SANERINGS- en RUILOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

[redacted]

en

De Gemeente Peel en Maas, te dezen krachtens artikel 160 en 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door [redacted] andelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van

hierna te noemen **"de gemeente"**

Hierna te samen te noemen: **"partijen".**

In overweging nemende;

- dat de [redacted] te saneren,
- dat in dit kader gesprekken gevoerd zijn tussen beide partijen,
- dat de gemeente medewerking wilt verlenen aan de sanering van voornoemde locatie,
- dat in dit kader de gemeente bereid is om het bij haar in eigendom zijnde perceel, kadastraal bekend gemeente Helden, sectie W nummer 748 te ruilen tegen het bij de [redacted] in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Helden, sectie D nummer 5139.
- Dat een gedeelte van het kadastrale perceel (zie bijlage), sectie W nummer 748 in gebruik is bij [redacted] te [redacted]
- Dat overeengekomen is dat [redacted] dit gedeelte van het kadastrale perceel, sectie W nummer 748 in gebruik mag houden. Dit wordt notarieel vastgelegd middels een vruchtgebruik ten gunste van [redacted] Dit vruchtgebruik wordt nader omschreven onder artikel 16 van deze overeenkomst.
- Dat in dit kader de gemeente tevens bereid is om het kadastrale perceel bekend gemeente Helden, sectie W nummer 130 (welk op korte termijn in eigendom komt van de gemeente) te ruilen tegen het bij [redacted] in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Helden, sectie D nummer 5139.
- Dat in dit kader [redacted] bereid is om het bij haar in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Helden, sectie D nummer 5139 [redacted] te ruilen tegen het bij de gemeente in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Helden, sectie W nummer 748 en het perceel kadastraal bekend gemeente Helden, sectie W nummer 130.
- dat een aantal aanvullende afspraken zijn gemaakt tussen partijen die vastgelegd zijn in deze overeenkomst.

[redacted]

Dat [redacted] heeft ingebracht in de ruiling het navolgende perceel grond zonder opstallen, in gebruik als agrarische grond, kadastraal bekend:

gemeente Helden, sectie D, nummer 5139, met een oppervlak van 9621m2 zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door partijen gewaarmerkte tekening, in deze overeenkomst verder genoemd **"het geruilde sub A"**

Dat de gemeente heeft ingebracht in de ruiling het navolgende perceel grond zonder opstallen, in gebruik als agrarische grond, kadastraal bekend:

gemeente Helden, sectie W, nummer 748, met een oppervlak van 6996 m2. zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door partijen gewaarmerkte tekening, in deze overeenkomst verder genoemd **"het geruilde sub B"** en

gemeente Helden, sectie W, nummer 130, met een oppervlak van 617 m2, zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door partijen gewaarmerkte tekening, in deze overeenkomst verder genoemd "het geruilde sub B"

1. Bovengenoemde transactie vindt plaats met verrekening van het verschil in oppervlak. De waarde van de grond is bepaald op een bedrag van [redacted] De gemeente dient dus een bijbetaling te doen van [redacted]

Partijen zijn verder overeengekomen:

Notariële akte van levering

Artikel 1

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen van notariskantoor Gerrits van Gulick te Gemert of Deurne, of hun plaatsvervanger uiterlijk 2 maanden na sanering en sloop van de bedrijfsgebouwen, locatie [redacted] op een door notaris aan te wijzen uur.

Kosten en belastingen

Artikel 2

Alle kosten van overdracht betreffende deze ruiling, inclusief het kadastrale recht en eventuele kosten voor het doorhalen van de hypotheek, komen voor rekening van de gemeente. De eventuele belastingen zijn hier niet bij inbegrepen.

Betaling

Artikel 3

De betaling van de restant koopsom (bijbetaling verschil in oppervlak). kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.

Aflevering, staat van de geruilde objecten, gebruik

Artikel 4

1. De levering van het geruilde sub A aan de gemeente zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. [redacted] verplicht zich voor het geruilde sub A zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van levering.
   De levering van het geruilde sub B aan de [redacted] zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. De gemeente verplicht zich voor het geruilde sub B zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van levering.

[redacted]

[redacted]

2. De zorgplicht van beide partijen wordt beëindigd op de dag van feitelijke levering.
3. Beide partijen hebben het recht het verkochte vóór de levering in- en uitwendig te inspecteren.
4. De gemeente is voornemens het geruilde sub A te gebruiken als agrarische grond.
5. [redacted] is voornemens het geruilde sub B te gebruiken als bouwkavel voor de realisatie van één woning, waarbij een deel van de niet te bebouwen grond agrarisch blijft. Voor het gebruik als bouwkavel dient een planologische procedure doorlopen te worden.
6. Het is beide partijen niet bekend dat de geruilde objecten enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale gebruik of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de geruilde objecten, dan wel het nemen van andere maatregelen.

