1
Feic/baxs/5124869
40035883

## Levering
*(C13-Halsteren)*

Op eenentwintig december tweeduizend zeven, zijn voor mij, mr. Joannes Franciscus Verlinden, notaris met plaats van vestiging Eindhoven, verschenen:

1. mevrouw Carmen Sylvana Feith, geboren te Amsterdam op twee september negentienhonderd vierenzestig, met kantooradres Parklaan 54a, 5613 BH Eindhoven,
   te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Bergen op Zoom**, gevestigd te 4611 AR Bergenop Zoom, Jacob Obrechtlaan 4, ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Bergen op Zoom de dato dertig november tweeduizend vier, welk besluit is aangevuld bij besluit de dato elf december tweeduizend zeven onder nummer U04-019886/RG, van welk laatstgemeld besluit een kopie als **Bijlage 1** aan deze akte zal worden gehecht; de Gemeente Bergen op Zoom hierna te noemen: "**de Gemeente**"; en
2. mevrouw Lisette Maria Lodevicus Lambrichts, geboren te Geleen op negen februari negentienhonderd éénentachtig, met kantooradres Parklaan 54a, 5613 BH Eindhoven,
   te dezen handelend als schriftelijk gesubstitueerd gevolmachtigde van mevrouw mr. Gerarda Elisabeth Staals, wonende te 5556 TA Valkenswaard, Molenstraat 209, geboren te Eindhoven op vier juli negentienhonderd negenenzestig, houdster van het paspoort met nummer NL5875975, afgegeven te Valkenswaard op eenentwintig augustus tweeduizend zes, geldig tot eenentwintig augustus tweeduizend elf, gehuwd,
   te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Focus Projectontwikkeling & Vastgoed B.V.**, statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudend te 5611 VZ Eindhoven, Methusalemplein 25, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Brabant te Eindhoven, onder dossiernummer 17115848, nummer BTW-nummer NL808068611.B01;
   Focus Projectontwikkeling & Vastgoed B.V. hierna te noemen: "**Koper**".

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

**Inleiding/koopovereenkomst/registergoed**

1. Bij schriftelijke overeenkomst, vastgelegd in een akte door de Gemeente getekend op dertig november tweeduizend vier en door Koper getekend op acht november tweeduizend vier, hierna te noemen: "**de Overeenkomst**", zijn de Gemeente en Koper een aantal overeenkomsten aangegaan met betrekking tot het Bedrijventerrein "Oude Molen" in het gebied De Schans/Oude Molen te Bergen op Zoom (hierna te noemen: "**het Bedrijventerrein**"), inhoudende:
   I. de verkoop door Koper aan de Gemeente van een perceel grond ter grootte van circa negenentwintig are zes centiare (29.06 a.);
   II. a. het bouwrijp maken door de Gemeente van de door Koper in eigendom te verkrijgen percelen grond gelegen op het

Bedrijventerrein;

b. en de verplichting tot betaling door Koper aan de Gemeente van een exploitatiebijdrage, te voldoen in negen (9) termijnen;

III. de verkoop door de Gemeente aan Koper van percelen grond gelegen op het Bedrijventerrein ter grootte van circa een hectare vijfenveertig are en zes centiare (1.45.06 ha.), hierna te noemen: "**het Verkochte**".

2. Bij akte op eenendertig december tweeduizend vier verleden voor mr. J.A. Alferink, notaris te Bergen op Zoom, ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers (destijds te Eindhoven) in deel 15257 nummer 51, is uitvoering gegeven aan deel I van de Overeenkomst.
3. De Gemeente en Koper wensen thans:
   A. ter gedeeltelijke uitvoering van deel II.b van de Overeenkomst, dat Koper de eerste termijn betaalt, voorzover betrekking hebbend op het hierna sub 3.B omschreven registergoed;
   B. ter gedeeltelijke uitvoering van deel III van de Overeenkomst, een aaneengesloten gedeelte van het Verkochte, ter grootte van circa acht are en vijfendertig centiare (8.35 a) of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken van de percelen kadastraal bekend gemeente Halsteren sectie K nummers 155, 338 (afkomstig uit het thans vervallen kadastrale nummer 278) en 324;
   hierna te noemen: "**het Registergoed**", te leveren aan Koper.
4. De bepalingen van de Overeenkomst die thans nog toepassing kunnen vinden op het Registergoed blijven van kracht, voorzover daarvan bij deze akte niet wordt afgeweken.
   Een kopie van de Overeenkomst en het bijbehorende gemeente-besluit de dato dertig november tweeduizend vier worden – zonder de bijlagen – als **Bijlage 2** aan deze akte gehecht.

