

Zaaknr. : 814213
Kenmerk : 843148

CONCEPT RUILOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

- I. **Waterschap Brabantse Delta**, gevestigd Bouvignelaan 5, 4836 AA Breda, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door manager Juridische Zaken, Financiën, Inkoop en Vastgoed [J] [J] [J] krachtens het bepaalde in artikel 95 van de Waterschapswet, en daartoe gemandateerd bij de besluiten: Besluit ondermandatering door de secretaris-directeur waterschap Brabantse Delta 2024 en Besluit ondermandatering en verlening van volmacht door de dijkgraaf waterschap Brabantse Delta 2024, hierna te noemen "**partij I**" of "**waterschap**";

En

- II **Gemeente Dongen**, gevestigd aan Hoge Ham 62, 5104 JJ Dongen, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [aan te vullen door de gemeente Dongen]

hierna te noemen "**partij II**" of "**Gemeente**";

En

- III [J] [J], geboren op [J] te [J], woonachtig aan [J] [J], 5106 RA te Dongen, (gehuwd, geregistreerd partnerschap?)

telefoon:

E-mail:

hierna te noemen "**partij III**" of [J]

Partij I, II en III, hierna gezamenlijk te noemen "**partijen**";

in aanmerking nemende dat:

- * Het waterschap in eigendom heeft de percelen kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie M, nummers 123 en 900 (2/5 deel), bestaande uit respectievelijk water en landbouwgrond
- * De gemeente Dongen in eigendom heeft de percelen, kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie M, nummers 125, 126 en 900 (3/5 deel), bestaande uit respectievelijk water en landbouwgrond.
- * [J] in eigendom heeft het perceel kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie M, nummer 901, bestaande uit landbouwgrond.
- * Het waterschap en de gemeente Dongen voornemens zijn om een ecologische verbindingszone met stapstenen aan te leggen.
- * Er eerder een kavelruil heeft plaatsgevonden voor het beschikbaar krijgen van gronden voor de realisatie van de ecologische verbindingszone.
- * Het waterschap en de gemeente Dongen een extra stapsteen willen realiseren om zo een goed functionerende ecologische verbindingszone te kunnen aanleggen.
- * De gemeente Dongen onlangs een houtwal heeft overgenomen van Staatsbosheer.
- * [J] onder voorwaarden grond voor de stapsteen ter beschikking wil stellen middels een ruil tegen een watergang, de houtsingel en een stuk landbouwgrond.
- * De ruiling is gebaseerd op basis van de waarde van de inbreng.
- * Het waterschap waardeert de watergang (OVK10901) af van een categorie A naar een categorie B-watergang. Tevens legt het waterschap een overkluizing aan met een pvc-buis van rond 315 mm met 2 putten om de ca. 80 meter.
- * Het waterschap maakt de B-watergang (OWL03837) open door in de aanwezige dam een betonnen duiker aan te leggen met een diameter van circa 300 mm en plaatst, op aanwijz van [J] [J], een stuwput benedenstrooms. De stuwput bestaat uit een kerende hoogte circa 0,80 m¹ en een overstortbreedte van circa 0,50 m¹.

Paraaf Partij I:

Paraaf Partij II:

Waterschap Brabantse Delta

Postbus 5520, 4801 DZ Breda T 076 564 10 00 F [J]
E info@brabantsedelta.nl I www.brabantsedelta.nl IBAN NL88 NWAB
0636 7592 02

komen overeen als volgt:

