

Mei 2023

## 3567 Koopovereenkomst stikstofemissieruimte

### De ondergetekenden:

1. Veerstalhoeve

T.a.v. [redacted] en [redacted]

Gouderkase Tiendweg 99

2831KA Gouderak

hierna te noemen: "de Koper";

en

2. De Zwart Vastgoed BV

T.a.v. [redacted] en [redacted]

Middelblok 5

2831BJ Gouderak

hierna te noemen: "de Verkoper";

De Koper en de Verkoper hierna ieder afzonderlijk ook te noemen: "Partij" en gezamenlijk ook te noemen: "Partijen";

### In aanmerking nemende dat:

- a. Verkoper voert activiteiten uit met een stikstof emissie (N-emissie);
- b. Verkoper beschikt over een onherroepelijke vigerende vergunning of geldende melding op grond de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht onderdeel milieu, de wet milieubeheer of de Hinderwet, waarbij er sprake is van een op de Europese referentiedatum aanwezige toestemming;
- c. Verkoper een bedrijfsvoering op het oog heeft welke is opgenomen in de Aerius berekening van **bijlage A**
- d. Verkoper wenst met haar bestaande stikstofuitstotende activiteiten stoppen als het gaat om de NH3 emissie.
- e. Verkoper wenst haar, overeenkomstig sub b, vergunde of geldende NH3-emissie (in deze overeenkomst kortweg aangeduid als: 'de stikstofrechten') te verkopen;
- f. Koper wenst stikstofrechten te verwerven voor het realiseren van het uitbreiden van bestaande activiteiten met stikstofemissie voor het bedrijf van koper middel een vergunning op grond van artikel 2.7, tweede lid, van de Wet Natuurbescherming of een verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder i, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met in achtneming van artikel 2.2aa, sub a, van het besluit omgevingsrecht (in deze overeenkomst kortweg aangeduid als: 'natuurvergunning')
- g. Koper en verkoper wensen een directe samenhang tussen het intrekken van de toestemming van verkoper en de verlening van de natuurvergunning van koper tot stand te brengen door onder meer in deze akte op te nemen toestemming zoals bedoeld in sub b door verkoper wordt ingetrokken ten gunste van het verlenen van de natuurvergunning voor de ontvangende activiteit van koper. Dit is een voorwaarde voor ex [redacted]

Paraaf Koper

Paraaf Verkoper

**Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:**

**Artikel 1 Begrippen**

1. Begrippen die in deze Overeenkomst met een hoofdletter worden gebruikt hebben de betekenis die in dit artikel aan deze begrippen is toegekend:
  - a. Activiteit: het houden van 32 stuks melkvee, 41stuks jongvee 6 fokstieren en 2 zoogkoeien op de Middelblok 191, 2831 BN Gouderak op grond van en in overeenstemming met Meldingsformulier Besluit melkrundveehouderij milieubeheer d.d. 15-10-2004.
  - b. Bevoegd Gezag: het bestuursorgaan dat bevoegd is te besluiten over de intrekking van de Vergunning of waaraan de Melding moet worden gedaan;
  - c. Insolventie: een surseance van betaling die met betrekking tot een (rechts)persoon wordt aangevraagd; of indien een (rechts)persoon zijn eigen faillissement aanvraagt of failliet wordt verklaard; of indien een (rechts)persoon zijn schuldeisers enig akkoord aanbiedt inzake de voldoening van zijn schulden; of wanneer er conservatoir of executoriaal beslag op de goederen van een (rechts)persoon wordt gelegd; of indien ten aanzien van een (rechts)persoon een curator of bewindvoerder wordt benoemd; of indien een (rechts)persoon anderszins onderwerp wordt van daarmee gelijkstaande procedures ingevolge bepalingen van vergelijkbare wetgeving;
  - d. Locatie: het perceel gelegen te Gouderak, Middelblok 191 kadastraal bekend gemeente Gouderak, sectie B, nummer 4805 zoals aangeduid op de tekening(en) behorende bij de aanvraag Vergunning Wet Milieubeheer uit 2005 met daarop de bebouwing en de inrichting, welke tekening(en) als **bijlage(n) B** aan deze Overeenkomst is (zijn) gehecht;
  - e. Melding: Meldingsformulier Besluit melkrundveehouderij milieubeheer d.d. 15-10-2004 en de Referentiesituatie vertegenwoordigt, welke melding als **bijlage C** aan deze Overeenkomst is gehecht;
  - f. Overeenkomst: de onderhavige overeenkomst met de bijbehorende bijlagen;
  - g. Project: de ontwikkeling en realisatie van het houden van vee in relatie tot de aanvraag "natuur" t.b.v. De Veerstalhoeve, Gouderakse Tieldweg 99 2831KA te Gouderak;
  - h. Referentiesituatie: de situatie als bedoeld in artikel 1, onder j van de Beleidsregel natuurbescherming Zuid-Holland;
  - i. Stalruimte: het aantal dierplaatsen dat in overeenstemming met de Vergunning / melding op de Locatie aanwezig is op de datum van de totstandkoming van deze Overeenkomst;
  - j. Stikstofemissieruimte: de omvang van de uitstoot van stikstof, uitgedrukt in kilogram NH<sub>3</sub> en/of NO<sub>x</sub> per jaar, veroorzaakt door de Activiteit met gebruikmaking van de Stalruimte, tot ten hoogste de uitstoot die is toegestaan op grond van het Besluit emissiearme huisvesting, berekend met toepassing van de AERIUS Calculator versie 26-01-2023 als bedoeld in artikel 2.1 van de Regeling natuurbescherming;
  - k. Vergunning: de vergunning die op grond van de Hinderwet op 10-02-1988 door Gemeente Ouderkerk aan den IJssel is verleend voor de Activiteit en tezamen met de melding van 15-10-2004 de Referentiesituatie vertegenwoordigt, welke vergunning als **bijlage C en D** aan deze Overeenkomst is gehecht;
2. Begrippen als bedoeld in lid 1 kunnen zonder verlies van betekenis in het enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Paraaf Koper:



