

KOOPOVEREENKOMST STIKSTOFRECHTEN



107699

PARTIJEN

- I. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Schootbrugge Holding B.V., gevestigd aan de Schootbruggeweg 4 te (8085 RW) Doornspijk, KVK-nummer 61851892, vertegenwoordigd door de [REDACTED], geboren op [REDACTED]
- II. de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Nunspeet, zetelende te (8071 GJ) Nunspeet, aan de Markt 1, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester B. van de Weerd, die handelt ter uitvoering van het besluit ex artikel 160, eerste lid aanhef en onder a van de Gemeentewet van burgemeester en wethouders van Nunspeet d.d. 18 februari 2021

DEFINITIES:

De met hoofdletter geschreven begrippen hebben de volgende betekenis:

Artikel:	artikel van de Overeenkomst
Beleidsregels:	de 'Beleidsregels intern en extern salderen' van de provincie Gelderland
Bor:	Besluit omgevingsrecht
BW:	Burgerlijk Wetboek
Extern Salderen:	Salderen met één of meer activiteiten buiten de begrenzing van één project of locatie ten behoeve van de verlening van een Natuurvergunning
Koper:	partij II
Natuurvergunning:	vergunning op grond van artikel 2.7 lid 2 Wnb of een verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder i Wabo met inachtneming van artikel 2.2aa onder a Bor
Overeenkomst:	de onderhavige koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper
Partijen:	Verkoper en Koper gezamenlijk
Referentiesituatie:	Toestemming als bedoeld onder 1°, 3° en 4° van de definitie Toestemming, of bij gebrek daaraan een op de Europese referentiedatum aanwezige Toestemming als bedoeld onder 2° en 5° van de definitie Toestemming waarbij de laagst toegestane depositie vanaf de referentiedatum geldt
Salderen:	inzetten van een activiteit met stikstofemissie op grond van een Toestemming in de Referentiesituatie ten behoeve van de verlening van een Natuurvergunning voor een nieuwe of gewijzigd project, waarbij deze Toestemming geheel of gedeeltelijk wordt ingetrokken of gewijzigd zodat de stikstofdepositie op alle relevante hexagonen niet toeneemt ten opzichte van de Referentiesituatie. Hieronder valt zowel intern salderen als de inzet van Stikstofrechten als mitigerende maatregel, daaronder begrepen Extern salderen

vertrouwelijk

Saldogevende activiteit: Toestemming die wordt ingetrokken ten gunste van de Saldo-ontvangende activiteit

Saldo-ontvangende activiteit: activiteit waarbij gebruik wordt gemaakt van Extern Salderen

Stikstofrechten: de (bruto)stikstofemissie (NOx en NH3) die samenhangen met alle bedrijfsactiviteiten zoals vergund in de Toestemming in de Referentiesituatie, zijnde de Hinderwetvergunning van 9 november 1981 (kenmerk: 1326), voorafgaand aan de relevante Referentiedatum laatstelijk gewijzigd bij besluit (Hinderwetvergunning) van 1 juli 1992 (kenmerk: 1838), voor het exploiteren van een pluimveeslachterij aan de Oosteinderweg 104 en 104a te Nunspeet;

Toestemming: 1°. onherroepelijke vigerende Natuurvergunning; of
2°. onherroepelijke vigerende vergunning dan wel geldende melding op grond van de Wabo onderdeel milieu, de Wet milieubeheer of de Hinderwet; of
3°. een activiteit waarvoor geen Natuurvergunning nodig was, maar die wel voldoet aan artikel 2.8 van de Wnb; of
4°. een activiteit die onder artikel 9.4, achtste lid van de Wnb valt; of
5°. een activiteit die op de Europese referentiedatum was toegestaan en die sindsdien onafgebroken aanwezig is geweest

Verkoper: partij I

Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wnb: Wet natuurbescherming

UITGANGSPUNTEN:

- a. Partijen zijn in overleg over de (ver)koop van de Stikstofrechten.
- b. Koper wenst het gebied rondom het treinstation te ontwikkelen (herinrichting stationsgebied), alsmede enkele andere projecten te ontwikkelen. De ontwikkelingen zijn concreet geduid in **bijlage 1** bij deze Overeenkomst.
- c. Voor deze projecten zijn (mogelijk) Natuurvergunningen vereist, waarvoor een passende beoordeling moet worden opgesteld.
- d. Daarom wil Koper  % van de Stikstofrechten van Verkoper kopen ten behoeve van Extern Salderen voor de ontwikkelingen uit bijlage 1. De nadere procentuele verdeling van de Stikstofrechten naar deze projecten zijn opgenomen in bijlage 1.
- e. Extern salderen kan onder voorwaarden worden betrokken als mitigerende maatregel in een passende beoordeling.
- f. Er dient onder andere sprake te zijn van directe samenhang tussen de intrekking van de Toestemming en de verlening van de Natuurvergunning.
- g. De pluimveeslachterij aan de Oosteinderweg 104 en 104a te Nunspeet waarop de Stikstofrechten betrekking hebben beschikt thans over een vigerende Omgevingsvergunning

milieu. Die Omgevingsvergunning milieu bestaat uit de milieuvergunning van 13 augustus 2002 (nr. 2894) (vergunning als bedoeld in artikel 8.4 lid 1 Wet milieubeheer), nadien gewijzigd, voor het laatst gewijzigd bij omgevingsvergunning milieu van 18 juni 2019 met dossiernummer HZ 2018-1559. Deze Omgevingsvergunning milieu betreft de vigerende Toestemming. Met deze Toestemming zijn meer bedrijfsactiviteiten vergund dan volgt uit de Stikstofrechten. De capaciteit is op dit moment volledig gerealiseerd, zowel de capaciteit gelet op de vigerende Toestemming als de Toestemming op de Referentiedatum die bepalend zijn voor de Stikstofrechten. Salderen kan plaatsvinden met uitsluitend de Stikstofrechten. Met de (partiële) intrekking van de vigerende Toestemming kunnen deze Stikstofrechten ook worden ingetrokken.

- h. Directe samenhang wordt aangenomen als de vergunning voor de Saldogevende activiteit daadwerkelijk is of zal worden ingetrokken ten behoeve van de oprichting of uitbreiding van de Saldo-ontvangende activiteit.
- i. Dit kan blijken uit het intrekkingbesluit of uit een overeenkomst tussen het Saldogevende en Saldo-ontvangende bedrijf over de overname van het stikstofdepositiesaldo van de in te trekken Toestemming.
- j. Verder dient vast te staan dat de bedrijfsvoering van het Saldogevende bedrijf daadwerkelijk is of wordt beëindigd.
- k. Koper wenst de Stikstofrechten niet enkel te benutten als mitigerende maatregel voor de Natuurvergunningen (in het kader van de projecttoets), maar ook als mitigerende maatregel in het kader van de plannen die significante gevolgen kunnen hebben (de plantoets als bedoeld in artikel 2.7, eerste lid en artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming). Ook bij de plantoets kan externe saldering onder voorwaarden als mitigerende maatregel in een passende beoordeling worden betrokken.
- l. Bij externe saldering in het projectspoor dient op grond van artikel 6 lid 11 van de Beleidsregels een afroaming van $\frac{K}{N}$ plaats te vinden. De afroaming van $\frac{N}{K}$ % van de extern te salderen hoeveelheid per project, maakt onderdeel uit van de $\frac{N}{K}$ % van de te kopen en te verkopen Stikstofrechten.
- m. Bij externe saldering in het planspoor geldt deze regel niet en vindt derhalve geen afroaming plaats.
- n. Ook in het planspoor dient sprake te zijn van directe samenhang, welke samenhang eveneens blijkt uit de Overeenkomst en/of het intrekkingbesluit.
- o. De Overeenkomst heeft betrekking op het deel van de Toestemming, dat gelijk staat met $\frac{N}{K}$ % van de Stikstofrechten.
- p. Het aandeel van $\frac{N}{K}$ % van de Stikstofrechten wordt ingetrokken door de vigerende Toestemming (partieel) in te trekken ten behoeve van de ontwikkelingen uit Bijlage 1. Daarbij worden de Stikstofrechten ingetrokken conform de in deze bijlage opgenomen procentuele verdeling. Uit deze Overeenkomst en de intrekking volgt de directe samenhang tussen de Saldogevende activiteit en de Saldo-ontvangende activiteit (ontwikkelingen in bijlage 1).
- q. Het resterende deel van $\frac{K}{N}$ van de Stikstofrechten zal door Verkoper niet worden overgedragen aan de Koper. Van de $\frac{K}{N}$ zal ten minste $\frac{K}{N}$ voor (intern) Salderen achterblijven voor de (her)ontwikkeling van het bedrijventerrein waarop de Stikstofrechten betrekking hebben. De resterende maximaal $\frac{K}{N}$ zal benut worden ten behoeve van Extern Salderen voor de ontwikkeling van enkele andere projecten. Voor dit maximum van $\frac{N}{K}$ % van de Stikstofrechten worden afzonderlijke salderingsovereenkomsten vastgesteld.