1. **Waterschap** draagt in volle en onbezwaarde eigendom over aan [J] een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie M, nummer 123 ter grootte van circa 00.13.47 (of zoveel als later uit kadastrale opmeting zal blijken (en met rode arcering aangegeven op de als bijlage 1 aan deze ruilovereenkomst gehechte situatietekening), alsmede een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie M, nummer 900 (2/5 deel van het eigendom) ter grootte van circa 00.06.53 ha. (of zoveel als later uit kadastrale opmeting zal blijken (en met licht groene arcering aangegeven op de als bijlage 1 aan deze ruilovereenkomst gehechte situatietekening),
 2. **Gemeente Dongen** draagt in volle en onbezwaarde eigendom over aan [J] de percelen kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie M, nummers 125 en 126 gedeeltelijk, respectievelijk groot circa 00.47.45 ha en circa 00.12.61 ha (of zoveel als later uit kadastrale opmeting zal blijken en met donker groene arcering aangegeven op de als bijlage 1 aan deze ruilovereenkomst gehechte situatietekening), alsmede een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie M, nummer 900 (3/5 deel van het eigendom) ter grootte van circa 00.06.53 ha. (of zoveel als later uit kadastrale opmeting zal blijken (en met licht groene arcering aangegeven op de als bijlage 1 aan deze ruilovereenkomst gehechte situatietekening)
 3. [J] draagt in volle en onbezwaarde eigendom over aan het Waterschap (2/5 deel) en aan de gemeente Dongen (3/5 deel) een gedeelte het perceel kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie M, nummer 901 ter grootte van circa 00.16.00 ha, (40 m¹ x 40 m¹) (of zoveel als later uit kadastrale opmeting zal blijken (en met gele arcering aangegeven op de als bijlage 1 aan deze ruilovereenkomst gehechte situatietekening),
- ./· Een en ander zoals globaal aangegeven op bijgevoegde situatietekening en onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1 Koopsom

De gehele transactie geschiedt met gesloten beurzen; noch het waterschap, noch de gemeente nog [J] is enige toegift verschuldigd. De inbrengwaarde van landbouwgrond in vastgesteld op € 10,- per m², de houtwal op € 1,35 per m² en de watergang op € 1,- per m².

Artikel 2 Kosten, rechten en belastingen

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot deze overeenkomst, overdracht en levering van de percelen, waaronder begrepen de notariskosten komen voor rekening van het waterschap en gemeente ieder voor de helft.
2. Onder de in hierboven genoemde kosten vallen niet de kosten van royement van hypotheek, van het telefonisch overboeken van de koopsom, van opheffingen van beslagen en/of f boedelscheiding, onderzoekskosten persoonsgegevens en soortgelijke kosten.
3. Indien eventueel omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting verschuldigd is, is deze voor rekening van partijen ieder voor het zijn verkrijgende deel.

Artikel 3 Betaling en levering

1. De uitvoering van deze overeenkomst met de daarbij behorende betaling van de rechten, kosten en belastingen vindt plaats via Ligne Netwerk Notarissen te Oud Gastel, telefoonnummer: 016 551 21 54 of de akte van ruiling zo mogelijk zal verleiden binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst.
2. De eventuele notaris- en kadasterkosten worden door het waterschap betaald.
3. Partijen stemmen ermee in dat de notaris de (eventuele) toegift, die voor het notariële transport moet zijn voldaan, onder zich houdt totdat vaststaat dat de overdracht heeft plaatsgevonden zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.

Artikel 4. Over- en ondermaat

1. Voorafgaand aan de eigendomsoverdracht vindt er een voorlopige kadastrale splitsing plaats.
2. Door ondertekening van deze ruilovereenkomst geven De Gemeente en [J] machtiging/ toestemming aan waterschap om de percelen die worden ingebracht te splitsen, conform bijgevoegde situatietekening voor het passeren van de notariële akte.
3. Na uitvoering van de werkzaamheden vindt, in aanwezigheid van partijen de aanwijzing van de nieuwe eigendomsgrens plaats, op basis waarvan het oppervlak/de oppervlaktes definitief wordt/worden ingemeten.
4. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven oppervlakte zal tot een bedrag van € 500,-- niet verrekend worden. Vanaf dit bedrag zal over- of ondermaat geheel worden verrekend tegen een bedrag van € 10,- per m² landbouwgrond, € 1,35 per m² houtwal en € 1,- per m². voor water