Paraaf Verkoop



## **Artikel 2 Doel**

Partijen beogen met deze overeenkomst afspraken vast te leggen over de inzet van de Stikstofemissieruimte voor externe saldering als bedoeld in artikel 1, onder c van de Beleidsregel natuurbescherming Zuid-Holland behoeve van het Project.

## **Artikel 3 Melding beëindiging Activiteit**

1. Op eerste schriftelijk verzoek van Koper zal Verkoper aan het Bevoegd Gezag melden dat de Activiteit ten aanzien waarvan de Melding is gedaan, volledig is beëindigd en er geen gebruik meer wordt gemaakt van de Melding, overeenkomstig het daartoe door het Bevoegd Gezag beschikbaar gestelde model. In de melding van de beëindiging van de Activiteit dient onder meer te zijn opgenomen:
  - a. Een omschrijving van het Project;
  - b. De aanduiding van de initiatiefnemer van het Project;
  - c. Dat de beëindiging van de Activiteit plaatsvindt voor de externe saldering ten behoeve van het Project.
  - d. Dat inwerkingtreding van beëindiging van de Activiteit pas van kracht wordt op de dag dat de vergunning voor het extern salderen onherroepelijk is.
2. De melding van de beëindiging van de Activiteit als bedoeld in lid 1 dient uiterlijk binnen 14 (zegge: veertien) dagen na het verzoek van Koper als bedoeld in lid 1 ontvankelijk te zijn ingediend. In deze melding zal worden vermeld dat de melding pas inwerking treed als de vergunning voor het aangevraagde Project onherroepelijk is.
3. Verkoper zal alle medewerking verlenen aan het Bevoegd Gezag voor de behandeling van de melding. Voorts zal Verkoper zich onthouden van het doen van een nieuwe melding of het aanvragen van een nieuwe vergunning benodigd voor het oprichten, veranderen of inwerking hebben van de Activiteit op de Locatie.
4. Verkoper zal Koper (tijdig) in kennis stellen van de melding van de beëindiging van de Activiteit onder toezending aan Koper van een kopie van de melding en zo mogelijk ook van de aanvaarding daarvan door [of: de bevestiging van de ontvangst daarvan door] het Bevoegd Gezag.
5. De melding als bedoeld in dit artikel vindt plaats voor rekening en risico van Verkoper.

## **Artikel 4 Beëindiging Activiteit**

1. Uiterlijk op de dag van het onherroepelijk worden van de Vergunning voor het aangevraagde Project beëindigt Verkoper de Activiteit en verwijdert hij de inrichting voor de Stalruimte met inachtneming van de daarvoor geldende wet- en regelgeving en houdt hij deze vervolgens beëindigd en verwijderd.
2. Verkoper draagt er zorg voor dat de Vergunning /melding ongewijzigd in stand blijft tot het moment van de indiening van het verzoek tot intrekking van de Vergunning.
3. Verkoper zal Koper bij het in kennis stellen van de intrekking van de Vergunning / melding als bedoeld in artikel 3 lid 4, in staat stellen om ter plaatse vast te stellen dat de beëindiging van de

Paraaf Koper:

Paraaf Verkoper:

Mei 2023

Activiteit en de verwijdering van de inrichting voor de Stalruimte als bedoeld in lid 1 correct hebben plaatsgevonden.

4. De beëindiging van de Activiteit en de verwijdering van de inrichting voor de Stalruimte als bedoeld in dit artikel vinden plaats voor rekening en risico van Verkoper.