**Situatietekening**

Het Registergoed is ter oriëntatie van partijen met een streeparcering aangegeven op een aan deze akte als **Bijlage 3** gehechte situatietekening, met nummer "doc.code 118486" en is gedateerd acht oktober tweeduizend zeven, van welke situatietekening een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers;

**Verkrijging door de Gemeente**

Het Registergoed is, met meer registergoederen, door de Gemeente in eigendom verkregen als volgt:

- wat betreft de kadastrale nummers **338** (afkomstig uit het thans vervallen kadastrale nummer 278) en **324**, door de Wet van elf september negentienhonderd zesennegentig tot gemeentelijke herindeling in een aantal samenwerkingsgebieden, waarvan een verklaring van de heer J.J.M. van het Bolscher als hoofd van het bureau Bestuurlijke Zaken van de provincie Noord-Brabant de dato elf maart negentienhonderd achtennegentig, is ingeschreven in de Openbare Registers op twaalf maart negentienhonderd achtennegentig in deel 11361 nummer 11, welke verklaring op twintig oktober negentienhonderd negenennegentig door genoemde heer Van het Bolscher is gerectificeerd en bij afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op eenentwintig oktober negentienhonderd negenennegentig in deel 12299 nummer 49;
- wat betreft het kadastrale nummer **155**, door de inschrijving in de Openbare

Registers op tweeëntwintig december tweeduizend vier in deel 15250 nummer 128, van een afschrift van een akte van ruiling (met gesloten beurzen) op eenentwintig december tweeduizend vier, waarin afstand is gedaan van elk recht om ontbinding te vorderen;

**Betaling exploitatiebijdragen en koopprijs**

De door Koper aan de Gemeente te betalen:

A. koopprijs van het Registergoed bedraagt zeven en zestig duizend vier honderd drie en vijftig euro en zes en vijftig eurocent (EUR 67.453,56), te vermeerderen met negentien procent omzetbelasting ad twaalf duizend acht honderd zestien euro en achttien eurocent (EUR 12.816,18), alzo tachtig duizend twee honderd negen en zestig euro en vier en zeventig eurocent (EUR 80.269,74) inclusief omzetbelasting;

B. exploitatiebijdrage met betrekking tot het Registergoed bedraagt zes en vijftig duizend acht honderd negentig euro en zes en veertig eurocent (EUR 56.890,46), te vermeerderen met negentien procent omzetbelasting ad tien duizend acht honderd negen euro en negentien eurocent (EUR 10.809,19), alzo zeven en zestig duizend zes honderd negen en negentig euro en vijf en zestig eurocent (EUR 67.699,65), inclusief omzetbelasting;

C. een (rente)vergoeding over de nog te betalingen exploitatiebijdrage, zijnde drie en zestig duizend vijf honderd een en vijftig euro en tien eurocent (EUR 63.551,10), te vermeerderen met negentien procent omzetbelasting ad twaalf duizend vier en zeventig euro en een en zeventig eurocent (EUR 12.074,71), alzo vijf en zeventig duizend zes honderd vijf en twintig euro en een en tachtig eurocent (EUR 75.625,81), inclusief omzetbelasting;

alle genoemde bedragen zijn inclusief de in de artikelen 15.1 en 16.2 van de Overeenkomst genoemde en overeengekomen indexering.

De hiervoor vermelde exploitatiebijdrage, (rente)vergoeding en koopprijs en alle overige bedragen die Koper blijkens de door mij, notaris, opgestelde nota van afrekening bij de levering aan de Gemeente dient te betalen zijn voldaan aan mij, notaris.

de Gemeente verleent bij dezen kwijting aan Koper voor de betaling van de voormelde exploitatiebijdrage, (rente)vergoeding en de koopprijs en alle overige bedragen die Koper aan de Gemeente verschuldigd is blijkens de nota van afrekening.

Uitbetaling van hetgeen blijkens de aan hem uitgereikte nota van afrekening toekomt aan de Gemeente zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 van het 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 Registergoed 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.

**Herinrichtingsrente**

De Gemeente heeft verklaard dat:

a. ten aanzien van de percelen kadastraal bekend gemeente Halsteren sectie K nummer 338 (afkomstig uit het thans vervallen kadastrale nummer 278) en 324 jaarlijkse herinrichtingsrenten van toepassing zijn;

b. deze herinrichtingsrenten tot het jaar tweeduizend zesentwintig lopen;

c. de herinrichtingsrenten die betrekking hebben op het Verkochte voor het jaar

tweeduizend zeven geheel voor rekening van de Gemeente komen.

Koper heeft verklaard met het vorenstaande bekend te zijn en voornemens te zijn tot afkoop van de hiervoor vermelde herinrichtingsrenten over te gaan.

**Levering**

Ter gedeeltelijke uitvoering van de Overeenkomst levert de Gemeente bij dezen het Registergoed aan Koper, die dit bij dezen aanvaardt.

De Gemeente staat er voor in dat hij tot verkoop en levering van het Registergoed bevoegd is.

