

### **TOTSTANDKOMINGSVOORBEHOUD**

Deze overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat:

- a) openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden van de voorgenomen transactie (inclusief de koopoptie van Teunesen, zoals vervat in deze overeenkomst), op een door de gemeente na overleg met Teunesen te bepalen wijze en zich binnen de in deze openbare kennisgeving door de gemeente te bepalen termijn geen andere potentiële gegadigde(n) heeft/hebben gemeld, dan wel indien binnen deze termijn (een) andere(n) potentiële gegadigde(n) zich heeft/hebben gemeld, dit naar het exclusieve oordeel van de gemeente niet leidt tot het niet aangaan van deze overeenkomst en na kennisgeving hiervan aan de andere potentiële gegadigde(n) die zich hebben gemeld, deze dit niet aan de rechter voorleggen binnen de door de gemeente te stellen termijn, dan wel indien een of meer potentiële gegadigden binnen de door de gemeente te stellen termijn, dit wel aan een rechter voorleggen, de vordering onherroepelijk is afgewezen; en
- b) het college van burgemeester en wethouders en de directie van Teunesen tot het aangaan van deze overeenkomst hebben besloten en
- c) deze overeenkomst namens alle partijen is ondertekend.

Tot het moment dat is voldaan aan al deze voorwaarden, kunnen Teunesen en de gemeente geen enkel recht omlen aan hetgeen in deze overeenkomst is opgenomen. Tot het moment dat is voldaan aan de genoemde voorwaarden, zijn de gemeente en Teunesen daarnaast nooit aansprakelijk c.q. kan de wederpartij jegens de gemeente of Teunesen nooit aanspraak maken op vergoeding van enigerlei schade, kosten en/of rente (bijvoorbeeld in het geval de gemeente of Teunesen de onderhandelingen afbreekt).

### **RUILOVEREENKOMST**

Ondergetekenden zijn:

1. **Teunesen Zand en Grint B.V.**, statutair gevestigd in Gennep, kantoorhoudende op het adres Hoogveld 16 te (6598 BL) Heijen, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 12023149, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [REDACTED] hierna te noemen "Teunesen";
2. **De gemeente Gennep**, gevestigd aan het adres Ellen Hoffmanplein 1 (6591 CP) Gennep, krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer J.M.T Teunissen MSc., hierna te noemen "de Gemeente".

Samen worden ondergetekenden aangeduid als "Partijen".

Partijen nemen het volgende in aanmerking:

Paraaf Gemeente

[REDACTED]  
Ruilvereenkomst Gennep [REDACTED]  
versie 23-6 (opm. [REDACTED]  
geaccordeerd gemeente)).pdf

- Het hoogwaterproject 'Lob van Gennep' is een samenwerking van acht overheden die zich richt op het verbeteren van de waterveiligheid in combinatie met het versterken van de gebiedskwaliteiten in de Lob van Gennep;
- Vanwege het hoogwaterproject 'Lob van Gennep' is het wenselijk dat het voetbalterrein van voetbalvereniging Achates wordt verplaatst naar een nieuwe locatie, gelegen tussen de Goorseweg en Bredeweg te Ottersum;
- Voor de voorgestane wijze van realisatie van de verplaatsing is een gedeelte van een perceel benodigd dat thans in eigendom is van Teunesen;
- Dat perceel van Teunesen betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Ottersum, sectie E, nummer 10, met een oppervlakte van 4.06.10 hectare. Het voor de verplaatsing benodigde gedeelte betreft een gedeelte ter grootte van (ongeveer) 2,9 hectare;
- Teunesen wenst zoveel mogelijk te worden gecompenseerd voor het verlies van haar percelen door vervangende percelen te verkrijgen;
- De Gemeente is eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Gennep, sectie H, nummer 660, op welk perceel Teunesen een voorwaardelijke koopoptie wenst te verkrijgen;
- Teunesen heeft een recht van eerste koop op de percelen, kadastraal bekend gemeente [REDACTED] die toebehoren aan [REDACTED]. In verband met deze transactie is Teunesen bereid (voorwaardelijk) afstand te doen van dit recht ten behoeve van de Gemeente;
- Partijen hebben over de ruil van de betreffende percelen, het voorwaardelijke recht van koop en de overige voorwaarden overeenstemming bereikt. Die overeenstemming hebben zij uitgewerkt in deze overeenkomst.

