet vaststelt of anderszins geen medewerking wil verlenen aan een procedure voor verkrijging van een ruimte voor ruimtewoning op de locatie;
 - o na verloop van de perioden genoemd in artikel 2 lid 3 de bouwtitel(s) of een gedeelte hiervan, naar het oordeel van de Provincie Noord-Brabant, alsnog niet voldoet aan de eisen van de verordening;
 - o het bouwplan van koper niet leidt tot een vastgesteld bestemmingsplan voor een of meerdere ruimte voor ruimtewoning(en) op genoemde locatie(s);

heeft koper het recht om deze overeenkomst éézijdig te ontbinden. Indien bij ontbinding het verkochte al aan koper is overgedragen tegen betaling van de koopsom, zal koper het verkochte aan verkoper terug leveren waartegenover verkoper tot terugbetaling van de koopsom aan koper zal overgaan;

2. De ontbinding door koper geschiedt door middel een aangetekende brief aan verkoper onder toezending van alle documentatie waaruit de ingeroepen ontbindingsgrond voldoende blijkt.
3. Restitutie van de aankoopsom aan koper vindt plaats binnen 7 dagen na ontvangst van een goed gedocumenteerde bewijslast conform het gestelde in Art. 6, lid 1 en 2;
4. De ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt en niet meer van toepassing zodra het bestemmingsplan van koper is vastgesteld en onherroepelijk is geworden;

Partijen zullen tijdig met elkaar in overleg treden over de stand van zaken en afwikkeling ten aanzien van het bepaalde in dit artikel;

Paraaf Verkoper



Paraaf Koper





Artikel 7. Aansprakelijkheid en boete

1. Indien één der partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige bepaling uit de onderhavige overeenkomst zal de partij die toerekenbaar tekortschiet, na daartoe behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, ten behoeve van de andere partij een direct opeisbare boete verschuldigd zijn ter hoogte van 10 procent van de koopsom, onverminderd het recht om daarnaast nakoming van de overeenkomst te vorderen en/of de geleden schade op de andere partij te verhalen.

Artikel 8. Toepasselijk recht en geschillen

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

Artikel 9. Slotbepalingen

1. Partijen verklaren hierbij over en weer bevoegd te zijn om deze overeenkomst aan te gaan en te ondertekenen;
2. Indien één of meer bepalingen van deze overeenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen die niet rechtsgeldig zijn in overleg treden, met als doel om een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en die zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling;
3. Wijzigingen en aanvullingen op deze overeenkomst binden partijen slechts voor zover deze schriftelijk zijn vastgelegd en door de ter zake bevoegde personen zijn ondertekend.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Ederveen en Bakel op 1 september 2020.

[Redacted signature area]

DocuSigned by:
[Redacted signature]
3B9C734BF3C34AB...

De heer [Redacted name]

Paraaf Verkoper

[Redacted signature]

Paraaf Koper

[Redacted signature]