

**RUILOVEREENKOMSTEN VAN REGISTERGOEDEREN TEN BEHOEVE VAN  
PROJECT "NATURA 2000 WILLINKS WEUST"**

**RUILOVEREENKOMST:**

Ondergetekenden:

1. **B.V. Winterswijksche Steen- En Kalkgroeve**, statutair gevestigd te Winterswijk, kantoorhoudende te 7101 PH Winterswijk, Steengroeveweg 50, ten deze vertegenwoordigd haar bestuurder Ankerpoort N.V., statutair gevestigd te Maastricht, kantoorhoudende te 6223 EP Maastricht, Op de Bos 300, ten deze vertegenwoordigd door haar bestuurder, [REDACTED] geboren te [REDACTED] (België) op [REDACTED] en te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van laatstgenoemde vennootschap,

hierna te noemen "**partij A**",

en

2. publiekrechtelijke rechtspersoon **PROVINCIE GELDERLAND**, gevestigd te Arnhem, Markt 11 (correspondentieadres: postbus 9090, 6800 GX Arnhem), ten deze vertegenwoordigd door de afdelingsmanager van de afdeling Uitvoering Werken, thans zijnde [REDACTED] wonende te [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED] (nummer paspoort: [REDACTED]) ten deze handelende krachtens het Algemeen reglement mandaat provincie Gelderland en Afdeling 10.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht verstrekte volmacht de dato zeven januari tweeduizend negen, nummer 2006-008210 van de heer Clemens Gerard Antoon Cornielje, geboren op [REDACTED] te [REDACTED] wonende te [REDACTED], bij het verstrekken van de volmacht handelend als commissaris van de Koning in de provincie Gelderland, als zodanig deze publiekrechtelijke rechtspersoon, krachtens artikel 176 van de Provinciewet gelet op de afdeling 10.1.1 van de Algemene wet bestuursrecht rechtsgeldig vertegenwoordigende en handelende ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland, d.d. ....-.....-2017, zaaknummer 2015-007583;

hierna te noemen "**Partij B**",

Partij A onder sub 1 en Partij B onder sub 2 gezamenlijk te noemen "**partijen**".

zijn d.d. 8-12-2017 het volgende overeengekomen:



## PERCEELSBESCHRIJVING

- a. Partij A levert aan partij B die van partij A aanneemt, het eigendom van 'registergoed 1' zoals hieronder nader omschreven en schetsmatig met de kleur rood is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte en door beide partijen gewaarmerkte tekening met kenmerk 08. Willinks\_Weust.001:

Omschrijving	kadastrale omschrijving van het over te dragen registergoed				grondplan-nummer	grootte van het over te dragen registergoed		
	adres	gemeente	sectie	nummer		ha	a	ca
Bos		Winterswijk	C	4256 (ged.)		0	25	37
Grasland		Winterswijk	C	4257		2	65	54
Bos		Winterswijk	I	2230 (ged.)		0	67	43
Bos		Winterswijk	I	2231 (ged.)		0	11	61
Bos		Winterswijk	I	2232 (ged.)		0	16	76
Grasland		Winterswijk	I	7186		2	73	60
					totaal	6	60	31

- b. Partij B levert aan partij A die van partij B aanneemt, het eigendom van 'registergoed 2' zoals hieronder nader omschreven en schetsmatig met de kleur oranje is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte en door beide partijen gewaarmerkte tekening met kenmerk 08. Willinks\_Weust.002:

Omschrijving	kadastrale omschrijving van het over te dragen registergoed				grondplan-nummer	grootte van het over te dragen registergoed		
	adres	gemeente	sectie	nummer		ha	a	ca
Bouwland/grasland		Winterswijk	I	11196		1	59	65
Bouwland/grasland/bos		Winterswijk	I	11197		3	16	85
Bouwland/grasland		Winterswijk	I	12618		1	67	80
					totaal	6	44	30

- c. De juiste bepaling van de hiervoor vermelde registergoederen zal geschieden door afbakening op het terrein door partij A en partij B tezamen.
- d. De waarde van de voornoemde registergoederen zijn als volgt bepaald
- Aan registergoed 1 is een waarde toegekend van € 227.198,00 (zegge: tweehonderd zevenentwintigduizend éénhonderdachtennegentig euro) in welk bedrag alles schadeloosstellingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen c.q. verrekend.
  - Aan registergoed 2 is een waarde toegekend van € 252.198,00 (zegge: tweehonderd tweeënvijftigduizend éénhonderdachtennegentig euro)