In de Overeenkomst is vermeld dat op de koop en de levering van toepassing zijn de “Verkoopvoorwaarden Bedrijventerrein “Oude Molen”, zonder mogelijkheid tot bouw bedrijfwoning", waarvan te dezen nog van toepassing zijn de volgende

**Bepalingen**

**Staat van levering en garanties de Gemeente**

**Artikel 1**

1. Het Registergoed wordt overgedragen in de staat waarin het zich op heden bevindt, te weten in een zodanige staat dat het Registergoed kwalificeert als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 a eerste alinea van de Wet op de omzetbelasting 1968, en voorts vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en dienende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen, tenzij hierna anders vermeld.
2. De Gemeente geeft geen enkele garantie of vrijwaring behoudens die voor uitwinning en behoudens het hierna sub 3 bepaalde.
3. De Gemeente garandeert het volgende:
    a. de Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Registergoed;
    b. het Registergoed is thans geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd; het Registergoed is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
    c. het Registergoed is - tenzij hierna anders is vermeld - niet betrokken in een ruilverkavelingplan en het is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet en de Huisvestingswet, noch van vordering van het Registergoed krachtens de Woonruimtewet;
    d. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
    e. op het Registergoed rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
    f. aan de Gemeente zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
    g. aan de Gemeente is betreffende het Registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
        1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
        2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
        3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of

dorpsgezicht;

h. aan de Gemeente is niet bekend dat het Registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

**Aanvaarding en feitelijke levering/afwijking van het Registergoed**

**Artikel 2**

1. Koper kan het Registergoed met ingang van heden in eigen gebruik en genot aanvaarden.
2. Partijen verklaren zich ermee akkoord, dat de uitkomsten van de kadastrale opmeting in de plaats treden van de mogelijk eerder gegeven omschrijving/aanduiding van het Registergoed en bepalend zullen zijn voor datgene wat geleverd en verkregen is.
3. Verschil tussen de werkelijke en de in deze akte opgenomen maten zal aan geen van de partijen enig recht verlenen.

**Zakelijke lasten/kosten**

**Artikel 3**

1. De onroerende-zaakbelasting en alle verdere zakelijke lasten, welke van het Registergoed geheven worden, komen ten laste van Koper met ingang van een januari aanstaande, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.
2. Alle kosten en rechten van de Overeenkomst, van deze akte, van de ten uitvoer legging daarvan, van een eventuele rectificatieakte, van de levering, alsmede van een afschrift van de akte over te leggen aan Burgemeester en Wethouders, geheven wordende, zijn voor rekening van Koper.

**Erfafscheiding**

**Artikel 4**

Koper is verplicht het Registergoed tot genoegen van Burgemeester en Wethouders van een afrastering te voorzien en afgerasterd te houden; de Gemeente is niet verplicht tot het bijdragen in de kosten van de afscheidingen, zodat Koper ten behoeve van de Gemeente afstand doet van zijn uit de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeiende rechten.

Het plaatsen van deze erfafscheidingen dient te geschieden met inachtneming van de regels volgens het beeldkwaliteitplan, behorende bij het bestemmingsplan "Oude Molen 2000" (hierna te noemen: "**het Beeldkwaliteitplan**").

Koper verklaarde een kopie van het Beeldkwaliteitplan ter inzage te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

**Bouwplicht/gebruiksbestemming**

**Artikel 5**

1. Het Registergoed moet door Koper bestemd en gebruikt worden om daarop een bedrijfsruimte te stichten en mag zonder toestemming van de Burgemeester en Wethouders van de Gemeente 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 Registergoed uit te voeren bouwplan voor het/de door Koper aangetrokken aannemings- en/of bouwbedrijf casu quo (bouw)maatschappij uit deze akte voortvloeien, is jegens de Gemeente Koper aansprakelijk.

3. Het 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 hebben de tekeningen met bij te voegen opgaven van de te gebruiken materialen en de bewerking daarvan door het gemeentebestuur zijn goedgekeurd.
   Met name zal de bebouwing worden getoetst aan het Beeldkwaliteitplan.
4. Aan dezelfde goedkeuring zijn onderworpen alle aan het gebouwde nader aan te brengen veranderingen en/of uitbreidingen.
5. Koper mag de strook grond gelegen aan de voorgevel van het bedrijfspand niet gebruiken als opslagplaats en dergelijke.

**Bouwtermijn/doorverkoop aan derde**

**Artikel 6**

Koper moet binnen een half jaar na de datum van de Koopovereenkomst tussen Koper en haar koper van het Registergoed, zijn begonnen met het doen stichten van de bebouwing op het Registergoed en de opbouw daarvan regelmatig voortzetten met dien verstande, dat deze bebouwing binnen achttien maanden na de datum van bedoelde koopovereenkomst, moet voltooid zijn, behoudens in het geval dat wettelijke voorschriften het bouwen verhinderen en behoudens Burgemeester en Wethouders op grond van billijkheid of overmacht te verlenen uitstel.

