

## Overeenkomst salderen stikstof

### PARTIJEN:

1. **Saverio beheer** (KvK-nummer 60684216) als eigenaar van de gronden en gebouwen, en Comfort Carwash BV als beoogd/huidige exploitant (KvK-nummer 66831350), vertegenwoordigd door de directeur van beide bedrijven - [REDACTED], hierna te noemen: "Saldo-ontvanger",

en

2. [REDACTED], wonende aan **Lunterseweg 74 te Ede** handelend als **Mts. W. van Engelenhoven** (KvK-nummer 09215494) hierna genoemd als: "Saldogever";

De Saldo-ontvanger en de Saldogever hierna ieder afzonderlijk ook te noemen: "Partij" en gezamenlijk ook te noemen: "Partijen"

### DEFINITIES:

De met een hoofdletter geschreven begrippen hebben de volgende betekenis:

Artikel:	artikel uit de Overeenkomst
Beleidsregel:	Beleidsregels salderen in Gelderland
Extern salderen:	Salderen met één of meer activiteiten buiten de begrenzing van één project of locatie ten behoeve van de verlening van een natuurvergunning of de vaststelling van een bestemmingsplan zie volgend punt
Natuurvergunning:	Vergunning als bedoeld in artikel 5.1, lid 1, sub e van de Omgevingswet of een verklaring van geen bedenkingen voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a of artikel 5.1, lid 2, onder b van de Omgevingswet.(dan wel de voorlopers hiervan onder de Natuubeschermingswet 1998 of de Wet natuurbescherming)
Natuurtoestemming bestemmingsplan	Bij extern salderen in het kader van een bestemmingsplan zal een passende beoordeling ex. art. 2.7 lid 1 Wnb nodig zijn of 1 op 1 inpassing van de natuurvergunning. Gezien de complexiteit van beide sporen heeft het de voorkeur van saldo-ontvanger om de natuurvergunning 1 op 1 in te passen. Mocht de gemeente verlangen dat we de stikstofbeoordeling in het planspoor separaat moeten beoordelen dan zal de externe saldering ook als Passende Beoordeling ex. 2.7 lid 1 jo. 2.8 lid 1 Wnb worden benut.
Overeenkomst:	de onderhavige overeenkomst tussen Saldogever en Saldo-ontvanger
Saldogevende activiteit:	Natuurvergonde activiteit die gedeeltelijk wordt ingetrokken ten gunste van de Saldo-ontvangende activiteit. In dit geval een deel van de stikstof van een gemengd agrarisch bedrijf.
Saldo-ontvangende activiteit:	activiteit waarbij gebruik wordt gemaakt van Extern salderen. In dit geval de uitbreiding van Comfort Carwash B.V. aan de Asakkerweg 10-12 in Ede (in eigendom bij Saverio beheer). De rechten worden specifiek gebruikt voor het realiseren en in gebruik nemen van een bedrijfsgebouw op deze locatie.

Paraaf saldo-ontvange

1

Paraaf saldo-gever

Saldogever:	Partij II
Saldo-ontvanger:	Partij I
Stikstofrechten:	Het recht tot het houden van 80 melk- en kalfkoeien (HA 1.100), 40 stuks vrouwelijk jongvee (HA2.100) en 12.000 legkippen (HE2.3.2.1; OW 2004.10.V1) op de locatie Lunterseweg 74 Ede, een en ander met ammoniakemissie ten gevolge hebbend maar met uitzondering van de inzet van machines e.d., zoals vergund in de Nbw-vergunning van 18 september 2014 (kenmerk 2014-000130). De in deze overeenkomst vervatte overdracht heeft betrekking op enkel de emissies van 3.636 legkippen (HE2.3.2.1), corresponderend met 199,98 kilogram ammoniakemissie. Deze , afgerond 200 kg ammoniakemissie, kan dus worden overgedragen aan koper.