- r. Tegen deze achtergrond hebben Partijen afspraken gemaakt over de verkoop van de Stikstofrechten aan Koper en leggen zij de tot nu toe gemaakte afspraken vast in de Overeenkomst.

PARTIJEN VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEGEKEN:

1. Doel van de Overeenkomst

Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de rechten en verplichtingen van Partijen met betrekking tot de verkoop van N K % van de Stikstofrechten.

2. Inleidende bepalingen

Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetwijziging. Voor zover naar de Beleidsregels wordt verwezen, wordt de versie die geldt op het moment dat de Overeenkomst door Partijen rechtsgeldig wordt ondertekend bedoeld.

3. Definities en considerans

De definitiebepalingen en de considerans (achtergrond) maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

4. (Ver)koop Stikstofrechten

- 4.1. Verkoper verkoopt N K % van de Stikstofrechten aan koper.
- 4.2. Koper betaalt Verkoper hiervoor een koopsom van K N euro), te vermeerderen met omzetbelasting.
- 4.3. Koper betaalt de koopsom uiterlijk binnen 4 weken nadat het totstandkomingsvoorbehoud uit de Overeenkomst conform Artikel 11 lid 11.1 is uitgewerkt.
- 4.4. De betaling dient te worden voldaan door overmaking op rekeningnummer ten name van Verkoper, onder vermelding van 'Stikstofrechten'.

5. Verklaringen Verkoper over de Stikstofrechten / Saldogevende activiteit

- 5.1. Verkoper verklaart dat hij voldoet aan alle vereisten voortvloeiende uit de Beleidsregels, meer in het bijzonder artikel 6 Beleidsregels, en dat de Stikstofrechten derhalve overdraagbaar zijn.
- 5.2. Verkoper verklaart dat hij de Stikstofrechten niet heeft verkocht, verleast, in gebruik gegeven of heeft bezwaard in de breedste zin van het woord noch gaat verkopen, verleasen, in gebruik geven of bezwaren in de breedste zin van het woord.

6. (Nadere) verplichtingen Verkoper

- 6.1. Verkoper verleent hierbij een volmacht aan Koper om alle noodzakelijke handelingen te verrichten zodat de Stikstofrechten worden overgedragen.
- 6.2. Het gestelde in Artikel 6.1 van de Overeenkomst heeft mede, maar niet uitsluitend betrekking op de volgende handelingen: het indienen van een verzoek om partiële intrekking van de (vigerende) Toestemming(en) van Verkoper, zodat het gedeelte van N K % van de Stikstofrechten zijn ingetrokken ten behoeve van de ontwikkelingen genoemd in Bijlage 1 en in overeenstemming met de in Bijlage 1 opgenomen procentuele verdeling, het doen van de melding ex artikel 6 lid 6 Beleidsregels en - indien en voor zover nodig - het indienen van een verzoek om de tenaamstelling van een relevante Toestemming te wijzigen.

