1

Dossiernummer: 59902/JS/LP

Op heden, negentien oktober van het jaar tweeduizend negen,
verschenen voor mij, Mr Jacques Albert Ivo Marie Schul, notaris met als plaats van vestiging de gemeente Bergen op Zoom:

1. mevrouw Elisabeth Cornelia Adriana Potters, woonplaats kiezende ten kantore van mij, notaris, Wouwseweg 1 te 4661 VM Halsteren, geboren te Wouw op achttien mei negentienhonderd acht en zeventig, ongehuwd, rijbewijs nummer: 4906932107,
   volgens haar verklaring hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijk rechtspersoon de gemeente Bergen op Zoom, gevestigd te Bergen op Zoom, kantoor houdende te 4611 AR Bergen op Zoom, Jacob Obrechtlaan 4, correspondentie adres: Postbus 35 te 4600 AA Bergen op Zoom, van welke volmachtgeving blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke onderhandse akte van volmacht is vastgehecht aan een akte van levering, op acht mei tweeduizend een voor mij, notaris, verleden, welke akte onder mijn minuten berust,
   zijnde van het bestaan van gemelde volmachtgeving aan mij, notaris, genoegzaam gebleken, volgens haar verklaring hierbij handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen op Zoom van veertien september tweeduizend negen, Sector Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer / Afdeling Projecten / Bureau Grondzaken, nummer I09-017971-I, welk besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen op Zoom werd genomen, gelet op artikel 160, lid 1 sub e van de Gemeentewet,

wordende de gemeente Bergen op Zoom hierna ook genoemd: verkoper en/of de gemeente,
en
2. a. de heer Gerardus Cornelis Brouwer, geboren te Leiden op dertien januari negentienhonderd
   zesenzestig, paspoort nummer NH5637047, en
   b. mevrouw Wilhelmina Josephina Christina Roels, geboren te Bergen op Zoom op dertig
   januari negentienhonderd vijfenzestig, paspoort nummer NR1381H24,
   met elkander in voor beiden eerste echt gehuwde echtgenoten, beiden wonende te 4612 PG Bergen op Zoom, Calandweg 10, ten deze volgens hun verklaring handelende in hun hoedanigheid van enige vennoten van de tussen hen bestaande vennootschap onder firma **V.O.F. Brouwer-Roels**, statutair gevestigd te Bergen op Zoom, kantoor houdende te 4612 PG Bergen op Zoom, Calandweg 10, welke vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zuidwest-Nederland onder dossier nummer 20056324, en als zodanig V.O.F. Brouwers-Roels voornoemd ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende,
   wordende de comparanten sub 2 onder a en b genoemd, handeldende in hun hoedanigheid van enige vennoten van V.O.F. Brouwer-Roels voornoemd hierna zo tezamen als ieder hunner afzonderlijk ook genoemd: koper.

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden het navolgende.

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK.

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop en verkoop, gesloten in de maand mei tweeduizend negen, aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en voor en namens V.O.F. Brouwers-Roels voornoemd bij deze aanvaardt:

de eigendom van een perceel bouwgrond, liggende aan de Koningsspil op het bedrijventerrein "Oude Molen" te Halsteren, uitmakende een op het terrein kennelijk aangeduid en ter plaatse afgebakend gedeelte ter grootte van ongeveer elf aren achtennegentig centiaren van het perceel kadastraal bekend gemeente Halsteren sectie K nummer 415, drukkende op het aan verkoper in eigendom toebehorende gedeelte van het kadastraal perceel gemeente Halsteren sectie K nummer 415 een herinrichtingsrente groot driehonderd tweeënzeventig euro negentig euro cent (€ 372,90) met als eindjaar tweeduizend zesentwintig (2026),
zijnde gemeld perceelsgedeelte ter oriëntatie van partijen zo nauwkeurig mogelijk met arcering aangegeven op een aan deze minuutakte vastgehechte situatie-tekening document code 60468 (waaraan echter geen juiste maten kunnen worden ontleend),
hierna ook te noemen: het verkochte,
door koper te gebruiken en te bestemmen voor de realisatie van een bedrijfspand met verdere aanhorigheden, erf en tuin.
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 aan de gemeente in eigendom toebehorende gedeelte van het kadastraal perceel gemeente Halsteren sectie K nummer 415 is door de gemeente (met meer) in eigendom verkregen als volgt:
voor zover afkomstig uit het inmiddels vervallen kadastraal perceel gemeente Halsteren sectie K nummer 155 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda op tweeëntwintig december tweeduizend vier in register Hypotheken 4 in deel 15250 nummer 128 van het afschrift van een akte van ruiling zonder toegift, houdende afstanddoening over en weer van elk recht om ontbinding van de onderhavige overeenkomsten van ruiling en levering te vorderen, op eenentwintig december tweeduizend vier voor mij, notaris, verleden,
voor zover afkomstig uit het inmiddels vervallen kadastraal perceel gemeente Halsteren sectie K nummer 149 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda op achttien december twee duizend in register Hypotheken 4 in deel 12911 nummer 14 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van elk recht om ontbinding van de onderhavige overeenkomsten van koop en levering te vorderen, op vijftien december twee duizend voor mij, notaris, verleden,
voor zover afkomstig uit het inmiddels vervallen kadastraal perceel gemeente Halsteren sectie K nummer 146 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda op vijftien april twee duizend twee in register Hypotheken 4 in deel 13542 nummer 50 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en houdende de verklaring dat noch verkoper noch koper zich ter zake van de onderhavige overeenkomsten van koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde kunnen beroepen, op twaalf april twee duizend twee voor Mr Johannes Maria van Opstal, destijds notaris te Bergen op Zoom, verleden,
voor zover afkomstig uit het inmiddels vervallen kadastraal perceel gemeente Halsteren sectie K nummer 239 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda op eenentwintig februari twee duizend twee in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 in deel 13477 nummer 8 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van het recht om zich ter zake van de onderhavige koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde te beroepen, op twintig februari twee duizend