**Overwegende dat:**

- Provincie Gelderland op 18 september 2014 (kenmerk 2014-000130) een Nbw-vergunning hebben verleend voor voorgenoemde stikstofrechten aan de Lunterseweg 74 te Ede.
- De onder a bedoelde vergunning onherroepelijk en in werking is en betrekking heeft op 80 melk- en kalfkoeien (HA1.100), 40 stuks vrouwelijk jongvee (HA2.100) en 12.000 legkippen (HE2.3.2.1; OW 2004.10.V1). Volgens Bijlage V bij de Omgevingsregeling komt dit neer op een ammoniakemissie van 1.824 kg NH3 (bruto) per jaar. Deze emissie moet, indien van toepassing, worden gecorrigeerd op het Besluit Activiteiten leefomgeving (verder: Bal) (artikel 4.820). Volgens het Bal mogen dierenverblijven niet meer uitstoten dan de in dat artikel opgenomen emissiegrenswaarden (conform artikel 6, elfde lid van de beleidsregels salderen in Gelderland). Omdat alle dierenverblijven voldoen aan de regels voor dierenverblijven, dan wel dat de regels uit artikel 4.820 van het Bal niet van toepassing zijn mag de gehele vergunning worden gebruikt als referentie. De in deze overeenkomst vervatte overdracht heeft betrekking op enkel de emissies van 3.636 legkippen, corresponderend met 199,98 kilogram ammoniakemissie. Deze , afgerond 200 kg ammoniakemissie, kan dus worden overgedragen aan koper
- De locatie Lunterseweg 74 thans in is eigendom van [REDACTED] en de daar gevestigde inrichting (een agrarisch bedrijf) wordt gedreven door Saldogever. Op moment van sluiten van de overeenkomst en intrekken van de milieu- en natuurtoestemming kan het bedrijf nog altijd in bedrijf zijn en kunnen de dieren worden gehouden zonder dat daarvoor een nieuwe (milieu- of bouw) toestemming benodigd is.
- Saldo-gever kan in overeenstemming met de vergunning als bedoeld onder a haar agrarisch bedrijf exploiteren, op zijn minst totdat de gedeeltelijk intrekking van de vergunning Wet natuurbescherming is ingediend, en voert deze activiteiten uiterlijk uit totdat saldo-ontvanger een onherroepelijke vergunning heeft verkregen voor de aangevraagde situatie.
- Salderen in de vorm van de (gedeeltelijke) intrekking van een natuurtoestemming ten behoeve van de verlening van een natuurvergunning voor de oprichting of uitbreiding van een project en/of ten behoeve van de vaststelling van een bestemmingsplan voor een ontwikkeling onder voorwaarden kan worden betrokken als mitigerende maatregel zoals bedoeld in artikel 6 lid 3 Hrl in een passende beoordeling.
- Er dient onder andere sprake te zijn van directe samenhang tussen de intrekking van de toestemming als bedoeld onder a en de verlening van de Natuurvergunning en/of het bestemmingsplan voor de saldo-ontvangende activiteit.
- Directe samenhang wordt aangenomen als de natuurtoestemming van de saldogevende activiteit daadwerkelijk is of zal worden ingetrokken ten behoeve van de oprichting of uitbreiding van de saldo-ontvangende activiteit.
- Dit kan blijken uit het intrekkingsbesluit of uit een overeenkomst tussen de Saldogever en Saldo-ontvanger over de overname van de stikstofemissieruimte van de in te trekken natuurvergunning.
- Saldo-ontvanger is voornemens om de bedrijfslocatie aan de Asakkerweg 10-12 in Ede uit te breiden in oppervlak en omvang van de activiteiten. Op de locatie wordt een nieuw gebouw gerealiseerd. Door de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten ontstaat er een (geringe) toename van de stikstofdepositie op een klein gedeelte van de Veluwe. Specifiek voor dit laatste worden de stikstofrechten aangeschaft.
- De realisatie en ingebruikname van het gebouw van Saverio beheer, waarna deze geëxploiteerd wordt door Comfort Carwash B.V. zullen gepaard gaan met een stikstofdepositietoename op habitattypen in Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling kan daardoor natuurvergunningplichtig zijn (artikel 5.1 lid 1, sub e van de Omgevingswet). Ook voor een gemeentelijk omgevingsplan dat voorziet in de aanleg of



ingebruikname van de nieuwe situatie op de Asakkerweg 10-12 in Ede moet bij de vaststelling ervoor zorg worden gedragen dat de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Daarom wil Saldo-ontvanger de Stikstofrechten van Saldogever kopen, ten behoeve Extern salderen voor de benodigde natuurvergunning en een eventuele Passende Beoordeling bij het benodigde bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Partij I.