*De hiernavolgende bepalingen worden over en weer door partijen met elkaar overeengekomen, waarbij partijen enerzijds optreden als verkoper met betrekking tot de door hen over te dragen registergoederen (het verkochte) en anderzijds optreden als koper met betrekking tot de door hen te verkrijgen registergoederen.*

#### **Artikel 1 (notaris, datum levering)**

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door partij B aan te wijzen notaris op uiterlijk 1 maart 2018 of zoveel eerder of later als partijen nader overeen komen.

#### **Artikel 2 (kosten en belastingen)**

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, kosten van eventuele volmachten, kosten van royement en het kadastrale recht, zijn voor rekening van partij B (provincie).

#### **Artikel 3 (betaling)**

1. De betaling van de toegift (door partij A) van vijftientigduizend euro (€ 25.000), zijnde het verschil tussen de hiervoor omschreven waarden van de registergoederen 1 en 2, en van de overige kosten, rechten en belastingen (door partij B), vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Partijen zijn, indien van toepassing, verplicht het verschuldigde voor het ondertekenen van de akte van levering te voldoen door storting op de kwaliteitsrekening van de notaris.

#### **Artikel 4 (feitelijke levering, staat van de ingebrachte registergoederen)**

1. De feitelijke levering (aflevering) van voornoemde registergoederen aan de toegedeelde partij zal geschieden in de staat waarin het zich bij het sluiten van deze overeenkomst bevindt.
2. Inbrengende partijen verplichten zich voor de registergoederen zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 11.
3. De feitelijke levering van voornoemde registergoederen zal geschieden bij ondertekening van de akte van levering, tenzij partijen anders overeenkomen.
4. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de akte van levering, eindigt de zorgplicht van de inbrengende partijen per tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders wordt overeengekomen.
5. De feitelijke levering van voornoemde registergoederen zal geschieden ontruimd en ongevorderd en vrij van huur, huurkoop, pacht en andere aanspraken tot gebruik.
6. Aan partijen is niet bekend dat de ingebrachte registergoederen zijn opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4, of 5 of artikel 9a eerste of tweede lid, in samenhang met 3, 4, of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
7. Partij B is voornemens het toegedeelde registergoed te gaan gebruiken ten behoeve van de realisatie van project 'Natura 2000 Willinks Weust'. Partij A is voornemens om het toebedeelde registergoed te gaan gebruiken ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande steengroeve.



#### **Artikel 5 (juridische levering)**

1. Partijen zullen voornoemde registergoederen overdragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van beslagen en/of hypotheeken of van inschrijvingen daarvan en met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Partijen hebben elkaar kennisgegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
  - a. de (laatste) akte(n) van levering;
  - b. andere akten waarbij voor omschreven rechten werden bevestigd;
  - c. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in openbare registers;welke stukken aan de onderhavige overeenkomst zijn gehecht.

*OPMERKING: graag tevens bijvoegen de akten waarbij de rechtsvoorganger van Provincie Gelderland, zijnde het Bureau Beheer Landbouwgronden, de eigendom van registergoed 2 heeft verkregen.*

3. Partijen zijn niet bekend met erfdienstbaarheden die door verjaring of door bestemming zijn ontstaan.
4. Partijen aanvaarden de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaarden toegedeelde partijen uitdrukkelijk de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

#### **Artikel 6 (over- of ondermaat)**

Over- en ondermaat van voornoemde percelen zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

#### **Artikel 7 (betaling van lasten en belastingen)**

Alle zakelijke lasten en belastingen van de registergoederen komen ten laste van de inbrengende partij tot het einde van het lopende kalenderjaar waarin het notariële transport plaatsvindt.

