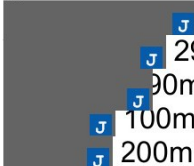


Kavelaanvaardingswerken

Partijen vragen vergunningen op eigen percelen zelf aan of doen meldingen. De bij de aanleg van de ecologische verbindingszone vrijkomende grond wordt om niet aan de deelnemende partijen aangeboden, maar wordt door de betrokkenen zelf verwerkt. De hoeveelheden zijn naar rato van de lengte van de EVZ die langs hun gronden ligt (totaal 1660m), of wordt onderling door de deelnemers in overleg anders verdeeld. Toepassing van de grond moet gerelateerd zijn aan het kavelruilproject. De betrokkenen kunnen de grond ook afwijzen.

-  680m 41%
- 290m 17,5%
- 90m 23,5%
- 100m 6%
- 200m 12%

Onkruid

Partijen hebben in de omgeving ecologische verbindingszones bekeken, waar het voorkomen van onkruid verwaarloosbaar is. In het inrichtingsplan zijn geen schaduwvormende bomen voorzien. Betrokkenen hebben en houden inspraak in de totstandkoming van het inrichtings- en beheerplan. De eigenaar van de EVZ zegt toe in de ontwikkelingsfase vóór de bloei o.a. distels en jacobskruiskruid te maaien.

Rente

Wanneer de datum van de feitelijke ingebruikname, 1 januari 2023 afwijkt van de levering en betaling van percelen (akte najaar 2022), vindt voor het meerdere of mindere dat in gebruik is een renteverrekening plaats van 1,5% van de waarde van het betreffende perceel per volledig jaar.

Kosten

Bekend te zijn met het feit dat proces-, notaris- en kadasterkosten door het project betaald worden.

Overdrachtsbelasting

Indien bepaalde percelen korter dan 10 jaar in eigendom zijn alvorens ze in de kavelruil komen dient de verkrijger de 10 jaar vol te maken in agrarisch gebruik of de destijds genoten vrijstelling alsnog te betalen. Overige percelen die in de kavelruil zitten, kennen geen overdrachtsbelasting en hoeven ook niet 10 jaar in agrarisch gebruik te blijven.

Oplevering percelen

Alle in te brengen percelen correct te zullen opleveren, inhoudende dat:

- ☐ Overmatig slootvuil is verwijderd
- ☐ Heiningen zijn verwijderd en landhekken blijven staan, tenzij in overleg anders is overeengekomen met de nieuwe eigenaar/pachter
- ☐ Kleigronden zijn geploegd, tenzij het grasland betreft
- ☐ De grond vrij is van pacht, huur of enig ander gebruiksrecht

Verontreinigingen

Niet bekend te zijn met verontreinigingen van de in te brengen percelen welke nadelig zijn voor een normaal landbouwkundig gebruik, of leiden of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de in te brengen percelen. Het aan iedere toebedeelde is volledig ten bate en schade van de verkrijger.

Meerwaardeclausule alle percelen

1. Indien op één of meerdere percelen of delen daarvan binnen tien jaar na het passeren van de akte van levering ter uitvoering van de onderhavige overeenkomst de bestemming van de grond wordt gewijzigd in een andere bestemming, waardoor de grond een meerwaarde verkrijgt ten opzichte van de huidige waarde, dan zal koper dit zo spoedig mogelijk aan verkoper melden. De meerwaarde wordt vermenigvuldigd met een percentage van honderd procent (100%) gedurende het eerste jaar na het passeren van

de akte van levering, negentig procent (90%) gedurende het tweede jaar enzovoorts, steeds aflopend met 10 procent procent (10%) per jaar.