#### **Artikel 5 Overdracht Stikstofemissieruimte**

1. Partijen hebben vastgesteld dat op de datum van de totstandkoming van deze Overeenkomst de Stalruimte 81 dierplaatsen voor 32 stuks melkvee, 41 stuks jongvee 6 fokstieren en 2 zoogkoeien omvat en dat de daarmee corresponderende Stikstofemissieruimte 641,8kg NH<sub>3</sub> (excl. afroming) bedraagt, zoals berekend met toepassing van de AERIUS Calculator versie 26-01-2023 als bedoeld in artikel 2.1 van de Regeling natuurbescherming, welke berekening aan deze Overeenkomst is gehecht als bijlage **Bijlage E**
2. Verkoper draagt de Stikstofemissieruimte als bedoeld in lid 1, onder de opschortende voorwaarde van de onherroepelijke intrekking van de Vergunning / melding door het Bevoegd Gezag [als bedoeld in artikel 3, onherroepelijk en overigens onvoorwaardelijk over aan Koper die deze Stikstofemissieruimte aldus en onder de voorwaarden in deze Overeenkomst van Verkoper aanvaardt.
3. Verkoper zal voorts alle medewerking verlenen aan Koper om Koper in staat te stellen om de Stikstofemissieruimte als bedoeld in lid 1 in te zetten voor externe saldering als bedoeld in Beleidsregel natuurbescherming Zuid Holland (welke geldt ten tijde van de ondertekening) ten behoeve van het Project.
4. Indien de omvang van de Stikstofemissieruimte bij de vervulling van de opschortende voorwaarde als bedoeld in lid 2 anders dan door toedoen van Verkoper afwijkt van de omvang van de Stikstofemissieruimte als bedoeld in lid 1 kunnen Partijen hieraan geen rechten ontleen en komt de afwijking voor risico van Koper.

#### **Artikel 6 Verklaringen en garanties Verkoper**

1. Verkoper verklaart en garandeert:
  - a. dat hij met betrekking tot de Activiteit niet deelneemt of heeft deelgenomen of zal deelnemen aan regelingen van overheidswege die zien op de beëindiging van de Activiteit anders dan op grond van deze Overeenkomst;
  - b. dat hij bevoegd is tot het verzoeken van de intrekking van de Vergunning /melding en het beëindigen van de Activiteit alsmede het verwijderen van de inrichting voor de Stalruimte als bedoeld in artikel 3 en 4 van deze Overeenkomst;
  - c. dat hij bevoegd is tot het aangaan van deze Overeenkomst en tot overdracht van de Stikstofemissieruimte als bedoeld in artikel 5 van deze Overeenkomst;
  - d. dat de Stikstofemissieruimte op geen enkele wijze is of zal worden bezwaard en ter zake van de Stikstofemissieruimte op geen enkele wijze rechten van derden op overdracht of gebruik rusten of komen te rusten dan wel overeenkomsten zijn of worden gesloten die tot een dergelijk recht kunnen leiden;

#### **Artikel 7 Vergoeding**

1. Koper en verkoper sluiten separaat een Financiële overeenkomst af waarin ook nadere afspraken worden gemaakt over vergoeding van

Paraaf K



**Artikel 8 Totstandkoming en tussentijdse beëindiging**

1. Deze Overeenkomst komt tot stand door de ondertekening van deze overeenkomst en de koopovereenkomst door beide Partijen.
2. Onverminderd de gevolgen die de wet verbindt aan een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze Overeenkomst kan deze Overeenkomst door middel van een schriftelijke mededeling en zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang worden beëindigd door Koper:
  - a. ingeval van Insolventie aan de zijde van Verkoper;
3. Ingeval van (tussentijdse) beëindiging van deze Overeenkomst door Koper op grond van het bepaalde in lid 2 is Verkoper de bedragen die Koper op grond van deze Overeenkomst aan Verkoper heeft voldaan direct opeisbaar en zonder rechterlijke tussenkomst verschuldigd aan Koper zonder dat Koper aan Verkoper enige vergoeding verschuldigd is in verband met deze Overeenkomst of de (tussentijdse) beëindiging daarvan.

**Artikel 9 Kosten van totstandkoming en uitvoering van de overeenkomst**

Tenzij in deze Overeenkomst en de Koopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald, zijn Partijen voor de totstandkoming en uitvoering van deze Overeenkomst geen vergoeding verschuldigd aan elkaar en dragen zij ieder hun eigen kosten betreffende de totstandkoming en uitvoering van de Overeenkomst. Onder de eigen kosten worden tevens verstaan de kosten van derden die een Partij inschakelt ten behoeve van de totstandkoming en uitvoering van de Overeenkomst.