- 6.3. Verkoper houdt de opgerichte/gerealiseerde installaties, gebouwen, infrastructuur en overige voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de Saldogevende activiteit en voor hetgeen is opgenomen in artikel 6 lid 2 Beleidsregels in stand conform artikel 6 lid 7 Beleidsregels tot het moment waarop Koper schriftelijk heeft verklaard dat dit niet langer nodig is.

7. Risico-overgang

- 7.1. Toekomstige wijzigingen in de afoming van rechtswege op de Stikstofrechten of andere wijzigingen in de relevante wet- en regelgeving en het relevante beleid, van permanente of tijdelijke aard, komen tot het moment dat het totstandkomingsvoorbehoud uit de Overeenkomst is uitgewerkt conform Artikel 11 lid 11.1 voor rekening van Verkoper.
- 7.2. Toekomstige wijzigingen in de afoming van rechtswege op de Stikstofrechten of andere wijzigingen in de relevante wet- en regelgeving en het relevante beleid, van permanente of tijdelijke aard, komen nadat het totstandkomingsvoorbehoud uit de Overeenkomst is uitgewerkt conform Artikel 11 lid 11.1 voor rekening van Koper.

8. Verplichtingen Partijen

Partijen zijn verplicht ter zake van de overdracht en de daartoe benodigde levering van de Stikstofrechten alle daartoe benodigde handelingen te verrichten en hun volledige medewerking daaraan te verlenen.

9. Kosten

Iedere partij die in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst kosten heeft gemaakt en zal maken, zal deze kosten zelf dragen, met dien verstande dat de kosten die verband houden met de intrekking van de relevante Toestemmingen voor rekening van Koper komen.

10. Boete

- 10.1. Indien een van Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van een of meer van haar uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, is deze partij in verzuim en kan de wederpartij de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
- 10.2. Voor elke niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Overeenkomst verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling en verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde redelijke termijn waarbinnen de nalatige partij alsnog voor een correcte nakoming dient te zorgen, aan de wederpartij een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare boete van 10% van de koopsom.
- 10.3. Naast het vorderen van de krachtens de Overeenkomst verschuldigde boete van de nalatige partij behoudt de wederpartij het recht om bij niet-tijdige nakoming van enige verplichting op grond van de Overeenkomst alsnog nakoming dan wel vergoeding van aanvullende schade te vorderen.

11. Totstandkomingsvoorbehoud en duur

- 11.1. De Overeenkomst komt pas tot stand als Partijen rechtsgeldig tot ondertekening zijn overgegaan.
- 11.2. De Overeenkomst loopt totdat Partijen aan hun verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst hebben voldaan.

12. Beëindiging

- 12.1. De Overeenkomst kan bij aangetekende brief worden beëindigd zonder gerechtelijke tussenkomst en zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens de andere Partij:
- ingeval van toerekenbare tekortkoming van één der Partijen: nadat de betreffende partij met inachtneming van een redelijke termijn van twee weken schriftelijk in gebreke is gesteld, en de in verzuim zijnde Partij gedurende deze termijn de wanprestatie niet opgeheven heeft;
 - in het geval van een (aanvraag van) faillissement of surséance van betaling van een Partij.
- 12.2. De wettelijke beëindigingsmogelijkheden (zoals artikel 6:258 BW bij onvoorziene omstandigheden en ontbinding op grond van artikel 6:265 BW) zijn van toepassing.

13. Onvoorziene omstandigheden

Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen die van zodanige aard zijn dat overeenkomstig de bedoelingen van artikel 6:258 BW van Partijen of van een van de Partijen in redelijkheid niet meer geveerd kan worden dat deze de Overeenkomst ongewijzigd voortzet, zullen Partijen met elkaar in overleg treden om te trachten tot een redelijke aanpassing van de Overeenkomst te komen. Indien Partijen hier niet in slagen, heeft de meest gerede Partij het recht om de Overeenkomst te ontbinden, waarbij het bepaalde in Artikel 12 van toepassing is.

