

- a) **Contactpersoon Kavelruil:**  
Namens Gemeente Waalre:  
Persoon Erik Berkhof  
p/a postbus 10.000, 5580 GA Waalre
- b) **Ligging:**  
De te ruilen percelen in deze kavelruil zijn gelegen te Waalre aan de Mosbroekseweg-Timmereind - Dommelseweg en omgeving. Een en ander zoals indicatief weergegeven op de aan deze overeenkomst bijgevoegde kaart in bijlage 2.
- c) **Deelnemer:**  
naam: Gemeente Waalre, contactpersoon dhr. F. Niessen  
adres: Koningin Julianalaan 19  
5582 JV Waalre
- d) **Te ruilen percelen:**  
De te ruilen percelen zijn weergegeven in bijlage 3 (ruilschema inbreng-toedeling en kaart)  
inbreng: 22,1221ha  
toedeling: 7,1117 ha  
onderbedeling: 15,0104 ha
- e) **Nut van de kavelruil:**  
De deelnemer brengt 21 kavels in en krijgt hiervoor 4 kavels terug.
- f) **Te verrekenen bedragen:**  
1. Als gevolg van verschillen tussen inbreng en toedeling zal verrekening plaatsvinden. Dat betekent dat de in deze overeenkomst genoemde deelnemer een bedrag van **€ 1.205.337,95** ontvangt.  
2. Voor zover van toepassing in deze kavelruil, zullen van de eventueel toebedeelde gedeeltelijke percelen in deze kavelruil de oppervlakten door het Kadaster opgemeten worden vóór aktepassering. Dit betekent dat in de akte van levering gehele percelen zijn opgenomen, wat kan resulteren in lichte afwijkingen van de onder 'd' genoemde oppervlakten. Dit kan gevolgen hebben voor de onder 'f1' bedoelde verrekening.
- In de notariële akte van ruiling staat het uiteindelijk te verrekenen bedrag. De prijsbepaling is gebaseerd op een door twee onafhankelijke taxateurs bepaalde marktwaarde.
- g) **Bijzonderheden:**
- Deze overeenkomst geldt maximaal vier maanden, ingaande na datum van ondertekening van deze overeenkomst (datum zie pagina 3 bij ondertekening) en vervalt bij het tekenen van de notarieel opgestelde kavelruilovereenkomst.
  - Kadastrale recherche naar eventueel aanwezige rechten of bedingen op het geruilde heeft niet vooraf plaatsgevonden. Behalve de reeds vermelde rechten of bedingen in de bijzondere voorwaarden worden eventueel aanwezige rechten of bedingen pas vermeld in de notariële kavelruilovereenkomst. Indien de niet in deze overeenkomst vermelde rechten of bedingen op het geruilde zwaarwegende gevolgen opleveren voor de voorgenomen kavelruil of leiden tot een afwijking in de onder 'f' vermelde financiële verrekening, dan worden partijen in de gelegenheid gesteld aanvullende voorwaarden te stellen bij de opstelling van de notariële kavelruilovereenkomst.
  - Eventuele kadastrale inmetingen, notariële werkzaamheden en transacties die niet samenhangen met de kavelruil worden niet vergoed en komen voor rekening van de deelnemer.
  - De overdrachtsbelasting, indien en voor zover de verkrijgingen daarvan niet zijn vrijgesteld, is voor rekening van de verkrijger van de onroerende zaken, voor zover deze belasting ten laste van diens verkrijging wordt geheven.
- h) **Notariskantoor:**

Willems & Smeets notarissen  
Brouwerijplein 84  
5551 AE Valkenswaard

**i) Volmacht:**

Tenslotte verklaart de deelnemer onherroepelijk last en volmacht te geven aan:

Een medewerker van het onder 'h' genoemde notariskantoor, met het recht van substitutie, om voor en namens hem de hiervoor genoemde onroerende za(a)k(en) in volle en onbezwaarde toestand over te dragen c.q. te aanvaarden onder al zodanige bepalingen en bedingen als de lasthebber zal nodig en wenselijk achten, om de benodigde akte te doen verlijden en te ondertekenen en al datgene meer te doen hetwelk de deelnemer, zelf tegenwoordig zijnde, zou kunnen, mogen en moeten doen en voorts om het bedrag van de eventueel overeengekomen bijbetaling te betalen c.q. te ontvangen en daardoor kwijting te geven en verder alles te doen wat ter zake voorgeschreven mocht zijn of lasthebber nuttig of wenselijk mocht oordelen. Dit alles na uitwerking van alle ontbindende voorwaarden en na ontvangst van de laatste versie van de conceptakte van ruiling en schriftelijke instemming daarop van deelnemer.

**j) Voorwaarden bij kavelruil:**

In bijlage 1 zijn algemene- en bijzondere voorwaarden bij kavelruil opgenomen. Deze hebben betrekking op:

- Feitelijke levering
- Verplichting verkoper
- Garanties verkoper
- Eventueel bodemonderzoek
- Overige bijzondere bepalingen

**k) Kavelruil:**

Zodra alle benodigde deelnemende partijen individueel en binnen de gestelde termijn onder 'g' de deelname-overeenkomst hebben ondertekend, zal de contactpersoon kavelruil deze deelname-overeenkomsten aanbieden aan de onder 'h' genoemde notaris. De notaris zal de individuele deelname-overeenkomsten verwerken tot één kavelruilovereenkomst. De kavelruilovereenkomst wordt opgesteld conform de vereisten van een "Ruilverkaveling bij overeenkomst" als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Wet inrichting landelijk gebied (Wilg) en de Regeling inrichting landelijk gebied (Rilg).

Indien de Kavelruil niet aan voornoemde voorwaarden kan voldoen, wordt onderhavige deelname-overeenkomst tussen deelnemer en contactpersoon kavelruil ontbonden, zonder dat partijen daartoe enige vorm van schadevergoeding kunnen vorderen.

**Ondertekening kavelruilproject**

Betreft overeenstemming kavelruil,

Ondertekenaar van dit schrijven verklaart als deelnemer van bovengenoemd kavelruilproject, dat hij / zij met Gemeente Waalre overeenstemming heeft bereikt over de voorgenomen kavelruil.