Juridische levering
Artikel 5
De geruilde objecten zullen worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, daaraan als heersend erf verbonden erfdienstbaarheden en daaraan verbonden kwalitatieve rechten hieronder begrepen, doch vrij van hypotheken, beslag en inschrijvingen daarvan en vrij van pandrechten.

Overgang, overdracht aanspraken
Artikel 6
1. Het is [redacted] toegestaan de locatie [redacted] te verkopen, mits de gemeente hier vooraf schriftelijk (middels brief gericht aan het college van burgemeester en wethouders) over geïnformeerd wordt én alle rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen geheel of gedeeltelijk over worden gedragen aan derden en dit in de notariële akte middels een kettingbeding wordt opgenomen.

Overmaat, ondermaat
Artikel 7.
Indien het aantal m2 dat in de grondruil betrokken is, afwijkt ten opzichte wat vermeld is in deze overeenkomst, dan wordt de bijbetaling verrekend aan de hand van de daadwerkelijke oppervlakte tegen dezelfde koopprijs per vierkante meter als door partijen is overeengekomen (zijnde [redacted]

Zakelijke belastingen
Artikel 8
De zakelijke lasten met betrekking tot de geruilde objecten zijn vanaf datum notarieel transport voor rekening van de respectievelijke verkrijger van de afzonderlijke objecten.

Garantieverklaringen
Artikel 9
Beide partijen garanderen, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, het navolgende:
1. beide partijen zijn bevoegd tot verkoop en levering van voornoemde objecten;
2. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
3. op de voornoemde objecten rusten geen andere zakelijke belastingen dan onroerend zaakbelasting, waterschapslasten en eventuele ruilverkavelingslasten;

Informatieplicht
Artikel 10

Omtrent de geruilde objecten, verklaren beide partijen zodanige informatie te hebben verstrekt en verklaren beide partijen zodanig onderzoek te hebben verricht als in redelijkheid van hen verwacht mag worden.

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 11

1. Een partij is in verzuim jegens de andere partij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet geschieden bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst, met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de andere partij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze andere partij, zolang de akte van levering niet is verleden, de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
2. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de levering of juridische levering, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de andere partij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is bepaald op € 10.000,00. Voor zover de andere partij meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 12

Deze overeenkomst is gesloten onder de ontbindende voorwaarde:

1. van goedkeuring door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Peel en Maas.
2. dat indien [redacted] vóór de datum van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van de akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
3. Indien bodemonderzoek uitwijst dat de bodem of een gedeelte daarvan, dan wel het grondwater, zodanig is verontreinigd dat het terrein niet kan worden gebruikt voor door partijen beoogde functie, zullen in onderling overleg nadere afspraken worden gemaakt over de sanering, dan wel hebben partijen het recht de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst of schadevergoeding over en weer te ontbinden.
4. Dat deze grondruil alleen plaatsvindt bij sanering van de locatie [redacted] en onder de in deze overeenkomst genoemde voorwaarden en bepalingen.
5. Indien één van de partijen, na in gebreke zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
6. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 100.000,-- verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten en verhaal.

[redacted]

[redacted]

Twee of meer eigenaren
Artikel 13
Ingeval twee of meer personen eigenaar zijn, geldt het volgende:
1. zij kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat de eigenaren elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering en daarmee verband houdende rechtshandelingen;
2. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Termijnen
Artikel 14
De in deze overeenkomst gestelde termijnen gelden als ware de Algemene Termijnenwet erop van toepassing.

Geschillenregeling
Artikel 15

a. Alle geschillen, die naar aanleiding van de overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter. Het geschil wordt geacht te bestaan, indien één der partijen aan de ander schriftelijk te kennen geeft, dat een zodanig verschil van mening aanwezig is.
b. Van het gestelde in lid a kan worden afgeweken indien partijen hier mee instemmen. In dat geval zullen partijen in overleg treden teneinde het geschil/de geschillen op te lossen.
c. Indien het gestelde onder lid b. geen resultaat heeft, is het gestelde onder lid a weer van toepassing. Er is sprake van geen resultaat indien één der partijen aan de ander schriftelijk te kennen geeft, dat overleg in dit kader geen resultaat heeft gehad.