2. Onder wijziging van de bestemming wordt in dit artikel bedoeld:
 - a. iedere wijziging van de huidige bestemming zoals vermeld in het bestemmingsplan dat geldig is op de dag van ondertekenen van de kavelruilovereenkomst;
 - b. het effectueren van een in het voormelde of toekomstige bestemmingsplan aanwezige wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsbevoegdheid.
3. Onder meerwaarde wordt in dit artikel verstaan het verschil tussen de waarde van het verkochte, of dat deel waarvoor de bestemmingswijziging geldt, kort vóór bestemmingswijziging en de waarde van het verkochte ná bestemmingswijziging.
4. De meerwaarde zal door partijen in onderling overleg worden vastgesteld waarbij elk der partijen zich door een taxateur van eigen keuze kan laten bijstaan. Iedere partij betaalt de kosten van zijn eigen taxateur.
5. Indien dit overleg niet binnen zes weken na het inschakelen van de taxateurs leidt tot overeenstemming zal de meerwaarde als volgt worden vastgesteld: de taxateurs van iedere partij zullen samen in overleg een derde taxateur benoemen. De eigen taxateurs en de aldus benoemde derde taxateur zullen gezamenlijk de meerwaarde bindend tussen de partijen vaststellen. De kosten van de derde taxateur worden door partijen voor gelijke delen gedragen.
6. Het volgens lid 1 van dit artikel berekende percentage van de meerwaarde zal door koper binnen vier weken na vaststelling van de meerwaarde zoals bedoeld in de vorige leden, op een door verkoper aan te geven rekeningnummer worden overgemaakt.
7. Van een bewijsstuk van voldoening van de meerwaarde zal bij vervreemding een kopie aan de akte van levering worden gehecht.
8. Bij verzuim in de nakoming van enige in dit artikel genoemde verplichtingen verbeurt de koper aan de verkoper een boete van € 25.000, onverminderd het recht van de verkoper om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van de werkelijk geleden schade. De koper zal in verzuim zijn door het enkele feit van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit het onderhavig artikel en na ingebreke te zijn gesteld, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd. Ingebrekestelling geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief waarbij een termijn van 8 dagen voor nakoming zal worden gegeven.
9. Uit de bepalingen van het onderhavige artikel kan nimmer volgen dat verkoper een vergoeding aan koper verschuldigd is, bijvoorbeeld wegens een negatieve meerwaarde.

Meerwaardeclausule ruilingen voormalige grond [REDACTED] en EVZ)

- a. Indien ondergetekende (waaronder mede te verstaan zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel) voor 30 juni 2042 overgaat tot vrijwillige verkoop van Dongen M 44, 45 en/of 879 of een gedeelte daarvan en het verkochte of een gedeelte daarvan voor andere doeleinden dan natuur of landbouw gebruikt gaat worden, is hij verplicht aan [REDACTED] en [REDACTED], echtgenoten, tezamen wonende te [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] 1 casu quo diens rechtsopvolgers onder algemene titel uit te keren een bedrag, gelijk aan vijftig procent (50%) van de winst boven € 8,- per centiare. Indien echter de verkoopprijs hoger dan tweeëndertig euro (€ 32,00) per centiare is, komt de meerwaarde boven tweeëndertig euro (€ 32,00) per centiare volledig toe aan ondergetekende.
- b. Onder verkoop wordt ook verstaan ruiling tegen betaling van een belangrijke toegift door de wederpartij, waarbij als verkoopprijs zal gelden de toegift en als verkochte zaak het gedeelte van de door verkoper afgestane zaak dat geacht moet worden tegenover de toegift te staan.
- c. Indien [REDACTED] casu quo hun rechtsopvolgers onder algemene titel van mening zijn dat de door ondergetekende gemaakte winst te laag is, zullen zij het recht hebben aan te

tonen dat de waarde van het gekochte hoger is dan de gemaakte verkoopprijs en zal indien zij daarin slagen, als winst gelden het verschil tussen die waarde en de hiervoor vermelde koopprijs casu quo het gedeelte van voormelde koopprijs dat aan hetgeen verkocht is, moet worden toegerekend.

d. In geval van (gedeeltelijke) overdracht voor 30 juni 2042 dient het hiervoor bepaalde aan iedere verkrijger te worden opgelegd en namens de verkoper te worden bedongen en aangenomen in de vorm van een kettingbeding;

e. Bij handelingen in strijd met het hiervoor sub a. tot en met d. bepaalde is door de nalatige partij een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist van een bedrag gelijk aan de waarde van hetgeen verkocht is met een minimum van vierhonderdvijfenzestigduizend euro (€ 465.000,00).

J
In te stemmen met de inbreng van de percelen Dongen M 44, 45 en 879 (allen geheel, voormalig **J** en Loon op Zand G 2648 ged (Bisarsteeg m.u.v. zuidelijke 500 m2) in de kavelruil Wildertse Arm. Deze percelen zijn samen groot 6.32.64 hectare.

In te stemmen met de toedeling van het perceel Dongen M 488 gedeeltelijk **J** noordelijk deel 2.52.44 hectare), Dongen M 294 geheel **J** 2.60.20 hectare) en Loon op Zand Q 365 gedeeltelijk (Galgeneind, waterschap 1.25.00 hectare). Deze percelen zijn samen groot 6.37.64 hectare.

De ruil vindt plaats met gesloten beurs.

11. **J** gaat de sloot dempen tussen zijn eigen perceel tegenover de huiskavel (Dongen M 120) en het extra toebedeelde perceelsgedeelte van **J** (Dongen M 488). Toestemming/vergunning is randvoorwaardelijk voor het passeren van de kavelruilakte.

21. De EVZ houdt rekening met de met **J** afgesproken zichtlijnen.

J
In te stemmen met de inbreng van de percelen Dongen M 294 geheel en Dongen M 128 gedeeltelijk in de kavelruil Wildertse Arm.

In te stemmen met de toedeling van het perceel gelegen aan de Heibloemstraat met de nummers Dongen M 487 geheel en M 488 gedeeltelijk **J** zuidelijk deel), tezamen precies 10% groter dan de inbreng. De houtwal op deze gronden kan worden teruggesnoeid maar dient zijn functie te behouden.

De ruiling vindt plaats met gesloten beurs. We realiseren één doorsteek door de houtwal voor vee en machines via een recht van overpad. De grond is natuurlijk ook ontsloten naar de Heibloemstraat, eventueel verleggen of leggen we nog een dam als die nu niet logisch liggen.

3. De eigenaar van de EVZ zorgt voor aanleg en onderhoud van een raster op de grens tussen de EVZ en de eigendommen van ondergetekende dat honden weert van de percelen van ondergetekende. **9.** We realiseren één doorsteek door de houtwal van SBB voor vee en machines via een recht van overpad.

J
In te stemmen met de inbreng van twee percelen gelegen aan de Bisarsteeg, met nummers Loon op Zand G 2167 en 2615 (beide gedeeltelijk, samen groot 0.30.70) en Loon op Zand G 2737 (geheel, groot 0.84.30) in de kavelruil Wildertse Arm voor een bedrag van € 10,50 per centiare ofwel een bedrag groot € 120.750.

Gehele percelen worden niet opnieuw ingemeten, dus over- of ondermaat worden niet verrekend. Na inmeten worden gedeeltelijke percelen verrekend tegen de overeengekomen prijs per centiare.

De in te brengen gronden bevatten een gedeelte van het bouwblok. Bij een volgende reguliere bestemmingsplanwijziging wordt het door de EVZ overlapt deel van het bouwblok op in eigendom bij blijvende grond van ondergetekende gecompenseerd. Als dit niet mogelijk blijkt, betaalt het waterschap alsnog de door een onafhankelijke deskundige te bepalen agrarische bouwblokgrondprijs van 2022 vermeerderd met 10%.

38 en 39. Geen poel in de EVZ huiskavel vanwege de veiligheid met kleine kinderen en geen opgaande beplanting die het zicht vanuit de woning belemmert in deze EVZ. De sloot aan de Bisarsteeg kan natuurvriendelijke worden ingericht. **40.** Bordjes dat EVZ niet toegankelijk is voor wandelaars e.d.



In te stemmen met de inbreng van het perceel gelegen aan de Heibloemstraat met nummers Dongen M 487 en 488, groot 6.51.55 ha in de kavelruil Wildertse Arm.

In te stemmen met de toedeling van het perceel gelegen aan de Heibloemstraat met de nummers Dongen F 1105 geheel, Dongen M 44 gedeeltelijk, Dongen M 45 geheel en Dongen M 879 gedeeltelijk, tezamen groot precies 7.50.00 ha. De overbedeling compenseert verschil in grondkwaliteit, de bomenstroken en het toegangspad die onderdeel uitmaken van Dongen F 1105.

De ruiling vindt plaats met gesloten beurs.

22 tm 24. Dempen van een noord-zuid sloot en deze vervangen door lange duiker met stuwput voor vasthouden water. Tevens dempen sloot oost-west meer zuidelijk. **31.** Realiseren van een uitrit aan de Heibloemstraat. 22 tm 24 en 31 zijn ontbindende voorwaarde voor de akte.



In te stemmen met de inbreng van de zuidelijke 15 strekkende meters van Loon op Zand G 2738 in ruil voor een viervoud aan grond van het perceel Loon op Zand G 2737 (oostzijde), e.e.a. met gesloten beurs.

41. Bordjes dat EVZ niet toegankelijk is voor wandelaars e.d.

42. Geen hoge beplanting vanwege uitzicht vanuit huis en gevaar binnenbocht Galgeneind.

52. Krijgt een 'geen bezwaar' of mogelijk zelfs aanbevelingsbrief voor groen recreatieve plannen. Mogelijkheid nog ten hoogste 1000 m2 bij te kopen van Loon op Zand G 2737 voor de prijs van € 10 per m2. De mogelijkheid deze grond bij te kopen sluit eind 2023.



In te stemmen met de inbreng van het perceel gelegen aan de Heibloemstraat met nummer Dongen F 1105, groot 3.33.85 ha in de kavelruil Wildertse Arm voor een bedrag van € 8,50 per m2 ofwel een bedrag groot € 283.772,50.