090081

LEVERING

Heden, tien juni tweeduizend negen, verschenen voor mij, mr. Arie Adriaan Jan Schot, notaris met als plaats van vestiging de gemeente Tholen:

1. de heer Henricus Gommert Gunter, notarieel medewerker, domicilie kiezende te 4691 CA Tholen, Hoogstraat 15, geboren te Sint-Annaland op negen februari negentienhonderd zeventig,
   ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde 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 één en twintig januari tweeduizend negen, nummer I09-002396-I;
   gelet op artikel 160, lid 1, sub e van de Gemeentewet op grond waarvan het College ondermeer bevoegd is te besluiten tot het verkopen van onroerende goederen,
   en mede gelet op de op twaalf december tweeduizend zes vastgestelde “Regeling Budgethouderschap gemeente Bergen op Zoom”, op grond waarvan de bevoegdheid tot verkoop van onroerende zake te besluiten heeft gemandateerd aan het hoofd van het Bureau Grondzaken van de Gemeente Bergen op Zoom;
   hierna “Gemeente Bergen op Zoom” genoemd: **verkoper**;
2. de heer MARCELIS CORNELIS MARIA AARTS, wonende te 4651 PG Steenbergen, Drielindekensweg 7, geboren te Nieuw-Vossemeer op twee juni negentienhonderd acht en vijftig, identiteit vastgesteld aan de hand van een paspoort met het nummer NJ6174705, afgegeven te Steenbergen op zeven juli tweeduizend vijf, gehuwd met mevrouw Anna Cornelia Antonia van Doeselaar,
   ten deze handelende in hoedanigheid van alleen zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **M.C.M. AARTS HOLDING B.V.**, statutair gevestigd te Nieuw-Vossemeer, adres van de besloten vennootschap: Drielindekensweg 7, 4651 PG Steenbergen, welke besloten vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Zuidwest-Nederland onder dossiernummer 20126338,
   hierna “M.C.M. Aarts Holding B.V.” genoemd: **koper**.

De comparanten, in gemelde hoedanigheid, verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens voormeld besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Bergen op Zoom aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

de **volle eigendom** van het perceel bouwgrond, gelegen te Halsteren aan het Koningsspil en het Wiekenkruis, op het bedrijventerrein Oude Molen, ter grootte van **ongeveer Vier en twintig Are Vijf en veertig Centiare**, (van de kaart gemeten), bekend als gedeelte van het kadastrale perceel **gemeente Halsteren**, **sectie K**, **nummer 391**, zoals dit perceel op de bij voormeld besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte situatietekening document code 73487 (de dato drie en twintig april tweeduizend acht, welke niet bestemd is om te worden ingeschreven), is aangegeven met diagonaalarcering,
welk perceel gedeeltelijk is belast met een kwalitatieve verbintenis, ontleend aan de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op achttien maart tweeduizend acht in Register Hypotheken 4 deel 54292 nummer 13,

hierna ook te noemen: het verkochte, door koper te gebruiken als bouwgrond.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door:

* de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers

te Breda op twee en twintig december tweeduizend vier in Register Hypotheken 4 deel **15250** nummer **128**, van een afschrift van een akte van ruiling, inhoudende kwijting alsmede de verklaring dat alle (eventueel) overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt en dat daarop géén beroep meer kan worden gedaan, verleden op één en twintig december tweeduizend vier voor Mr. Jacques Albert Ivo Marie Schul, notaris met als plaats van vestiging de gemeente Bergen op Zoom;