**Deelnemer:**

Gemeente Waalre,  
contactpersoon dhr. F. Niessen

Handtekening:

Plaats: .....

Datum: ....., 2018

## **BIJLAGE 1 Algemene voorwaarden kavelruil Waalre**

### **Artikel 1 Bevoegdheid van partijen**

1. De inbrengende partij, als de inbrenger genoemd hieronder, staat in voor zijn bevoegdheid tot inbreng in de kavelruil en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van kavelruil.
2. De toegedeelde partij, als de toegedeelde genoemd hieronder, staat in voor zijn bevoegdheid tot aanvaarding van de toedeling en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van kavelruil.

### **Artikel 2 Kosten en BTW**

1. De kosten van royement van hypotheeken, verdeling van gemeenschappen, machtigingen van de kantonrechter alsmede daarmee vergelijkbare kosten, zijn voor rekening van de inbrenger.
2. Per partij wordt het saldo van koop- en verkoopprijs, betreffende zijn aandeel, gestort op de rekening van de notaris inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW).
3. De eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW) is geheel voor rekening van de inbrenger.

### **Artikel 3 Feitelijke levering/inbezitstelling**

1. Onder feitelijke levering wordt in deze overeenkomst verstaan het verschaffen van het algeheel gebruik van en de algehele feitelijke beschikkingsmacht over het verkochte.
2. De feitelijke levering van het ingebrachte aan de toegedeelde zal geschieden in de staat waarin het zich bij het ondertekenen van deze overeenkomst door de toegedeelde bevindt. Inbrenger verplicht zich voor het ingebrachte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
3. De feitelijke levering van het ingebrachte vindt plaats op 01-01-2019.
4. De feitelijke levering van het ingebrachte zal geschieden geheel ontruimd, vrij van pacht, huur, jacht en andere gebruiksrechten.

### **Artikel 4 Verplichtingen inbrenger**

Inbrenger is verplicht de toegedeelde een recht van eigendom te leveren dat:

1. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
2. niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
3. niet is bezwaard met kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen anders dan in de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte bijzondere voorwaarden aangeduid;
4. niet is bezwaard met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, die, voor zover aan inbrenger bekend, in de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte bijzondere voorwaarden zijn vermeld.

### **Artikel 5 Garanties inbrenger**

Inbrenger garandeert de toegedeelde dat:

1. hem vanwege de overheid en/of nutsbedrijven met betrekking tot het ingebrachte tot op heden geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/of herstellingen zijn voorgeschreven en hem (schriftelijk) geen daartoe strekkend voorschrift is aangekondigd;
2. geen onteigening van het ingebrachte is aangezegd;
3. op het ingebrachte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
4. er geen bijzondere zakelijke lasten op het ingebrachte rusten.

### **Artikel 6 Risico**

1. Het geruilde komt eerst voor risico van de toegedeelde, zodra de feitelijke levering plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de toegedeelde.
2. Indien de zich tot het geruilde behorende opstallen vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de toegedeelde, geheel of gedeeltelijk verloren gaan of in meer dan geringe mate

worden beschadigd, is inbrenger verplicht de toegedeelde onverwijd daarvan in kennis te stellen. De overeenkomst is in dat geval van rechtswege ontbonden tenzij partijen alsdan anders overeenkomen.

#### **Artikel 7 Bodemonderzoek en bodemverontreiniging**

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak wordt het volgende bepaald.

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden vastgelegd in de circulaire van 4 februari 2000 (kenmerk DBO/1999226863) behorende bij de Wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. Er kan op kosten van de toegedeelde een vooronderzoek worden verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak conform NVN 5725.
3. De toegedeelde kan verlangen dat vóór de aktepassering een verkennend onderzoek (conform NEN 5740) en zonodig nader onderzoek wordt uitgevoerd. Het verkennend onderzoek zal zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen twee maanden na de ondertekening door inbrenger van de voorovereenkomst, op kosten van de toegedeelde worden uitgevoerd. De aktepassering vindt niet plaats voordat de resultaten van het bodemonderzoek bekend zijn. Mochten de resultaten van het bodemonderzoek op de geplande datum van aktepassering niet bekend zijn, dan wordt de aktepassering uitgesteld zonder dat partijen aanspraak kunnen maken op verrekening van wettelijke rente of welke schadevergoeding dan ook.
4. Mocht in de in lid 2 en 3 genoemde onderzoeksrapportages melding zijn gemaakt van een verontreiniging in de onroerende zaak die is gesaneerd op basis van een goedgekeurd saneringsplan, dan maken de volgende stukken eveneens deel uit van de overeenkomst en worden de afschriften van deze stukken aan de overeenkomst en notariële akte van levering gehecht: het saneringsplan, het evaluatierapport van de sanering en de officiële reactie van het bevoegd gezag op dat evaluatierapport. Beide partijen gaan ervan uit dat geen verdere sanering noodzakelijk is.
5. Indien uit de resultaten van de in lid 2 en 3 bedoelde onderzoeken blijkt dat zich één van de navolgende situaties voordoet, dan is de overeenkomst van rechtswege ontbonden:
  - a. De bodem van de onroerende zaak is geheel of gedeeltelijk **verontreinigd na 1 januari 1987**;
  - b. In de bodem van de onroerende zaak bevindt zich een verontreiniging welke is ontstaan vóór 1 januari 1987 en die als een **ernstig geval van bodemverontreiniging** als bedoeld in de Wet bodembescherming moet worden aangemerkt;
  - c. In de bodem van de onroerende zaak bevindt zich een **niet ernstige verontreiniging** welke is ontstaan vóór 1 januari 1987 en die **gebruiksbeperkingen** met zich brengt voor het gebruik van de onroerende zaak zoals in de overeenkomst is vermeld;
6. Bij ontbinding als bedoeld in het vorige lid kunnen partijen overeenkomen dat de ruil alsnog doorgang zal vinden onder wijziging van de overeenkomst. Partijen zijn gehouden met elkaar in overleg te treden over een mogelijke wijziging van de overeenkomst. In het geval partijen overeenkomen dat de ruil alsnog doorgang kan vinden wordt de aktepassering opgeschort tot een nader door partijen te bepalen tijdstip zonder dat partijen aanspraak kunnen maken op verrekening van wettelijke rente of welke schadevergoeding dan ook. Partijen zullen in dat geval afstand doen van het recht op ontbinding van de overeenkomst vanwege de gebleken aanwezigheid van bodemverontreiniging.
7. In het geval bedoeld in het vorige lid dat partijen overeenkomen de ruil alsnog doorgang te laten vinden sluiten partijen een overeenkomst waarin in aanvulling op de algemene voorwaarden bijzondere voorwaarden over bodemverontreiniging worden opgenomen.
8. Anders dan vermeld in artikel 6 in samenhang met artikel 7 lid 3 van de algemene voorwaarden komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voor rekening van de inbrenger indien blijkt dat, in afwijking van de aannames in het vijfde en zesde lid, op het tijdstip van de risico-overgang toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarover de inbrenger de toegedeelde verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
9. Wanneer binnen een periode van tien jaar, ingaande op datum aktepassering, voorzover de rechtsvordering van de toegedeelde niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming, wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een ten tijde van de aktepassering niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging dat ook op het moment van ondertekening van deze overeenkomst door de inbrenger moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, terwijl de inbrenger van de aanwezigheid van bodemverontreiniging een vermoeden had dan wel naar de