**Boetebeding**

**Artikel 7**

Onverminderd de verplichting van Koper om alle voorwaarden na te leven, verbeurt Koper bij overtreding of niet-nakoming van de artikelen 5 en 6 - na ingebrekestelling en na verloop van de daarbij gestelde termijn zonder dat alsnog deugdelijk en genoegzaam is gepresteerd - ten behoeve van de Gemeente een boete ter grootte van de helft van de koopprijs voor elke overtreding en/of niet-nakoming.

**Kettingbeding**

**Artikel 8**

Koper is verplicht en hij verbindt zich jegens de Gemeente die dit voor zich aanvaardt, om de bepalingen in de artikelen 5, 6, 7 en 9, alsmede het bepaalde in dit artikel bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Registergoed 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 5, 6, 7 en 9 alsmede het bepaalde in dit artikel, 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 ter grootte van de helft van de koopprijs, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen; daarnaast blijft Koper tegenover de Gemeente hoofdelijk voor het geheel aansprakelijk voor deze boete, met dien verstande, dat de één betalend, de ander zal zijn bevrijd.

**Verlenen toegang**

**Artikel 9**

Voor het toezicht op de naleving der voorwaarden zullen de daartoe door Burgemeester en Wethouders aangewezen ambtenaren en werklieden van de

Gemeente toegang hebben tot het Registergoed en de daarop gestichte bebouwing voor de uitoefening van hun functies, terwijl Koper bij weigering van de toegang door dit enkele feit aan de Gemeente een dadelijk opeisbare boete verbeurt van vier honderd vijftig euro (EUR 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.

**Bodemverontreiniging**

**Artikel 10**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Registergoed hebben bodemonderzoeken plaatsgevonden, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de volgende rapportages/documenten.
   I. Terzake het kadastrale perceel Halsteren K **nummer** 338 (afkomstig uit het thans vervallen kadastrale nummer 278):
      a. een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 97/33), gedateerd vierentwintig juli negentienhonderd zevenennegentig;
      b. een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 04A0209), gedateerd veertien mei tweeduizend vier, uitgevoerd door Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium “Zeeuws-Vlaanderen” B.V.;
      c. een brief met toelichting van de Regionale Milieudienst West-Brabant, hierna te noemen “**RMD**”, gedateerd eenentwintig september tweeduizend zeven.
   II. Terzake het kadastrale perceel Halsteren K **nummer 324**:
      a. een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 05/41) de dato dertien september tweeduizend vijf;
      b. een brief met toelichting van RMD, gedateerd negenentwintig oktober tweeduizend zeven.
   III. Terzake het kadastrale perceel Halsteren K **nummer 155**:
      een brief van de Gemeente, gedateerd negentien november tweeduizend zeven met bijbehorend memo van de RMD de dato twaalf september tweeduizend zeven.

   Koper heeft verklaard de samenvatting en conclusies van de in dit artikellid genoemde rapporten/documenten ter inzage te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.
   Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde nieuwbouw.
   Evenmin heeft de Gemeente, gezien het voorafgaand gebruik van de grond voor zover dat hem bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in het Registergoed 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 Registergoed 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 stoffen, die van zodanige aard of omvang zijn dat van Koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft Koper het

recht deze overeenkomst te (doen) ontbinden en het Registergoed wederom ter vrije beschikking van de Gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.

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.

**Ontbinding wegens niet voldoening bouwplicht/hypotheek**
**Artikel 11**

1. Indien Koper binnen vier jaar na heden nog niet casu quo niet genoegzaam mocht hebben voldaan aan zijn bouwplicht bedoeld in de artikelen 5 en 6, heeft de Gemeente het recht de overeenkomst te ontbinden en ontstaat voor Koper ex artikel 6:271 van het Burgerlijk Wetboek, de plicht tot teruggave van het Registergoed, vanaf de datum van verzending van een door Burgemeester en Wethouders van de Gemeente - bij aangetekende brief - aan Koper gerichte kennisgeving, waarin wordt geconstateerd, dat de termijn, waarbinnen de bebouwing tot stand moest zijn gebracht, is verstreken. Alle bereids door Koper aan de Gemeente verschuldigde boeten blijven ten bate van de Gemeente gehandhaafd.
2. In het geval dat Koper de bevoegdheid heeft om het Registergoed 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 vier 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 3:268 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 Registergoed 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.

**Parkmanagement**
**Artikel 12**

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.