- k. Partijen zijn bekend met het feit dat het extern salderen van stikstofrechten en de daarmee samenhangende vergunningsprocedure omgeven is met onzekerheden ten aanzien van de stand van het beleid (beleidsregels), bestaande en wijzigende jurisprudentie (waaronder niet-limitatief ECLI:NL:RVS:2021:71, ECLI:NL:RVS:2021:105 en ECLI:NL:RBOBR:2021:6389) en veranderende wet- en regelgeving, waardoor het in deze overeenkomst bepaalde nimmer kan gelden als garantie dat saldo-ontvanger een onherroepelijke vergunning zal verkrijgen. Daarnaast verklaren partijen bekend te zijn met de afomingsregels van de provincie Gelderland, welke specifiek verlangen in dit geval dat er 65% van de aangekochte stikstof wordt afgeroomd.
- l. Partijen ondanks die onzekerheden willen trachten de stikstofrechten over te dragen van verkoper op koper;
- m. Partijen willen overgaan tot schriftelijke vastlegging van de gemaakte afspraken.

**Bovengenoemde overwegingen maken integraal onderdeel uit van de overeenkomst. Partijen verklaren daartoe verder het volgende te zijn overeengekomen:**

**1. Doel Overeenkomst**

- 1.1. Het doel van de Overeenkomst is het vastleggen van de verkoop respectievelijk koop van de 'stikstofrechten' en de rechten en verplichtingen van Partijen met betrekking tot Extern salderen van de voor het verkrijgen van een natuurvergunning en het eventueel opstellen van een Passende Beoordeling ten behoeve van de ontwikkeling van Saverio beheer en Comfort Carwash B.V. aan de Asakkerweg 10-12 in Ede. Daarna is de overeenkomst uitgaand en moet [REDACTED] zelf al dan niet overgaan tot realisatie en ingebruikname.

**2. Koopprijs**

- 2.1 Saldo-ontvanger is voor de overdracht van de Stikstofrechten een koopprijs verschuldigd aan Saldo-gever van €110,- per kilogram NH<sub>3</sub>, exclusief BTW, te vermeerderen met de toepasselijke BTW (21%). Voor de over te dragen 200 kilogram, komt dit neer op €22.000,- ex btw. Vermeerderd met de BTW komt dat neer op een te betalen bedrag van €26.620,00 incl. BTW.
- 2.2 Saldo-ontvanger dient binnen 2 weken na ondertekenen van de overeenkomst de totale vergoeding te storten op onze derdengeld rekening, IBAN-nummer **NL88 RABO 0362 8900 21** ten name van de **derdenrekening van Westreenen b.v.**
- 2.3 Uitbetaling vanaf deze rekening aan saldo-gever geschiedt in 2 delen. Het eerste deel, zijnde 50% van de koopsom, wordt overgemaakt na ontvangst van het totale bedrag op de derdenrekening, maar niet eerder dan dat de melding extern salderen is gedaan. De overige 50% van de koopsom wordt pas uitgekeerd nader er een onherroepelijke vergunning is afgegeven voor het project van saldo-ontvanger. Hierover dient de saldo-ontvanger de saldogever te informeren uiterlijk 4 weken na ontvangst. Indien er nog facturen openstaan van saldo-gever bij Van Westreenen, zullen deze kosten eerst verrekend worden met het uit te keren bedrag.