huidige verkeersopvattingen diende te hebben en inbrenger hiervan geen mededeling heeft gedaan voorafgaande aan het moment van aktepassering en daarnaast door de toegedeelde aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging reeds ten tijde van de aktepassering in de onroerende zaak aanwezig was, worden de kosten die het gevolg zijn van het waardedrukkend effect van deze verontreiniging door de inbrenger vergoed. Indien de toegedeelde bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het tijdstip van de aktepassering als voornoemd ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van zodanige risico's voor mens, plan of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is, komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de inbrenger.

10. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 9 komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van de aktepassering voor rekening van de toegedeelde indien na tien jaar of langer zal blijken van een aan partijen, ten tijde van de overdracht van de onroerende zaak, onbekende verontreiniging.

#### **Artikel 8 Over-, ondermaat**

Op de aangehechte en door partijen geparafeerde kaartbijlage, is het geruilde schetsmatig weergegeven. Van de toegedeelde gedeeltelijke percelen is de oppervlakte in deze overeenkomst geschat. De percelen worden door het Kadaster opgemeten vóór aktepassering. Na inmeting door het Kadaster zal onder- of overmaat bij inschrijving in de openbare registers leiden tot een verrekening volgens de getaxeerde waarden in het kavelruilschema.

#### **Artikel 9 Baten, lasten en belastingen**

Alle baten, lasten en belastingen met betrekking tot het geruilde komen ten gunste dan wel voor rekening van de toegedeelde met ingang van de dag waarop de akte van kavelruil zal worden ondertekend. Bedoelde baten, lasten en belastingen zullen op die datum tussen partijen worden verrekend.

#### **Artikel 10 Verzekering**

Door de toegedeelde worden generlei verzekeringen van de inbrenger overgenomen. Inbrenger dient op eigen kosten de aanwezige verzekeringen te beëindigen met ingang van de dag waarop het risico op de toegedeelde overgaat.

#### **Artikel 11 Informatieplicht inbrenger**

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat inbrenger ervoor in aan de toegedeelde met betrekking tot het ingebrachte die informatie te hebben verstrekt die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de toegedeelde behoort te worden gebracht. De toegedeelde aanvaardt nadrukkelijk dat feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de toegedeelde behoren, voor risico van de toegedeelde komen.

#### **Artikel 12 Schonen van de sloten**

De tot het geruilde behorende sloten dienen vóór de datum van feitelijke levering ten genoeg van de toegedeelde te zijn geschoond.

#### **Artikel 13 Titelbewijzen en bescheiden**

De op het geruilde betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover inbrenger deze in bezit had, aan de toegedeelde afgegeven.

#### **Artikel 14 Quota en rechten**

Partijen komen overeen dat er geen quota en toeslagrechten zullen worden overgedragen met uitzondering van de grondgebonden (mest)rechten.

#### **Artikel 15 Hoofdelijke gebondenheid partijen**

In geval sprake is van meerdere inbrengers of meerdere toebedeelde verbinden deze zich hoofdelijk tot naleving van alle verplichtingen welke uit de overeenkomst voortvloeien. Alle verplichtingen van partijen zijn ondeelbaar.

#### **Artikel 16 Wet voorkeursrecht gemeenten**

De overeenkomst is ontbonden, als ertussen het tijdstip van het sluiten van de overeenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van een of meerdere van de betrokken percelen een aanwijzing op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten is geschied.

#### **Artikel 17 Woonplaatskeuze**

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van de akte van kavelruil.

*- Einde algemene voorwaarden kavelruil -*

### **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

#### **Artikel 18 Beregeningsputten**

In een het integrale ruilproces worden onderling beregeningsputten en bijbehorende vergunningen ingezet. Tevens zullen voor het integrale traject elders beregeningsvergunningen voor in totaal 3 geregistreerde putten worden aangekocht. De bijbehorende capaciteit zal worden verdeeld onder de betrokken deelnemers, de exacte verdeling is nader te bepalen. De 3 'externe' putten zijn afkomstig uit 'Beschermd gebied waterhuishouding', deze worden in Waalre verplaatst naar 'attentiegebied waterhuishouding', hetgeen een afwaartse beweging betreft. De onderling te verplaatsen vergunde putten zullen eveneens allen een afwaartse beweging maken. Het verhogen van de pompcapaciteit vindt plaats op bestaande beregeningsvergunning.

Uiterlijk bij aktepassering dient de vergunning voor de toegedeelde partij voor de benodigde put en capaciteit overgezet te zijn.