twee voor Mr Johannes Maria van Opstal, destijds notaris te Bergen op Zoom, verleden, en
voor zover afkomstig uit het inmiddels vervallen kadastraal perceel gemeente Bergen op Zoom sectie K nummer 157 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Breda op zeventien januari twee duizend twee in register Onroerende Zaken Hypotheken 4 in deel 13436 nummer 27 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van het recht om op grond van enige wetsbepaling de onderhavige levering of de daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst volledig te ontbinden of die volledige ontbinding in rechte te vorderen, op vijftien januari twee duizend twee voor Mr Henricus Johannes Maria Snijder, notaris met plaats van vestiging de gemeente Roosendaal, verleden.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN.

De koopprijs bedraagt:
eenhonderd drieënveertig duizend zevenhonderd zestig euro (€ 143.760,00)
te vermeerderen met de verschuldigde omzetbelasting ten bedrage van
zevenentwintig duizend driehonderd veertien euro veertig euro cent (€ 27.314,40),
derhalve totaal een bedrag van **eenhonderd eenenzeventig duizend vierenzeventig euro veertig euro cent (€ 171.074,40),**
welk totaal bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening ten name van Mischaco B.V. inzake derdengelden te Halsteren.
Door verkoper is aan koper kwijting verleend, waarvan blijkt uit een aan deze minuutakte vastgehechte kwitantie, getekend en afgegeven door de Kassier van de gemeente Bergen op Zoom.
De zakelijke lasten en belastingen komen voor rekening van koper met ingang van een januari tweeduizend tien.
Verkoper verleent koper uitdrukkelijk kwijting voor de betaling van de koopprijs en de verschuldigde omzetbelasting.
Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN.

Artikel 1.
Alle kosten en rechten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastraal recht en
de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, van de tenuitvoerlegging daarvan, van
een eventuele akte van rectificatie, van de akte van levering, alsmede van een afschrift van deze akte over te leggen aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen op Zoom, zijn voor rekening van koper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

Artikel 2.
1. Verkoper is verplicht aan 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.
2. Indien de opgegeven maat of grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten. Dit lijdt ten opzichte van koper uitzondering indien en voorzover de betreffende opgave door verkoper blijkens deze overeenkomst is gegarandeerd dan wel niet te goeder trouw is geschied.
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 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 (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze minuutakte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken.

Artikel 4.

Partijen zijn overeengekomen dat koper geen ander eigendomsbewijs kan verlangen dan een afschrift van deze akte.

Alle aanspraken die 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 koper.

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

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

Garanties van verkoper.

Artikel 5.

Verkoper garandeert het navolgende:

a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
b. het verkochte is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden;
c. het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verhuurd, in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
d. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en 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 Huisvestingswet;
e. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
f. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

g. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd;
h. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
    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.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder g en h gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

Bodemonderzoek/ondergrondse tanks.

Artikel 6.

1. Verkoper is niet bekend met feiten die er op wijzen dat het verkochte enige relevante verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voormeld aangegeven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
3. Verkoper is niet bekend met enig feit uit het verleden, waaruit een aanmerkelijk verhoogde kans op verontreiniging voortvloeit.
4. Voor een voor koper relevante verontreiniging, die niet aan verkoper bekend is en waarvan hij de verhoogde kans niet kent, is verkoper dus in het geheel niet aansprakelijk en is het risico geheel voor rekening van koper.
5. Verkoper geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning en behoudens de hierna genoemde. Verkoper is evenmin tot vrijwaring gehouden voor eventuele in het verkochte aanwezige (bodem-) verontreiniging.
6. 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 nr. 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.

VERKOOPVOORWAARDEN BEDRIJVENTERREIN "OUDE MOLEN" MET DIENSTWONING.

