

Bijlagen (1)

Vaststellingsovereenkomst

Partijen:

De gemeente Borne, gevestigd te Borne aan het Rheineplein 1, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer mr. drs. R.G. Welten, hierna te noemen: "de gemeente";

En

De heer [REDACTED] wonende te Herme aan de Lodieklanden 1, hierna te noemen: [REDACTED];

Nemen het navolgende in aanmerking:

- dat tussen de gemeente en [REDACTED] diverse aangelegenheden spelen waarbij elkaars medewerking is vereist;
- dat partijen van mening verschillen over de oplossingsrichting;
- dat partijen op 23 augustus 2013 een mediationovereenkomst hebben gesloten waarin procedurele afspraken zijn vastgelegd om te komen tot minnelijke schikking van de geschilpunten;
- dat partijen in het kader van de mediation een lijst met 12 bespreekpunten hebben opgesteld (**bijlage 1**);
- dat partijen na een aantal mediationgesprekken een startovereenkomst hebben gesloten en hebben afgesproken de afspraken op ambtelijk niveau verder uit te werken;
- dat de ambtelijke gesprekken hebben geleid tot een pakket aan afspraken waarin de belangen van de gemeente en [REDACTED] goed zijn gewogen;
- dat dit pakket aan maatregelen goedkeuring behoeft door college van burgemeester en wethouders;
- dat partijen met het sluiten van de onderhavige overeenkomst de intentie uit spreken in de toekomst constructief samen te werken, vroeg tijdig met elkaar in overleg te zullen treden en gezamenlijk te zullen zoeken naar oplossingen.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1 - Lodieklanden

De gemeente erkent dat de Lodieklanden geen openbare weg is. De gemeente zal in de toekomst geen aanspraak maken op openbaarheid van de Lodieklanden.

Artikel 2 – Brug Lodieklanden

1. De brug over de Gammelker Beek wordt eigendom van [REDACTED]. Voor zover nodig vindt eigendomsoverdracht plaats [REDACTED] is zelf verantwoordelijk voor het vernieuwen en onderhouden van de brug.

2. De gemeente betaalt een eenmalige schadeloosstelling aan [REDACTED] en behoefte van de vervanging van de brug van € 65.000,--. Eventueel verschuldigde belasting over dit bedrag is voor rekening van [REDACTED]. [REDACTED] zal een brug realiseren geschikt voor voertuigen met een totaal gewicht tot 50 ton. Het bedrag wordt uitbetaald binnen 60 dagen na vervanging van de brug.

Artikel 3 – Spookhuis

1. [REDACTED] en de gemeente onderschrijven beide het uitgangspunt dat het spookhuis niet gehandhaafd kan worden op de huidige locatie maar dat het vanuit cultuurhistorisch optiek waardevol is om het Spookhuis te behouden en te verplaatsen naar een andere plek. [REDACTED] stemt ermee in dat het Spookhuis wordt verplaatst naar de hoek aan de Bartelinksweg (kadastraal perceel gemeente Borne, sectie M, 102, zie bijlage 2), of naar een andere plek in Hertme. Aan verplaatsing van het Spookhuis dient een demontage- en herbouwplan ten grondslag te liggen, vooraf goed te keuren door het college van burgemeester en wethouders, de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed en de gemeentelijke erfgoedcommissie. De genoemde plannen dienen onder andere te voorzien in een plan voor het op verantwoordelijk wijze afbreken en herbouwen van het Spookhuis en alsmede in een exploitatieplan na herbouw. De bestemming voor het herbouwde Spookhuis moet nader worden ingevuld. Bij herbouw op de locatie op de hoek met de Bartelinksweg mag de bestemming geen verkeersaantrekkende werking hebben. Mogelijke bestemmingen kunnen zijn: atelier (al dan niet met kleine wooneenheid), plattelandsappartementen voor recreatief gebruik, kleinschalige detailhandel (bv voor streekproducten), informatiecentrum, bijzondere vergaderruimte of een combinatie daarvan, of een andere passende bestemming.
2. [REDACTED] verleent aan de gemeente een optie om het Spookhuis om niet te verwerven. Het optierecht kan worden ingeroepen onder de navolgende voorwaarden:
 - het optierecht wordt verleend voor drie jaar, ingaande op de dag van ondertekening van de onderhavige overeenkomst;
 - de gemeente kan het optierecht invoeren ten behoeve van een derde;
 - aan invoering van het optierecht dient een goedgekeurd demontage en herbouwplan ten grondslag te liggen als bedoeld in lid 1;
3. [REDACTED] verleent aan de gemeente een optierecht om een perceel grond in erfpacht te verwerven met een recht van onderopstal ter grootte van maximaal 3.000 m². Als **bijlage 2** is een erfpachttekening bijgevoegd. Het optierecht kan voor een kleiner perceel worden ingeroepen. Het optierecht wordt verleend onder de navolgende voorwaarden:
 - het optierecht kan uitsluitend worden ingeroepen ten behoeve van de verplaatsing van het spookhuis in lid 1;
 - het optierecht kan pas worden ingeroepen nadat het college een principe besluit heeft genomen welke bestemming zij op het perceel mogelijk wil maken ten behoeve van verplaatsing van het spookhuis en de termijn genoemd in lid 6 is verstreken;
 - de voorwaarden genoemd onder lid 2 gelden onverkort;
 - de erfpachtcanon bedraagt 4% van de vrije verkoopwaarde van de grond, uitgaande van de bestemming die wordt gegeven aan het spookhuis. De eerste vijf jaar na ingaan van de erfpachtovereenkomst geldt een korting van 50%. De



minimum vrije verkoopwaarde bedraagt € 7,- per m², met een minimum van € 1.000,- per jaar;

- De erfpachtcanon wordt jaarlijks geïndexeerd met de CPI alle huishoudens. Eens in de vijf jaar hebben beide partijen het recht om te laten toetsen of de erfpachtcanon nog marktconform is. Ieder der partijen wijzen daartoe een deskundige aan, die samen een onafhankelijke voorzitter aanwijzen. De door het college van deskundigen bepaalde erfpachtcanon is bindend;
 - het erfpachtrecht wordt aangegaan voor 30 jaar.
 - bij de vestiging van het erfpachtrecht zal ten behoeve van [redacted] een eerste recht van koop worden opgenomen, inhoudende dat indien erfpachthouder het erfpachtrecht verkoopt, hij de opstal eerst tegen een marktconforme prijs moet aanbieden aan [redacted]. Onder marktconforme prijs wordt verstaan de vrije verkoopwaarde van het opstalrecht. Indien [redacted] en de erfpachthouder geen overeenstemming bereiken over de prijs, wijzen ieder der partijen een deskundige aan, die samen een onafhankelijke voorzitter aanwijzen. De door het college van deskundigen bepaalde prijs is bindend. Indien [redacted] geen gebruik maakt van het recht van eerste koop, wordt de duur van de erfpachtovereenkomst met 30 jaar verlengd.
 - bij einde van het erfpachtrecht zal [redacted] de waarde van de opstal vergoeden aan de erfpachter. Voor vergoeding komt in aanmerking de vrije verkoopwaarde van het erfpachtrecht. Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de waarde wijzen ieder der partijen een deskundige aan, die samen een onafhankelijke voorzitter aanwijzen. De door het college van deskundigen bepaalde prijs is bindend.
4. [redacted] is verplicht op eerste verzoek van de gemeente door de gemeente opgestelde subsidieaanvragen te ondertekenen ter verkrijging van subsidies voor onderzoek naar de mogelijkheden van verplaatsing, demontage en herbouw. De hiervoor genoemde verplichting geldt ook indien de gemeente als begunstigde is aangewezen. Indien het voor het verkrijgen van de subsidie is vereist dat de subsidie wordt uitbetaald aan [redacted] als eigenaar, zal [redacted] de subsidie door betalen aan de gemeente. De gemeente vrijwaart [redacted] voor iedere verplichting tot terugbetaling. Voorstaande geldt ook voor een subsidie voor het tijdelijk wind- en waterdicht maken van het spookhuis [redacted]. [redacted] stemt in met de uitvoering van maatregelen om het spookhuis wind en waterdicht te maken. Partijen zijn het er over eens dat de subsidie uiteindelijk ten goede komt van de partij die de werkzaamheden waarvoor de subsidie wordt verleend, heeft uitgevoerd.
5. Het bestemmingsplan tot het mogelijk maken van het spookhuis op de nieuwe locatie dient binnen 1 jaar na het invoeren van de optie onder lid 2 te zijn vast gesteld.
6. [redacted] kan het spookhuis zelf ook verplaatsen naar de locatie zoals aangegeven op bijlage 2 tegen de voorwaarden in genoemd in lid 1. [redacted] kan van dit recht gebruik maken binnen drie maanden nadat het college het besluit heeft genomen als bedoeld in artikel 3 lid 3, tweede bullit. Nadat [redacted] dit recht heeft ingeroepen, sluiten partijen een realisatieovereenkomst. In de realisatieovereenkomst wordt [redacted] verplicht het spookhuis op basis van een door hem ontwikkeld en ingediend demontage, herbouwplan en herbouwplan, te verplaatsen naar de locatie zoals aangegeven op bijlage 2. Indien het spookhuis reeds door de gemeente is gedemonteerd ingevolge lid 7, overleggen [redacted] en de gemeente over compensatie van de demontagekosten.