#### **Artikel 20 Vestiging erfdiensbaarheid (1)**

Ten laste van perceel, kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie C nummer 1881 (gedeelte-de oostelijke strook) als dienend erf en ten behoeve van perceel kadastraal bekend Waalre, sectie C nummer 1881 (gedeelte- het westelijke deel van het perceel) als heersend erf, wordt een erfdiensbaarheid gevestigd, te weten een recht van overpad, om te komen van en te gaan naar de Loondermolenweg. De erfdiensbaarheid is gelegen en zal worden uitgeoefend op het uiterste noorden én het uiterste zuiden van perceel 1881 (gedeelte-de oostelijke strook) een en ander zoals (in verticale arcering) weergegeven op de aangehechte en door partijen gearafeerde kaartbijlage 3.

#### **Artikel 23 Inrichting wegberm**

- 1 De gemeente Waalre als toegedeelde en degenen die het geruilde onder bijzondere titel zullen verkrijgen, mogen de wegberm van de Dreefstraat op het perceel WRE02A 4204, WRE02 A 4642 (let op gedeeltelijk zuid aangrenzend aan WRE02A 4204), WRE02C 1881 (let op gedeeltelijk) slechts inrichten en gebruiken als grasland/bloemrijke rand. Het planten van bomen of het laten opgroeien van bomen, hierna genoemd "de begroeiing", in deze berm is niet toegestaan.
- 2 De eigenaar van de percelen WRE02A 4204, WRE02 A 4642 (let op gedeeltelijk zuid aangrenzend aan WRE02A 4204), WRE02C 1881 (let op gedeeltelijk) is verplicht na eerste schriftelijke aanzegging door de aanliggend eigenaar, binnen zes weken de begroeiing te verwijderen. Indien de eigenaar van de percelen WRE02A 4204, WRE02 A 4642 (let op gedeeltelijk zuid aangrenzend aan WRE02A 4204), WRE02C 1881 (let op gedeeltelijk) niet binnen deze zes weken de begroeiing heeft verwijderd of heeft laten verwijderen, dan kunnen de direct aangrenzende grondeigenaren een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van tienduizend euro (€ 10.000,-) vorderen, zulks niet wegnemend dat de begroeiing door de eigenaar van de percelen WRE02A 4204, WRE02 A 4642 (let op gedeeltelijk zuid aangrenzend aan WRE02A 4204), WRE02C 1881 (let op gedeeltelijk) alsnog wordt verwijderd.

#### **Artikel 24 Inspanningsverplichting wijziging NNB**

1. In het kader van de integrale benadering van de kavelruil Waalre, spant gemeente Waalre zich in om een aanvraag in te dienen tot wijziging van de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB; voorheen Ecologische Hoofdstructuur – EHS). De aanvraag voor wijziging van het NNB, zal zijn gericht aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant, welke op haar beurt na de noodzakelijke inspraakprocedure de wijziging kan doorvoeren in de Verordening Ruimte.
2. De NNB begrenzing op de percelen Kadastraal bekend, gemeente Waalre, sectie A, nummers, 1080 en 1081 zal worden opgeheven en geschrapt uit de Verordening Ruimte. Een en ander is in gekleurde arcering indicatief weergegeven in bijlage 6
3. De begrenzing op perceel Kadastraal bekend, gemeente Waalre, sectie A, nummer 2746 (ged. west) zal worden toegevoegd aan de Verordening Ruimte. Een en ander is in gekleurde arcering indicatief weergegeven in bijlage 6
4. v/d Ouweland machtigt gemeente Waalre om de voor de genoemde wijziging noodzakelijke gegevens te verstrekken aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant

#### **Artikel 25 Splitsing en inrichting perceel Waalre A 2746**

- 1) Waalre heeft de inspanningsverplichting om, in samenspraak met Natuurmonumenten, een waterberging te realiseren op het deel van perceel 2746 (deel west) onder voorbehoud van verkrijgen van de benodigde vergunningen.
- 2) Van den Ouweland, Waalre en Natuurmonumenten hebben afgesproken dat bij de realisatie van de waterberging werkzaamheden worden uitgevoerd, waarbij het perceel 2746 (deel oost) zal afwateren via de te realiseren waterberging en de bestaande afwatering via de Heuvelse Putten op de Dommel.
- 3) Natuurmonumenten verplicht zich – voor zolang er geen alternatieve afwatering is gerealiseerd voor het perceel 2746 (deel oost) en indien noodzakelijk – om de sloot aan de westkant van de Heuvelse Putten (op perceel Waalre A 2219) jaarlijks te schonen zodat de afwatering richting de Dommel blijft gewaarborgd.
- 4) Na inrichting van de waterberging door gemeente Waalre koopt Natuurmonumenten binnen één jaar na afronden van de inrichting het perceel Waalre A 2746 (deel west) van de gemeente Waalre tegen de dan geldende marktwaarde. Gemeente Waalre zorgt er voor dat voor verkoop aan Natuurmonumenten het perceel is omgevormd naar natuur.
- 5) Voor afvoer van overtollig water uit perceel Waalre A 2746 (deel oost en deel west) de waterberging blijft de bestaande afwatering via de Heuvelse Putten in principe gehandhaafd tenzij partijen onderling overeenkomen dat de afwatering op een alternatieve wijze kan worden aangelegd.
- 5) Bij splitsing van het perceel Waalre A 2746 zal de nieuwe grens parallel aan de bestaande oostelijke grens (insteek leggerwaterloop) worden getrokken. De nieuwe grens is gelegen minimaal 13 meter ten westen van de hoogspanningsmast. De corridor tussen de te realiseren waterberging ten noordoosten en ten zuidoosten van de Heuvelse Putten is minimaal 5 m breed, gemeten vanaf het smalste stuk van het westelijk gelegen wandel- en fietspad. Indien niet aan deze randvoorwaarde voldaan kan worden, wordt de splitsing van het perceel ten zuidoosten van de Heuvelse Putten gerend uitgevoerd met als resultaat de aan Van den Ouweland toegedeelde oppervlakte.
- 6) Indien Waalre een waterberging zal realiseren op het perceel 2746 (deel west) dan gelden de volgende voorwaarden:
  - a) Bij het realiseren van een waterberging op perceel 2746 (deel west) wordt vrijkomende grond van dit perceel met een maximum van 3.000 m<sup>3</sup> door Waalre ter beschikking gesteld aan Van den Ouweland om daarmee zijn perceel 2746 (deel oost) op te kunnen hogen en sloten te dempen.
  - b) Vrijkomende grond van perceel 2746 (deel west) wordt, voor zover de kwaliteit dat toelaat, in overleg met Van den Ouweland in depot aangeboden, waarbij ophoging op initiatief, in eigen beheer, voor eigen risico en op eigen kosten door Van den Ouweland op zijn terrein wordt uitgevoerd. Van den Ouweland is verantwoordelijk voor de benodigde vergunningen voor het aanleggen van het depot en het ophogen van het perceel 2746 (deel oost).