5. Verrekening vindt plaats binnen drie maanden nadat van het kadaster de definitieve grootte is ontvangen.

Artikel 5. Staat van Registergoed

1. De percelen zullen worden geleverd in de staat waarin ze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevinden; percelen kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie M, nummer 900 ged. en 901 ged. als landbouwgrond, het perceel kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie M, nummer 123, als watergang en de percelen kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie M, nummers 125 en 126 als houtwal.
2. Partijen leveren de percelen:
 - * vrij van hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan;
 - * vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten ten laste van het over te dragen gedeelte van het registergoed, behoudens die welke blijken uit de kadastrale registratie (zie o.a. bijlage III);
 - * vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek;
 - * vrij van lasten en beperkingen uit overeenkomst zoals uit huur-, pacht- of andere gebruiksovereenkomsten;een en ander voor zover in deze overeenkomst niet anders vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.
3. De percelen kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie M, nummers 125 en 126 gedeeltelijk zijn belast met een kwalitatieve verplichting t.b.v. de instandhouding van de houtwal. De kwalitatieve verplichting blijkt uit de akte hypotheken 4 deel 90216 nummer 122.

Artikel 6 Garanties Verkoper

1. Partijen verklaren uitdrukkelijk:
 - a. dat zij bevoegd zijn tot verkoop en levering van de percelen;
 - b. dat de levering onvoorwaardelijk is;
 - c. dat door overheid of nutsbedrijven geen aanschrijvingen zijn gedaan of aangekondigd tot herstel of verandering die nog niet zijn uitgevoerd;
 - d. dat de lasten en belastingen over voorgaande jaren zijn voldaan.
2. Voorts delen partijen het volgende mee:
 - a. voor zover partijen bekend zijn in de percelen geen ondergrondse tanks voor de opslag van vloeistoffen aanwezig;
 - b. het is partijen niet bekend:
 - 1) dat de percelen zijn opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
 - 2) dat de percelen zijn of zullen worden aangewezen als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet.

Artikel 7 Verontreiniging

1. Door partijen is een vragenlijst vooronderzoek ingevuld. Door waterschap is een vragenlijst aangeleverd, die door de vorig eigenaar is ingevuld. Partijen verwijzen naar deze vragenlijsten voor de hen bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het registergoed.
2. Er zijn geen andere feiten of omstandigheden bekend die er op wijzen dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
3. Van verontreiniging is sprake indien zich op en/of in de grond en/of het grondwater van het registergoed hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan de streefwaarde van de bij de Wet bodembescherming behorende uitvoeringsregelingen dan wel daarvoor in de plaats tredende algemeen gangbare kwaliteitseisen dan wel op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten.
4. Partijen hebben het recht om op eigen kosten, uiterlijk een maand vóór de datum van het notarieel verlijden van de akte van levering, een verkennend bodem- en grondwateronderzoek, gebaseerd op de NEN 5740, inclusief een vooronderzoek NVN 5725 en asbestonderzoek, gebaseerd op de NEN 5707, in te laten stellen naar de toestand van de bodem van het door hem te verkrijgen registergoed.
5. Indien hieruit blijkt dat er sprake is of kan zijn van bodem- en/of asbestverontreiniging, is de kopende partijen bevoegd een nader onderzoek in te stellen en de uitvoering van deze overeenkomst voor maximaal een half jaar op te schorten. Indien de overeenkomst op grond van deze bepaling wordt opgeschort vervallen eventuele rente- en betalingsverplichtingen gedurende de tijdsduur van opschorting. De onderzoeken maken onderdeel uit van deze overeenkomst.
6. Voor zover uit dat onderzoek blijkt dat de grond en/of het grondwater voor het milieu of de volksgezondheid niet aanvaardbare stoffen bevat, zodanig dat de grond of het grondwater voor de koper redelijkerwijs niet aanvaardbaar is, heeft de kopende partij het recht deze overeenkomst, voor de datum

notarieel verlijden van de akte van levering, eenzijdig te ontbinden zonder rechterlijke tussenkomst en zonder dat hij tot schadeloosstelling verplicht is om welke reden dan ook, door een schriftelijke mededeling te zenden aan de aangewezen notaris en de verkopende partij, tenzij partijen uiterlijk binnen twee weken vóór de datum notarieel verlijden van de akte van levering een nadere regeling met elkaar treffen.

- Indien partijen vóór de datum van notarieel verlijden van de akte van levering geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht op bodem- en of asbestonderzoek, vervalt het recht om op grond daarvan ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Artikel 8 Voorkeursrecht

Partijen verklaren dat ten opzichte van derden geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, leasing of welk recht dan ook.

Artikel 9 Risico-overgang

De percelen zijn eerst bij het passeren van de notariële akte voor rekening en risico van de nieuwe eigenaar, tenzij partijen overeen zijn gekomen dat de percelen eerder in gebruik kunnen worden genomen. In dat geval zijn de percelen vanaf de datum van ingebruikname voor rekening en risico van de nieuwe eigenaar.

Artikel 10 Feitelijke levering

De feitelijke levering vindt plaats op de datum van het passeren van de notariële akte of zoveel eerder als partijen overeenkomen.

Artikel 11 Baten en lasten

Alle baten en lasten betreffende het registergoed komen voor rekening van de nieuwe eigenaar met ingang van 1 januari volgend op de datum van het passeren van de notariële akte.

Artikel 12 Ingebrekestelling, ontbinding

- Een partij is in verzuim jegens de wederpartij indien zij, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende tien werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting. Alsdan zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog nakoming van de overeenkomst verlangt, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en kostenverhaal.
- Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is 10 % van de totale koopsom met een minimum van € 450,--. De boete komt de wederpartij toe onverminderd alle rechten of vorderingen, daaronder mede begrepen:
 - de vordering tot nakoming van de overeenkomst;
 - het recht op schadevergoeding voor zover de schade het bedrag van de boete te boven gaat.
- Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze overeenkomst verrichte werkzaamheden voor rekening van partijen, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Artikel 13 Instemming algemeen bestuur

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van instemming van of vanwege het algemeen bestuur van het waterschap en het collega van de gemeente Dongen

Artikel 14

Deze overeenkomst laat de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden van het waterschap en de gemeente Dongen onverlet J kan dien aangaand geen rechten ontlenen aan deze overeenkomst.

Artikel 15 opschortende voorwaarde

- Ingevolge het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 ECLI:NL:HR:2021:1778, Hoge Raad, 20/00123, moeten overheidslichamen kennisgeven van het voornemen om onderhands een overeenkomst aan te gaan waarbij sprake is van de uitgifte van onroerende zaken en zakelijke rechten. Daarom wordt deze overeenkomst aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat naar aanleiding van publicatie op de website van waterschap Brabantse Delta zich geen andere gegadigde meldt die aantoonbaar maakt ook rechten te hebben op het sluiten van een overeenkomst inzake de onroerende zaak waarop deze overeenkomst van toepassing is. Deze opschortende voorwaarde eindigt wanneer zich binnen

20 kalenderdagen, na de datum van publicatie van dit voornemen op de voornoemde website, geen andere gegadigde gemeld heeft.

2. De ruilovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat [J] een onherroepelijke vergunning(en) heeft verkregen voor het dempen van de watergang kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie M, nummer 123 gedeeltelijk ter grootte van circa 00.13.47 ha zoals met rode arcering is weergegeven om de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.

Artikel 16. Bijzondere bepalingen

1. In het kader van de kavelruil t.b.v. EVZ Wildertse Arm zijn afspraken gemaakt over vrijkomende grond en de toedeling hiervan aan de deelnemende partijen. Deze afspraken blijven onverminderd gelden.
2. Er is afgesproken dat er geen hoog opgaande beplanting wordt aangebracht op/nabij de perceelgrens van de stapsteen (Dongen M 901 ged.) die [J] middels deze ruil inbrengt.
3. [J] [J] mag het door hem ingebrachte perceel gedeelte kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie M, nummer 901 ter grootte van circa 00.16.00 ha om niet gebruiken, zolang dit perceelgedeelte nog niet benodigd is voor de aanleg van de stapsteen. Dit voorgezet gebruik om niet geldt uiterlijk tot 31 december 2025 en wordt middels een separate bruikleenovereenkomst vastgelegd.

Aldus overeengekomen en getekend

te Breda op-.....-2025

en te.....,-.....2025

Waterschap Brabantse Delta,

[J] [J]

[J]

te Dongen op.....-.....-2025

Gemeente Dongen

@

Bijlagen: I. Ruiltekening
II. vragenlijst waterschap, [J], [J]
III. Eigendomsinformatie

CONCEPT