<u>A. Vereniging/Stichting</u>

1. In het kader van het tussen de Gemeente en de ondernemers op het Bedrijventerrein (hierna ook te noemen: "**het Park**") te realiseren gezamenlijke beheer, het zogenaamde parkmanagement, is of zal worden opgericht een (ondernemers) vereniging, waarvan de naam nog nader moet worden bepaald, gevestigd te Bergen op Zoom (hierna te noemen: "**de Vereniging**"). De vereniging bekostigt additioneel beheer onder andere via de

lidmaatschapsgelden.
Koper wordt bij dezen lid van de (nog op te richten) Vereniging en verplicht zich daartoe 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 beheer-overeenkomst met de Gemeente. 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 het 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. 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 zijnen behoeve de Gemeente gelijkluidende bedingen ten laste van de overige eigenaren op te nemen, zodat de andere eigenaren ook ten behoeve van Koper verplicht zijn lid 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 Koper na in gebreke te zijn gesteld enige verplichting hier onder de leden 1, 2, 3 en 4 niet nakomt, verbeurt Koper ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van:
   - tien procent (10%) van de koopprijs van het Registergoed, dan wel
   - één honderd vijf en twintig euro (EUR 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.

<u>B. Erfdienstbaarheid</u>

Ten behoeve en ten laste van het Registergoed enerzijds alsmede ten laste en ten behoeve van:

- de overige uitgegeven kavels op het Park,
- de door de Gemeente nog uit te geven kavels op het Park,
- alle binnen het plangebied ten behoeve van het Park aangelegde, of nog aan te leggen wegen, plantsoenen en andere openbare ruimten, of werken van openbaar nut, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 12.A lid 1 van deze akte,

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 12.A lid 1 het vermelde lidmaatschap in stand te zullen houden gedurende de periode dat hij de eigendom van het bij het Registergoed bezit.

C. Gevolgen van strijdigheid met het recht

Voor zover een of meerdere bepalingen van deze akte 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 het in deze akte overeengekomene niet te vervallen, maar zullen partijen overleg voeren over een met de bestaande regelgeving of de uitleg daarvan in overeenstemming zijnde wijziging van deze akte die zo veel mogelijk aansluit bij de afspraken en bedoelingen van partijen.

D. Kettingbeding

1. 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 12.A, lid 1 en lid 3 bepaalde, bij overdracht van het geheel of een deel van het Registergoed, 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 koopprijs.
   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 Koper een kopie van de notariële akte aan de Gemeente. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt 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. Elk opvolgende vervreemder 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 voor zover hiertoe niet een beperkt zakelijk recht zoals in artikel 12.A lid 2 bedoeld ten laste van het Registergoed van Koper geldt.
2. 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 derdenbedingen of derdenbedingen van gelijkluidende strekking als hier bedoeld in artikel 12.A lid 1, die ten

behoeve van hem worden bedongen en opgelegd te aanvaarden. Koper machtigt de Gemeente, de kopers van alle andere kavels op het Park, de Vereniging, het Beheerschap daartoe onherroepelijk om van iedere ander koper van een kavel op het Park te bedingen dat deze de betrokken bepalingen als derdenbeding ten behoeve van Koper aan zijn opvolgende eigenaren of zakelijk gerechtigden oplegt en bedingt en namens Koper laat aanvaarden

**Parkeervoorzieningen**

**Artikel 13**

Koper is verplicht op het Registergoed 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.

**Termijnverlenging**

**Artikel 14**

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

**Vormvoorschrift**

**Artikel 15**

1. De in deze akte bedoelde kennisgevingen, mededelingen, aanschrijvingen, aanmaningen, toestemmingen en ingebrekestellingen, geschieden bij deurwaardersexploot danwel bij aangetekende brief.
2. Indien Koper zich niet kan verenigen met een door Burgemeester en Wethouders genomen beslissing ter uitvoering van deze de Overeenkomst, kan hij daartegen binnen veertien dagen na dagtekening van die beslissing schriftelijk bij de gemeenteraad voorzieningen vragen.

**Erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en/of verplichtingen.**

**Resultaten onderzoeken Openbare Registers**

Aan deze akte zullen als **Bijlage 4** worden gehecht kopieën van de resultaten van de volgende door de bewaarder van de Openbare Registers uitgevoerde onderzoeken:

a. wat betreft het perceel(sgedeelte) Halsteren K 324:
het resultaat van onderzoek naar erfdienstbaarheden de dato vijf september tweeduizend zeven, waarin de bewaarder van de Openbare Registers heeft verklaard dat inzake de periode van vierentwintig juni negentienhonderd vierennegentig (inschrijving akte ingevolge de landinrichtingswet) tot eenendertig augustus tweeduizend zeven, er onderzoek is gedaan naar inschrijvingen die mogelijk erfdienstbaarheden bevatten ten laste van het perceel Halsteren K 324;
uit voormeld onderzoek is gebleken dat de gevraagde erfdienstbaarheden niet zijn aangetroffen;

b. wat betreft het perceel(sgedeelte) Halsteren K 338 (afkomstig uit het thans vervallen kadastrale nummer 278):
het resultaat van onderzoek de dato vijf september tweeduizend zeven naar erfdienstbaarheden, waarin de bewaarder van de Openbare Registers heeft verklaard dat inzake de periode van vierentwintig juni negentienhonderd vierennegentig tot eenendertig augustus tweeduizend zeven, er onderzoek is gedaan naar inschrijvingen die mogelijk erfdienstbaarheden bevatten ten laste

