

B&W Adviesnota

Onderwerp	Grondruil ten behoeve van bedrijventerrein Smakterheide Noord
Zaaknummer	
B&W datum	20 mei 2025
Naam steller	Medewerker team Ruimtelijke Ontwikkeling
Teammanager	Teammanager team Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouder?

Ja, met Wim de Schryver op 9 mei 2025

Openbaarheid

Ja, na het informeren van betrokkenen maar met uitzondering van bijlage 3 vanwege economische belangen. Bijlagen 1 en 2 na anonimiseren openbaar.

Bevoegd orgaan

B en W

N.v.t.

Advies

1. Gronden ruilen ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein Smakterheide Noord conform bijgevoegde ruilovereenkomst en besluit.

Inleiding

Op 27 juni 2023 heeft de gemeenteraad voorkeursrecht gevestigd op een locatie gelegen aan de Spurkt in Venray ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van bedrijventerrein Smakterheide Noord. Over het opnemen van deze ontwikkeling in de regionale grondexploitatie van Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo B.V. is door de aandeelhouders van deze BV nog geen besluit genomen.

Met het Ontwikkelbedrijf is afgesproken dat wij, om te voorkomen dat het voorkeursrecht vervalt (binnen 3 jaar na 27 juni 2023 moet de wijziging van het Omgevingsplan vastgesteld worden), de voorbereidingen om te komen tot een wijziging van het Omgevingsplan voor onze rekening nemen, waaronder ook de nog benodigde grondverwerving.

Met één van de eigenaren in het gebied is overeenstemming gekregen over de ruiling van gronden. Wij worden eigenaar van een perceel in Smakterheide-Noord en wij dragen 2 percelen, die wij verpachten aan deze eigenaar, in eigendom aan hem over. Deze ruilovereenkomst ligt nu ter goedkeuring aan u voor.

Totdat wij het perceel in Smakterheide Noord feitelijk nodig hebben wordt deze in geliberaliseerde pacht gegeven aan de huidige eigenaar.

Beoogd resultaat

Realisatie van bedrijventerrein Smakterheide Noord.

Argumenten

- 1.1. De grond die de gemeente in eigendom verkrijgt is nodig voor de realisatie van Smakterheide Noord.

- 1.2. De grondprijzen van de te ruilen gronden zijn tot stand gekomen op basis van een advies van een externe taxateur/rentmeester.
- 1.3. De overeengekomen voorwaarden zijn redelijk.

Kanttekeningen of risico's

n.v.t.

Communicatie

n.v.t.

Financiële gevolgen

De ruiling vindt plaats met gesloten beurzen. Voor de onderliggende grondprijzen verwijs ik naar de niet openbare bijlage 3.

De aankoopssom van het perceel gelegen nabij de Spurkt en de kosten van de ruiling komen ten laste van de kostenplaats: verwerving toekomstige plan bedrijventerrein Smakterheide Noord (6320018).

Een deel van het aan te kopen perceel, te weten ca 3344 m2 is belast met btw omdat dat deel bedoeld is voor bebouwing; de rest is bedoeld voor de aanleg van nieuwe natuur.

De koopsom van de te verkopen pachtpercelen komt ten gunste van de kostenplaats: overige gronden stadsontwikkeling (683006).

Het perceel gelegen nabij de Spurkt wordt op termijn ingebracht in een grondexploitatie.

Door de verkoop van de pachtgronden ontvangen we structureel jaarlijks ca € 9.500,-- minder aan pachtinkomsten.

Vervolgtraject besluitvorming

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Ruilovereenkomst (alleen geanonimiseerd openbaar)
2. Ruilbesluit (alleen geanonimiseerd openbaar)
3. Waardering gronden (niet openbaar)

Naslagwerk

n.v.t.

U

Gemeente venray	afdeling Gemeente Venray
Casenr.:	
08 MEI 2025	
Poststuknr.:	
Kopie aan: Medewerker	afgehandeld
Datum	

Pagina 1 van 8

RUILOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de gemeente Venray, hierbij rechtsgeldig hierbij op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester,

hierna te noemen "**de gemeente**";

en

2. [REDACTED] en [REDACTED] wonende op het adres [REDACTED], [REDACTED]

hierna gezamenlijk te noemen "**de wederpartij**";

hierna de gemeente en de wederpartij gezamenlijk te noemen: "**de partijen**";

In aanmerking nemende dat de wederpartij het perceel kadastraal bekend gemeente [REDACTED] sectie U nummer 161, economisch heeft ingebracht in de Maatschap van [REDACTED] gevestigd te [REDACTED] aan de [REDACTED] ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14127449 en de wederpartij het maatschapsaandeel per 1 januari 2022 heeft ingebracht in [REDACTED] Agro B.V. gevestigd te [REDACTED] Merselo aan de [REDACTED] ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 88435229. Naast de wederpartij zijn de heren [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED] en [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED] economisch gerechtigde.

In aanmerking nemende dat de wederpartij het perceel kadastraal bekend gemeente Venray sectie X nummers 3, 390, 391 bij verkrijging economisch zal inbrengen in  Agro B.V. gevestigd te  aan de  ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 88435229 welke op haar beurt economisch zal inbrengen in  gevestigd te  aan de  ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14127449. Hiermee worden de heren  geboren te  op  geboren te  op  economisch gerechtigde.

verklaren door ondertekening dezer een ruiling te zijn overeengekomen, waarbij:

- A. de gemeente aan de wederpartij eigendom overdraagt de op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening nummer  d.d. 19-09-2024, met grijsarcering aangegeven grond, kadastraal bekend gemeente Venray sectie X nummers 3, 390 en 391, ter grootte van in totaal circa 92.109 m², gelegen nabij Testrik te Merselo, in het Omgevingsplan Venray, voormalig bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010;
- B. de gemeente van de wederpartij in volle en vrije eigendom overneemt de op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte tekening nummer  d.d. 19-09-2024, met grijsarcering aangegeven grond, kadastraal bekend gemeente Venray sectie U nummer 161, ter grootte van circa 17.486 m², gelegen nabij de Spurkt in Venray, in het Omgevingsplan Venray, voormalig bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010;

een en ander onder de bepaling dat deze ruiling geschiedt zonder betaling van een toegift, zulks onder de volgende voorwaarden, bepalingen en bedingen.



Artikel 1.

1. De akte van levering moet gepasseerd worden binnen drie maanden na de dag, waarop het besluit tot ruiling door of namens de gemeente ter kennis van de wederpartij is gebracht.
Indien de wederpartij niet meewerkt aan het passeren van de akte van ruiling binnen de daarvoor gestelde termijn, dan verbeurt hij aan de gemeente een - na ingebrekestelling en na verloop van de daarin te stellen termijn - dadelijk opeisbare boete van € 450,- (zegge: VIERHONDERDVIJFTIG EURO) voor elke volle week waarmede de hierboven gestelde termijn van drie maanden wordt overschreden. Alle kosten voortspruitende uit de eventuele executie van deze boetebepaling, alsmede de kosten, vallende op de invordering van de uit dien hoofde verschuldigde bedragen, zijn voor rekening van de wederpartij.
2. De eventueel te veel of te weinig betaalde pacht door de koper, zijnde de huidige pachter, wordt verrekend. De gemeente informeert de koper hierover na de akte van levering. De verrekening vindt plaats buiten de notaris om.

Artikel 2.

1. De bepalingen in de leden 2 en 3 van artikel 2 gelden niet bij een overdracht van de wederpartij aan (één van) hun zonen, de heren [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED] en [REDACTED] geboren te [REDACTED] op [REDACTED]
2. Indien en voor zover de wederpartij de onroerende zaak onder A. geheel of gedeeltelijk vervreemdt, is hij verplicht de onroerende zaak, voordat hij het aan derden aanbiedt, eerst aan te bieden aan de gemeente. De aanbidding vindt plaats bij aangetekende brief waarna partijen in overleg treden omtrent de eigendomsovergang die zal plaatsvinden onder marktconforme voorwaarden en zal uitgaan van een waarde in pachtvrije staat. Indien de aanbidding plaatsvindt binnen 10 jaar na de verkrijging, dan wordt rekening gehouden met het verrekenbeding in lid 2 hierna. Indien de wederpartij de gemeente niet als eerste in de gelegenheid stelt om te kopen, dan verbeurt hij aan de gemeente een -na ingebrekestelling en na verloop van de daarin te stellen termijn- dadelijk opeisbare boete van € 50.000,00. De gemeente is niet verplicht om gebruik te maken van de aanbidding door de wederpartij. Indien niet uiterlijk na vier weken door de gemeente is gereageerd op de



aangetekende brief, dan vervalt deze verplichting en kan de wederpartij de onroerende zaak onder A (geheel of gedeeltelijk) aan derden te koop aanbieden.