Partijen komen het volgende overeen:

#### Artikel 1 – Ruil

- 1.1. De Gemeente draagt ten titel van ruil over aan Teunesen, die in ruil van de Gemeente aanneemt, de percelen kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Waarde (m <sup>2</sup> )	Staat
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	28.610	[REDACTED]	Geliberaliseerd verpacht

			23.745		Geliberaliseerd verpacht 1 januari 2028
			3.500		Vrij
			2.635		Vrij
			21.395		Regulier verpacht
			780		Vrij
Totaal			80.665		

- 1.2. Een aantal van door de Gemeente te leveren percelen is thans nog eigendom van derden. Deze percelen zullen door middel van een ABC-levering worden overgedragen aan Teunesen.
- 1.3. Teunesen draagt ten titel van ruil over aan de Gemeente, die in ruil van Teunesen aanneemt, een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Ottersum, sectie E, nummer 10 met een oppervlakte van circa 2,9 ha, zoals weergegeven op de als **bijlage 1** aan deze overeenkomst gehechte tekening.
- 1.4. Teunesen geeft hierbij volmacht aan de Gemeente en door de Gemeente in te schakelen derden om voor de juridische levering een kadastrale voorlopige splitsing van het perceel te bewerkstelligen. De splitsing geschiedt op basis van een door het Kadaster toe te kennen nieuw definitief perceelnummer met voorlopige eigendomsgrens aan de hand van de als **bijlage 1** aangehechte tekening.
- 1.5. Aanwijs van de nieuwe definitieve eigendomsgrens door partijen vindt plaats bij onherroepelijkheid van het te maken planologisch kader voor het sportpark.
- 1.6. De over en weer door Partijen aan elkaar te leveren percelen worden hierna ook aangeduid als 'het geruilde' en/of 'de geruilde percelen'.

#### **Artikel 2 – Waarde en toegift, overdrachtsbelasting**

- 2.1. De waarde van het door Teunesen aan de Gemeente te leveren perceelsgedeelte bedraagt [REDACTED] per vierkante meter.
- 2.2. De waarde van de door de Gemeente aan Teunesen te leveren percelen is opgenomen in de tabel in artikel 1.1.
- 2.3. Het verschil tussen de waarde van de door Partijen aan elkaar te leveren percelen wordt in de vorm van een toegift ter grootte van het verschil voldaan door de partij die de percelen inbrengt met de minste totale waarde aan de partij die de percelen inbrengt met de meeste totale waarde.
- 2.4. De betaling van de toegift geschiedt ten tijde van de notariële levering van de percelen.

- 2.5. Over de waarde van de over en weer over te dragen percelen zijn Partijen over de door hen verkregen percelen overdrachtsbelasting dan wel btw verschuldigd. Voor zover btw van toepassing is, is ieder van Partijen verplicht om de andere partij een btw-factuur uit te reiken met betrekking tot de over te dragen percelen waarover btw moet worden betaald.

### **Artikel 3 – Feitelijke en juridische staat van het geruilde**

- 3.1. De geruilde percelen zijn in gebruik als landbouwgrond. Partijen staan over en weer niet in voor andere eigenschappen van de grond dan die voor normaal gebruik als landbouwgrond nodig zijn.
- 3.2. De geruilde percelen worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevinden op de datum van eigendomsoverdracht, met alle bijbehorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.3. De geruilde percelen worden overgedragen vrij van huur of pacht en niet zonder titel in gebruik bij derden, met uitzondering van de percelen waarbij in artikel 1.1. staat vermeld 'verpacht', welke percelen door de Gemeente in (regulier of geliberaliseerd) verpachte staat aan Teunesen worden geleverd. De pachtovereenkomsten zijn als **bijlage 2** aan deze overeenkomst gehecht.
- 3.4. De geruilde percelen zijn niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving als monument of beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van de Erfgoedwet.
- 3.5. Partijen aanvaarden uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die zijn vermeld in of voortvloeien uit de laatste titels van eigendomsverkrijging.
- 3.6. Na ondertekening van deze overeenkomst is het Partijen niet toegestaan om wijzigingen in de gesteldheid of rechtstoestand van de geruilde percelen aan te brengen.
- 3.7. De geruilde percelen zijn met ingang van het moment van het tekenen van de akte van levering voor risico van de verkrijgende partij, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsheeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat.
- 3.8. Verrekening van over- en ondermaat is slechts van toepassing op percelen waarvan een deel wordt overgedragen.
- 3.9. De Gemeente is bevoegd om het perceel kadastraal bekend gemeente Ottersum, sectie E, nummer 10 voor de feitelijke en juridische levering te betreden ten behoeve van het uitvoeren van de voor de verplaatsing van het voetbalterrein van de voetbalvereniging Achaten benodigde onderzoeken. De Gemeente stelt direct na ondertekening van deze overeenkomst Teunesen op de hoogte van de uit te voeren

onderzoeken en de periode wanneer deze onderzoeken worden uitgevoerd, zodat de pachter door Teunesen geïnformeerd kan worden en om pacht- en gewasschade te voorkomen, dan wel de schade zoveel mogelijk te beperken. Mocht er toch schade optreden, dan vergoedt de Gemeente deze schade.