### **Artikel 27 Vanggewas na mais**

Op zand- en lössgronden moet na de teelt van maïs een vanggewas worden gehandhaafd tot 1 februari van het daarop volgend jaar. De toegedeelde partij is verplicht om het vanggewas in stand te houden conform het Besluit gebruik meststoffen.

### **Artikel 31 Levering onder voorwaarden**

1. Het perceel kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummer 4813 (*deel landbouwgrond exclusief zuidelijke en oostelijke berm van ca 3 meter*) en het perceel Waalre, sectie A, nummer 2683 (*deel landbouwgrond, met uitzondering van pad aan noordzijde*) wordt ingebracht door de gemeente Waalre en geleverd aan Van den Broek en het perceel kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummer 5972 (*deel oostzijde met berm van ca 3 meter*) wordt ingebracht door Van den Broek en geleverd aan de gemeente Waalre onder de navolgende voorwaarden:
  - A. vóór ondertekening van de kavelruilovereenkomst heeft Van den Broek een inrichtingsplan opgesteld, waarin de landschappelijke- en recreatieve verfraaiing van zijn percelen aanzienlijk wordt verbeterd, Het inrichtingsplan bevat minimaal een inrichtingsschets en kostenverdeling voor de aanleg van landschapselementen en recreatieve voorzieningen. De gemeente Waalre dient haar goedkeuring te hebben verleend aan het inrichtingsplan vóórdat ondertekening van de kavelruilovereenkomst heeft plaatsgevonden. Deze goedkeuring wordt vastgelegd in een door Van den Broek en gemeente Waalre ondertekende brief met aangehecht inrichtingsplan als bijlage 7.
  - B. als uitvloeisel van het onder lid 1 A genoemde inrichtingsplan dient Van den Broek conform het gestelde in artikel 71 van de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant, uiterlijk op 31-12-2018 op de in het inrichtingsplan genoemde percelen een subsidiebeschikking te hebben ontvangen van het Centraal Administratie Kantoor van de provincie Noord-Brabant voor de omvorming van landbouwgrond in de gewenste landschapselementen (voor oppervlakten en lengten aan landschapselementen wordt verwezen naar het onder lid 1 A genoemde inrichtingsplan).
  - C. Op het perceel Waalre, sectie A, nummer 2683 (*deel pad aan noordzijde*) wordt door de gemeente Waalre niet eerder dan 2 jaar na de datum waarop de Stika beschikking, zoals genoemd onder lid 1 B, een openbaar toegankelijk wandelpad gerealiseerd. Van den Broek krijgt tot het moment waarop de gemeente Waalre het openbare pad realiseert het gebruik om niet van het perceel Waalre, sectie A, nummer 2683 (*deel pad aan noordzijde*). Het gebruik zal worden vastgelegd in een of meerdere door partijen te sluiten bruikleenovereenkomsten.
2. Indien niet aan de onder lid 1 A en B genoemde voorwaarden kan worden voldaan, dan komt het gestelde onder lid 1 C daarmee te vervallen en levert de gemeente Waalre aan Van den Broek in de kavelruil slechts een gedeelte van het perceel Waalre, sectie A, nummer 4813 (*deel landbouwgrond exclusief zuidelijke en oostelijke berm van ca 3 meter*) ter grootte van ca 1.63.90 ha en de percelen Waalre, sectie A, nummers 2863 (*deel landbouwgrond ter grootte van ca 5.79.66 ha -exclusief pad aan noordzijde-*) en 2863 (*deel pad aan noordzijde ter grootte van ca 0.18.80 ha*). Van den Broek levert daarbij aan de gemeente Waalre slechts een gedeelte van het perceel Waalre, sectie A, nummer 5972 (*deel oostzijde met berm van ca 3 meter*) ter grootte van ca 0.09.73 ha.

### **Artikel 33 Jachthuur**

Indien in afwijking van het bepaalde in artikel 3 lid 4 van de algemene voorwaarden het jachtrecht is verhuurd op de percelen kadastraal bekend, zal de eigenaar vóór datum aktepassering aan de notaris melden of deze percelen zijn verhuurd. Indien deze percelen zijn verhuurd, zal een kopie van de jachthuurovereenkomst worden overhandigd.

### **Artikel 34a pachtovername en -afkoop**

1. J.F.M. Faasen en Brabant Water komen overeen dat de pachtovereenkomst door de Grondkamer Zuid goedgekeurd onder verzoeknummer 310273, wordt ontbonden op de percelen kadastraal bekend gemeente Gestel, sectie E, nummers 2960 en 3489, beiden gedeeltelijk (ter gezamenlijke grootte van 3.51.29 ha).
2. Ter compensatie van de ontbinding van de onder lid 1 genoemde pachtovereenkomst, wordt een nieuwe pachtovereenkomst gevestigd tussen J.F.M. Faasen en gemeente Waalre op de percelen kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie C, nummers 988 en 989 (ter gezamenlijke grootte van 1.75.64 ha).
  - a. Alle afspraken uit de oorspronkelijke pachtovereenkomst tussen Brabant Water en J.F.M. Faasen blijven ongewijzigd.