Voorts verklaarden de comparanten, handelende als gemeld, dat op het verkochte van toepassing zijn de Verkoopvoorwaarden Bedrijventerrein "Oude Molen" met dienstwoning, behorende bij verkoopaanbieding U07-015205.B17: Brouwers-Roels V.O.F., waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

"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 dan wel door een aan het op te richten bedrijf gelieerde medewerker (lees: te doen bewonen).
7. De koper mag de strook grond gelegen aan de voorgevel van de dienstwoning of 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 (lees: door) 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 dagetekening van deze (lees: de onderhavige) 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 als bedoeld in artikel 5 lid 6.
3. Aan de hiervoor in leden 1 en 2 genoemde schriftelijke toestemming kunnen Burgemeester en Wethouders van Bergen op Zoom nadere voorwaarden opstellen.

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 en hij verbindt 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 nr. 03/235 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."

Enzovoorts.

"Artikel 13. Ontbinding wegens niet voldoening bouwplicht/hypotheek.

1. Indien de koper binnen drie (3) 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 (lees: 5 en) 6, 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 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 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 de 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 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 de stichting op voordracht van de ledenvergadering van de Vereniging worden gewijzigd. Voor een dergelijke wijziging is,
wanneer (lees: 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 zijnen 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
   - eenhonderd vijfentwintig 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 deze boete zal geen rechterlijke tussenkomst zijn vereist. De gemeente is verplicht het bedrag van de boete in het beheerfonds te storten."

Enzovoorts.

"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 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 deze 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 beperkt gerechtigden. Elk opvolgende vervreemde (lees: 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 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 derdenbedingen of derdenbedingen 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 ander koper van een kavel op het Park te bedingen dat deze de betrokken bepalingen als derdenbeding 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."

Gemelde verkoopvoorwaarden moeten worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en daarmede één onverbrekelijk geheel uit te maken.

De comparanten sub 2 onder a en b genoemd, handelende als gemeld, verklaarden namens koper een exemplaar van gemelde Verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen en dat koper daarmede bekend is en zich verplicht tot nakoming van alle in gemelde Verkoopvoorwaarden genoemde verplichtingen.

Voor zover in voornoemde Verkoopvoorwaarden bepalingen 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 voor verkoper voor die derden aangenomen.

NIEUW BODEMONDERZOEK.

Verkoper zal aan koper ter hand stellen een recent bodemonderzoek, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een rapport, welke niet is opgemaakt in de periode voor twintig oktober tweeduizend zeven, op basis waarvan wordt geconcludeerd dat de milieutechnische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde nieuwbouw.

AFWIJKING VAN ARTIKEL 7 VAN VERKOOPVOORWAARDEN BEDRIJVENTERREIN "OUDE MOLEN" MET DIENSTWONING.

Middels het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Bergen op Zoom, nummer 52-46, de dato drieëntwintig december twee duizend acht is het aan koper toegestaan om een gedeelte van de door koper te bouwen loods te verhuren aan derden, mits
de activiteiten van de desbetreffende huurder zijn toegestaan conform de bepalingen, welke zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Oude Molen" te Halsteren.

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 het aan verkoper in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Halsteren sectie K nummer 415, 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.

WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN.

Voor zover aan verkoper bekend is het verkochte niet 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 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

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. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VERDER OVEREENGEKOMENE.

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

GEEN ONTBINDING.

Over en weer wordt afstand gedaan van elk recht om ontbinding van de overeenkomsten van koop en levering te vorderen.

VRIJSTELLING VAN OVERDRACHTSBELASTING

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden ten slotte ter zake van de heffing van overdrachtsbelasting op bovenstaande levering een beroep te doen op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

VOLMACHT TOT AANVAARDING EN AFSTANDDOENING VAN HYPOTHEKEN.

De comparanten, handelende als gemeld, verklaardenbij deze voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht te geven aan ieder van de medewerk(st)ers van mij, notaris, zo wel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte, en verder al datgene meer te doen, wat ten deze nodig mocht zijn.

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE.
De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden bij deze onherroepelijk volmacht te verlenen aan ieder van de medewerk(st)ers van mij, notaris, om voor en namens partijen notariële akten te verlijden, uitsluitend voor de situatie dat de in deze akte genoemde kadastrale aanduiding niet of niet geheel juist mocht blijken te zijn, alles met de macht van substitutie.
NIET GEREGISTREERD PARTNERSCHAP.
Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of nimmer gehuwd geweest is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.
ARTIKEL 94 c EN 204 c VAN BOEK 2 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK
De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden nog dat het bepaalde in de artikelen 94 c en 204 c van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op deze overeenkomst niet van toepassing is.
WOONPLAATSKEUZE.
Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.
De comparanten zijn mij, notaris, bekend, en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.
WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Halsteren op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.
Na zakelijke opgave en een toelichting van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om zeventien uur.
(Volgen handtekeningen)

VOOR AFSCHRIFT:

Getekend: J. Schul

Ondergetekende, Mr Jacques Albert Ivo Marie Schul, notaris met als plaats van vestiging de gemeente Bergen op Zoom, verklaart dat de onroerende zaak, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, 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 die wet.

Getekend: J. Schul

Ondergetekende, Mr Jacques Albert Ivo Marie Schul, notaris met als plaats van vestiging de gemeente 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 20-10-2009 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 57337 nummer 131.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 940071C63F817ADED7F4B89D281D4422 toebehoort aan Schul Jacques Albert Ivo Marie.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.