#### **Artikel 4 – Juridische levering, kosten**

- 4.1. De akte van levering zal worden verleden uiterlijk op 1 januari 2024 ten overstaan van een notaris van Dirkzwager N.V. of diens plaatsvervanger.
- 4.2. De betaling van de toegift, van de verrekeningen, overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via (het kantoor van) de notaris.
- 4.3. Partijen zijn verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op één van de kwaliteitsrekening(en) van de notaris en wel zodanig dat het verschuldigde op de dag van levering op die kwaliteitsrekening is bijgeschreven.
- 4.4. De notariële kosten en de onderzoekskosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering van de geruilde percelen, daaronder begrepen het kadastraal recht dat is verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van de akte van levering alsmede de omzetbelasting die over voormelde bedragen wordt geheven, zijn voor rekening van de Gemeente.
- 4.5. De kosten van de doorhaling van inschrijvingen van hypotheek en beslagen, daaronder begrepen het kadastraal recht dat is verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift van de akte(n) van doorhaling alsmede de omzetbelasting die over voormelde bedragen wordt geheven, zijn voor rekening van de partij die de percelen waarop de hypotheek en beslagen rusten overdraagt.
- 4.6. Alle eigenaarslasten, belastingen en heffingen, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen tussen Partijen per de datum van levering worden verrekend over de lopende termijnen.

#### **Artikel 5 – Nabetaling**

- 5.1. Indien binnen dertig jaar na levering van Teunesen aan de Gemeente het in artikel 1.3 genoemde perceel kadastraal bekend als gemeente Ottersum, sectie E, nummer 10, planologisch onherroepelijk wordt gewijzigd in een andere bestemming dan Sport, waardoor de grond een meerwaarde verkrijgt, is de Gemeente of haar rechtsopvolger aan Teunesen of haar rechtsopvolger(s) een nabetaling verschuldigd.
- 5.2. De nabetaling wordt begroot per datum onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en bedraagt 50% van het verschil tussen de waarde van het perceel (Ottersum, E, nummer 10) kort voor bestemmingswijziging indien wordt uitgegaan van

voortgezet gebruik van de bestemming Sport, en de waarde van het perceel conform de nieuwe bestemming die woningbouw, dan wel een andere bestemming waardoor de grond een meerwaarde verkrijgt, mogelijk maakt. In het verschil van 50% is rekening gehouden met de kosten die worden gemaakt om de gewijzigde bestemming te realiseren, zoals bijvoorbeeld de kosten van de verplaatsing van de sportaccommodatie, deze kosten zijn niet voor rekening van Teunesen. Indien Partijen binnen zes weken na onherroepelijke wijziging van de bestemming geen minnelijke overeenstemming bereiken over de hoogte van de nabetaling wordt de nabetaling door een commissie van drie onafhankelijke taxateurs binnen twaalf weken na onherroepelijke wijziging van de bestemming bindend vastgesteld. Partijen benoemen alsdan ieder een onafhankelijke taxateur, de twee aldus benoemde taxateurs benoemen gezamenlijk de derde taxateur. De kosten van de derde taxateur worden door partijen voor gelijke delen gedragen. De vastgestelde nabetaling zal binnen dertig dagen na vaststelling door de gemeente of diens rechtsopvolger worden uitbetaald.

- 5.3. De Gemeente is verplicht en verbindt zich jegens Teunesen, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel, in het geval van een tussentijdse gehele of gedeeltelijke vervreemding aan derden, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht (uitgesloten een recht van hypotheek), middels een kettingbeding door te leggen aan de nieuwe eigenaar(s), of zakelijk gerechtigde(n), en in verband daarmee, om het in dit artikel bepaalde in de notariële akte van levering of vestiging van een zakelijk recht, woordelijk op te nemen. Bij niet-nakoming door de gemeente van de verplichting uit de vorige zin bedraagt de direct opeisbare boete (zonder dat een nadere ingebrekestelling nodig is) € 1.000.000,00, zegge 1 miljoen euro, onverminderd het recht om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schade, kosten en rente te vorderen.
- 5.4. Onder vervreemding wordt hier verstaan elke overdracht krachtens verkoop, schenking, ruil, huurverkoop, inbreng of andere overeenkomst, welke als titel van eigendomsoverdracht is te beschouwen, of vestiging van een beperkt (genots)recht.