* de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda op achttien december tweeduizend in Register Hypotheken 4 deel **12911** nummer **14**, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopsom alsmede de verklaring dat alle (eventueel) overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt en dat daarop géén beroep meer kan worden gedaan, verleden op vijftien december tweeduizend voor Mr. Jacques Albert Ivo Marie Schul, notaris met als plaats van vestiging de gemeente Bergen op Zoom;
* de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda op vijf april tweeduizend twee in Register Hypotheken 4 deel **13542** nummer **50**, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopsom alsmede de verklaring dat alle (eventueel) overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt en dat daarop géén beroep meer kan worden gedaan, verleden op twaalf april tweeduizend twee voor Mr. Johannes Maria van Opstal, destijds notaris te Bergen op Zoom;
* de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda op één en twintig februari tweeduizend twee in Register Hypotheken 4 deel **13477** nummer **8**, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopsom alsmede de verklaring dat alle (eventueel) overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt en dat daarop géén beroep meer kan worden gedaan, verleden op twintig februari tweeduizend twee voor Mr. Johannes Maria van Opstal, destijds notaris te Bergen op Zoom.
* de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda op zeventien januari tweeduizend twee in Register Hypotheken 4 deel **13436** nummer **27**, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopsom alsmede de verklaring dat alle (eventueel) overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn uitgewerkt en dat daarop géén beroep meer kan worden gedaan, verleden op vijftien januari tweeduizend twee voor Mr. Henricus Johannes Maria Snijder, notaris met plaats van vestiging de gemeente Roosendaal.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt driehonderd vijfduizend zeshonderd vijf en twintig euro (€ 305.625,--), exclusief omzetbelasting, te vermeerderen met omzetbelasting ad acht en vijftigduizend acht en zestig euro vijf en zeventig eurocent (€ 58.068,75), of totaal alzo **DRIEHONDERD DRIE EN ZESTIGDUIZEND ZESHONDERD DRIE EN NEGENTIG EURO VIJF EN ZEVENTIG EUROCENT (€ 363.693,75)**, van welk bedrag een gedeelte groot dertigduizend vijfhonderd twee en zestig euro vijftig eurocent (€ 30.562,50) reeds door koper is voldaan aan verkoper, en zijnde het restantbedrag ad driehonderd drie en dertigduizend éénhonderd één en dertig euro vijf en twintig eurocent (€ 333.131,25) door koper voldaan door storting op een rekening van Knook & Schot Notarissen te Tholen, inzake derdengelden.

In de koopovereenkomst zijn géén roerende zaken begrepen.

De heer Jacobus Cornelis de Koning, cash-manager van de gemeente Bergen op Zoom, wonende te 4624 CA Bergen op Zoom, Sterrelaan 39, geboren te Bergen op Zoom op drie februari negentienhonderd één en vijftig, houder van een paspoort met het nummer NC1746746, gehuwd, heeft in die hoedanigheid aan de koper kwitantie verleend voor de betaling van de koopsom, inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting, zoals blijkt uit een aan deze akte gehechte en door hem getekende kwijtingsverklaring.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

“VERKOOPVOORWAARDEN BEDRIJVENTERREIN “OUDE MOLEN”met dienstwoning”, welke luiden als volgt:

Artikel 1. Staat van aflevering en garanties verkoper

1. Het verkochte wordt overgedragen in de staat waarin het zich thans bevindt op het moment van de eigendomsoverdracht, danwel eerdere ingebruikneming, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.

Tenzij hierna anders vermeld.

2. De verkoper geeft geen enkele garantie of vrijwaring behoudens die voor uitwinning en behoudens de hierna sub 3. genoemde.
3. De verkoper garandeert het volgende:
   a. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het gekochte;
   b. het verkochte is thans geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd; het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
   c. het verkochte 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 het 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 verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
   f. aan de verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
   g. aan de verkoper is betreffende het verkochte 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 verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Artikel 2. Aanvaarding en feitelijke levering/afwijking van het verkochte

1. De koper kan het verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de akte van overdracht is verleden.
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 verkochte en bepalend zullen zijn voor datgene wat geleverd en verkregen is.
3. Verschil tussen de werkelijke en de in de akte van overdracht opgenomen maten zal aan geen van de partijen enig recht verlenen.