Bijzondere bepalingen sanering varkenshouderij
Artikel 16

1. Deze grondruil vindt plaats onder de voorwaarde dat de varkenshouderij van [redacted] wordt gesaneerd. Deze sanering houdt in dat alle bedrijfsgebouwen, gelegen [redacted], worden gesaneerd van asbest en worden gesloopt, met uitzondering van circa [redacted] bijgebouwen (zijnde de loods met afhang alsmede 2 afdelingen van de stal). Deze sanering wordt per direct ingezet met de start van de kelders leegmaken waarna de sloop kan starten. [redacted] start per heden. Alle hiermee gemoeide kosten zijn voor rekening van de [redacted]
2. Ingeval gekozen wordt voor nieuwbouw van het bijgebouw, en als het bijgebouw dat behouden wenst te blijven alsnog gesloopt wordt binnen deze transactie dan mag het oppervlak maximaal [redacted] bedragen.
3. De bedrijfsgebouwen, locatie [redacted] dienen voordat de grondruil notarieel vastgelegd wordt, gesloopt te zijn.
4. De kosten voor eventueel benodigde onderzoeken t.b.v. het doen van een sloopmelding zijn voor rekening van [redacted]
5. [redacted] is verplicht om de sloopmelding binnen 2 maanden na ondertekening van deze overeenkomst in te dienen, mits [redacted] schriftelijke toestemming heeft ontvangen van de beide hypotheekhouders zijnde de Rabobank en ING.
6. Alle door de gemeente afgegeven milieuvergunningen, die betrekking hebben op de locatie [redacted] worden na het onherroepelijk worden van de in deze overeenkomst genoemde wijziging bestemming locatie [redacted] in Wonen en de twee overige bouwtitel , ingetrokken.

[redacted]

[redacted]

7. De bedrijfsgebouwen, gelegen [redacted] (met uitzondering van max [redacted] bijgebouwen) dienen binnen 2 maanden na onherroepelijk worden van de bestemming wonen op [redacted] gesaneerd en gesloopt te zijn.
8. Aanvoer schone grond ten behoeven van het opvullen van de kelders bij de sanering dient geregeld te worden door en voor rekening van [redacted] Wel zal de gemeente hierin, waar mogelijk, faciliteren door mogelijke schone grond van andere projecten te verplaatsen naar de locatie [redacted] Dit heeft inmiddels reeds geresulteerd in de beschikbaarheid van minimaal 3000 m3 zwarte zand afkomstig uit [redacted] verzorgt zelf het laden, lossen en het vervoer en ontvangt hiervoor een vergoeding van [redacted] per m3 excl. BTW.
9.Vruchtgebruik: op een deel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Helden, sectie W nummer 748 met een oppervlak van circa [redacted] wordt gelijktijdig met het passeren van de akte van de in deze overeenkomst vastgelegde grondruil het vruchtgebruik vastgelegd ten gunste van [redacted] (vruchtgebruiker) [redacted] betaalt hiervoor géén vergoeding.
10. Dit vruchtgebruik eindigt op het moment dat de vruchtgebruiker zelf afstand doet van het recht op vruchtgebruik dan wel bij overlijden van de vruchtgebruiker.
11. Bij beëindiging van het vruchtgebruik krijgen de erfgenamen maximaal 6 maanden de tijd om het betreffende perceelsgedeelte te ontruimen.
12. Na beëindiging van het vruchtgebruik zal in overleg met de erfgenamen afstemming plaatsvinden over het plaatsen van een deugdelijke erfafscheiding tussen het perceelsgedeelte (W748) waarop het vruchtgebruik rust en de aangrenzende percelen waarvan de vruchtgebruiker eigenaar is (zijnde de percelen, kadastraal bekend gemeente Helden, sectie W nummers 819 en W1069.

Bouwtitels

Artikel 17

Ter compensatie van de sanering heeft de gemeente een inspanningsverplichting om een 2 tal bouwtitels te verkrijgen ten behoeve van [redacted] danwel hun aan te wijzen derden;

1. Een bouwtitel op het perceel, kadastraal bekend gemeente Helden, sectie W 748, gelegen [redacted] waarbij conform de geldende bouwregels gebouwd mag worden.
2. Een bouwtitel op de percelen, kadastraal bekend gemeente Helden, sectie G, nummer 419, sectie D nummers 4624 en 4625 (gedeeltelijk), gelegen hoek [redacted] voor een woning met een inhoud van maximaal [redacted] met een maximaal oppervlak van [redacted] aan bijgebouwen. Ook de realisatie van een kelder en zwembad is toegestaan. Ingeval de woninginhoud groter wordt dan [redacted] volgt een bijbetaling aan de gemeente voor alle m3 die de [redacted] overschrijdt. Deze bijbetaling bedraagt [redacted] per m3.
3. De percelen kadastraal bekend gemeente Helden, sectie G, nummer 419, sectie D nummers 4624 en 4625 (gedeeltelijk) dienen door [redacted] zelf verworven te worden. Alle aankoopkosten zijn voor rekening van [redacted]
4. Ingeval de verwerving van de percelen, genoemd onder lid 3 niet slaagt, hebben zowel [redacted] als ook de gemeente een inspanningsverplichting om een vergelijkbare locatie te vinden binnen [redacted] Deze inspanningsverplichting loopt tot uiterlijk 31 december 2029. Beide partijen hebben wel de inspanningsverplichting om hierin voortvarend te werk te gaan om dit te realiseren.