- b. Brabant Water en J.F.M. Faasen komen overeen dat de eigendom van de fosfaatrechten van het pachtobject volledig aan pachter toekomen. Alle eventuele overige partijen kunnen hier geen aanspraken op maken.
  - c. Brabant Water is gemeente Waalre een vergoeding verschuldigd voor de pachtovername. Deze vergoeding wordt verrekend in de akte van kavelruil.
3. J.F.M. Faasen maakt gebruik van zijn voorkeursrecht als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek 7:378 om de percelen kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie C, nummers 988 en 989 (ter gezamenlijke grootte van 1.75.64 ha) te kopen in verpachte staat.
  - a. J.F.M. Faasen is gemeente Waalre hiervoor een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding wordt verrekend in de akte van kavelruil
  - b. Gemeente Waalre en J.F.M. Faasen komen overeen dat de eigendom van de fosfaatrechten van het pachtobject volledig aan pachter toekomen. Alle eventuele overige partijen kunnen hier geen aanspraken op maken.
4. Partijen machtigen de notaris om de akte van kavelruil te verzenden aan de grondkamer zuid
5. De eventuele grondkamerkosten welke verbonden zijn aan de pachtwijzigingsovereenkomst zijn voor rekening van Brabant Water.

#### **Artikel 34b pachtovername en -afkoop**

1. F.A.T.M. van de Gevel en Brabant Water komen overeen dat de pachtovereenkomst door de Grondkamer Zuid goedgekeurd onder verzoeknummer 310945, wordt ontbonden op het perceel kadastraal bekend gemeente Gestel, sectie B, nummer 3489 gedeeltelijk (ter grootte van 2.26.97 ha).
2. Ter compensatie van de ontbinding van de onder lid 1 genoemde pachtovereenkomst, wordt een nieuwe pachtovereenkomst gevestigd tussen F.A.T.M. van de Gevel en gemeente Waalre op het perceel kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie C, nummer 3718 gedeeltelijk (ter grootte van 2.26.97 ha).
  - a. Alle afspraken uit de oorspronkelijke pachtovereenkomst tussen Brabant Water en F.A.T.M. van de Gevel blijven ongewijzigd.
  - b. Brabant Water en F.A.T.M. van de Gevel komen overeen dat de eigendom van de fosfaatrechten van het pachtobject volledig aan pachter toekomen. Alle eventuele overige partijen kunnen hier geen aanspraken op maken.
  - c. Brabant Water is gemeente Waalre een vergoeding verschuldigd voor de pachtovername. Deze vergoeding wordt verrekend in de akte van kavelruil.
3. F.A.T.M. van de Gevel maakt gebruik van zijn voorkeursrecht als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek 7:378 om het perceel kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie B, nummer 3718 (ter grootte van 2.26.97 ha) te kopen in verpachte staat.
  - a. F.A.T.M. van de Gevel is gemeente Waalre hiervoor een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding wordt verrekend in de akte van kavelruil
  - b. Gemeente Waalre en F.A.T.M. van de Gevel komen overeen dat de eigendom van de fosfaatrechten van het pachtobject volledig aan pachter toekomen. Alle eventuele overige partijen kunnen hier geen aanspraken op maken.
4. Partijen machtigen de notaris om de akte van kavelruil te verzenden aan de grondkamer zuid
5. De eventuele grondkamerkosten welke verbonden zijn aan de pachtwijzigingsovereenkomst zijn voor rekening van Brabant Water.

#### **Artikel 34c pachtovername en -afkoop**

1. Pachtontbinding
  - a. H.P.J. van den Ouweland en Brabant Water komen overeen dat de pachtovereenkomst door de Grondkamer Zuid goedgekeurd onder verzoeknummer 310274, wordt ontbonden op het perceel kadastraal bekend gemeente Gestel, sectie E, nummers 2960 gedeeltelijk (ter grootte van 3.02.50 ha).
  - b. H.P.J. van den Ouweland en gemeente Waalre komen overeen dat de pachtovereenkomst door de Grondkamer Zuid goedgekeurd onder verzoeknummer XXXXX, wordt ontbonden op de percelen kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummers 2746 en 5973 beiden gedeeltelijk (ter gezamenlijke grootte van 5.56.79 ha).
2. Ter compensatie van de ontbinding van de onder lid 1 genoemde pachtovereenkomsten, wordt een nieuwe pachtovereenkomst gevestigd tussen H.P.J. van den Ouweland en gemeente Waalre op de percelen kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummers 2746, 4204 en 4657 allen gedeeltelijk (ter gezamenlijke grootte van 8.59.29 ha).

- a. Alle afspraken uit de oorspronkelijke pachtovereenkomsten tussen Brabant Water en H.P.J. van den Ouweland en gemeente Waalre en H.P.J. van den Ouweland blijven ongewijzigd.
  - b. Brabant Water en H.P.J. van den Ouweland en gemeente Waalre en H.P.J. van den Ouweland komen overeen dat de eigendom van de fosfaatrechten van het pachtobject volledig aan pachter toekomen. Alle eventuele overige partijen kunnen hier geen aanspraken op maken.
  - c. Brabant Water is gemeente Waalre een vergoeding verschuldigd voor de pachtovername. Deze vergoeding wordt verrekend in de akte van kavelruil.
3. H.P.J. van den Ouweland maakt gebruik van zijn voorkeursrecht als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek 7:378 om de percelen kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie A, nummers 2746, 4204 en 4657 allen gedeeltelijk (ter gezamenlijke grootte van 8.59.29 ha) te kopen in verpachte staat.
- a. H.P.J. van den Ouweland is gemeente Waalre hiervoor een vergoeding verschuldigd. Deze vergoeding wordt verrekend in de akte van kavelruil
  - b. Gemeente Waalre en H.P.J. van den Ouweland komen overeen dat de eigendom van de fosfaatrechten van het pachtobject volledig aan pachter toekomen. Alle eventuele overige partijen kunnen hier geen aanspraken op maken.
  - c. Gemeente Waalre als verpachter en H.P.J. vd Ouweland als pachter komen overeen dat verpachter geen beroep doet op het recht van de 'afrekenverplichting' als gesteld in het Burgerlijk Wetboek onder art 7:384, voor wat betreft de percelen uit het eerste lid die door pachter zijn gekocht voortvloeiend uit diens voorkeursrecht.
4. Partijen machtigen de notaris om de akte van kavelruil te verzenden aan de grondkamer zuid
5. De eventuele grondkamerkosten welke verbonden zijn aan de pachtwijzigingsovereenkomst zijn voor rekening van gemeente Waalre.

