

OVEREENKOMST

TUSSEN DE GEMEENTE HELMOND, DE PROVINCIE NOORD-BRABANT EN DE RUIMTE VOOR RUIMTE CV INZAKE RUIMTE VOOR RUIMTE EN DE BEËINDIGING VAN DE BRANDEVOORTBEDRIJVEN.

PARTIJEN

De gemeente Helmond, een rechtspersoon naar publiekrecht, gevestigd te Helmond aan Weg op den Heuvel 35, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer drs. A.A.M. Jacobs, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond van 17 oktober 2006, hierna ook te noemen: "de gemeente";

en

De provincie Noord-Brabant, een rechtspersoon naar publiekrecht, gevestigd te 's-Hertogenbosch aan de Brabantlaan 1, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de commissaris van de Koningin, mevrouw J.H.R. Maij – Weggen, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 2006 tot het aangaan van deze overeenkomst, hierna ook te noemen: "de provincie";

en

De commanditaire vennootschap Ruimte voor Ruimte CV, gevestigd te 's-Hertogenbosch aan de Statenlaan 23, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar behorend vennoot, de besloten vennootschap Ruimte voor Ruimte Beheer B.V., ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeuren, de heer J.C. Dona en de heer H.W. Sinke, hierna ook te noemen: "de ontwikkelingsmaatschappij";

hierna tezamen ook te noemen: "partijen"

OVERWEGENDE,

dat in het reconstructieplan De Peel dat op 22 april 2005 door Provinciale Staten van Noord-Brabant is vastgesteld, een duurzame ruimtelijke structuur, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur, én een verbetering van het woon-, werk- en leefklimaat en de sociaal-economische structuur is vastgelegd;

dat ter uitvoering van het eerdergenoemde reconstructieplan op 5 juli 2005 tussen de gemeente en de provincie een bestuursovereenkomst is gesloten, waarbij afspraken zijn gemaakt met betrekking tot een gecoördineerde uitvoering, in de breedst mogelijke zin;

dat de gemeente daarbij het voorbehoud heeft gemaakt dat zij tekent in de verwachting dat de provincie bijdraagt in de beëindiging cq. verplaatsing van intensieve veehouderijbedrijven, noodzakelijk om de woningbouwlocatie Brandevoort II te kunnen ontwikkelen, hierna te noemen: "de Brandevoortbedrijven";

dat vooruitlopend op het reconstructieplan de provincie met de inzet van de ruimte voor ruimte aanpak zoals beschreven in paragraaf 3.6.2 van het Streekplan Noord-Brabant 2002, Brabant in Balans door de sanering van de intensieve veehouderij belangrijke doelen in het landelijk gebied heeft gerealiseerd, zoals de vermindering van het mestoverschot en geuroverlast; de verbetering van de landschappelijke kwaliteit door de sloop van de leegstaande stallen en het wegnemen van milieucirkels, waardoor in een aantal situaties de gewenste ruimtelijke ontwikkeling gerealiseerd kan gaan worden;

dat in de gemeente per 1 juli 2005 in dat kader 10 intensieve veehouderijbedrijven zijn beëindigd, waarbij 12.206 m² staloppervlakte is gesloopt;

dat de gemeente en de provincie op 21 maart 2002 een intentieovereenkomst hebben ondertekend waarbij de gemeente haar medewerking aan de ontwikkeling van kavels op haar grondgebied voor de financiering van de ruimte voor ruimte aanpak heeft toegezegd, hierna te noemen: "ruimte voor ruimte kavels";

dat de gemeente al bij de ondertekening van de intentieovereenkomst het voorbehoud heeft gemaakt dat zij tekent in de verwachting dat de provincie bijdraagt in de beëindiging cq. verplaatsing van de Brandevoortbedrijven;

dat de provincie in overleg met de gemeente heeft gekeken naar de mogelijkheden om Brandevoortbedrijven te verplaatsen naar landbouwontwikkelingsgebieden die zijn aangewezen in de reconstructieplannen die op grond van de Reconstructiewet op 22 april 2005 door Provinciale Staten van Noord-Brabant zijn vastgesteld;

dat de gemeente en de provincie gezamenlijk hebben gekeken naar de mogelijkheden om delen van de woningbouwlocatie Brandevoort II, vooruitlopend op de productiebeëindiging door de Brandevoortbedrijven, met inzet van de regeling Stad en Milieu al te kunnen ontwikkelen;

dat de gemeente voornemens is de beëindiging van de Brandevoortbedrijven te laten plaatsvinden via de regeling ruimte voor ruimte;

dat het daarbij gaat om de sloop van circa 40.000 m² staloppervlakte die, indien de beëindiging voldoet aan de vereisten van de regeling ruimte voor ruimte, die thans nader zijn uitgewerkt in de beleidsregeling ruimte voor ruimte 2006, gecompenseerd kan worden door de ontwikkeling van circa 40 ruimte voor ruimtekavels op daarvoor planologisch aanvaardbare locaties;

dat de ontwikkelingsmaatschappij zich bereid heeft verklaard de uitvoering van de afspraken uit deze overeenkomst op zich te willen nemen;

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREEN GEKOMEN

Artikel 1 Doel van de Overeenkomst

De gemeente en de provincie zeggen toe zich te zullen inspannen om de ontwikkeling van voldoende locaties in de gemeente mogelijk te maken waarop naast ruimte voor ruimtekavels voor de financiering van de sloopvergoedingen die zijn uitbetaald aan intensieve veehouderijbedrijven in het kader van de Regeling beëindiging veehouderijtakken (Rbv) ook voldoende ruimte voor ruimtekavels kunnen worden ontwikkeld die voortvloeien uit de beëindiging van de Brandevoortbedrijven.

De gemeente en de provincie gaan er vanuit dat om te kunnen voldoen aan het doel van deze overeenkomst ongeveer 80 ruimte voor ruimtekavels in de gemeente moeten worden ontwikkeld. De gemeente en provincie gaan gezamenlijk na waar binnen de gemeente planologisch aanvaardbare locaties zijn waarop in totaal een dergelijk aantal kavels is te realiseren.

Artikel 2 Ontwikkeling ruimte voor ruimtelocaties

De locaties die overeenkomstig het bepaalde in artikel 1 worden ontwikkeld, vallen onder het planologische regime voor ruimte voor ruimte, zoals in het Streekplan Noord-Brabant 2002 "Brabant in Balans" aangegeven (de regeling ruimte voor ruimte) en dienen te voldoen aan de planologische eisen zoals opgenomen in het streekplan. De locaties dienen te vallen binnen de uitgangspunten voor ruimte voor ruimtelocaties zoals geformuleerd in het uitwerkingsplan Zuid-Oost Brabant dat op 8 maart 2005 door het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is vastgesteld.

De ontwikkeling van de locaties als bedoeld in artikel 1 vindt plaats door de ontwikkelingsmaatschappij tenzij sprake is van particulier initiatief.

Artikel 3 Organisatie locatieontwikkeling door Ruimte voor Ruimte

Op de locaties die de ontwikkelingsmaatschappij ontwikkelt, wordt het netto-exploitatieresultaat van de helft van het aantal kavels ingezet voor de financiering van de beëindiging van de intensieve veehouderij op de Brandevoortbedrijven. Indien de helft van de te ontwikkelen kavels geen rond getal oplevert wordt naar het eerstvolgende getal naar boven afgerond. Het netto-exploitatieresultaat van het (eventueel na afronding) resterende aantal kavels benut de ontwikkelingsmaatschappij voor de financiering van de sloopvergoedingen die in het kader van de Rbv zijn uitbetaald.

De ontwikkelingsmaatschappij en de gemeente stellen voor elke locatie die wordt ontwikkeld een exploitatieberekening op, waarin ook dat deel van het netto-exploitatieresultaat dat wordt ingezet voor de beëindiging van de Brandevoortbedrijven, wordt vastgesteld.

De ontwikkelingsmaatschappij maakt dat deel van het netto-exploitatieresultaat van de kaveluitgifte dat wordt benut voor de beëindiging van de Brandevoortbedrijven aan de gemeente over binnen veertien dagen nadat de ontwikkelingsmaatschappij deze middelen uit de kavelverkoop heeft ontvangen.

De gemeente streeft er naar om de beëindiging van de intensieve veehouderij van Brandevoortbedrijven in te brengen voor toepassing van de regeling ruimte voor ruimte. Zolang de Brandevoortbedrijven nog niet zijn beëindigd, reserveert de provincie staloppervlakte waarvoor in het kader van de Rbv al een sloopvergoeding is uitbetaald voor de ontwikkeling van de ruimte voor ruimtekavels waarvan de gemeente het netto-exploitatieresultaat ontvangt. Op het moment dat de Brandevoortbedrijven zijn beëindigd en zijn ingebracht voor toepassing van de regeling ruimte voor ruimte, waarbij is voldaan aan de vereisten van de regeling ruimte voor ruimte, thans uitgewerkt in de Beleidsregeling ruimte voor ruimte 2006, trekt de provincie deze reservering van staloppervlakte uit de Rbv in.

De gemeente is er voor verantwoordelijk dat de beëindiging van de intensieve veehouderij van de Brandevoortbedrijven, plaatsvindt volgens de vereisten van de regeling ruimte voor ruimte, die thans zijn uitgewerkt in de Beleidsregeling ruimte voor ruimte 2006.

De inbreng van de beëindiging van de Brandevoortbedrijven voor de toepassing van de regeling ruimte voor ruimte dient uiterlijk 31 december 2012 te zijn gerealiseerd. Mocht de gemeente om welke reden dan ook de beëindiging van de Brandevoortbedrijven niet of niet tijdig inbrengen voor de toepassing van de regeling ruimte voor ruimte, dan zet de provincie de reservering van staloppervlakte uit de Rbv om in een definitieve inzet van deze staloppervlakte. De gemeente zegt toe het aan haar al uitbetaalde netto-exploitatieresultaat uit de ontwikkeling van de ruimte voor ruimtekavels aan de provincie over te maken, na aftrek van alle door de gemeente tot dan gemaakte kosten om de beëindiging van de Brandevoortbedrijven aan de vereisten van de regeling ruimte voor ruimte te kunnen laten voldoen.

Artikel 4 Organisatie locatieontwikkeling door particulieren

De gemeente verwijst particuliere initiatiefnemers die verzoeken om medewerking aan de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels door naar de ontwikkelingsmaatschappij, voor die locaties die de gemeente en de provincie planologisch aanvaardbaar achten voor een ruimte voor ruimteontwikkeling. De gemeente neemt het initiatief om locaties, die zij planologisch voor dit doel aanvaardbaar acht, voor te leggen aan de provincie.

Indien potentiële initiatiefnemers zich bij de provincie en/of de ontwikkelingsmaatschappij melden, brengen deze de gemeente daarvan op de hoogte. De gemeente besluit of de locatie aan de provincie wordt voorgelegd en eventueel wordt doorverwezen naar de ontwikkelingsmaatschappij.

De ontwikkelingsmaatschappij legt de initiatiefnemer voor de kavelontwikkeling, die door de gemeente naar haar is doorverwezen, een overeenkomst voor waarin wordt vastgelegd dat tegen een vergoeding van € 140.000 (excl. BTW) per kavel de ontwikkelingsmaatschappij er voor zorg draagt dat de initiatiefnemer voor de te ontwikkelen locatie in staat is om te kunnen voldoen aan de vereisten van de regeling ruimte voor ruimte zoals nader uitgewerkt in de Beleidsregeling ruimte voor ruimte 2006. Een voorbeeld van een dergelijke overeenkomst tussen de ontwikkelingsmaatschappij en een initiatiefnemer is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd.

De ruimte voor ruimtekavels die door particulieren op deze wijze worden ontwikkeld, worden opeenvolgend genummerd. De ontwikkelingsmaatschappij maakt de vergoeding met betrekking tot elke oneven genummerde ruimte voor ruimtekavel over aan de gemeente om in te zetten voor de beëindiging van de Brandevoortbedrijven. De vergoeding voor elke even genummerde ruimte voor ruimtekavel die door particulieren wordt ontwikkeld, zet de ontwikkelingsmaatschappij in voor de financiering van de sloopvergoedingen uit de Rbv.

De ontwikkelingsmaatschappij stuurt een kopie van elke overeenkomst met particuliere ontwikkelaars aan de gemeente.

Op het moment dat er sprake is van een onherroepelijke bouwvergunning voor de kavelontwikkeling maakt de ontwikkelingsmaatschappij € 140.000 over aan de gemeente, indien het de vergoeding voor een oneven genummerde ruimte voor ruimtekavel betreft.

Elk jaar gedurende de looptijd van deze overeenkomst overleggen partijen in december of de inflatieontwikkeling aanleiding vormt om de hoogte van de vergoeding aan te passen.

Artikel 5 Toedeling meeropbrengsten ontwikkelingsmaatschappij

Indien de ontwikkelingsmaatschappij op het geheel van de kavels, dat zij in het kader van deze overeenkomst ontwikkelt en die worden uitgegeven voor de financiering van de sloopvergoedingen uit de Rbv, een hoger netto-exploitatieresultaat genereert dan nodig voor de financiering van de sloopvergoedingen uit de Rbv als bedoeld in artikel 1 en de rentelasten daarover, dan worden deze hogere opbrengst voor de helft uitgekeerd aan de gemeente.

Artikel 6 Grondverwerving

De gemeente en de ontwikkelingsmaatschappij maken voorafgaand aan een locatieontwikkeling afspraken wie het initiatief neemt voor de grondverwerving en de condities waartegen de verwerving kan plaatsvinden.

Artikel 7 Planologische mogelijkheden

De provincie zegt toe, dat mochten in de gemeente zelf onvoldoende planologische mogelijkheden aanwezig zijn voor het realiseren van de benodigde kavels om de beëindiging van de Brandevoortbedrijven via ruimte voor ruimte te financieren en er elders in de provincie voldoende mogelijkheden zijn om ruimte voor ruimtekavels te realiseren, dat de provincie zich inspant om de beëindiging van de Brandevoortbedrijven financieel mogelijk te maken door de ontwikkeling van ruimte voor ruimtekavels elders in de provincie.

Op het moment dat zich een dergelijke situatie voordoet, overleggen de gemeente en de provincie over de aanpak, uitvoering en consequenties die deze toezegging met zich meebrengt.

Deze inspanningsverplichting van de provincie gaat in vanaf het moment dat de provincie de benodigde ruimte voor ruimtekavels voor de financiering van de sloopvergoedingen die in het kader van Rbv provinciebreed zijn uitbetaald en de kavels nodig voor de verbrede inzet van de aanpak ruimte voor ruimte heeft kunnen ontwikkelen.

Artikel 8 Beleidswijzigingen

Partijen gaan deze overeenkomst aan uitgaande van de houdbaarheid van de juridische en financiële uitgangspunten van de regeling ruimte voor ruimte gedurende de looptijd van deze overeenkomst.

De provincie zegt toe bij eventuele wijzigingen in het beleid ter zake van de ruimte voor ruimte aanpak zoveel mogelijk rekening te houden met de positie van de gemeente, waarin deze gelet op deze overeenkomst verkeert.

Artikel 9 Garantstelling

De gemeente heeft in de exploitatie van de woningbouwlocatie Brandevoort II een bedrag van € 5,5 miljoen ingeboekt als netto-opbrengst uit de aanpak om de Brandevoortbedrijven via ruimte voor ruimte te beëindigen. Indien deze netto-opbrengst niet of niet geheel wordt gerealiseerd en dit niet verwijtbaar is aan de gemeente dan draagt de provincie de helft van de niet gerealiseerde netto-opbrengst bij in de exploitatie van de woningbouwlocatie Brandevoort II tot een maximum van € 2,75 miljoen.

Als netto-opbrengst geldt de door de ontwikkelingsmaatschappij aan de gemeente overgemaakte betalingen op basis van de afspraken uit deze overeenkomst minus de door de gemeente gemaakte kosten om de Brandevoortbedrijven aan de vereisten van de regeling ruimte voor ruimte te laten voldoen.

De gemeente kan niet eerder dan bij het einde van de looptijd van deze overeenkomst als bedoeld in artikel 10, een beroep doen jegens de provincie op de garantstelling als bedoeld in dit artikel. Alsdan treden de gemeente en de provincie in overleg om de verschuldigdheid door de provincie van een bijdrage in de niet gerealiseerde netto-opbrengst als bedoeld in dit artikel en, indien verschuldigd, de hoogte van die bijdrage vast te stellen.

Artikel 10 Looptijd

Deze overeenkomst treedt in werking met ingang van de dag na ondertekening door partijen.

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd, te weten tot en met 31 december 2012 of zoveel later als partijen voor laatstgenoemde datum nader overeenkomen.

Artikel 11 Voorbehouden

De gemeente Helmond gaat deze overeenkomst aan onder het nadrukkelijke voorbehoud van instemming door de gemeenteraad.

De provincie gaat deze overeenkomst aan onder het nadrukkelijke voorbehoud van instemming door provinciale staten van Noord-Brabant.

Het gestelde in deze overeenkomst laat onverlet de taken en bevoegdheden en de daaruit voortvloeiende verplichtingen van de bestuursorganen van de gemeente Helmond en de provincie Noord-Brabant in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening en andere relevante wet- en regelgeving die van toepassing is of betrekking heeft op deze overeenkomst.

Artikel 12 Vrijwaring

De ontwikkelingsmaatschappij vrijwaart de gemeente en de provincie tegen alle financiële gevolgen van aanspraken van derden in enig verband staande met de uitvoering van de overeenkomst als bedoeld in artikel 4, derde lid, van deze overeenkomst.

Artikel 13 Onvoorziene omstandigheden

Indien zich omstandigheden voordoen die bij het aangaan van deze overeenkomst niet waren voorzien en die een ongewijzigde voortzetting van deze overeenkomst niet rechtvaardigen zullen partijen in overleg treden over wijziging van deze overeenkomst.

Partijen zullen overleg plegen, gericht op het bereiken van overeenstemming, om een vervangende regeling te treffen, waarop aan een zodanige wijze inhoud wordt gegeven dat de strekking van het desbetreffende voorschrift van deze overeenkomst zoveel mogelijk in stand blijft.

Artikel 14 Aanvulling en/of wijziging van de overeenkomst

Deze overeenkomst kan alleen met instemming van alle partijen worden gewijzigd.

Elke partij kan de andere partijen schriftelijk verzoeken de overeenkomst te wijzigen. Partijen treden binnen twee weken na een dergelijk verzoek in overleg over wijziging van de overeenkomst.

De wijziging van deze overeenkomst behoeft schriftelijke toestemming van alle partijen. De wijziging en de verklaring van toestemming wordt in afschrift als bijlage aan deze overeenkomst gehecht.

Artikel 15 Geschillen

Partijen beogen met de overeenkomst geen in recht afdwingbare rechten en verplichtingen in het leven te roepen.

Indien tussen partijen een verschil van inzicht over de toepassing c.q. uitvoering van deze overeenkomst ontstaat zullen partijen in overleg treden om dit verschil van inzicht tot een oplossing te brengen.

|
ALDUS OVEREENGEKOMEN, IN DRIEVOUD OPGEMAAKT,

De provincie Noord-Brabant, s'-Hertogenbosch d.d.

.....,

De gemeente Helmond, Helmond d.d.

.....,

Ruimte voor Ruimte CV, s'-Hertogenbosch d.d.

.....,