7. Indien het optierecht als bedoeld in lid 2 nog niet is ingeroepen kan de gemeente voor het verstrijken van het optierecht, te kennen geven het spookhuis vast te willen demonteren. De demontage dient te geschieden op historisch verantwoorde wijze, gericht op het behoud en opslaan van waardevolle elementen van het spookhuis ten behoeve van herbouw van het spookhuis in de toekomst. De gemeente is voor de demontage geen vergoeding verschuldigd. De gedemonteerde elementen worden om niet eigendom van de gemeente.
8. Indien het optierecht in lid 2 of lid 7 niet wordt ingeroepen of het in lid 4 bedoelde bestemmingsplan niet tijdig is vastgesteld of in rechte wordt vernietigd, is [REDACTED] gerechtigd een sloopaanvraag in te dienen voor het spookhuis. De gemeente garandeert dat zij de sloopvergunning binnen de daarvoor geldende wettelijke termijnen zal verlenen. Het voorstaande geldt niet indien [REDACTED] zelf te kennen heeft gegeven het spookhuis zelf te zullen verplaatsen (zie lid 6). De sloopvergunning wordt in dat geval verleend in het kader van het demontage en herbouwplan.

Artikel 4 – Perceel waterschap Vechtstromen

De gemeente verkoopt aan [REDACTED] die koopt van de gemeente het perceel kadastraal bekend gemeente Borne, sectie M, nummer 91, groot 2.14.25 ha, tegen de voorwaarden die zijn opgenomen in de koopovereenkomst tussen de gemeente en het Waterschap Vechtstromen, welke overeenkomst als **bijlage 3** aan de overeenkomst is gehecht. De levering tussen de gemeente en [REDACTED] geschiedt gelijktijdig met de levering van het perceel door het waterschap aan de gemeente (ABC-levering).


Artikel 5 – perceel zuidelijke randweg

[REDACTED] verkoopt de grond die is benodigd voor de aanleg van de zuidelijke randweg voor [REDACTED] aan de gemeente, kosten koper. Het betreft een deel van kadastraal perceel gemeente Borne, sectie E, nummer 4522, groot 6434 m², zoals gespecificeerd in de verkooptekening die als **bijlage 4** aan deze overeenkomst is gehecht. Verkoop geschiedt voorts onder de navolgende bepalingen:

- levering via Kuhlmann, Hulshof en De Kok notarissen;
- juridische levering januari 2015;
- onbezwaarde eigendom, vrij van hypotheek en andere beperkte rechten en van gebruiksrechten;
- feitelijke levering: op moment dat grond is benodigd voor de aanleg van de zuidelijke randweg met een opzegtermijn van twee maanden en een uiterste oplevertermijn van 1 januari 2017;
- geen bodemverontreiniging die in de weg staat aan het beoogde gebruik.

Artikel 6 – nieuwe woningen Twickelerblokweg

1. Gemeente neemt inspanningsverplichting op zich om in één bouwmassa twee woningen mogelijk te maken op perceel van [REDACTED] aan Twickelerblokweg (sectie E, 4522). Per woning wordt een maximum bouwmassa toegestaan van 750 m³. Per woning wordt uitgegaan van een bijgebouw van maximaal 125 m². De rooilijn zal liggen ergens tussen de rooilijn van de woning Twickelerblokweg nummer 12 en Twickelerblokweg nummer 14.