14. Nietig

In geval één van de bepalingen uit de Overeenkomst nietig zou blijken te zijn, laat dit de geldigheid van de overige bepalingen uit de Overeenkomst en daarmee de Overeenkomst onverlet. Voor zover de Overeenkomst nietig zou blijken te zijn, zijn Partijen gehouden om met elkaar nieuwe afspraken te maken die zoveel als mogelijk recht doen aan de intenties van Partijen bij het aangaan van de Overeenkomst.

15. Samenhang

De in de overeenkomst neergelegde afspraken dienen in hun onderlinge samenhang te worden gezien en zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

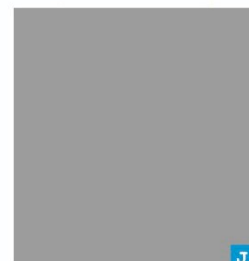
16. Slotbepaling

- 16.1. Op de Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- 16.2. Alle geschillen tussen Partijen die voortvloeien uit de Overeenkomst, dan wel uit nadere overeenkomsten die hiervan het gevolg zijn, zullen worden beslecht door de bevoegde rechtbank te Arnhem, behoudens voor zover daar dwingende competentieregels aan in de weg staan.
- 16.3. Indien wijzigingen in wet- en regelgeving (daaronder mede begrepen uitspraken van rechterlijke instanties) leiden tot onuitvoerbaarheid van gemaakte afspraken, werken Partijen mee aan een wijziging van de Overeenkomst in die zin, dat de oorspronkelijke afspraken met inachtneming van bedoelde wijzigingen blijven gelden.

Aldus overeengekomen op 19 februari 2021 en ondertekend te Nunspeet:



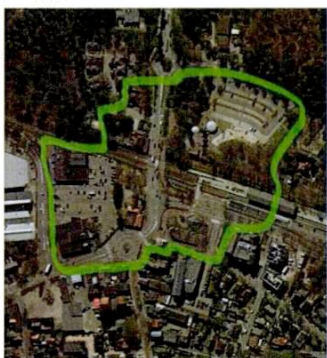
Koper



“Bijlage 1 bij Koopovereenkomst Stikstofrechten Schootbrugge Holding B.V. – Gemeente Nunspeet, 19 februari 2021”

Als ontwikkelingen als bedoeld in de Uitgangspunten, onder b wordt verstaan:

- A. De Toestemming zal voor ten minste $\frac{N}{K}$ van de Stikstofrechten worden ingetrokken ten behoeve van de ‘herinrichting stationsgebied’, waarvan het ontwikkelgebied is aangeduid op onderstaande kaart:



- B. De Toestemming zal voor het restant van de $\frac{N}{K}$, dat niet wordt aangewend voor de Stationsomgeving worden ingetrokken ten behoeve van de volgende ontwikkelingen:
- Ten minste $\frac{K}{N}$ voor ontwikkelingen Wiltsangh (aanleg en gebruik zwembad en sporthal) inclusief aanliggend IKC Oost (Scholenlocatie ter hoogte van Oosteinderweg 70);
 - Ten minste $\frac{N}{K}$ voor opwaardering Bovenweg tussen Molenweg 91 en Elburgerweg en effecten op omliggende verkeersstructuur als gevolg van T Hul Noord;
 - Ten minste $\frac{K}{N}$ verbreding en wijzigen materialisering fietspaden tot een afstand van 5 kilometer vanaf GPS;
 - Ten minste $\frac{K}{N}$ verplaatsing Supermarkt Wezenland en ontwikkeling oude locatie naar woningbouw;
 - Ten minste $\frac{K}{N}$ ontwikkelingen Transferium met Klimbos;
 - Ten minste $\frac{K}{N}$ uitbreiding Nestlé;
 - Ten minste $\frac{K}{N}$ voor Elspeterweg 12;

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

N Art. 5.1 lid 2 sub i

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen