

Overeenkomst

Inzake spuitzones rondom nieuwbouwproject Teisterbant te Kerk-Avezaath

Partijen:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **KlokGroep Wonen B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (6541 XN) Nijmegen aan de Kanaalstraat 200, ingeschreven in de kamer van koophandel onder nummer 57880875, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de heer H.P. van Rooijen,

hierna te noemen: **Klok**

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ASR Dutch Farmland Custodian B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3584 BA) Utrecht aan de Archimedeslaan 10, ingeschreven in de kamer van koophandel onder nummer 77937414, ten deze handelend als juridisch eigenaar van het fonds voor gemene rekening, ASR Dutch Farmland Fund, welke vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door haar gevolmachtigde, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ASR Dutch Farmland Management Company B.V., statutair gevestigd te Utrecht en met eenzelfde adres, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 77936078, welke vennootschap op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar gevolmachtigde, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ASR Real Estate B.V., statutair gevestigd te Utrecht en aldaar kantoorhoudende aan Archimedeslaan 10 (3584 BA), correspondentieadres: Postbus 2007, 3500 GA Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 06083831, welke laatst genoemde vennootschap op haar beurt te dezen rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar gevolmachtigde de heer D. van den Oever,

hierna te noemen: **ASR**

gezamenlijk te noemen: **Partijen**

In aanmerking nemende dat:

- A. Klok tezamen met Witte Groep voornemens is woningen te ontwikkelen en realiseren op onder andere perceel kadastraal bekend als gemeente Buren, Sectie P, nummer 496, ter grootte van 10.005 m² (hierna: het Project).
- B. De aan het Project grenzende percelen kadastraal bekend als gemeente Buren, Sectie P, nummers 493, 494 en 495 een voor het Project belemmerende spuitzone bevatten.
- C. De percelen P 493 en P 495 thans in eigendom zijn van ASR (overigens met inachtneming van de in onderhandeling tussen Partijen zijnde en derhalve nog te sluiten koopovereenkomst tussen Partijen ten aanzien van de verkoop van deze percelen) en ASR de spuitzones op deze percelen wil laten afkopen door Klok onder de in deze overeenkomst (hierna: de Overeenkomst) gestelde voorwaarden.
- D. Perceel P 494 in eigendom is van mevrouw Zondag (hierna: Zondag) en dat Zondag de spuitzone op dit perceel niet wil laten afkopen door Klok.
- E. Zondag daarentegen wel een gedeelte van haar perceel P 494, wil ruilen met een gedeelte van het naastgelegen perceel P 495 van ASR, een en ander zoals bij benadering aangegeven op de kadastrale kaart welke als BIJLAGE 1 aan deze Overeenkomst is gehecht. Hierna kan de spuitzone op dat gedeelte van perceel P 494 alsnog ook worden afgekocht van ASR.

- F. Partijen ter uitvoering van hetgeen opgenomen in de bovenstaande overwegingen deze Overeenkomst wensen aan te gaan en overeenstemming hebben bereikt omtrent het hiervoor overwogene, waarvan de voorwaarden en bepalingen zijn neergelegd in deze Overeenkomst.

Komen, met inachtneming van vorenstaande, als volgt overeen:

1. De voornoemde overwegingen zijn onderdeel van de Overeenkomst.
2. ASR zal zich inspannen om, conform BIJLAGE 1 een grondruil toe te passen met Zondag, op basis waarvan ca. 3.500 m² in de noordelijke punt van perceel P 495 (van ASR) wordt geruild met ca. 3.500 m² in de zuidelijke punt van perceel P 494 (van Zondag). Hierdoor wordt de spuitzone van Zondag de spuitzone van ASR over het Project. ASR zal zich inspannen om vóór 31 december 2021 de daadwerkelijke grondruil onderling met Zondag nader uit te werken in een ruilovereenkomst, waardoor deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het tot stand komen van een onvoorwaardelijke ruilovereenkomst tussen ASR en Zondag ten aanzien van voormelde stukjes grond.
3. Opschortende voorwaarde voor de totstandkoming van deze Overeenkomst, is dat ASR onvoorwaardelijk overeenstemming bereikt met de pachter van perceel P 495 over een benodigde grondruil en eventuele vervangende grond, welke pachtbeëindigingsovereenkomst door de Grondkamer dient te worden geaccordeerd.
4. Klok neemt de kadaster- en notariskosten (inclusief uitmetingskosten), eventuele overdrachtsbelasting, eventuele omzetbelasting en eventuele overige kosten, verband houdende met de grondruil tussen ASR en Zondag conform BIJLAGE 1, voor haar rekening.
5. Naast de kosten uit het voorgaande lid neemt Klok eveneens de bijkomende kosten voor Zondag met betrekking tot de grondruil tussen ASR en Zondag voor haar rekening. Deze bijkomende kosten bedragen limitatief € 6.000,- excl. BTW, bestaande uit een eenmalige bijdrage voor de deskundigenkosten van Agrivesta Stap B.V. van € 2.500,- excl. BTW, alsmede een eenmalige vergoeding van € 3.500,- excl. BTW voor een nieuwe afrastering en nieuwe inrit met hekwerk voor Zondag. Dit betreft expliciet een limitatieve opsomming voor wat betreft de bijkomende kosten (en moet dus los worden gezien van het in artikel 4 en 8 bepaalde).
6. Vorenstaande met inachtneming van het voorstel van Agrivesta Stap B.V., die de belangen van mevrouw Zondag behartigt. Dit voorstel is als BIJLAGE 2 aan deze Overeenkomst gehecht en op basis daarvan zijn de kosten van Zondag die Klok voor haar rekening neemt berekend.
7. Na toepassing van de grondruil tussen ASR en Zondag zijn de belemmerende spuitzones op de percelen P 493, 494 en 495 in eigendom van ASR.
8. Voorts komen Klok en ASR hierbij overeen dat Klok de belemmerende spuitzones voor het Project, bestaande uit de percelen P 493, 494 (na grondruil) en 495 tezamen, afkoopt voor een totaal bedrag van € 30.000,-, waarna de woningen van het Project onbelemmerd kunnen worden ontwikkeld en gerealiseerd. Dit bedrag is gebaseerd op het door de gemeente Buren geactualiseerde taxatierapport, welke als BIJLAGE 3 aan deze Overeenkomst is gehecht, met dien verstande dat in dit taxatierapport in algemene zin is uitgegaan van spuitzones van 30 meter, terwijl de afkoop op grond van deze Overeenkomst expliciet ziet op spuitzones van 50 meter. Dit betekent dat de spuitzones na de afkoop geenszins meer een belemmering kunnen vormen voor het Project naar huidige rechtspraak en wet- en regelgeving. De betaling van deze afkoop geschiedt binnen 30 dagen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan van het Project met de bestemming wonen. Dit bedrag van € 30.000,- staat los van de bijkomende kosten als bedoeld in artikel 4 en 5.
9. Indien Partijen de reeds in overweging C aangehaalde en in onderhandeling zijnde koopovereenkomst voor de verkoop van de percelen P 493, 494 (na grondruil) en 495

daadwerkelijk sluiten, wordt de afkoop van de spuitzones als bedoeld in het voorgaande artikel voor de helft verrekend met de uiteindelijk koopprijs van deze gronden. Dit betekent dat bij daadwerkelijke afname en betaling door Klok van (een gedeelte van) de percelen P 493, 494 en/of 495 te zijner tijd € 15.000,- in mindering wordt gebracht op de koopprijs. Dit zal eveneens nader worden uitgewerkt in de betreffende koopovereenkomst tussen Partijen.

10. De kosten als bedoeld in artikel 4, 5 en 8 van deze Overeenkomst komen uitdrukkelijk alleen voor rekening van Klok in het geval ASR en Zondag vóór 31 december 2021 daadwerkelijk de grondruil hebben toegepast middels een onvoorwaardelijke ruilovereenkomst en Klok hierdoor de woningen van het Project volledig onbelemmerd kan ontwikkelen en realiseren. ASR stuurt een kopie van de ruilovereenkomst aan Klok toe zodra deze is ondertekend.
11. Partijen komen overeen dat de inhoud van deze Overeenkomst openbaar gemaakt mag worden in het kader van de ruimtelijke procedure voor het Project. Dit betekent concreet dat deze Overeenkomst als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd mag worden ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing met betrekking tot de spuitzones. Voorts spreken Partijen vertrouwelijkheid af van de inhoud van deze Overeenkomst en zullen de inhoud hiervan niet met derden delen, met uitzondering van Zondag en de pachter van perceel P 495.
12. Partijen stellen vast dat nietigheid van één of meerdere bepalingen van deze Overeenkomst niet zal leiden tot nietigheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst. In geval van partiële nietigheid zullen Partijen de nietige bepaling(en) vervangen, overeenkomstig het doel en de strekking van deze Overeenkomst, en wel zodanig dat de nieuwe bepaling zo weinig mogelijk verschilt van de ongeldige bepaling.
13. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen voortvloeiende uit deze Overeenkomst zullen in eerste aanleg uitsluitend worden voorgelegd aan de Rechtbank Gelderland.

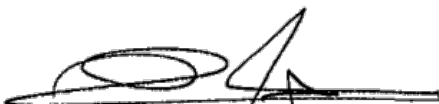
De navolgende bijlagen vormen een onverbrekelijk geheel met deze Overeenkomst:

- Bijlage 1 – Kadastrale kaart incl. grondruil ASR – Zondag.
- Bijlage 2 – Voorstel Agrivesta Stap B.V. d.d. 26-05-2021.
- Bijlage 3 – Taxatierapport spuitzones d.d. 24-07-2020.

Ondertekening:

datum: 23.7.21

plaats:



De heer H.P. van Rooijen
KlokGroep Wonen B.V.

datum: 22-07-2021

plaats: utrecht



De heer D. van den Oever
ASR Dutch Farmland Custodian B.V.