2. [REDACTED] zal de benodigde onderzoeken en het ontwerp bestemmingsplan aanleveren. Deze stukken worden vooraf ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd.
3. De gemeente zal binnen zes maanden na aanlevering van het concept bestemmingsplan en de benodigde onderzoeken het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen.
4. Planschade komt voor rekening van [REDACTED] conform de regeling zoals opgenomen in **bijlage 5**.
5. [REDACTED] betaalt een eenmalige bijdrage in de ambtelijke begeleidingskosten van [REDACTED]. De bijdrage dient te worden voldaan voor vaststelling van het bestemmingsplan.
6. Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd door de afdeling rechtspraak van de Raad van State, treden partijen in overleg over aanpassing van het bouwplan. De gemeente zal vervolgens een bestemmingsplan in procedure brengen voor het aangepaste bouwplan, tenzij in dit stadium reeds blijkt dat aanpassing van het bouwplan niet kan leiden tot vaststelling van het bestemmingsplan of dat een nieuw bestemmingsplan ook vernietigd zal worden door de Raad van State. In laatstgenoemde geval kunnen partijen dit artikel ontbinden. [REDACTED] is in dat geval geen vergoeding verschuldigd voor de begeleidingskosten.

Artikel 7 – Grotestraat

1. [REDACTED] verbindt zich om binnen 6 maanden na ondertekening overeenkomst een volledige bouwaanvraag in te dienen voor het renoveren van Grotestraat 251-253, passend binnen het bestemmingsplan. De vergunningsaanvraag zal worden gedaan in overeenstemming met het bouwplan dat als **bijlage 6** aan deze overeenkomst is gehecht. [REDACTED] zal er voor zorg dragen dat het pand binnen 14 maanden na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning het pand gebruiksklaar wordt opgeleverd, conform de bouwvergunning.
2. [REDACTED] neemt de inspanningsverplichting op zich om voor de panden aan de grote straat 218-220 nieuwe bouwplannen te ontwikkelen. De gemeente zal door [REDACTED] ingediende plannen voortvarend ter hand nemen en zich bij de beoordeling van de plannen constructief opstellen.

Artikel 8 – Perceel Piepersveldweg

De gemeente verkoopt aan [REDACTED] een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Borne, sectie C, nummer 1083, alsmede een deel van kadastraal perceel sectie C, nummer 959, groot 02.22.58 ha, een en ander zoals gespecificeerd in bijgevoegde verkooptekening (**bijlage 7**). Verkoop geschiedt voorts onder de navolgende bepalingen:

- De koopprijs bedraagt € 5,- per m²;
- kosten koper;
- levering via Kuhlmann, Hulshof en De Kok notarissen;
- juridische en feitelijke levering januari 2015;
- onbezwaarde eigendom, vrij van hypotheek en andere beperkte rechten en van gebruiksrechten;
- geen bodemverontreiniging of puinresten die in de weg staat aan het beoogde gebruik (agrarisch).
- de gemeente krijgt een zakelijk recht van overpad over het perceel sectie C, nummer 1083 ten behoeve van het beheer van de houtsingel langs de stroom Esch, onder andere gelegen



op kadastraal perceel sectie B, nummer 2816. Het recht van overpad houdt in dat het dienend perceel te voet en gemotoriseerd betreden mag worden ten behoeve van genoemd beheer. Ten einde de overlast te beperken overlegt de gemeente voorafgaand aan het gebruik maken van het recht van overpad met [REDACTED]. De gemeente vergoedt aan [REDACTED] de schade aan het perceel en daarop staande gewassen die ontstaat door het betreden van het perceel.

- de gemeente krijgt een optie tot het verkrijgen van een zakelijk recht van overpad ten behoeve van een mogelijk in de toekomst nog te realiseren wandelpad over perceel sectie C, nummer 1083. Het recht van overpad heeft betrekking op de strook die in de verkooptekening (zie bijlage 7) is aangegeven. Het recht van overpad houdt in dat de strook gebruikt mag worden als openbaar wandelpad. Het wandelpad is 1 meter breed. Het optierecht vervalt twee jaar nadat de woonwijk Bornsche Maten is afgerond.
- de gemeente bedingt ten behoeve van de heer [REDACTED] een recht van overpad om te voet of gemotoriseerd te komen en te gaan naar kadastraal perceel sectie M, nummer 211, over een strook van 4 meter breed, zoals aangegeven op de verkooptekening (zie bijlage 7).
- De gemeente verkrijgt een optierecht om een perceelsgedeelte van het verkochte terug te kopen tegen € 5,- per m² ten behoeve van de realisatie van een parkeerplaats. Het perceelsgedeelte waar het optierecht betrekking heeft is aangegeven op de verkooptekening (bijlage 7). Het optierecht vervalt 10 jaar na het sluiten van de koopovereenkomst. Bij verkoop van dit perceelsgedeelte wordt ten laste van het in optie geroepen perceelsgedeelte en ten behoeve van het aan verkochte een zakelijk recht van overpad gevestigd (geschikt voor tractorverkeer). De kosten van de overdracht van het in optie geroepen perceelsgedeelte komen voor rekening van de gemeente. Overdracht dient te geschieden vrij van hypotheek en overige zakelijke rechten (behoudens het aan Egberink verleende recht van overpad) en vrij van gebruiksrechten.
- De gemeente zorgt op het punt waar het perceel grenst aan de Piepersveldweg voor ontsluiting. De gemeente zal een inrit aanleggen (inclusief duikers) conform de tekening is aangehecht als **bijlage 8**. De gemeente zorgt voor de uitwegvergunning en eventuele benodigde kapvergunning. De gemeente zal de inrit binnen 2 maanden na levering realiseren. Na aanleg van de inrit zal de gemeente zal 1.000 m³ grond aanvoeren en deponeren binnen het vlak dat is aangegeven met een groene lijn [REDACTED] zal zelf zorgdragen voor verwerking van de grond. [REDACTED] betaalt een bijdrage in de kosten voor de grond van € 1.250,-. Dit bedrag wordt verrekend bij de notariële levering.