van het perceel Halsteren K 278 (thans vernummerd naar 338);
uit voormeld onderzoek is gebleken dat de gevraagde erfdienstbaarheden zijn aangetroffen en zijn omschreven in na te melden akten met deel 9493 nummer 1, deel 8332 nummer 30 en deel 9384 nummer 8;

c. wat betreft het perceel(sgedeelte) Halsteren K 155:
het resultaat van onderzoek de dato vier september tweeduizend zeven naar erfdienstbaarheden, waarin de bewaarder van de Openbare Registers heeft verklaard dat inzake de periode van vierentwintig juni negentienhonderd vierennegentig (inschrijving akte ingevolge de landinrichtingswet) tot dertig augustus tweeduizend zeven, er onderzoek is gedaan naar inschrijvingen die mogelijk erfdienstbaarheden bevatten ten laste van het perceel Halsteren K 155;
uit voormeld onderzoek is gebleken dat de gevraagde erfdienstbaarheden zijn aangetroffen en zijn omschreven in na te melden akten met deel 51977 nummer 147 en deel 51471 nummer 44.

**Ten aanzien van de hiervoor geconstateerde erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:**

I. Wat betreft het perceel(sgedeelte) Halsteren K 338 (afkomstig uit het thans vervallen kadastrale nummer 278):

a. een akte van ruilverkaveling de dato drieëntwintig juni negentienhonderd vierennegentig met deel 9493 nummer 1, waarin ondermeer is vermeld:
- (bij volgnummer A17) dat de erfdienstbaarheid zoals gevestigd bij akte de dato twintig maart negentienhonderd eenennegentig, in bewaring genomen te Breda in register hypotheken 4 deel-nummer 8332/30 blijft gehandhaafd;
- (bij volgnummer A21) een erfdienstbaarheid van uitweg, zoals gevestigd bij akte in bewaring genomen te Breda in register hypotheken 4, deel-nummer 9384/8 wordt gehandhaafd;

b. voormelde akte de dato twintig maart negentienhonderd eenennegentig met deel 8332 nummer 30, waarin ondermeer woordelijk is vermeld:

*Ten behoeve van het bij deze akte verkochte en ten laste van het aan de verkoopster in eigendom verbleven gedeelte van gemeld nummer 1119 worden hierbij uitdrukkelijk de volgende erfdienstbaarheden gevestigd, te weten:*

*a. de erfdienstbaarheid van weg om over het lijdend erf te komen van en te gaan naar het op het heersend erf te stichten transformatorstation, alsmede*

*b. de erfdienstbaarheid tot het leggen, hebben en onderhouden van kabels ten behoeve van een op het heersend erf op te richten transformatorstation in het bij de verkoopster in eigendom verbleven gedeelte van gemeld nummer 1119.*

c. voormelde akte de dato vierentwintig maart negentienhonderd vierennegentig met deel 9384 nummer 8, waarin ondermeer woordelijk is vermeld

*Ten laste van het bij deze akte geleverde registergoed en ten behoeve van de aan verkoopster in eigendom verblijvende gedeelten van voormelde percelen kadaster Halsteren sectie B nummers 1303 en 1366, worden bij deze gevestigd en door partijen aangenomen:*

*- een erfdienstbaarheid van uitweg om te komen van en te gaan naar de Canadaweg en wel zodanig dat ten behoeve van*

*laatstgemelde perceelsgedeelten een blijvend vrije in- en uitritmogelijk wordt geboden;*

- *een erfdienstbaarheid tot het aanleggen, hebben, onderhouden en instandhouden van een riolering*.

Erfdienstbaarheden perceel nummer 338 (afkomstig uit het thans vervallen kadastrale nummer 278) drukken niet op het Verkochte

Ten aanzien van een gedeelte van de hiervoor onder I. geciteerde erfdienstbaarheden, zijnde de erfdienstbaarheden inhoudende:

- een erfdienstbaarheid van uitweg om te komen van en te gaan naar de Canadaweg (hiervoor onder I.c. geciteerd),
- een erfdienstbaarheid tot het aanleggen, hebben, onderhouden en instandhouden van een riolering (hiervoor onder I.c. geciteerd),

heeft de Gemeente bij haar brief van negen oktober tweeduizend zeven, waarvan een kopie als **Bijlage 5** aan deze akte zal worden gehecht, verklaard dat genoemde erfdienstbaarheden niet drukken op het Verkochte.

II. Wat betreft het perceel(sgedeelte) Halsteren K 155:

1. een akte op twaalf januari tweeduizend zeven verleden voor mr. J.A.I.M. Schul, notaris te Bergen op Zoom, ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers in register hypotheken 4 op twaalf januari tweeduizend zeven in deel 51471 nummer 44, waarin ondermeer woordelijk is vermeld:

   *VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID*

   *Voorts verklaarden de comparanten, handelende als gemeld, ter uitvoering van voormelde koopovereenkomst navolgende vestiging van erfdienstbaarheid te zijn overeengekomen:*

   *Ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds alsmede ten laste en ten behoeve van de overige door verkoper uitgegeven of nog uit te geven kavels op het bedrijvenpark "Oude Molen", hierna ook te noemen: het Park, en alle binnen het plangebied ten behoeve van het Park aangelegde of nog aan te leggen wegen, plantsoenen en andere openbare ruimten of werken van openbaar nut, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 sub A onder 1 van gemelde Verkoopvoorwaarden, onder meer deel uitmakende van de aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Halsteren sectie K nummers 331, 155 en 296, anderzijds wordt of is reeds eerder over en weer gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid, inhoudende dat de eigenaar van het dienend erf moet gedogen om onder de bedingen van artikel 14 sub A onder 1 van gemelde Verkoopvoorwaarden het lidmaatschap van de nog op te richten vereniging in stand te zullen houden gedurende de periode dat hij de eigendom van het bij deze verkochte heeft.*

2. een akte op twee april tweeduizend zeven verleden voor genoemde notaris Schul, ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers in register hypotheken 4 op twee april tweeduizend zeven in deel 51977 nummer 147, waarin ondermeer woordelijk is vermeld:

   *VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID*

   *Voorts verklaarden de comparanten, handelende als gemeld, ter uitvoering van voormelde koopovereenkomst navolgende vestiging van erfdienstbaarheid te zijn overeengekomen:*

*Ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds alsmede ten laste en ten behoeve van de overige door verkoper uitgegeven of nog uit te geven kavels op het bedrijvenpark "Oude Molen", hierna ook te noemen: het Park, en alle binnen het plangebied ten behoeve van het Park aangelegde of nog aan te leggen wegen, plantsoenen en andere openbare ruimten of werken van openbaar nut, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 14 sub A onder 1 van gemelde Verkoopvoorwaarden, onder meer deel uitmakende van de aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Halsteren sectie K nummers 155 en 296, anderzijds wordt of is reeds eerder over en weer gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid, inhoudende dat de eigenaar van het dienend erf moet gedogen om onder de bedingen van artikel 14 sub A onder 1 van gemelde Verkoopvoorwaarden het lidmaatschap van de nog op te richten vereniging in stand te zullen houden gedurende de periode dat hij de eigendom van het bij deze verkochte heeft.*

**Niet toepasselijkheid artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek**

Verder verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat het bepaalde in artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek op deze eigendomsoverdracht aan Koper niet van toepassing is, omdat tussen de datum van de eerste inschrijving van Koper in het handelsregister en de aan de onderhavige levering ten grondslag liggende rechtshandeling meer dan twee jaar zijn gelegen.

**Overdrachtsbelasting/omzetbelasting**

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat de onderhavige levering van rechtswege is belast met negentien (19%) omzetbelasting krachtens het bepaalde in artikel 11 lid 1 aanhef en sub a onder 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
De over voormelde exploitatiebijdrage, (rente)vergoeding en koopprijs verschuldigde bedragen aan omzetbelasting zijn voor rekening van Koper en zijn niet in voormelde exploitatiebijdrage, (rente)vergoeding en koopprijs begrepen.
Ter zake van de overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op de vrijstelling, bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het Registergoed niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

**Volmachten**

Van volmachtgeving aan de comparante sub 1 blijkt uit een onderhandse volmacht, die als **Bijlage 6** aan deze akte zal worden gehecht.
Van gesubstitueerde volmachtgeving aan de comparante sub 2 blijkt uit twee onderhandse volmachten, die als **Bijlage 7** en **Bijlage 8** aan deze akte zullen worden gehecht.
Van de aan de mevrouw mr. G.E. Staals verstrekte volmacht blijkt uit twee onderhandse volmachten, die als **Bijlage 9** en **Bijlage 10** aan deze akte zullen worden gehecht.
Van het bestaan van voormelde volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

**Slotbepaling**

De kopjes dienen ter vergroting van de leesbaarheid van deze akte en de Gemeente noch Koper kan daaraan enig recht ontlenen.