5. Bouwrijp maken van de beide toekomstige bouwkavels, zoals vermeld in dit artikel, geschiedt op kosten van de gemeente, inclusief de aanleg van een inrit en een rioolaansluiting. De gemeente gaat dit na ondertekening in gang zetten zodra de fam. Aarts een begin maakt met de sanering/sloop, alsmede met het leegmaken van de kelders die nu nog vol zitten met mest.
6. De gemeente spant zich in om voor de locatie [redacted] de bestemming wonen met maximaal [redacted] aan bijgebouwen te vestigen.
7. Op beide toekomstige bouwkavels mag pas gebouwd worden op het moment dat de bedrijfsgebouwen, gelegen [redacted] gesaneerd en gesloopt zijn en
8. Op beide toekomstige bouwkavels mag pas gebouwd worden op het moment dat de benodigde bestemmingen onherroepelijk zijn.

Bestemmingsplan
Artikel 18

1. De gemeente heeft een maximale inspanningsverplichting om ten behoeve van de locatie [redacted] een nieuw bestemmingsplan "Wonen" op te stellen.
2. De gemeente heeft een maximale inspanningsverplichting om ten behoeve van het realiseren van 2 bouwtitels op de percelen zoals vermeld onder artikel 17 de benodigde bestemmingsplanprocedures zo snel mogelijk te volgen.
3. De kosten voor deze bestemmingsplanprocedures inclusief de benodigde onderzoeken komen voor rekening van de gemeente.
4. Ingeval de gemeente er niet in slaagt een onherroepelijk bestemmingsplan te krijgen voor 1 of meerdere van de in deze overeenkomst 3 genoemde locaties, zal de gemeente en [redacted] zich beiden inspannen om alternatieve locaties te vinden.
5. Zowel gemeente als [redacted] mogen maximaal 3 alternatieve locaties afwijzen. Deze moeten qua omgeving ongeveer dezelfde ligging, kavel grootte en afstand tot de kern van [redacted] hebben als de huidige.
6. Ingeval de locatie, kadastraal bekend gemeente Helden, sectie W nummer 748 onverhoopt geen bouwtitel verkrijgt, wordt de in deze overeenkomst vastgelegde grondruil ontbonden. Alle tot dan toe door partijen gemaakte kosten, die specifiek betrekking hebben op dit kadastraal perceel, blijven geheel voor ieders eigen rekening.

Deskundigenkosten
Artikel 19

Door [redacted] is een ter zake deskundige ingeschakeld, welke hen heeft bijgestaan in de onderhandelingen. Deze kosten komen voor vergoeding in aanmerking en bedragen maximaal [redacted] inclusief 21% BTW. Deze kosten zullen na het indienen van een declaratie, bij notarieel transport worden vergoed.

Pacht:
Artikel 20

Gedurende het jaar 2020 mag [redacted] het perceel, kadastraal bekend gemeente Helden, sectie W nummer 748 gedeeltelijk (het gedeelte waarvoor een vruchtgebruik gevestigd wordt, wordt dus niet mee verpacht) met een oppervlak van circa [redacted] pachten van de gemeente. Dit tegen een pachtprijs van [redacted] per hectare voor het jaar 2020.
Daarnaast mag [redacted] het perceel kadastraal bekend gemeente Helden, sectie D nummer 5139 welk betrokken is in de grondruil en na levering eigendom wordt van de gemeente middels een geliberaliseerde pacht gedurende een periode van 3 jaar pachten tegen een pachtprijs van [redacted] per hectare per jaar voor het jaar 2021. De pachtprijs kan

daarna herzien worden afhankelijk van het pachtprijzenbesluit. Na deze periode wordt dit jaarlijks opnieuw bekeken, rekening houdend met het pachtbeleid.

Domiciliekeuze

Artikel 21

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

[redacted]

Bijlagen:

Grondruiltekening
Kadastrale tekening perceel W 748 en W130
Tekening deel perceel W748 waarop vruchtgebruik gevestigd wordt.

[redacted]

[redacted]