### **3. Overdracht Stikstofrechten**

- 3.1. Saldo-gever draagt de Stikstofrechten, die gelet Bijlage V bij de Omgevingsregeling, na correctie op artikel 6, elfde lid van de Beleidsregels, op dit moment gepaard gaan met 198,98 kg ammoniakemissie per jaar over aan de Saldo-ontvanger ten behoeve van de realisatie en ingebruikname van de uitbreiding van Saverio beheer en Comfort Carwash B.V. aan de Asakkerweg 10-12 in Ede.
- 3.2. Om de situatie uit 1.1 te bereiken dient de vergunningsprocedure voor de uitbreiding aan de Asakkerweg 10-12 te Ede te worden uitgeschreven, als volgt:
- 3.3. Saldo-ontvanger zal een aanvraag zoals bedoeld in artikel 5.1, lid 1, sub e van de Omgevingswet indienen bij het College van Gedeputeerde Staten van Gelderland, waarbij Saldo-ontvanger de aanvraag ten minste voorziet van de in de indieningsvereisten gevraagde informatie, (indien nodig) een ecologische effectbeoordeling, laat voldoen aan de Beleidsregels salderen in Gelderland en de jurisprudentie waaronder specifiek de aanvraag tevens voorziet in een invulling van het zogenaamde additionaliteitsvereiste, indien deze nodig blijkt te zijn.
- 3.4. De aanvraag zal voorts voorzien in een saldo van niet meer dan 0,00 mol/ha/jr aan depositie op nabijgelegen gevoelige habitattypen.
- 3.5. Saldo-ontvanger zal bij een eventueel verzoek om aanvullende gegevens deze uiterlijk binnen de gestelde termijn indienen.
- 3.6. Onderdeel van de aanvraag dient een concept gedeeltelijk intrekkingverzoek te zijn, wat uitgaat van definitieve gedeeltelijke intrekking na onherroepelijk worden van de aangevraagde Natuurvergunning voor Saldo-ontvanger, waarbij aan GS wordt verzocht om daartoe een voorschrift op te nemen. Het concept gedeeltelijk intrekkingverzoek zal niet worden ingediend zonder toestemming van Mts. W. van Engelenhoven.

### **4. Verklaringen Saldogever en Saldo-ontvanger**

- 4.1 Saldogever verklaart dat de in deze overeenkomst bedoelde Stikstofrechten uitsluitend aan Saldo-ontvanger worden overgedragen en niet eerder zijn ingezet in het kader van interne of externe saldering dan wel zijn verkocht/verleasd dan wel gaat verkopen/verleasen aan een andere partij dan Saldo-ontvanger.
- 4.2 Saldogever verklaart te voldoen aan de voorwaarden uit de Beleidsregel, in het bijzonder artikel 6 van de Beleidsregel, en dat de Stikstofrechten derhalve beschikbaar en overdraagbaar zijn.
- 4.3 Saldogever verklaart dat hij met betrekking tot de Stikstofrechten niet deelneemt of heeft deelgenomen of zal deelnemen aan regelingen van overheidswege die zien op de beëindiging van de Stikstofrechten anders dan op grond van deze Overeenkomst.
- 4.4 Saldogever en Saldo-ontvanger verklaren bekend te zijn met de afroaming van 65% op de Veluwe zoals opgenomen in de Beleidsregel, deze afroaming komt voor rekening van Saldo-ontvanger (er worden bruto kilogrammen verkocht).
- 4.5 Saldogever en Saldo-ontvanger verklaren bekend te zijn met het additionaliteitsvereiste.
- 4.6 Saldo-ontvanger verklaart de Stikstofrechten uitsluitend in te zetten in het kader van de ontwikkeling van het bedrijfsgebouw van Saverio beheer, en geëxploiteerd door Comfort Carwash B.V. en niet door te verkopen aan een derde.

### **5. Verplichtingen Saldogever**

- 5.1 Saldo-ontvanger machtigt VanWestreenen Adviseurs b.v. te Lunteren, meer in het bijzonder N.T.J. Stap om uitvoering te geven aan het gestelde in deze overeenkomst en het bewerkstelligen van de beoogde verplaatsing van de betreffende ammoniakemissierechten. Saldo-Gever machtigt Van Westreenen Adviseurs b.v. te Lunteren om met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van deze overeenkomst een intrekkingverzoek in te dienen. Partijen verklaren uitdrukkelijk dat deze overeenkomst tussen beide partijen is en dat zij VanWestreenen Adviseurs b.v. niet aansprakelijk stellen voor eventuele schade voortvloeiende uit het niet nakomen of ontbinden van deze overeenkomst
- 5.2 Werkzaamheden VanWestreenen Adviseurs b.v.: De kosten ten behoeve van VanWestreenen Adviseurs b.v. worden gedragen door Saldo-ontvanger.
- 5.3 De Saldo-gevende activiteit wordt door Saldogever beëindigt uiterlijk op de datum van het onherroepelijk worden van de definitieve intrekking van de milieu- en natuurtoestemming(en). De beëindiging houdt in het staken van de bedrijfsvoering i.r.t. het houden van de landbouwhuisdieren waarop de Stikstofrechten zien.
- 5.4 Nadat Saldogever de Saldo-gevende activiteit ten behoeve van Extern salderen heeft gestaakt en beëindigd draagt hij er voor zorg dat de bedrijfsvoering voor wat betreft de Stikstofrechten ook beëindigd blijft.