**Artikel 10 Overdracht aan derden**

1. Het is Partijen niet toegestaan om de rechten en verplichtingen die voor hen voortvloeien uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden of anderszins te vervreemden of met beperkte rechten te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht, vervreemding of bezwaring zouden kunnen leiden, zonder de voorafgaande, schriftelijke toestemming van de andere Partij. Deze Partij zal haar toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Partijen zijn gerechtigd voorwaarden aan hun toestemming te verbinden.

**Artikel 11 Boete**

Indien Verkoper in strijd handelt met de verplichtingen, verklaringen en garanties zoals opgenomen in deze Overeenkomst is hij, zonder rechterlijke tussenkomst en onverminderd het recht van Koper schadevergoeding en betaling van kosten te vorderen, na het, zonder correct herstel, verstrijken van de daartoe door Koper gestelde termijn waarbinnen de strijdigheid dient te worden hersteld, een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van € 2.500,- verschuldigd aan Koper.

**Artikel 12 Nietigheid/vernietigbaarheid**

Indien enige bepaling uit deze Overeenkomst onverbindend is, dan blijven de andere bepalingen uit deze Overeenkomst van kracht. Partijen zullen in verband met de onverbindende bepaling(en) een vervangende regeling treffen zodat de inhoud van deze Overeenkomst zoveel mogelijk hetzelfde blijft.

**Artikel 13 Onvoorziene omstandigheden**

1. Indien zich omstandigheden voordoen die bij het aangaan van deze Overeenkomst niet waren voorzien en op grond waarvan een ongewijzigde instandhouding van deze Overeenkomst niet

Paraaf Koper:



Paraaf Verkoper:



Mei 2023

verwacht mag worden door de Koper of de Verkoper, treden Partijen in overleg over wijziging van de Overeenkomst.

2. Partijen plegen overleg, gericht op het bereiken van overeenstemming, om een vervangende regeling te treffen, waaraan op zodanige wijze inhoud wordt gegeven dat de strekking van het desbetreffende voorschrift van deze Overeenkomst zoveel mogelijk in stand blijft.
3. De wijziging van deze overeenkomst behoeft schriftelijke toestemming van beide Partijen. De wijziging en de verklaring van toestemming wordt in afschrift als bijlage aan de Overeenkomst gehecht.
4. Onder onvoorziene omstandigheden wordt niet verstaan wijziging in wet- en regelgeving of beleid waaruit voortvloeit dat verkoper een deel van zijn stikstofrechten toch zelf zou nodig hebben om zijn voorgenomen bedrijfsvoering vorm te geven.

#### **Artikel 14    Aanvulling en/of wijziging van de Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst kan alleen met instemming van beide Partijen worden gewijzigd.
2. Een Partij kan de andere Partij schriftelijk verzoeken deze Overeenkomst te wijzigen. Partijen treden binnen 2 (zegge: twee) weken na een dergelijk verzoek in overleg over wijziging van deze Overeenkomst.
3. De wijziging van deze Overeenkomst behoeft schriftelijke toestemming van beide Partijen. De wijziging en de verklaring van toestemming wordt in afschrift als bijlage aan deze Overeenkomst gehecht.

#### **Artikel 15    Geschillen**

1. Indien tussen Partijen een verschil van inzicht over de toepassing of de uitvoering van deze Overeenkomst ontstaat zullen Partijen in overleg treden om dit verschil van inzicht tot een oplossing te brengen.
2. Indien dit overleg niet leidt tot een voor beide Partijen adequate oplossing van het geschil, wordt het geschil voorgelegd aan de bevoegde rechter te Den Haag.

#### **Artikel 16    Bijlagen**

1. Aan deze Overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:
  - a. Berekening Stikstofemissie voorgenomen bedrijfsvoering verkoper.
  - b. Meldingsformulier Besluit melkrundveehouderij milieubeheer d.d. 15-10-2004.
  - c. Tekening(en) Locatie behorende bij de aanvraag WM 2005;
  - d. Hinderwet vergunning 10-02-1988
  - e. Berekening Stikstofemissieruimte d.d. 30-03-2023.
2. De overwegingen en de bijlagen bij de Overeenkomst maken onverbreeklijk en integraal deel uit van de Overeenkomst. Ingeval van een tegenstrijdigheid tussen (de tekst van) een bijlage en deze Overeenkomst prevaleert (de tekst van) deze Overeenkomst.

Paraaf Koper:



Paraaf Verkoper:



Mei 2023

**Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt op 02-05-2023 te Gouderak,**

Koper:

[Redacted]

[Redacted] Oosterom. [Redacted]

[Redacted] [Redacted]

Namens De Veerstalhoeve

Verkoper:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Namens De Zwart Vastgoed BV

Paraaf Koper:

Paraaf Verkoper: