1

Levering
Zaaknummer: 144328/AP/JR

Vandaag zeventien juli tweeduizend zeven
verschenen voor mij, meester Peter Ignatius Johannes Maria de Lepper, notaris met plaats van vestiging Bergen op Zoom:

1. mevrouw Adriana Catharina Geertruda Plasmans, kantooradres: Dahliastraat 94A te 4613 DP Bergen op Zoom, geboren te Steenbergen op twintig juni negentienhonderd vier en zeventig,
   volgens haar verklaring ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde tot al het navolgende van:
   de Burgemeester van de Gemeente Bergen op Zoom, (kantoor gemeente Bergen op Zoom, Jacob Obrechtlaan 4, 4611 AR Bergen op Zoom);
   die deze volmacht heeft verleend, handelend overeenkomstig titel 10 in de Derde tranche Algemene Wet bestuursrecht en als zodanig gemelde Gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigende;
   handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders der Gemeente Bergen op Zoom de dato vier en twintig april tweeduizend zeven nummer 010100; en mede gelet op artikel 160, lid 1 sub e van de Gemeentewet op grond waarvan de bevoegdheid tot het verkopen van onroerende zaken aan het College is toegekend en mede gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;
   gemelde gemeente hierna ook genoemd "de verkoper";
2. de heer Bernardus Johannes Robertus Josephus ter Bogt, wonende Zouteloop 1 te 4661 RC Halsteren, geboren te Eindhoven op acht september negentienhonderd drie en zestig, paspoort nummer NS3HD5P48, afgegeven in de gemeente Bergen op Zoom op een en twintig juni tweeduizend zeven, gehuwd,
   ten deze handelende als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Ter Bogt Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Bergen op Zoom, kantoorhoudende Vang 21 te 4661 TX Halsteren, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Breda onder nummer 20088613, en als zodanig die besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid overeenkomstig haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend,
   Ter Bogt Beheer B.V., voornoemd, hierna ook genoemd "de koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

De verkoper heeft blijkens voormeld besluit van het College van Burgemeester en Wethouders der gemeente Bergen op Zoom de dato vier en twintig april tweeduizend zeven, nummer 010100, aan de koper verkocht en levert op grond daarvan aan de koper, die blijkens zijn verzoek de dato drie en twintig maart tweeduizend zeven aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen op Zoom en blijkens voormeld besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen op Zoom van de verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt de eigendom van:

een perceel bouwgrond, gelegen te Halsteren op het bedrijventerrein “Oude Molen” aan de Vang, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid gedeelte ter grootte van ongeveer acht en veertig aren van het perceel gemeente **Halsteren** sectie **K** nummer **331**;

op aangehechte situatietekening nader globaal aangegeven met arcering en

kavelnummer D-5;
hierna ook te noemen "het verkochte";
door de koper te gebruiken als bouwgrond, bestemd voor de bouw van een bedrijfsruimte met verdere aanhorigheden.
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft de verkoper het volgende medegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiekrechtelijke - of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt:
drie honderd zestig duizend euro (€ 360.000,00),
verhoogd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting ad:
acht en zestig duizend vier honderd euro (€ 68.400,00),
of totaal vier honderd acht en twintig duizend vier honderd euro (€ 428.400,00),
welke bedragen door de koper zijn voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van ondergetekende notaris.
De heer Jacobus Cornelis de Koning, cash-manager van de gemeente Bergen op Zoom, wonende Sterrelaan 39 te 4624 CA Bergen op Zoom, geboren te Bergen op Zoom op drie februari negentienhonderd een en vijftig, paspoort nummer NU136HJ01, afgegeven in de gemeente Bergen op Zoom op acht mei tweeduizend zeven, gehuwd,
heeft in die hoedanigheid aan de koper kwitantie verleend voor de betaling van de koopsom, inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting,
zoals blijkt uit de aan deze akte gehechte en door hem getekende kwijtingsverklaring.
Genoemde koopprijs zal eerst worden aangewend voor aflossing van hypotheken en beslagen rustende op het verkochte. Uitbetaling van hetgeen hierna resteert en blijkens de aan verkoper uitgereikte nota van afrekening, met welke nota van afrekening verkoper zich akkoord heeft verklaard, toekomt aan verkoper zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek geschieden zodra na aanbieding van een afschrift van deze akte aan de openbare registers aan mij, notaris, is gebleken uit onderzoek bij die registers, dat het verkochte bij de aanbieding van het afschrift van deze akte niet belast was met inschrijvingen die mij, notaris, bij de ondertekening van deze akte niet bekend waren.
Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voorzover ten deze nog van belang, gesloten onder de navolgende:

BEDINGEN

<u>Kosten en belastingen</u>
<u>Artikel 1</u>

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder het kadastrale recht, en het opmaken van een eventuele rectificatie-akte van deze akte, alsmede van een afschrift van de akte over te leggen aan Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Bergen op Zoom, zijn geheel voor rekening van de koper.
   Wegens de overdracht van het verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.
2. De wegens de levering van het verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van de koper.
3. Het verkochte bouwterrein is geheel bouwrijp gemaakt door de gemeente Bergen op Zoom, en is inmiddels niet door partijen of door derden gebruikt, zodat mitsdien terzake van de onderhavige verkrijging omzetbelasting verschuldigd is en derhalve ten deze door de koper een beroep wordt gedaan op vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1 sub a van de

Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

Leveringsverplichting, juridische - en feitelijke staat

Artikel 2

1. De verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, tenzij hierna anders vermeld;
   d. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens eventuele erfdienstbaarheden, welke overigens niet aan verkoper bekend zijn;
   e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij hierna anders vermeld.
2. a. Partijen verklaren zich ermee akkoord, dat de uitkomsten van de kadastrale opmeting in de plaats treden van de mogelijk eerder opgegeven omschrijving/aanduiding van het verkochte en bepalend zullen zijn voor datgene wat geleverd en verkregen is.
   b. Verschil tussen de werkelijke en de in deze akte opgenomen grootte van het verkochte zal aan geen van de partijen enig recht verlenen.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
   Het voortgezet gebruik van de verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (de aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen alle baten de koper ten goede en draagt hij het risico van het verkochte.

De onroerende-zaak belasting en alle verdere zakelijke lasten en belastingen welke van het verkochte geheven worden, komen ten laste van de koper met ingang van één januari tweeduizend zeven, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De koper verlangt van verkoper géén afgifte van titelbewijzen en bescheiden, als bedoeld in artikel 9 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle aanspraken die de verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op de koper.

Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek is de verkoper verplicht op eerste verzoek van de koper aan een overdracht mee te werken.

De verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan de koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de koper te doen stellen.

Artikel 5

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

Garanties van de verkoper
Artikel 6
De verkoper geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning en behoudens de volgende:

a. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
b. het verkochte is thans geheel vrij van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd;
   het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
c. het verkochte is niet betrokken in een kavelruil als bedoeld in de Wet inrichting landelijk gebied en is niet ter onteigening aangewezen.
   Er is geen sprake van leegstand noch van vordering van registergoed krachtens de Huisvestingswet;
d. voor de verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
f. aan de verkoper waren per het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
g. aan de verkoper was op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit, danwel registerinschrijving bekend:
   - als beschermd monument in de zin van de artikelen 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
   - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
   - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
h. aan de verkoper was per dat tijdstip niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de artikelen 2 of 8, danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 en/of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

De verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, verklaart dat de verkoper wordt geacht bij het aangaan van de koopovereenkomst onder meer nog te hebben gegarandeerd dat:

i. aan de verkoper op dat tijdstip niet bekend was dan ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.

De verschenen persoon sub 1 genoemd, handelend als gemeld, verklaart:

- dat het verkoper niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder f, g, h en i gestelde een verandering heeft voorgedaan.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

De verschenen personen, die sub 1 en 2 handelend als gemeld, verklaarden dat de navolgende verkoopvoorwaarden van toepassing zijn:
Artikel 7.
Erfafscheiding.
De koper is verplicht het verkochte tot genoegen van Burgemeester en Wethouders van een afrastering te voorzien en afgerasterd te houden; de gemeente Bergen op Zoom is niet verplicht tot het bijdragen in de kosten van de afscheidingen, zodat de koper ten behoeve van die gemeente afstand doet van hun uit de artikelen 46 en 49 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeiende rechten.