#### **Artikel 6 – Koopoptie hoogwaterbescherming, afstand recht van koop**

- 6.1. De Gemeente verleent aan Teunesen het recht om het perceel bekend als gemeente Gennep, sectie H, nummer 660, groot 5.60.80 ha (**bijlage 3**) te kopen, onder de voorwaarde dat dit kadastrale perceel, gelegen in het gebied, gelegen tussen de A77, de N271 en de Maas tot aan Afferden (welk gebied indicatief is weergegeven op de tekening die aan de overeenkomst is gevoegd als **bijlage 4**), naar het gezamenlijke oordeel van de Gemeente en Teunesen noodzakelijk is voor een hoogwateropgave of een andere gebiedsontwikkeling. De Gemeente behoudt zich het recht volledig voor

- om haar huidige standpunt – dat ter plaatse geen hoogwateropgave of gebiedsontwikkeling aan de orde kan zijn – te handhaven, voorzover dit blijkt uit een college- of raadsbesluit op verzoek van Teunesen. Teunesen accepteert dat indien de Gemeente dat standpunt handhaaft reeds om die reden op dat moment niet aan de voorwaarde voor verkoop wordt voldaan. Het recht van koop, inclusief het recht van Teunesen om hierom via college- of raadsbesluit te verzoeken, geldt voor veertig jaar.
- 6.2. Indien aan de in lid 1 genoemde voorwaarde is voldaan, kan Teunesen de aan haar verleende koopoptie uitoefenen. Daartoe zal Teunesen binnen twee maanden nadat aan de voorwaarde is voldaan de Gemeente schriftelijk berichten dat zij het recht van koop wil inroepen. Partijen zullen dan een koopovereenkomst sluiten tegen gebruikelijke condities voor zover daarvan in de navolgende leden van dit artikel niet is afgeweken.
  - 6.3. Teunesen neemt een positieve grondhouding in ten opzichte van de in te vullen Maasheggenopgave, op de eigendommen van Teunesen, in het gebied indicatief weergegeven op de tekening die aan de overeenkomst is gevoegd als bijlage 4, mede gelet op de bedrijfsbelangen van Teunesen.
  - 6.4. De levering zal plaatsvinden nadat de voor de hoogwateropgave of gebiedsontwikkeling noodzakelijke planologische besluiten zijn vastgesteld.
  - 6.5. De verkoopprijs van het in lid 1 beschreven perceel wordt door Partijen in overleg vastgesteld.
  - 6.6. Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de in lid 5 genoemde prijs, zal er een driedeskundigentaxatie plaatsvinden om de marktwaarde ten tijde van de overdracht van het perceel te bepalen. Elk van de partijen wijst een deskundige aan. Die twee deskundigen wijzen tezamen de derde deskundige aan. Als peildatum wordt gehanteerd de datum van levering.
  - 6.7. De Gemeente hoeft niet in te staan voor andere eigenschappen van de grond dan die voor normaal gebruik als landbouwgrond nodig zijn. De Gemeente is bevoegd om de grond in verpachte staat te leveren. Stel dat de gemeente tussentijds – voordat het recht van koop voor Teunesen in werking treedt – dit perceel aan een ander dan de huidige pachter zou verpachten, dan verpacht zij geliberaliseerd.
  - 6.8. Partijen verklaren bij deze dat de in dit artikel omschreven verplichting een kwalitatieve verplichting is als bedoeld in artikel 6:252 BW, aangezien de Gemeente het perceel kadastraal bekend gemeente Gennep, sectie H, 660 niet aan een derde mag verkopen voor het verstrijken van de termijn van 40 jaar. De Gemeente zal een notaris van Dirkzwager N.V. de opdracht geven om deze afspraak notarieel vast te leggen en in te schrijven in de openbare registers gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De Gemeente draagt daarvan de kosten.