Artikel 9 – Bruikleen gronden De Veldkamp en Bornsche Flieren

1. De gemeente geeft de percelen behorende tot het project De Veldkamp en de Bornsche Flieren zoals weergegeven in **bijlage 9 en 10** om niet in bruikleen aan [REDACTED]. De bruikleenovereenkomst loopt tot 31 december 2019. De gemeente heeft het recht de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te zeggen indien zij de grond nodig heeft voor de gronduitgifte in het plan Bornsche Flieren of De Veldkamp of ten behoeve van een ander gemeentelijk belang, zonder dat zij een opzegtermijn in acht hoeft te nemen. [REDACTED] kan de bruikleen tussentijds en per direct opzeggen. De percelen mogen maximaal één keer per jaar bemest worden [REDACTED] zal de gemeente hierover twee dagen van te voren informeren. De percelen zullen niet worden afgerasterd. [REDACTED] zal de percelen alleen onder zijn eigen mestnummer opgeven bij de dienst regelingen. De percelen mogen



alleen gebruikt worden als grasland voor het oogsten van grassnedes en niet voor het telen van andere gewassen. De percelen mogen niet worden beweide. [REDACTED] zal de percelen als goed gebruiker gebruiken en minimaal drie keer per jaar maaien. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente zal [REDACTED] niets aan het aanzien van het perceel wijzigen of ingrepen plegen in de bodem. Het gebruiksrecht is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar. [REDACTED] kan het perceel niet in onderbruikleen geven. [REDACTED] zal de percelen periodiek laten bemonsteren, conform de daarvoor geldende regeling.

2. [REDACTED] heeft te kennen gegeven bereid te zijn de wadi's, de sloten en bermen in het plangebied De Veldkamp te maaien en het maaisel af te voeren. [REDACTED] is niet verplicht deze werkzaamheden uit te voeren. Indien [REDACTED] deze werkzaamheden uitvoert, berust dit op de vrije keus van [REDACTED]. De werkzaamheden gelden niet als tegenprestatie voor het recht tot gebruik van de percelen. Indien [REDACTED] de werkzaamheden niet meer uitvoert, vormt dit geen reden voor opzegging van de bruikleenovereenkomst.

Artikel 10 – constructieve samenwerking

Partijen komen overeen dat zij in de toekomst vroegtijdig met elkaar in overleg zullen treden over zaken waarbij zij elkaars medewerking nodig hebben, dat zij er naar zullen streven geschillen te voorkomen en dat zij bij het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk zullen zoeken naar een minnelijke oplossing.

Artikel 11 – afsluiting mediation


Partijen komen overeen dat met het sluiten van de onderhavige overeenkomst de mediationovereenkomst en de startovereenkomst zijn beëindigd. Partijen dragen ieder voor zich de kosten die zij in het kader van de mediation hebben gemaakt. Ten aanzien van onderwerpen die zijn opgenomen op de lijst met 12 bespreekpunten (zie bijlage 1) waarvoor in de onderhavige overeenkomst geen regeling is getroffen, blijven de rechten van partijen in stand. De punten die resterend zijn punt 1 voor zover het betreft Grotestraat 218-220 en Grotestraat 224, punt 8 (dwangsom Hertmerweg 38) en punt 10 (Scholtenhof). Alle overige punten worden met het sluiten van de overeenkomst geacht te zijn opgelost.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud.

Borne,

Datum, 17-12-2014

F.A.H. [REDACTED]


gemeente Borne
mr. drs. R.G. Welten