3. Indien de wederpartij, zijnde de huidige pachter, de onroerende zaak (geheel of gedeeltelijk) binnen 10 jaar na verkrijging vervreemdt aan een derde, is hij aan de gemeente (als verpachter) een vergoeding verschuldigd (conform artikel 7:384 Burgerlijk Wetboek). Deze vergoeding bedraagt het verschil tussen de prijs die door de pachter is betaald voor de onroerende zaak en de waarde daarvan in pachtvrije staat ten tijde van de verkrijging.
4. De waarde in pachtvrije staat van de onroerende zaak wordt hierbij door partijen vastgesteld op € 10,00 per m² en de waarde in regulier verpachte staat op € 5,75 per m². Als de waarde in pachtvrije staat bij de levering door de wederpartij (voormalig pachter) aan een derde lager is dan de waarde in pachtvrije staat bij de verkrijging, bedraagt de vergoeding het verschil tussen de prijs die door de pachter is betaald voor de onroerende zaak en de waarde daarvan in pachtvrije staat ten tijde van de vervreemding aan de derde. Deze vergoeding neemt telkens af met een tiende deel voor elk jaar dat is verstreken, gerekend vanaf de juridische levering door de wederpartij (voormalig pachter), alles naar rato van het vervreemde gedeelte en het destijds verkregen registergoed.

Artikel 3.

Indien vóór het passeren van de akte van ruiling de wederpartij in staat van faillissement wordt verklaard of hem surséance van betaling is verleend, dan wel zijn roerende en/of onroerende zaken geheel of ten dele in beslag genomen zijn, alsook indien om welke reden ook een bewindvoerder over zijn persoon of vermogen is benoemd, vindt géén eigendomsoverdracht plaats en is de ruilovereenkomst van rechtswege en zonder tussenkomst van de rechter ontbonden, zonder dat enige sommatie of ingebrekestelling zal zijn vereist.

Artikel 4.

De registergoederen moeten worden geleverd in de staat, waarin deze zich bij het tekenen van deze ruilovereenkomst bevinden, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van

beslagen, alsmede vrij van alle lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke partijen in de akte van levering uitdrukkelijk aanvaarden, doch overigens overeenkomstig artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek (de registergoederen moeten aan deze overeenkomst beantwoorden).

Beide partijen staan er voor in - ieder voor haar in deze ruiling te leveren registergoed - dat zij gerechtigd zijn de eigendom over te dragen.

Artikel 5.

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor aangegeven oppervlakte van de registergoederen wordt niet verrekend.

Artikel 6.

De registergoederen kunnen door beide partijen over en weder in eigen gebruik en genot, mitsdien vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, worden aanvaard op de datum van de akte van levering, of zoveel eerder als partijen elkaar toestemming verlenen, tenzij hierna anderszins blijkt

Artikel 7.

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de gronden genoemd onder B. is in opdracht van de gemeente een vooronderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond en het grondwater is omschreven en waaruit blijkt dat er voor de gemeente geen reden is om aan te nemen dat er zich schadelijke stoffen in de grond zouden kunnen bevinden en dat de grond niet geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming. Er is daarom geen verkennend onderzoek gedaan.
2. De wederpartij verklaart dat hij de gronden onder A. door het feitelijk gebruik als reguliere pachter volledig kent, zodat voor hem geen verborgen gebreken ontstaan.

De koper vrijwaart de gemeente dienaangaande volledig, welke volledige vrijwaring eveneens geldt voor eventuele bodemverontreiniging.

Artikel 8.

De registergoederen zijn voor risico van de betrokken verkrijgers vanaf de datum van de akte van levering of vanaf zoveel eerder als de feitelijke ingebruikname door de verkrijgers plaatsvindt.

Artikel 9.

Alle zakelijke lasten en belastingen van de registergoederen komen voor rekening van de betrokken verkrijgers vanaf 1 januari van het jaar volgende op de datum van de akte van levering.

Artikel 10.

Alle kosten, rechten en belastingen van deze ruilovereenkomst, van de levering en de aflevering, alsmede de kosten van de eventuele kadastrale opmeting, worden door de gemeente gedragen.

Artikel 11.

