Zaaknr. 10.00586

Overeenkomst Rood voor Rood

1. De gemeente Tubbergen, te dezen vertegenwoordigd door haar burgemeester, mr. M.K.M. Stegers, hierna te noemen 'de gemeente';

en

2. de heer L. Groot;
3. mevrouw M.E.G. Groot-Groote Hulst;
4. de heer J.J.M. Hutten, die samen met de heer en mevrouw Groot-Groote Hulst een maatschap vormt,

deze maatschap hierna te noemen: de maatschap;

OVERWEGENDE

dat op 25 maart 2014 tussen partijen een overeenkomst is gesloten, aangeduid als "Addendum koopovereenkomst d.d. 24 juli 2008" waarin onder meer is overwogen respectievelijk overeengekomen:

- dat de maatschap haar bedrijf wil verplaatsen naar de Huyerensebroekweg 2 te Geesteren en dat deze bedrijfsverplaatsing mede zal worden gefinancierd door de ontwikkeling van drie zogenoemde rood-voor-roodkavels aan de Langeveenseweg door de heer en mevrouw Groot-Groote Hulst, waarbij onder meer de bedrijfsopstallen van de heer en mevrouw Groot-Groote Hulst zullen worden gesloopt en de bestaande bedrijfswoning zal worden herbestemd tot burgerwoning;
- dat is voorzien in drie rood voor roodkavels voor woningen met een inhoud van elk maximaal 750 m3, conform het rood voor roodbeleid, zoals vastgesteld op 7 mei 2007;
- dat de gemeente de gronden waarop de bedrijfswoning en de bedrijfsopstallen zijn gelegen en de gronden waarop de rood-voor-roodkavel komen te liggen zal aankopen en uiterlijk na twee jaar aan "Groote-Groote Hulst" tegen de aankoopprijs zal terug verkopen;
- dat maatschap zich heeft verplicht om met bekwame spoed een verzoek in te dienen tot het sluiten van rood-voor-rood overeenkomst met de gemeente Tubbergen, als was zij nog eigenaar van het verkochte;
- dat de verplaatsing van het bedrijf naar de Huyerensebroekweg een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en partijen het er over eens zijn dat de kosten van verplaatsing de waarde van de toe te kennen bouwkavels, verminderd met de kosten van sanering en de vergoeding voor de gecorrigeerde vervangingswaarde, overstijgt;
- dat partijen er daarom van afzien om deze "meerwaarde" te bepalen, dit mede tegen de achtergrond van hetgeen partijen in het Addendum reeds zijn overeengekomen.

KOMEN OVEREEN

ARTIKEL 1 DEFINITIES

In deze overeenkomst wordt bedoeld met:

a. sanering/saneren: het (doen) afbreken van de vrijkomende bedrijfsbebouwing, het afvoeren van puin en afval, de verwijdering van erfverharding, putten en funderingen en het egaliseren van het perceel;
b. compensatiewoning: een woning die in het kader van deze overeenkomst mag worden gerealiseerd;
c. Addendum: de overeenkomst gesloten tussen partijen op 25 maart 2014.

ARTIKEL 2 ALGEMEEN

1. Deze rood-voor-roodovereenkomst sluit aan op het Addendum en kan in zoverre worden gezien als een aanvulling op - en nadere uitwerking van - het Addendum.
2. Deze rood-voor-roodovereenkomst mag niet zo worden geïnterpreteerd dat daarbij afbreuk wordt gedaan aan hetgeen in het Addendum is overeengekomen.

ARTIKEL 3 BESTEMMINGSPLANHERZIENING

1. De sloop van minimaal 1700 m2 bedrijfsbebouwing, waartoe de maatschap zich in het Addendum heeft verplicht, moet worden uitgevoerd als een sanering zoals omschreven in de definitie in artikel 1 van deze overeenkomst. Als bijlage bij de aanvraag om bestemmingsplanherziening, zoals bedoeld in artikel 3 lid 2 en 3, zal de maatschap een ondertekende overeenkomst voegen waaruit blijkt dat de maatschap kan beschikken over minimaal 259 m2 extra te slopen bedrijfsbebouwing.

2. De maatschap zal een aanvraag om bestemmingsplanherziening indienen
   a. tot het verkrijgen van de mogelijkheid voor drie compensatiewoningen,
      - met een oppervlakte bouwblok per woonbestemming van circa 1000 m2
      - met een inhoud van maximaal van 750 m3, en
   b. een woonbestemming voor de bestaande bedrijfswoning. Langeveenseweg 39/39A te Geesteren. Bij de herbestemming van de bedrijfswoning voor "wonen", is het door de gemeente gehanteerde beleid inzake "aan huis gebonden beroepen" van toepassing.
3. Bij de aanvraag zal de maatschap voegen:
   - een (voor)ontwerpbestemmingsplan,
   - de benodigde gegevens, waaronder een quick-scan flora- en fauna en een verkennend bodemonderzoek naar mogelijke bodemverontreiniging alsmede - als de resultaten van dit verkennend bodemonderzoek daartoe aanleiding geven - een rapport inzake een nader bodemonderzoek en een saneringsplan.
4. Het voorontwerpbestemmingsplan moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, en het gemeentelijk handboek voor het opstellen van digitale bestemmingsplannen en aansluiten bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2006.

ARTIKEL 4 BESTEMMINGSPLANPROCEDURE

1. Burgemeester en wethouders zullen op basis van die aanvraag een bestemmingsplanprocedure voeren.
2. Burgemeester en wethouders en/of de gemeente kunnen echter geen garantie geven dat die procedure leidt tot het gewenste resultaat.
3. Indien de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn voor de beoordeling van de aanvraag of voor de voorbereiding van het besluit tot planherziening kan worden besloten met toepassing van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de aanvraag niet te behandelen.
4. Het college zal na ontvangst van de aanvraag, zo nodig nadat de aanvraag is aangevuld met ontbrekende gegevens en bescheiden, de procedure met bekwame spoed uitvoeren.

ARTIKEL 5 SANERING VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEDRIJFSBEBOUWING

1. Voordat met het saneren mag worden begonnen moet de vereiste omgevingsvergunning, activiteit slopen, van kracht zijn.
2. Zo spoedig mogelijk wordt met de uitvoering van de saneringswerkzaamheden begonnen. De saneringswerkzaamheden dienen met bekwame spoed te worden uitgevoerd.

ARTIKEL 6 COMPENSATIE; INVESTERING IN RUIMTELIJKE KWALITEIT

1. De verplaatsing van het bedrijf naar de Huyerensebroekweg geldt als investering in ruimtelijke kwaliteit. Gelet hierop zien partijen er van af om verdere afspraken te maken ter zake van te verrichten investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Daardoor kan tevens worden afgezien van het doen taxeren van de meerwaarde van het bouwperceel en van de gecorrigeerde vervangingswaarde.
2. Legeskosten blijven altijd buiten beschouwing bij rood-voor-roodbeleid en zullen conform de legesverordening door de gemeente in rekening worden gebracht.

ARTIKEL 7 UITERLIJKE DATUM VAN VOLTOOIING VAN DE SANERINGSWERKZAAMHEDEN EN MEDEDELING DAARVAN AAN DE GEMEENTE

1. De saneringswerkzaamheden moeten naar tevredenheid van de gemeente te zijn voltooid in ieder geval uiterlijk binnen een jaar nadat de bestemmingsplanherziening onherroepelijk is geworden.
2. Wanneer de saneringswerkzaamheden zijn voltooid doet de maatschap hiervan schriftelijk mededeling aan de gemeente.

ARTIKEL 8 GEVOLGEN VAN NIET – OF NIET BEHOORLIJKE NAKOMING

1. Indien één van de partijen, na behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, tekort blijft schieten in de nakoming van zijn/haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen, heeft de andere partij het recht de overeenkomst te ontbinden dan wel om nakoming of schadevergoeding te vragen.
2. Ontbinding van deze overeenkomst of niet- of niet behoorlijke nakoming door één van partijen van deze overeenkomst heeft echter geen gevolgen voor - en doet geen afbreuk aan hetgeen partijen zijn overeengekomen in het Addendum.

ARTIKEL 9 ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST

1. Deze overeenkomst wordt van rechtswege ontbonden zodra onherroepelijk vast komt te staan dat het bestemmingsplan niet zodanig kan worden herzien dat de compensatiewoningen mogelijk worden. Daaronder wordt mede begrepen het geval dat de aanvraag om bestemmingsplanherziening niet binnen één jaar na ondertekening van deze overeenkomst is ingediend en het geval dat de gemeenteraad om politiek-bestuurlijke redenen niet bereid is om een bestemmingsplan vast te stellen.
2. Partijen komen overeen dat in dat geval de gemaakte kosten evenals de eventueel uit een ontbinding voortvloeiende schade voor elke partij geheel voor eigen rekening zijn.
3. Ook een ontbinding op grond van het eerste lid van dit artikel heeft geen gevolgen voor - en doet geen afbreuk aan hetgeen partijen zijn overeengekomen in het Addendum.

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. Als er een geschil optreedt kunnen partijen samen uiteraard ook besluiten om hun geschil alsnog op andere wijze te laten beslechten.

Geesteren, 16-9-2014

de heer L. Groot,

L Groot

mevrouw M.E.G. Groot-Groote Hulst,

M Groot Groote Hulst

de heer J.J.M. Hutten,

Tubbergen, 18-09-2014

De gemeente Tubbergen,

MKM STEGERS