## 6. Hoofdelijkheid

6.1. De (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

## 7. Ontbinding en beëindiging

7.1 De Overeenkomst kan bij aangetekende brief worden ontbonden zonder gerechtelijke tussenkomst en zonder enige verplichting tot schadevergoeding jegens de andere Partij:

- a. 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;
- b. in het geval van een (aanvraag van) faillissement of surséance van betaling van een Partij.

7.2 De wettelijke beëindigingsmogelijkheden (zoals artikel 6:258 BW bij onvoorziene omstandigheden en ontbinding op grond van artikel 6:265 BW) zijn van toepassing.

7.3 Indien een van de artikelen uit deze overeenkomst wordt vernietigd of haar werking verliest, komen partijen het overige bepaalde onverkort na en voeren, voor zover nodig, overleg over de invulling van het vernietigde artikel dat zo dicht mogelijk ligt bij het initiële artikel.

7.4 Saldogever zich geconfronteerd met wijzigingen in de stand der wetgeving, beleid of jurisprudentie waardoor discussies ontstaan over latente ruimte of andere discussiepunten ontstaan waardoor saldogever niet meer kan leveren wat hij overeen is gekomen te verkopen. Een geslaagd beroep op deze ontbindende voorwaarde betekent dat de koopsom niet hoeft te worden voldaan en de stikstofrechten niet geleverd worden.

7.5 Indien het bevoegd gezag in het kader van artikel 5.1, lid 1, sub e van de Omgevingswet de overdracht van de Stikstofrechten niet accordeert waardoor er geen rechtsgeldige overdracht kan plaatsvinden, dan wel wanneer de natuurvergunning niet onherroepelijk wordt, dan zullen Partijen in overleg treden teneinde een oplossing te vinden. Mocht die niet worden gevonden, dan zal de overeenkomst op verzoek van een der Partijen kunnen worden ontbonden zonder recht op schadevergoeding. Reeds uitbetaalde gelden kunnen niet teruggevraagd worden.

7.6 De overeenkomst is van rechtswege beëindigd nadat er sprake is van een onherroepelijke Natuurvergunning voor Saldo-ontvanger en een onherroepelijk intrekingsbesluit voor saldogever. Nadat de benodigde vergunningen onherroepelijk zijn geworden zal Van Westreenen het resterende saldo van de koopsom uitbetalen binnen 2 maanden (conform artikel 2 van deze overeenkomst).

7.7 Indien de benodigde natuurvergunning van saldo-ontvanger niet onherroepelijk wordt, dan wel de stikstofrechten van saldogever niet inzetbaar blijken te zijn, wordt de koopovereenkomst ingetrokken en zal er geen tweede uitbetaling volgen. De resterende gelden vloeien dan terug aan saldo-ontvanger.

## 8. Verplichtingen partijen

8.1 Partijen zullen hun volledige medewerking verlenen om overdracht van de Stikstofrechten te bewerkstelligen. Niet in de laatste plaats door het tijdig aanleveren van extra documentatie n.a.v. vragen van het bevoegde gezag.

## 9. Slotbepalingen

- 9.1 Deze overeenkomst kan enkel worden gewijzigd door middel van een schriftelijk, door partijen ondertekend addendum op deze overeenkomst.
- 9.2 De Definities en inleidende bepalingen maken deel uit van de Overeenkomst evenals de bijlage bij de Overeenkomst.
- 9.3 Partijen staan ervoor in dat zij elkaar alle hun bekende informatie hebben verstrekt en verder zullen verstrekken die voor de andere partij van belang kan zijn bij en voor het aangaan van deze overeenkomst en de uitvoering daarvan.
- 9.4 Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank in het betreffende arrondissement van de gedaagde partij.
- 9.5 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 wetswijziging. Voor zover naar de Beleidsregel en AERIUS-Calculator wordt verwezen, wordt de versie die geldt op het moment dat de Overeenkomst door Partijen rechtsgeldig wordt ondertekend bedoeld.

Aldus overeengekomen in drievoud en ondertekend.

Partij 1: Saldo-ontvanger

Naam:

Handtekening:

Datum:

18-4-2024

Partij 2:

Saldo-gever

Naam:

Handtekening:

Datum:

Paraaf saldo-ontvanger

Paraaf saldo-gever