## **Artikel 7 – Bodemonderzoek**

- 7.1. De Gemeente is bevoegd om voor eigen rekening een bodemonderzoek op het door haar te verkrijgen gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Ottersum, sectie E, nummer 10 te laten uitvoeren voorafgaand aan de leveringsdatum. Indien uit dat onderzoek blijkt dat de grond niet zonder sanering geschikt is voor het beoogde gebruik als sportvelden treden Partijen met elkaar in overleg. Indien dat overleg niet tot het gewenste resultaat leidt, kan de Gemeente deze overeenkomst ontbinden binnen vier weken na de uitkomst van het nader bodemonderzoek

## **Artikel 8 – Verzuim, ingebrekestelling en ontbinding**

- 8.1. Indien één van de Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende veertien dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zal deze partij ten behoeve van de wederpartij een direct opeisbare boete van € 50.000,- verbeuren, onverminderd het recht op nakoming, verdere schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Het boetebedrag uit de vorige zin is niet van toepassing op de boetebepaling uit art. 5.3, waarvoor een bedrag geldt van € 1.000.000,00.
- 8.2. De ingebrekestelling geschiedt schriftelijk, per aangetekende brief.
- 8.3. Indien Teunesen in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding van de onderneming of surseance van betaling aanvraagt, heeft de Gemeente het recht de overeenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring onmiddellijk te ontbinden, onverminderd het recht van de Gemeente om vergoeding van kosten en schaden, in welke vorm dan ook te eisen.
- 8.4. Indien de Gemeente de overeenkomst niet kan nakomen doordat zij onder het regime van artikel 12 van de Financiële-verhoudingswet is komen te vallen, heeft Teunesen het recht de overeenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring onmiddellijk te ontbinden, onverminderd het recht van Teunesen om vergoeding van kosten en schaden, in welke vorm dan ook te eisen.
- 8.5. Behoudens het bepaalde in artikel 7.1. en artikel 8.3 en 8.4 is ontbinding van deze overeenkomst uitgesloten.

## **Artikel 9 – Afstand voorkeursrecht van koop**

Teunesen doet ten behoeve van de Gemeente afstand van het "Voorkeursrecht van koop" ter zake van de percelen kadastraal bekend [REDACTED] zoals dat tussen Teunesen en [REDACTED] overeengekomen en is vervat in een akte van ruiling de dato vijftien december 2016, ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster onder [REDACTED] onder de voorwaarde dat deze percelen door de Gemeente of het Waterschap Limburg worden aangekocht in het kader van het hoogwaterproject 'Lob van Gennep' en verplaatsing van het voetbalterrein van voetbalvereniging Achates. Teunesen doet uitdrukkelijk geen afstand van het voorkeursrecht in andere situaties. In die situatie passen partijen een nabetaling toe, zoals omschreven in dit deze overeenkomst in artikel 5. Als sprake is van verkoop van slechts een gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente [REDACTED] aan de Gemeente blijft het voorkeursrecht op het resterende gedeelte rusten.

#### **Artikel 10 – Slotbepalingen**

- 9.1. De overeenkomst vervangt alle eerder tussen Partijen gemaakte afspraken of ingenomen standpunten. Die komen met de ondertekening van deze overeenkomst te vervallen.
- 9.2. De Gemeente geeft geen uitvoering aan de bepalingen in deze overeenkomst indien privaat- of publiekrechtelijke regelgeving en/of beginselen van behoorlijk bestuur en/of regelgeving van de overheid, waaronder onherroepelijk geworden uitspraken van de rechter, zich hiertegen verzetten. Publiekrechtelijk handelen c.q. nalaten van de Gemeente levert geen tekortkoming op van de Gemeente bij de onderhavige overeenkomst.
- 9.3. Waar in deze overeenkomst een beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald.
- 9.4. Alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst zijn ondeelbaar en hoofdelijk.
- 9.5. De considerans maakt uitdrukkelijk onderdeel uit van deze overeenkomst en dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

#### **Bijlagen**

1. Tekening: aanduiding kadastraal perceelsgedeelte Ottersum, E 10 en ruilpercelen;
2. Pachtovereenkomsten van percelen die in verpachte staat aan Teunesen worden geleverd;
3. Tekening: Gennep, sectie H, nummer 660;

Paraaf Gemeente

[REDACTED]  
Ruilvereenkomst Gennep [REDACTED]  
versie 23-6 (op [REDACTED]  
geaccordeerd gemeente)).pdf

4. Tekening: aanduiding gebied gelegen tussen de A77, de N271 en de Maas tot aan Afferden.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend op

te

Gemeente Gennep  
Burgemeester

Teunesen Zand en Grint B.V.  
Directeur

J.M.T. Teunissen

[Redacted]

Paraaf Gemeente

[Redacted]  
Ruilvereenkomst Gennep-  
versie 23-6 (opm. [Redacted]  
geaccordeerd gemeente)).pdf