#### **Artikel 8 (garantieverklaring van partijen)**

Partijen garanderen, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, het navolgende:

1. Partijen zijn bevoegd tot verkoop en levering van de registergoederen;
2. Aan partij A zijn geen feiten bekend die erop wijzen dat registergoed 1 enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het feitelijke gebruik als respectievelijk landbouwgrond en bos of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning (bodemsanering) van het registergoed 1, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;  
Aan partij B zijn geen feiten bekend die erop wijzen dat registergoed 2 enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het feitelijke gebruik als landbouwgrond of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning (bodemsanering) van het registergoed 2, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;

3. Aan inbrengende partijen is niet bekend dat in de voornoemde registergoederen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;
4. De voornoemde registergoederen zullen ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij zijn van huur/ pacht en/of van huurkoopovereenkomsten en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd. De registergoederen zullen eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
5. Vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst zullen de registergoederen niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht/ verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de toebedeelde partij;
6. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
7. Aan de inbrengende partijen zijn daarnaast geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend, zulks behoudens de aanwijzing van registergoed 1 als Natura 2000-gebied;
8. De lasten over voorafgaande jaren zijn voldaan.

#### **Artikel 9 (informatieplicht inbrengende partij, onderzoek plicht toebedeelde partij)**

1. Afgezien van het hiervoor bepaalde, staan partijen ervoor in elkaar met betrekking tot de ingebrachte registergoed die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen behoort te worden gebracht.
2. Partijen aanvaarden uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar de feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen voor zover deze aan de inbrengende partij thans niet bekend zijn.

#### **Artikel 10 (risico-overgang)**

Voornoemde registergoederen komen eerst voor risico van de toegedeelde partij zodra de akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de toegedeelde partij.

#### **Artikel 11 (ingebrekestelling, verzuim, ontbinding)**

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.
2. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen.
3. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
4. Partijen doen bij de ondertekening van de akte van levering afstand van de bevoegdheid, c.q. het recht om van deze overeenkomst uit welke hoofde ook ontbinding of vernietiging te verlangen, daaronder begrepen – zij het niet beperkt tot – de gevallen als bedoeld in artikel 44 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en de artikelen 228, 258 en 265 van boek 6 van het Burgerlijk wetboek.

Pa

Pagina 5 van 8

Paraaf Partij B:



## Artikel 12 (twee of meer verkopers)

Niet van toepassing.

## Artikel 13 (risico, bodemverontreiniging)

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen partijen het navolgende overeen.

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 Bodemsanering 2009" van 7 april 2009 (kenmerk BWBR0025649) behorende bij de wet bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen
2. Er is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging van de onroerende zaak door een specifiek gekwalificeerde en van beide partijen onafhankelijke instelling. De partijen verwijzen naar de – aan de akte gehechte – milieuvragenlijst voor de hun bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De inbrengende partijen zijn niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in de milieuvragenlijst.

Op basis van de inhoud van voormelde milieuvragenlijst gaan beide partijen ervan uit dat de bodem niet verontreinigd is.

3. De feitelijke levering van de onroerende zaak vindt plaats bij de akte van levering. Vanaf dat tijdstip draagt de toegedeelde partij het risico van het toegedeelde registergoed voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.
4. De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waarde drukkend effect van eventuele (rest) verontreiniging komen voor rekening van de inbrengende partij indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de onroerende zaak aanwezig is, waarvoor de inbrengende partij de toegedeelde partij verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.
5. Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de toegedeelde partij 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 partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de toegedeelde partij wordt bewezen dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de kosten die het gevolg zijn van het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door de inbrengende partij vergoed. Indien de toegedeelde partij bovendien bewijst dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van urgentie om het betreffende geval te saneren, komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de inbrengende partij.

6. Behoudens omstandigheden genoemd in lid 4 komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waarde drukkend effect van eventuele (rest) verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de toegedeelde partij indien na tien jaar of langer zal blijken van een partij ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.

#### **Bijzondere voorwaarden:**

#### **Artikel 14 (volmacht)**

Niet van toepassing.

#### **Artikel 15 (aanvullende afspraak)**

Partijen stellen vast dat deze transactie aangemerkt dient te worden als een minnelijke koopovereenkomst ter voorkoming van onteigening van registergoed 1.