Artikel 3. Zakelijke lasten/kosten

1. De onroerende-zaakbelasting en alle verdere zakelijke lasten, welke van het verkochte geheven worden, komen ten laste van de koper met ingang van de eerste januari van het jaar, volgende op de datum van de akte van overdracht, tenzij die akte wordt verleden in de eerste helft van het kalenderjaar, in welk geval die belastingen en lasten ten laste van de koper komen, met ingang van de eerste januari van dat kalenderjaar, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.
2. Alle kosten en rechten van de overeenkomst, van de akte, van de tenuitvoerlegging 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 de koper.
3. De akte van overdracht moet worden verleden en de koopsom moet worden voldaan binnen één maand na de dag waarop door de verkoper aan de koper schriftelijk is kennis gegeven van het verkoopbesluit. Binnen een week na deze kennisgeving moet de koper een notaris te Bergen op Zoom aanwijzen voor het passeren van de transportakte, bij gebreke waarvan de verkoper een notaris te Bergen op Zoom zal aanwijzen. De eventueel door de koper vooraf in de gemeentekas gestorte waarborgsom wordt met de koopsom verrekend.
4. Indien niet binnen de voorgeschreven termijn van één maand, de koopsom is betaald en de koopakte is gepasseerd, heeft de verkoper het recht de koopovereenkomst onmiddellijk te ontbinden zonder enige rechterlijke tussenkomst en zonder dat enige inverzuimstelling nodig is, terwijl een eventueel door de koper in de gemeentekas gestorte waarborgsom aan de gemeente vervalt, onverminderd het recht van de

gemeente op vergoeding van kosten, schaden en/of interesten.

5. Vanaf de eerste dag na verloop van de sub 3. genoemde termijn tot de dag van het verlijden van de notariële akte is de koper over de koopsom, verminderd met het als waarborgsom gestorte bedrag, aan de gemeente een rente verschuldigd, overeenkomende de effectieve rente op jaarbasis voor langlopende leningen van de Bank voor Nederlandsche Gemeenten op de eerste dag na verloop van de sub 3. genoemde termijn, vermeerderd met een opslag van één procent (1%) per jaar gedurende de eerste maand van overschrijding van de sub 3. genoemde termijn en nadien verhoogd met een opslag van twee procent (2%) per jaar, te voldoen bij de notariële akte.

Artikel 4. 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 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 beeldkwaliteitsplan, behorende bij het bestemmingsplan “Oude Molen 2000”.

Artikel 5. Bouwplicht/gebruiksbestemming

1. Het verkochte moet door de koper bestemd en gebruikt worden om daarop een bedrijfsruimte en maximaal één dienstwoning te stichten en mag zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders van 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 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 opgaven 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 is verplicht de dienstwoning zelf te gaan bewonen danwel door een aan het op te richten bedrijf gelieerde medewerker.
7. De koper mag de strook grond gelegen aan de voorgevel van het bedrijfspand niet gebruiken als opslagplaats en dergelijke.

Artikel 6. Bouwtermijn

De koper moet binnen een half jaar na het verlijden van de akte van overdracht zijn begonnen met het doen stichten van de bebouwing op het verkochte perceel grond en de opbouw daarvan regelmatig voortzetten met dien verstande, dat de totale bebouwing (bedrijfspand en dienstwoning) binnen achttien maanden na dagtekening dier akte 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.

Artikel 7. Vervreemdingsverbod

1. Het is de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders van Bergen op Zoom verboden om binnen vijf jaar na dagtekening van deze notariële akte 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. Het is de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Burgemeester en Wethouders van Bergen op Zoom verboden de dienstwoning met aanhorigheden, geheel of gedeeltelijk, afzonderlijk van het bedrijfsgedeelte casu quo het bedrijfsgedeelte geheel of gedeeltelijk afzonderlijk van de dienstwoning met aanhorigheden te vervreemden, te verhuren of anderszins in gebruik af te staan anders dan bewoning bedoeld in artikel 5 lid 6.
3. Aan de hiervoor in lid 1 en 2 genoemde schriftelijke toestemming kunnen Burgemeester en Wethouders van Bergen op Zoom nadere voorwaarden opstellen; die toestemming zal overigens niet op onredelijke gronden worden geweigerd, zodat indien en voor zover de persoon casu quo het bedrijf van de door koper beoogd huurder, gebruiker of (beperkt) zakelijk gerechtigde en de door deze in of op het verkochte te ontplooien activiteiten overeenstemmen met de ter zake geldende voorschriften van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan en ook de persoon van de beoogd huurder, gebruiker of (beperkt) zakelijk gerechtigde zelf niet bezwaarlijk is, zal de in lid 1 bedoelde toestemming worden verleend.