Het plaatsen van deze erfafscheidingen dient te geschieden met inachtneming van de regels volgens het beeldkwaliteitsplan, behorende bij het bestemmingsplan “Oude Molen 2000”.

Artikel 8.

Bouwplicht/gebruiksbestemming.

1. Het verkochte moet door de koper bestemd en gebruikt worden om daarop een bedrijfsruimte te stichten en mag zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen op Zoom niet voor andere doeleinden worden gebruikt;
   deze toestemming kan voor bepaalde tijd of tot wederopzeggens worden verleend en daaraan kunnen voorwaarden worden verbonden.
2. Voor de nakoming van de verplichtingen die met betrekking tot de realisering van het op het verkochte uit te voeren bouwplan voor het/de door de koper aangetrokken aannemings- en/of bouwbedrijf casu quo (bouw)maatschappij uit deze verkoopvoorwaarden voortvloeien, is jegens de gemeente Bergen op Zoom de koper aansprakelijk.
3. Het hiervoor onder sub 1. en 2. bedoelde bouwplan moet, onverminderd de bepalingen van plaatselijke verordeningen, in alle opzichten voldoen aan redelijke eisen van welstand, welke daaromtrent door of vanwege het gemeentebestuur zijn of zullen worden gesteld, zodat eerst met de bebouwing een aanvang mag worden gemaakt nadat de daarop betrekking hebbende tekeningen met bij te voegen opgave van de te gebruiken materialen en de bewerking daarvan door het gemeentebestuur zijn goedgekeurd.
   Met name zal de bebouwing worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan, behorende bij het bestemmingsplan “Oude Molen 2000”;
4. Aan dezelfde goedkeuring zijn onderworpen alle aan het gebouwde nader aan te brengen veranderingen en/of uitbreidingen.
5. De koper is verplicht de op het verkochte te bouwen bedrijfsruimte uitsluitend te gebruiken voor het zelf uitoefenen van bedrijfsactiviteiten, danwel het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten van een vennootschap onder firma waarvan de koper beherend vennoot is, of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten door een besloten vennootschap waarvan de koper (direct of indirect) aandeelhouder is.
6. De koper mag de strook grond gelegen aan de voorgevel van het bedrijfspand niet gebruiken als opslagplaats en dergelijke.

Artikel 9.

Bouwtermijn.

De koper moet binnen een half jaar na heden zijn begonnen met het doen stichten van de bebouwing op het verkochte perceel grond en de opbouw daarvan regelmatig voortzetten met dien verstande, dat deze bebouwing binnen **achttien maanden** na heden voltooid moet zijn, behoudens in het geval dat wettelijke voorschriften het bouwen verhinderen en behoudens door Burgemeester en Wethouders op grond van billijkheid of overmacht te verlenen uitstel.

Artikel 10.

Vervreemdingsverbod.

1. Het is de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen op Zoom verboden om binnen vijf jaar na heden het verkochte en/of de daarop te stichten of gestichte bebouwing te vervreemden, te verhuren of anderszins aan derden in gebruik af te staan.
   Onder vervreemding in deze bepaling worden mede begrepen het uitgeven in erfpacht, het vestigen van andere zakelijke rechten -met uitzondering van

hypotheek- alsmede het inbrengen in maat- of vennootschappen.

2. Aan de hiervoor in lid 1 genoemde schriftelijke toestemming kunnen Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen op Zoom nadere voorwaarden opstellen.

Artikel 11.

Boetebeding.

Onverminderd de verplichting van de koper om alle voorwaarden na te leven, verbeurt de koper bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen van de artikelen 8, 9 en 10 –na ingebrekestelling en na verloop van de daarbij gestelde termijn zonder dat alsnog deugdelijk en genoegzaam is gepresteerd- ten behoeve van de gemeente Bergen op Zoom een boete ter grootte van de helft van de koopsom voor elke overtreding en/of niet-nakoming.

Artikel 12.

Kettingbeding.

De koper is verplicht en hij verbindt zich jegens de gemeente Bergen op Zoom die dit voor zich aanvaardt, om –onverminderd het bepaalde onder de artikelen 8, 9, 10, 11 en 13, alsmede de bepalingen onder dit artikel 12, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte en/of bij elke verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het bepaalde in de artikelen 8, 9, 10, 11 en 13 alsmede het bepaalde in dit artikel 12, in de akte van overdracht casu quo in de akte tot verlening van (een) beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn zonder dat alsnog deugdelijk en genoegzaam is gepresteerd, dadelijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Bergen op Zoom ter grootte van de helft van de koopsom, met de bevoegdheid voor de gemeente Bergen op Zoom om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen; daarnaast blijft de koper tegenover de gemeente Bergen op Zoom hoofdelijk voor het geheel aansprakelijk voor deze boete, met dien verstande, dat de één betalend, de ander zal zijn bevrijd.

Artikel 13.

Verlenen van toegang.

Voor het toezicht op de naleving der voorwaarden zullen de daartoe door Burgemeester en Wethouders aangewezen ambtenaren en werklieden van de gemeente Bergen op Zoom toegang hebben tot het verkochte en de daarop gestichte bebouwing voor de uitoefening van hun functies, terwijl de koper bij weigering van de toegang voor dit enkele feit aan de gemeente een dadelijk opeisbare boete verbeurt van vier honderd vijftig euro (€ 450,00) voor elke dag of gedeelte daarvan, dat de toegang wordt geweigerd.

De aangewezen ambtenaren en werklieden moeten zich alsdan houden aan de door koper gestelde veiligheidsvoorschriften voor zijn bedrijf en zijn tot geheimhouding verplicht, voor zover het betreft aangelegenheden welke niet behoren tot hun ambtelijke functie.

Artikel 14.

Bodemverontreiniging.

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van de "Regionale Milieudienst te Roosendaal", de dato vijf juni tweeduizend drie (rapportnummer 03/25).

   Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde nieuwbouw.

Evenmin heeft de verkoper, gezien het voorafgaand gebruik van de grond voor zover dat hem bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden in die mate of van zodanige omvang dat van gevaar of schade, als hiervoor bedoeld, sprake zou kunnen zijn.

2. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op het verkochte te realiseren bouwplan tot drie maanden na de datum van het besluit tot afgifte van de daarvoor vereiste bouwvergunning, alsnog zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige aard of omvang zijn dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft de koper het recht deze overeenkomst te (doen) ontbinden en de grond wederom ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bij het aangaan van de overeenkomst bevond.
3. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 15.

Ontbindende voorwaarde.

Indien de koper, na daartoe door ondergetekende notaris bij gewone brief te zijn opgeroepen voor het passeren van de akte van levering, niet in persoon of bij gemachtigde verschijnt, of, wel verschenen zijnde, weigert aan de akte van levering mede te werken, hebben Burgemeester en Wethouders het recht de overeenkomst van verkoop en koop als vervallen te beschouwen, zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist of wel nakoming der overeenkomst te vorderen, in het eerste geval met het recht tot het vorderen van een schadevergoeding.

Indien Burgemeester en Wethouders gebruik wensen te maken van het recht de overeenkomst als vervallen te beschouwen, is het voldoende, dat zij daarvan kennis geven door middel van een aangetekende brief, gericht aan het adres van de wederpartij.

Artikel 16.

Ontbinding wegens niet voldoening bouwplicht/hypotheek.

1. Indien de koper binnen drie jaren na heden nog niet casu quo niet genoegzaam mocht hebben voldaan aan zijn bouwplicht bedoeld in de artikelen 8 en 9, heeft de verkoper het recht de overeenkomst te ontbinden en ontstaat voor de koper ex artikel 6:271 van het Burgerlijk Wetboek, de plicht tot teruggave van de onroerende zaak, vanaf de datum van verzending van een door Burgemeester en Wethouders van Bergen op Zoom -bij aangetekend schrijven- aan de koper gerichte kennisgeving, waarin wordt geconstateerd, dat de termijn, waarbinnen de bebouwing tot stand moest zijn gebracht, is verstreken. Alle bereids door de koper aan de gemeente verschuldigde boeten blijven echter ten bate van de gemeente gehandhaafd.
2. In het geval dat de koper de bevoegdheid heeft om het verkochte met hypotheek te bezwaren, kunnen Burgemeester en Wethouders ten opzichte van de hypotheekhouder verklaren dat zij te zijnen nadele gedurende één jaar na afloop van de in het vorige lid gemelde termijn van drie jaar na heden niet tot een aanschrijving als bedoeld in het eerste lid van dit artikel zullen overgaan, mits de hypotheekhouder vooraf schriftelijk verklaart, dat een executoriale verkoop van het verbondene, hetzij een verkoop ingevolge een beding ex artikel 268 van

Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden onder dezelfde voorwaarden en bepalingen als opgenomen in deze akte; een en ander bij niet-nakoming van deze voorwaarden op verbeurte van een na ingebrekestelling dadelijk opeisbare boete aan de gemeente ter grootte van de helft van de koopprijs.
Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de verplichting van de hypotheekhouder om bij verkoop van het onderpand bedoelde voorwaarden en bepalingen aan de nieuwe verkrijger op te leggen; deze ontheffing kan ook voor slechts een of meer van die voorwaarden en bepalingen worden verleend.

Artikel 17.

Parkmanagement.

De koper verplicht zich tot deelname in een nog op te richten stichting of vereniging van eigenaren om op die manier parkmanagement te bevorderen.
Onder parkmanagement wordt onder meer verstaan het gezamenlijk inkopen van energie, gezamenlijk afvoeren van afvalstoffen en gezamenlijk beveiligen van het terrein.

A. Vereniging/Stichting.

1. In het kader van het tussen de gemeente en de ondernemers op het bedrijvenpark “Oude Molen” (hierna te noemen: Park) te realiseren gezamenlijk beheer, het zogenaamde parkmanagement, is opgericht een (ondernemers) vereniging, genaamd "de Oude Molen" (secretariaat: Postbus 150, 4660 AD Halsteren, handelsregister nummer 20105398) (hierna te noemen: Vereniging).
   Deze vereniging bekostigd additioneel beheer onder andere via de lidmaatschapsgelden.
   De koper zal bij de akte van levering lid worden van de (nog op te richten) Vereniging en zich daartoe verplichten een jaarlijkse bijdrage te betalen.
   De hoogte van deze bijdrage zal door de Vereniging, waarvan alle kopers van een perceel grond op het bedrijventerrein lid zijn, worden bepaald.
   Betaling van de bijdrage geschiedt aan de (nog op te richten) **Stichting Beheerschap Bedrijvenpark “Oude Molen”** (hierna te noemen: het Beheerschap), die de jaarlijkse bijdrage stort in een beheerfonds en deze bijdrage gebruikt overeenkomstig haar statuten en de beheerovereenkomst met de gemeente Bergen op Zoom.
   De verplichting tot het betalen van de bijdrage aan het beheerschap bestaat niet voor zover het beheerschap nog niet zou zijn opgericht ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst of indien het beheerschap zou zijn opgeheven.
   De verplichting herleeft zodra een beheerschap actief is.
   Het bedrag van de jaarlijkse bijdrage kan onder bepaalde voorwaarden door een gekwalificeerd besluit van het bestuur van de stichting op voordracht van de ledenvergadering van de Vereniging worden gewijzigd.
   Voor een dergelijke wijziging is, wanneer het de openbare ruimte betreft, goedkeuring door het College van Burgemeester en Wethouders nodig.
   De gemeente verplicht zich eveneens jaarlijks een bedrag in dit beheerfonds te storten.
   De hoogte en de wijze van storten zal worden geregeld in een overeenkomst tussen de gemeente en het Beheerschap.
   De bijdrage van de gemeente kan alleen wijzigen na een daartoe strekkend raadsbesluit en eventueel goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de daarbij behorende begrotingswijziging.
2. De koper is zich bewust van het collectieve belang van de Vereniging casu quo het beheerschap.

Koper verbindt zich jegens de gemeente, jegens de kopers van alle andere kavels op het Park en jegens de Vereniging om lid van de Vereniging te blijven gedurende de periode dat hij eigenaar is.

3. Koper machtigt te zijner behoeve de gemeente gelijkluidende bedingen ten laste van de nieuwe eigenaren op het Park, die ook grond van de gemeente hebben gekocht, op te nemen, zodat die nieuwe eigenaren ook ten behoeve van de koper verplicht zijn lid te worden en te blijven.
4. Koper verplicht zich op overeenkomstige wijze ten opzichte van de gemeente, de overige eigenaren en de Vereniging tevens de verplichting op te leggen aan zijn eventuele huurders en/of zakelijke gerechtigden om gedurende de huurperiode of duur van het zakelijk recht lid te blijven.
5. Indien de koper na in gebreke te zijn gesteld enige verplichting hier onder de hiervoor vermelde leden 1, 2, 3 en 4 niet nakomt verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom van het verkochte; dan wel een honderd vijf en twintig euro (€ 125,00) voor elke niet of niet volledige nakoming of een gelijk bedrag per dag dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt; dit ter keuze van de gemeente. Voor het verbeuren van de boete zal geen rechterlijke tussenkomst zijn vereist. De gemeente is verplicht het bedrag van de boete in het beheerfonds te storten.

B. “Erfdienstbaarheid”.

Voorts zijn partijen met elkaar voor heden overeengekomen te zullen vestigen de hierna omschreven erfdienstbaarheden.
Ter uitvoering hiervan verklaren de verschenen personen sub 1. en 2. genoemd, handelend als gemeld, bij deze akte te vestigen de navolgende erfdienstbaarheden:
Ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds alsmede ten laste en ten behoeve van de overige door de verkoper uitgegeven of nog uit te geven kavels op het bedrijvenpark “Oude Molen”, hierna ook te noemen: Park, en alle binnen het plangebied ten behoeve van het Park aangelegde en nog aan te leggen wegen, plantsoenen en andere openbare ruimten of werken van openbaar nut, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 17 sub A onder 1, onder meer deel uitmakende van het aan de verkoper in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Halsteren sectie K nummer 331, anderzijds,
wordt een erfdienstbaarheid –over en weer- gevestigd en aangenomen, inhoudende dat de eigenaar van het dienend erf moet gedogen om onder de bedingen van artikel 17 sub A lid 1 het vermelde lidmaatschap in stand te zullen houden gedurende de periode dat hij de eigendom van het bij deze verkochte bezit.

C. Gevolgen van strijdigheid met het recht.

Voorzover een of meerdere bepalingen van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk in strijd mocht komen met regels van dwingend recht of aan de bepaling, al dan niet door invoering van nieuwe regelgeving, gevolgen zouden worden verbonden die niet overeenstemmen met de afspraken en bedoelingen van partijen, komt deze overeenkomst niet te vervallen, maar zullen partijen overleg voeren over een met de bestaande regelgeving of de uitleg daarvan in overeenstemming zijnde wijziging van de overeenkomst die zo veel mogelijk aansluit bij de afspraken en bedoelingen van partijen.

D. Kettingbeding.

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, jegens de kopers van alle andere kavels op het Park en jegens de Vereniging, het beheerschap, die dit voor zich aanvaarden, het in artikel 17 sub A.1. en A.3. bepaalde, bij overdracht van het geheel of een deel van de grond, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan zijn rechtsopvolgers op te leggen, waartoe deze bepalingen

letterlijk in de betreffende notariële akte zullen moeten worden opgenomen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ten behoeve van de gemeente welke gelijk is aan de door de gemeente van koper bedongen koopsom. De gemeente is verplicht het bedrag van de boete in het beheerfonds te storten.
Ter verifiëring van de nakoming van het in de vorige alinea vermelde zendt de koper een kopie van de notariële akte aan de gemeente.
Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente, jegens de kopers van alle andere kavels op het Park en jegens de Vereniging tot het bedingen bij wijze van derden beding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat koper deze bepalingen letterlijk zal bedingen en opleggen aan diens rechtsopvolgers en beperkt gerechtigden.
Elke opvolgende vervreemde neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente, de kopers van alle andere kavels op het Park, de Vereniging, het beheerschap deze bedingen aan en zendt de gemeente ter verifiëring een kopie van de betrokken notariële akte.
Deze verplichting is van toepassing indien en voorzover hiertoe niet een beperkt zakelijk recht zoals in artikel 17 sub A.2. bedoeld ten laste van het perceel van koper geldt.

2. De koper verplicht zich jegens de gemeente, jegens de kopers van alle andere kavels op het Park en jegens de Vereniging, het beheerschap om gelijkluidende of ongeveer gelijkluidende derdebedingen of derdebedingen van gelijkluidende strekking als hier bedoeld in artikel 17 sub A.1., die ten behoeve van hem worden bedongen en opgelegd te aanvaarden.
   De koper machtigt de gemeente, de kopers van alle andere kavels op het Park, de Vereniging, het beheerschap daartoe onherroepelijk om van iedere andere koper van een kavel op het Park te bedingen dat deze de betrokken bepalingen als derden beding ten behoeve van de koper aan zijn opvolgende eigenaren of zakelijk gerechtigden oplegt en bedingt en namens de koper laat aanvaarden.

Artikel 18.

Parkeervoorzieningen.

De koper is verplicht op het verkochte zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de nieuwe bedrijfsvestiging, van het aldaar werkzame personeel, alsmede ten behoeve van de bezoekers van het bedrijf, zodat daarvoor geen beroep mag worden gedaan op de omliggende openbare wegen en straten.

Artikel 19.

Hoofdelijke aansprakelijkheid.

De ten laste van de koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar.
Indien het verkochte door meer personen gezamenlijk wordt aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk.

Artikel 20.

Termijnverlenging.

In zeer bijzondere gevallen te hunner beoordeling kunnen Burgemeester en Wethouders de in deze verkoopvoorwaarden gestelde termijnen met een door hen te bepalen termijn verlengen.

Artikel 21.

Vormvoorschrift.

1. De in deze verkoopvoorwaarden bedoelde kennisgevingen, mededelingen, aanschrijvingen, aanmaningen, toestemmingen en ingebrekestellingen, dienen te geschieden bij deurwaardersexploot danwel bij aangetekende brief.
2. Indien de koper zich niet kan verenigen met een door Burgemeester en

Wethouders genomen beslissing ter uitvoering van deze verkoopvoorwaarden, kan hij daartegen binnen veertien dagen na dagtekening van die beslissing schriftelijk bij de gemeenteraad voorzieningen vragen.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

Nog verklaarden de verschenen personen bij deze voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht te geven aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, om namens partijen of één van hun een aanbod tot afstanddoening van op het verkochte rustende hypotheken te aanvaarden en verder al datgene meer te doen, wat ten deze nodig mocht zijn.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Tenslotte verklaren de verschenen personen, handelend als gemeld, nog dat alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, thans zijn uitgewerkt, behoudens die vermeld in de artikelen 15 en 16 van voormelde verkoopvoorwaarden.

Noch de verkoper noch de koper kunnen zich terzake van deze koop en levering nog op een andere ontbindende voorwaarde dan vermeld in de artikelen 15 en 16 van gemelde verkoopvoorwaarden beroepen.

ONAANTASTBAARHEID RECHTSHANDELING

De verschenen personen verklaarden dat, gelet op het bepaalde in artikel 2:204c van het Burgerlijk Wetboek, de in dat artikel voorgeschreven procedure niet van toepassing is.

WAARVAN AKTE is verleden te Bergen op Zoom, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan deze personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, in te stemmen met beperkte voorlezing en te zijn gewezen op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van deze akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij notaris, om negen uur dertig minuten.

Volgen handtekeningen.

VOOR AFSCHRIFT:

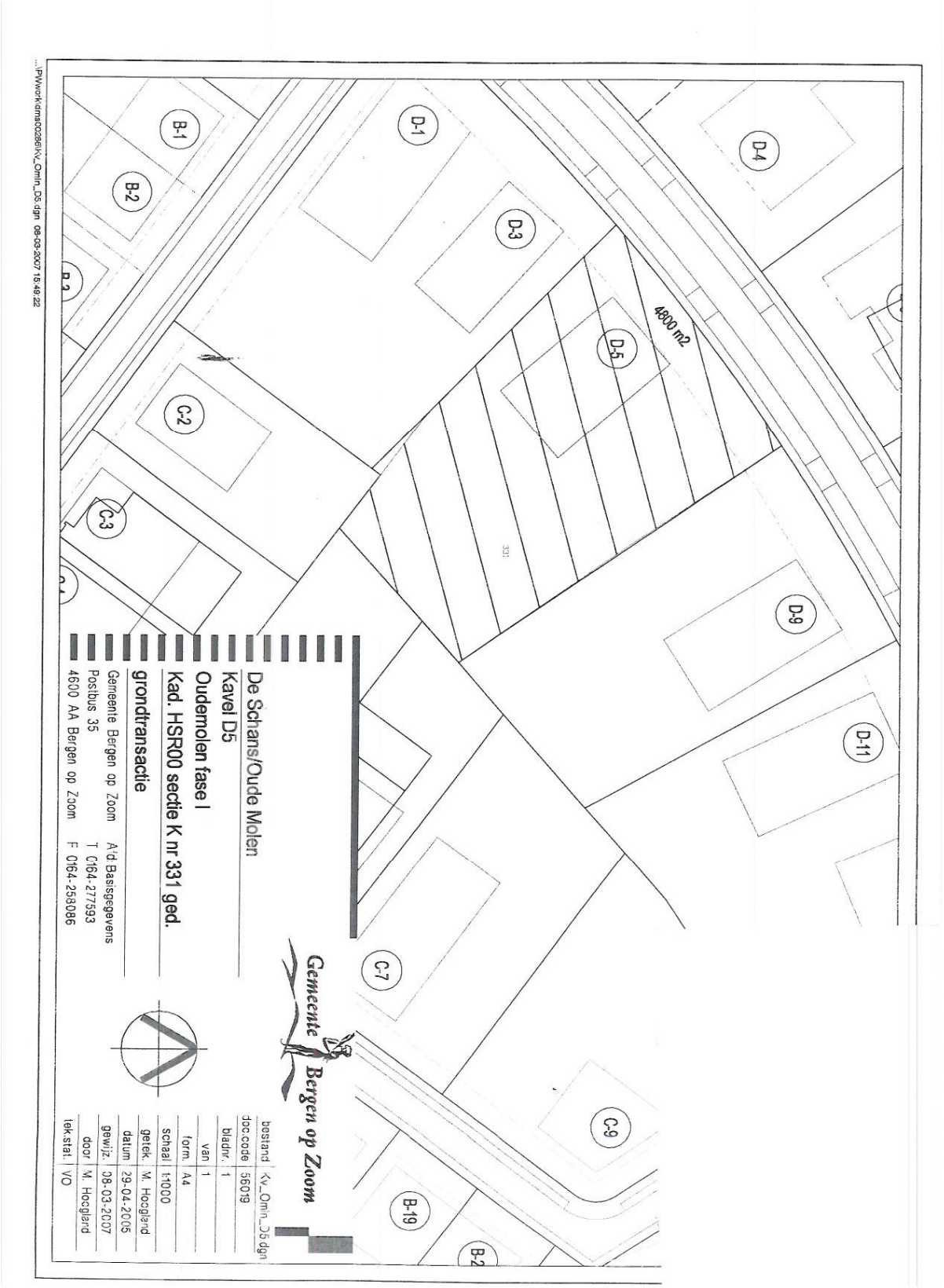
P.I.J.M. de Lepper

De ondergetekende, meester Peter Ignatius Johannes Maria de Lepper, notaris met plaats van vestiging Bergen op Zoom, verklaart, dat de onroerende zaken, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet zijn opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die Wet.

P.I.J.M. de Lepper

Ondergetekende, meester Peter Ignatius Johannes Maria de Lepper, notaris met

plaats van vestiging Bergen op Zoom, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



Volgen handtekeningen.

VOOR AFSCHRIFT:

P.I.J.M. de Lepper

Ondergetekende, meester Peter Ignatius Johannes Maria de Lepper, notaris met plaats van

vestiging Bergen op Zoom, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 17-07-2007 om 11:15 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52709 nummer 24.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x00BC2F1115A5CC1DE144F8CA0592F5467F toebehoort aan Lepper de Peter Ignatius Johannes Maria.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.