**Slot**

Deze akte is in minuut verleden te Eindhoven op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van deze akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparanten en daarna door mij, notaris, ondertekend, om twaalf uur vijf en vijftig
(Volgt ondertekening)

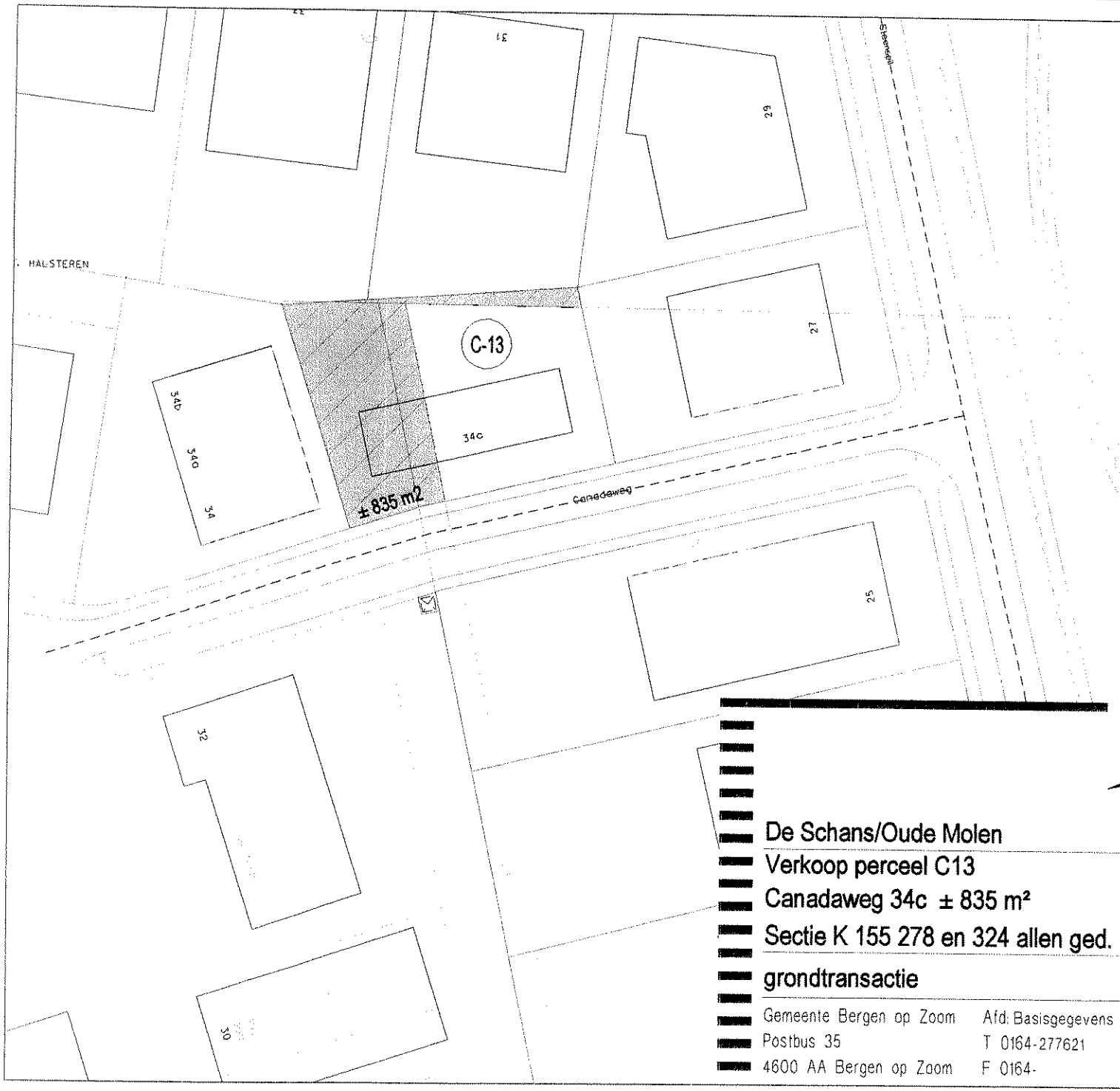
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) J.F. Verlinden

Ondergetekende, mr. Joannes Franciscus Verlinden, notaris te Eindhoven, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

(w.g.) J.F. Verlinden

Ondergetekende, mr. Joannes Franciscus Verlinden, notaris te Eindhoven, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.




Behoort bij besluit van
B&W d.d. 16-10-2007
nr. 126
Mij bekend,
Het hoofd van het
Bureau Grondzaken

Bijlage 3

Gemeente Bergen op Zoom

**De Schans/Oude Molen**
**Verkoop perceel C13**
**Canadaweg 34c ± 835 m²**
**Sectie K 155 278 en 324 allen ged.**
**grondtransactie**

Gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom
Afd. Basisgegevens
T 0164-277621
F 0164-

| | |
|---|---|
| bestand | Focus_C13.dgn |
| doc.code | 118486 |
| bladnr. | 1 |
| van | 1 |
| form. | A4 |
| schaal | 1:1000 |
| getek. | M. Hoogland |
| datum | 08-10-2007 |
| gewijz. | |
| door | |
| tek.stat. | DO |

...\PWwork\dms00286\Focus_C13.dgn 8-10-2007 11:16:16

Ondergetekende, mr. Joannes Franciscus Verlinden, notaris te Eindhoven, 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 21-12-2007 om 14:42 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 53770 nummer 18.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer AB4782964704DC7E26B084CE9B1260C toebehoort aan Verlinden Joannes Franciscus.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.