#### **Artikel 16 (jacht)**

1. In afwijking van het gestelde in artikel 4 lid 5 zijn de jachtrechten op de percelen Winterswijk, sectie I, nummers 11197 en 12618 verhuurd aan de Wildbeheereenheid Winterswijk e.o., tot 31 oktober 2018.
2. In afwijking van het gestelde in artikel 4 lid 5 zijn de jachtrechten op de percelen Winterswijk, sectie I, nummers 2230 (Ged.), 2231 (Ged.), 2232 (Ged.) en 7186 verhuurd aan Jachtcombinatie Nijweide-Vering-Damkot tot 1 maart 2021

#### **Artikel 17 Erfdienstbaarheid onderhoudspad**

1. Partijen zijn overeengekomen dat ten laste van partij B en ten gunste van partij A voor onbepaalde tijd een erfdienstbaarheid van weg wordt gevestigd ter breedte van 5 meter en over een lengte van 275 meter over het perceel kadastraal bekend Winterswijk, sectie C, nr 7186 ten behoeve van onderhoud en inspectie van de groeverand.
2. De erfdienstbaarheid wordt (tegelijk met de akte van ruiling) gevestigd onder de volgende voorwaarden:
  - a. het gebruik van de strook grond zal in de toekomst niet afwijken van het gebruik ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst / de feitelijke en juridische levering, te weten als onderhoudspad ten behoeve van onderhoud en inspectie van de groeverand;
  - b. gebruik voor exploitatie van de groeve is niet toegestaan;
  - c. voor gebruik door derden (bij voorbeeld als wandelpad of voor tijdelijke opslag voor het openluchttheater) dient van te voren toestemming te worden gevraagd aan de eigenaar / beheerder (Staatsbosbeheer) van het N2000 gebied Willinks Weust;
  - d. voor het gebruik van de strook grond is geen vergoeding verschuldigd;
  - e. onderhoud van de strook, nodig om het bestendige gebruik als onderhoudspad voort te kunnen zetten (bij voorbeeld door het aanbrengen van een verharding met kalkgranulaat), wordt (nadat de inrichting door Partij B is voltooid conform het beheerplan, waarbij de opgebrachte grond tot de eerste zandlaag wordt afgegraven) door partij A voor eigen rekening uitgevoerd en vooraf afgestemd met de beheerder van het N2000 gebied Willinks Weust (Staatsbosbeheer) en zal te allen tijde voldoen aan de regels en vereisten die gelden voor het N2000 gebied (conform de Wet natuurbescherming en het geldende beheerplan);

Pa

Pagina 7 van 8

Paraaf Partij B:

- f. Partij B legt ter uitvoering van het beheerplan Willinks Weust (zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 1 juli 2016) een boswal aan van 5 meter breed tussen het onderhoudspad en de groeverand/grens van het N2000 gebied. Het reguliere beheer van deze wal wordt op de daarvoor gebruikelijke wijze (hakhoutwal, 1 maal per 10 jaar afzetten) uitgevoerd door eigenaar/beheerder (Staatsbosbeheer). In geval van onvoorziene omstandigheden die eerder of ander beheer vergen aan de boswal stemmen Partij A en eigenaar/ beheerder (Staatsbosbeheer) in onderling overleg af welke ingrepen noodzakelijk zijn en wie deze ingrepen (voor wiens rekening) uitvoert;
- g. de boswal en het onderhoudspad zijn ingetekend op de aan deze overeenkomst als bijlage gehechte kaart en tekening, die tevens onderlegger voor de vestiging van de erfdienstbaarheid.

#### **Artikel 19 (nadere bepaling)**

Partij A verklaart door middel van ondertekening van deze overeenkomst volledig in zijn schade - voor zover deze samenhangt met en voortvloeit uit het verlies van registergoed 1 - te zijn vergoed en geen aanspraak te maken op een aanvullende schadevergoeding hoe ook genaamd.

Partij A zal direct na ontvangst van de wederzijds ondertekende overeenkomst overgaan tot intrekking van het beroep dat is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het beheerplan Willinks Weust (mei 2016, provincie Gelderland en ministerie van Economische Zaken).

#### **Artikel 20 (domiciliekeuze)**

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van de notaris, bewaarder van de minuut van de nader te verlijden notariële akte.

Aldus gedaan en in drievoud getekend te

Maastricht, d.d. 11-12-2017

Partij A,

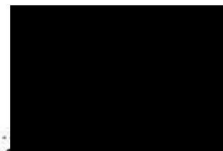


B.V. Winterswijkse Steen- En Kalkgroeve



Arnhem, d.d. 8-12-2017

Partij B,



Provincie Gelderland  
De heer J.H.A. Arts

Paraaf partij A:



Pagina 8 van 8

Paraaf Partij B:



0000000024