#### **Artikel 36 Kwalitatieve verplichting**

1. De in deze overeenkomst omschreven verplichtingen van toegedeelde zoals vermeld in artikel 23 en 28 hierbij gevestigd als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW ten aanzien van het geruilde. Deze verplichtingen gaan over op degenen die het geruilde onder bijzondere titel verkrijgen. Degenen die van de toegedeelde een recht tot gebruik van het geruilde zullen verkrijgen zijn mede aan deze verplichtingen gebonden.
2. De in het eerste lid van dit artikel omschreven verplichtingen verkrijgen derdenwerking door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
3. De Kwalitatieve verplichting t.a.v. artikel 28 Drainage komt te vervallen na vijftien(15) jaren, gerekend vanaf het moment van juridische levering of zoveel eerder als de eigenaren van de percelen Waalre sectie A nummer 4657 (deel west) en Waalre sectie A nummer 4657 (deel oost) gezamenlijk overeen komen bij constatering dat het drainagesysteem als geheel niet meer naar behoren functioneert en of door middel van reparaties niet meer functioneel is te herstellen. De eigenaren van de percelen 4657 (deel west) en 4657 (deel oost) zullen na het vervallen van deze kwalitatieve verplichting op eigen kosten en naar eigen inzicht op het eigen perceel een zelfstandig vervangend drainagesysteem aanleggen en onderhouden.

### **Artikel 38 Opschortende voorwaarde**

1. De notariële ondertekening van de akte van ruiling zal niet eerder plaats vinden dan het moment waarop:

- de afzonderlijke pachtontbindingsovereenkomst tussen Bakermans en gemeente Bergeijk is goedgekeurd door de grondkamer
- de desbetreffende hypotheekverstrekkers hebben ingestemd met de voor hen relevante ruilingen in het ruilplan
- de Raad van de gemeente Waalre haar goedkeuring heeft verleend op de kavelruilovereenkomst
- de directie van Natuurmonumenten haar goedkeuring heeft verleend op de kavelruilovereenkomst
- Natuurmonumenten met het Groen Ontwikkelfonds Brabant B.V een overeenkomst heeft getekend voor het vestigen van een kwalitatieve verplichting en daarvoor een onherroepelijke schriftelijke volmacht aan het Groen Ontwikkelfonds Brabant B.V. heeft afgegeven om de overeenkomst vestiging kwalitatieve verplichting notarieel te laten passeren en in te laten schrijven in de openbare registers.
- een ondertekende brief van Waterschap De Dommel is verstrekt aan de desbetreffende partijen inzake het recht op een claim op gewasschade als gevolg van een ondergrondse rioolleiding.

2. Indien een of meer der partijen aan het in het eerste lid genoemde onderwerp niet kan voldoen vóór 1-3-2019, dan vervalt deze overeenkomst zonder dat partijen daartoe enige vorm van schadevergoeding kunnen vorderen.

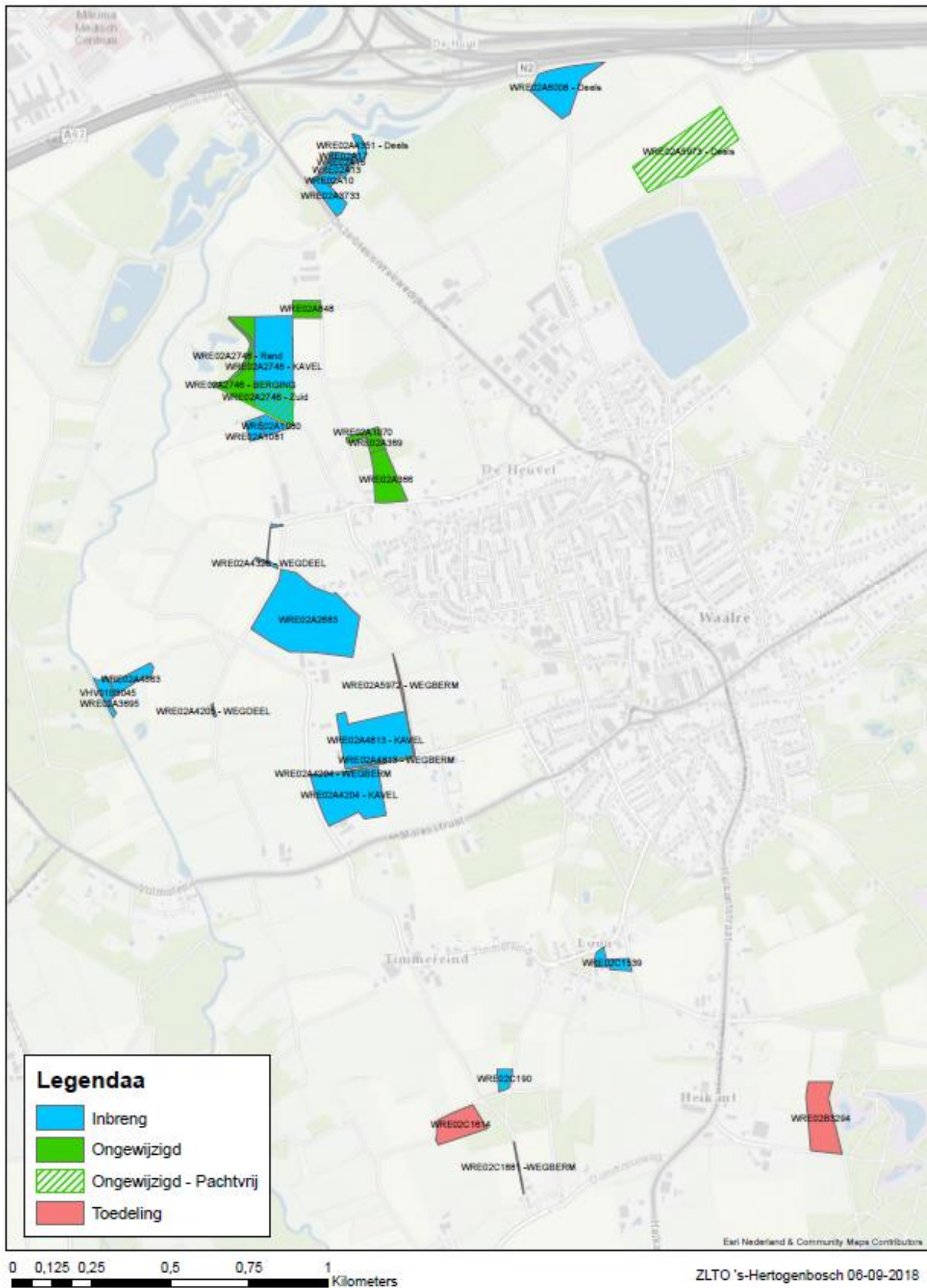
### **Artikel 40 Verleggen zakelijk recht**