1. Deze overeenkomst behoeft goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Venray. Om deze reden wordt deze overeenkomst gesloten onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders van Venray.
2. De wederpartij heeft het object A in reguliere pacht van de gemeente. De gemeente is verplicht om de verkoop van de gronden onder A. te publiceren in het Gemeenteblad. Bij voorgenomen verkopen van gemeentelijk onroerend goed is de gemeente verplicht om gegadigden de kans te bieden om mee te dingen op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Door het publiceren van deze voorgenomen verkopen stelt de gemeente derden hiervan op voorhand in kennis en biedt zij daarmee mogelijke gegadigden de kans om mee te dingen. Hiermee handelt de gemeente open

en transparant conform het Didam-arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

Artikel 12.

De levering van de registergoederen vindt plaats door inschrijving van een afschrift van de akte van ruiling in de openbare registers.

Artikel 13.

De akte van ruiling zal worden gepasseerd voor notariskantoor Elan Notarissen te Venray.

Artikel 14.

Een gedeelte van perceel Venray U 161 is bouwgrond in de zin van de omzetbelasting. Over dit gedeelte, welk perceel de gemeente verkrijgt, is omzetbelasting (btw) verschuldigd. Het betreft het gedeeltelijke perceel ter grootte van 3.344 m² met een waarde van € 30 per vierkante meter exclusief BTW. De gemeente betaalt derhalve aan de wederpartij deze omzetbelasting ten bedrage van € 21.067,20. Het beoogde gebruik van het overige deel van perceel U 161 is natuurgrond. Hiervoor doet de gemeente een beroep op de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, letter c Wet op belastingen van rechtsverkeer. De wederpartij doet voor haar verkrijging van de percelen Venray sectie X nummers 3, 390 en 391 een beroep op de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, letter q Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 15.

De wederpartij heeft momenteel een gedeelte van perceel Venray X 71 in gebruik genomen. De wederpartij verklaart hierbij de grond te ontruimen en niet meer te gebruiken vanaf het moment van ondertekening van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en ondertekend:

Te : [redacted] op 08-5-..... 2025

Te Venray op 2025

De wederpartij

de gemeente Venray,

[redacted]

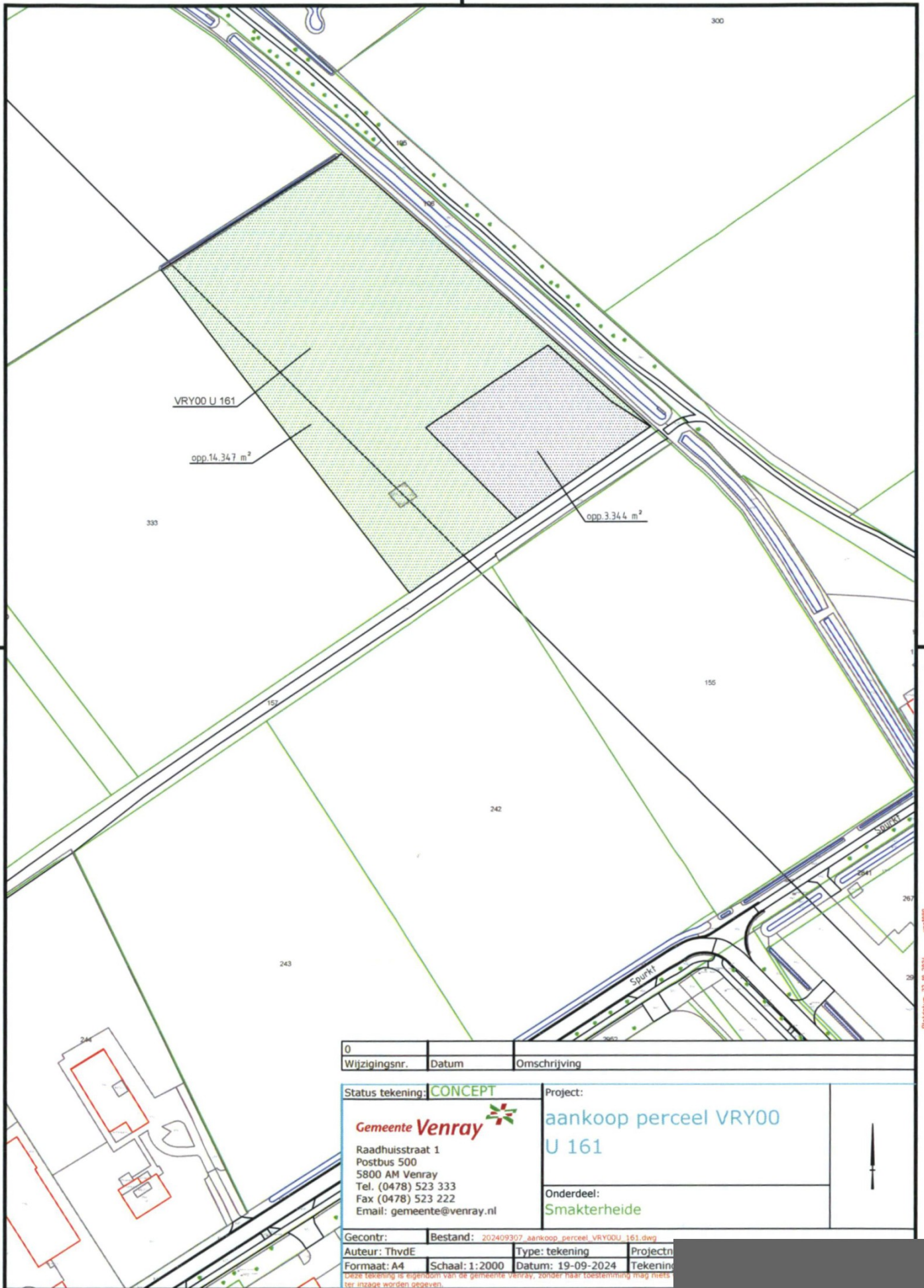
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



Printdatum: 22-08-2024
vr-1089

0			
Wijzigingsnr.	Datum	Omschrijving	
Status tekening: CONCEPT		Project:	
 Gemeente Venray Raadhuisstraat 1 Postbus 500 5800 AM Venray Tel. (0478) 523 333 Fax (0478) 523 222 Email: gemeente@venray.nl		aankoop perceel VRY00 U 161	
		Onderdeel: Smakterheide	
Gecontr:	Bestand: 202409307_aankoop_perceel_VRY00U_161.dwg		
Auteur: ThvdE	Type: tekening	Projectnr:	
Formaat: A4	Schaal: 1:2000	Datum: 19-09-2024	Tekening:
Dit document is eigendom van de gemeente Venray, zonder haar toestemming mag niets ter inzage worden gegeven.			



0		
Wijzigingsnr.	Datum	Omschrijving

Status tekening: **CONCEPT**

Project:

Gemeente Venray

verkoop percelen VRY00 X 3
VRY00 X 390 VRY00 X 391

Raadhuisstraat 1
Postbus 500
5800 AM Venray
Tel. (0478) 523 333
Fax (0478) 523 222
Email: gemeente@venray.nl

Onderdeel:
Merselo

Gecontr:	Bestand: 202409306 verkoop percelen VRY00x 3 390 391.dwg		
Auteur: ThvdE	Type: tekening	Projectnummer:	Aantal: 1
Formaat: A4	Schaal: 1:3000	Datum: 19-09-2024	Tekeningnummer: 202409306
			Blad: 1

Deze tekening is eigendom van de gemeente Venray, zonder haar toestemming mag niets van ter inzage worden gegeven.

Onderwerp

Datum

Ruiling grond gelegen nabij de Spurkt in Venray en nabij Testrik in Merselo

Pagina 1 van 1

Het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,

gelet op het bepaalde in de gemeentewet;

besluit:

- over te dragen aan [redacted] wonende op het adres [redacted] de op de bij dit besluit behorende voornoemde tekening nr. 202409306, d.d. 19-09-2024, met grijsarcering aangegeven grond, kadastraal bekend gemeente Venray, sectie X nummers 3, 390 en 391 ter grootte van in totaal 92.109 m2, gelegen nabij Testrik in Merselo, gemeente Venray, in het Omgevingsplan Gemeente Venray, voormalig bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010;
- over te nemen van [redacted] n: de op de bij dit besluit behorende voornoemde tekening nr. 202409307 d.d. 19-09-2024, met grijsarcering aangegeven grond, kadastraal bekend gemeente Venray, sectie U nummer 161, ter grootte van 17.486 m2, gelegen nabij de Spurkt in Venray, in het Omgevingsplan Gemeente Venray, voormalig bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010";

een en ander onder de bepaling dat deze ruiling geschiedt zonder betaling van en toegift en voorts overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte ruilovereenkomst met tekening.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Venray,

de burgemeester,

de secretaris,

[redacted]

[redacted]