Artikel 8. Boetebeding

Onverminderd de verplichting van de koper om alle voorwaarden na te leven, verbeurt de koper bij overtreding of niet-nakoming van de artikelen 5, 6 en 7 – 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 9. Kettingbeding

De koper is verplicht zich jegens de gemeente Bergen op Zoom die dit voor zich aanvaardt, om de bepalingen in de artikelen 5, 6, 7, 8 en 10, alsmede het bepaalde in dit artikel 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 5, 6,7, 8 en 10 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 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 10. Verlenen 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 door dit enkele feit aan de gemeente Bergen op Zoom een dadelijk opeisbare boete verbeurt van vierhonderd vijftig euro (€ 450,--) 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 11. Bodemverontreiniging

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in het rapport van vijf juni tweeduizend drie, nummer 03/23 van de Regionale Milieudienst te Roosendaal. 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 de grond 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 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 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.

Artikel 12. Ontbindende voorwaarde

Indien koper, na daartoe door de notaris bij gewone brief te zijn opgeroepen op de voor het transport aangewezen dag en op het voorgestelde uur niet in persoon of bij gemachtigde verschijnt, of, wel verschenen zijnde, weigert aan het transport 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 13. Ontbinding wegens niet voldoening bouwplicht/hypotheek

1. Indien de koper binnen drie jaar na de datum van het passeren van de akte van overdracht (leveringsakte) nog niet casu quo niet genoegzaam mocht hebben voldaan aan zijn bouwplicht bedoeld in de artikelen 5 en 6, heeft de verkoper het recht de overeenkomst de 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 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 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 de datum van het passeren van de notariële akte van verkoop 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 de notariële akte van verkoop van het verbondene door de gemeente; 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 14. Parkmanagement

De koper verplicht zich tot deelname in een nog op te richten 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 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: Vereniging). Deze vereniging bekostigt additioneel beheer onder andere via de

lidmaatschapsgelden.
Koper zal bij de akte van levering lid worden van de (nog op te richten) Vereniging en zich daartoe te verplichten een jaarlijkse bijdrage 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 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 overige eigenaren op te nemen, zodat de andere eigenaren ook ten behoeve van de 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 koopsom van het verkochte; dan wel
   * éénhonderd vijf en twintig euro (€ 125,--) 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

Ten behoeve en ten laste van het verkochte 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 14, A, 1 van deze overeenkomst,

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 14A, lid 1, het vermeld 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

Voor zover 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 14A, lid 1 en lid 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. 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 beperkte gerechtigden. Elk 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 voor zover hiertoe niet een beperkt zakelijk recht zoals in artikel 14A, lid 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 14A, 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 andere koper van 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 15. 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 16. 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 17. Termijn verlenging

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 18. Vormvoorschrift

1. De in deze verkoopvoorwaarden bedoelde kennisgevingen, mededelingen, aanschrijvingen, aanmaningen, toestemmingen en ingebrekestellingen, 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.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering, verleden op dertig september negentienhonderd vier en negentig voor Mr. Jacques Albert Ivo Marie Schul, notaris met als plaats van vestiging de gemeente Bergen op Zoom, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda

op drie oktober negentienhonderd vier en negentig in Register Hypotheken 4 deel 9608 nummer 56, waarin woordelijk staat vermeld:
"Vestiging van erfdienstbaarheden
Artikel 9.
Ten behoeve en ten nutte van de aan verkoper in eigendom verblijvende gedeelten van het kadastrale perceel gemeente Halsteren sectie K nummer 156, hierna ook te noemen: het heersend erf, en ten laste van het verkochte, hierna ook te noemen: het lijdend erf, wordt bij deze om niet en eeuwigdurend gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg om vanaf het heersend erf de openbare straatweg, genaamd Koestraatje, en vanaf deze straatweg het heersend erf te kunnen bereiken, hetzij door daarover te gaan te voet hetzij door daarover te rijden per rijwiel, motorrijwiel, automobiel, wagen of ander vervoermiddel in de ruimste zin des woords, welke erfdienstbaarheid moet worden uitgeoefend over het bestaande landpad, een en ander zoals op voormelde schetsmatige situatie-tekening ter oriëntatie van partijen met stippellijn is aangegeven, zulks op de voor de eigenaar van het lijdend erf minst bezwarende wijze.
Ten aanzien van de bij deze gevestigde erfdienstbaarheid gelden voorts navolgende bepalingen:
Het is zowel aan de eigenaren van het heersend erf als die van het lijdend erf alsmede aan hun beider huisgenoten, personeel, leveranciers en bezoekers verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de uitweg te plaatsen anders dan voor het direkte gebruik van de uitweg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats vinden.
Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen zowel de eigenaren van het heersend erf als die van het lijdend erf, allen zo tezamen als ieder hunner afzonderlijk, of hun gemachtigden bevoegd zijn om, datgene, dat zich op de uitweg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen door dit op de bedoelde openbare straatweg te plaatsen.
Van genoemde erfdienstbaarheid van uitweg kan tevens gebruik worden gemaakt door de huisgenoten, het personeel, de leveranciers en de bezoekers van het heersend erf.
Het onderhoud en het schoonhouden van het pad komt voor rekening van de eigenaren van het lijdend erf en het heersend erf, elk voor een/tweede gedeelte.
De comparant sub I genoemd verklaarde voor zoveel nodig de vestiging van vorenbedoelde erfdienstbaarheid aan te nemen."
Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt, voor zover uit onderhavige leveringsakte niet anders blijkt, hetgeen met name geldt voor het bepaalde in artikel 13 van onderhavige leveringsakte. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen, zulks met inachtneming van het hiervoor bepaalde.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT

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

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

1. Partijen geven onherroepelijke volmacht aan één van de medewerkers verbonden aan het kantoor van voornoemde notaris, respectievelijk diens plaatsvervanger of opvolger, zo tezamen als ieder hunner afzonderlijk, met het recht van substitutie, om:
    a. desgewenst te verrichten alle handelingen voor het opmaken van en compareren bij een eventuele akte tot aanvulling van zowel de onderhavige leveringsakte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot voormeld registergoed, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutief nummer in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en/of toevoegingen, voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden;

b. om voor zonodig namens hen of één hunner een aanbod tot afstanddoening van op voormeld registergoed rustende hypotheken te aanvaarden en verder al datgene meer te doen, wat ten deze nodig mocht zijn.

2. Deze volmachten vormen een onverbrekelijk bestanddeel van deze overeenkomst en strekken uitsluitend in het belang van koper en verkoper.
Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden of de onder curatelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigde, en ook niet zal eindigen bij ontbinding van een rechtspersoon, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers.

WOONPLAATSKEUZE

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

BEROEP OP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

De comparanten verklaarden tenslotte dat de koper terzake van de voormelde overdracht omzetbelasting is verschuldigd, dat voormeld perceel nimmer bij de verkoper als bedrijfsmiddel in gebruik is geweest en dat in verband daarmede een beroep wordt gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a wet belastingen rechtsverkeer.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Van het bestaan van de volmacht(en) is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te **Tholen** op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten, en een daarop gegeven toelichting, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, welke ondertekening door mij, notaris, plaatsvond
om zestien uur en tien minuten.
(volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
w.g.: A.A.J. Schot.

De ondergetekende, Mr. Arie Adriaan Jan Schot, notaris te Tholen, verklaart, dat de betrokken onroerende zaak niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
w.g.: A.A.J. Schot.

De ondergetekende, Mr. Arie Adriaan Jan Schot, notaris te Tholen, 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 11-06-2009 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 56769 nummer 59.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van PinkRoccade CSP - Overheid - Onweerlegbaarheid CA met nummer 443F432F210622B1F205DC1E536F375 toebehoort aan Arie Adriaan Jan Schot.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.