Voor wat betreft het zakelijk recht als gevolg van de hoogspanningsmast op perceel Waalre sectie A nummer 2746 ten behoeve van TenneT TSO B.V. komen partijen het volgende overeen:

1. Bij het splitsen van het perceel Waalre sectie A nummer 2746 in deel oost en deel west, zal de hoogspanningsmast, waar het zakelijk recht op van toepassing is, op het perceel oost liggen. Het zakelijk recht moet daarom worden overgezet op Waalre sectie A, nummer 2746 deel oost. Het zakelijk recht op Waalre sectie A nummer 2746 deel west zal na splitsing niet worden opgenomen.
2. Een eventuele vergoeding als gevolg van het zakelijk recht, komt toe aan de eigenaar/gebruiker van Waalre sectie A nummer 2746 deel oost.

*- Einde bijzondere voorwaarden kavelruil -*

**BIJLAGE 1: KAART INBRENG EN TOEDELING**



**BIJLAGE 2: TABEL INBRENG, TOEDELING EN SALDO****In te brengen**

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte (ha)	Getaxeerde waarde
Waalre	A	1081	0,3060	€ 20.502
Waalre	A	4663	0,4830	€ 27.567
Waalre	A	2683	5,9846	€ 457.822
Waalre	C	190	0,2680	€ 20.770
Veldhoven	B	3045	0,3680	€ 17.664
Waalre	A	1080	0,3330	€ 22.311
Waalre	A	4205 - deels	0,0288	€ 288
Waalre	C	1539	0,4437	€ 44.370
Waalre	A	3695	0,0002	€ 12
Waalre	A	4351 - deels	0,2092	€ 2.092
Waalre	A	13	0,2540	€ 2.540
Waalre	A	3733	0,5541	€ 19.096
Waalre	A	10	0,1600	€ 1.600
Waalre	A	17	0,1650	€ 8.580
Waalre	A	16	0,1480	€ 7.643
Waalre	A	4813 - deels	3,1791	€ 254.328
Waalre	A	2746 - deels	3,8594	€ 264.369
Waalre	A	4326 - deels	0,0625	€ 625
Waalre	A	4204 - deels	3,1046	€ 248.368
Waalre	A	5630 - deels	0,0500	€ 1.000
Waalre	A	6008 - deels	2,1609	€ 19.123,95
		<b>TOTAAL</b>	<b>22,1221</b>	<b>€ 1.440.670,95</b>

**Toe te delen**

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte (ha)	Getaxeerde waarde
Waalre	C	1614	1,2170	€ 90.058
Waalre	B	3294	1,8415	€ 133.509
Waalre	C	1881 - deels	0,0504	€ 3.982
Waalre	A	5972 - deels	0,0973	€ 7.784
		<b>TOTAAL</b>	<b>3,2062</b>	<b>€ 235.333,00</b>

**Berekening**

Toedeling € 235.333,00 - Inbreng € 1.440.670,95

**= € 1.205.337,95**

te ontvangen door deelnemer

**BIJLAGE 3: VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEID (1)**



## BIJLAGE 6: WIJZIGING NNB INDICATIEF KAART

Voorstel wijziging NNB, indicatief weergegeven op luchtfoto 2017:

### in rood gearceerd

Te schrappen percelen uit begrenzing NNB

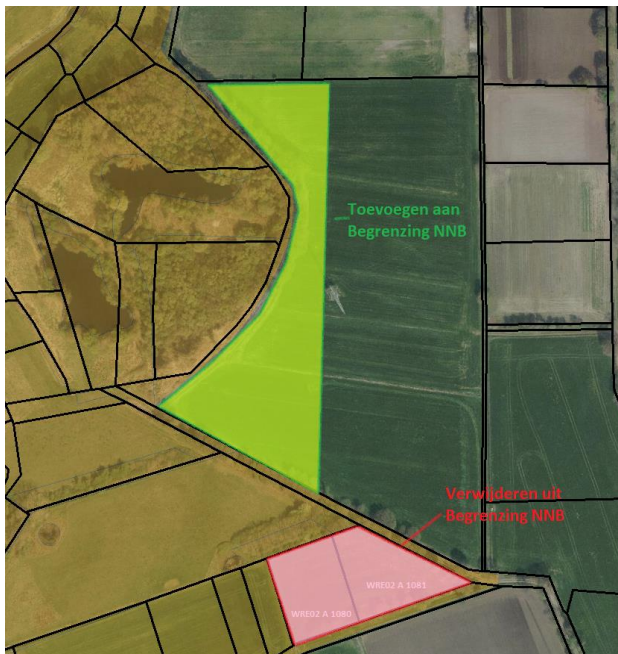
Waalre, Sectie A nummers 1080 en 1081

### In groen gearceerd

Toe te voegen perceel aan begrenzing NNB

Waalre, Sectie A nummers 2746 gedeeltelijk

Detailkaart



Overzichtskaart



# BIJLAGE 7: INRICHTINGSPLAN

Oude versie! aangepaste plan volgt 18 okt 2018

