



1300123

INGEKOMEN 08 JAN. 2013

### KOOPAKTE AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED

NVM-model 2009

De ondergetekenden:

Naam : Van der Riet,  
 Voornamen : [REDACTED]  
 Geboorteplaats : [REDACTED]  
 Geboortedatum : [REDACTED]  
 Naam : Van der Riet,  
 Voornamen : [REDACTED]  
 Geboorteplaats : [REDACTED]  
 Geboortedatum : [REDACTED]  
 Naam : Van der Riet,  
 Voornamen : Anna Alphonsus Anthonella Maria  
 Geboorteplaats : Steenbergen en Kruisdijk  
 Geboortedatum : 2-8-1957  
 Naam : Van der Riet,  
 Voornamen : Johannes Wilhelmus Alphonsus Maria  
 Geboorteplaats : [REDACTED]  
 Geboortedatum : 2-8-1961  
 Per adres : [REDACTED]  
 Postcode + woonplaats : 4650 DE HOGH  
 E-mailadres :  
 Telefoon thuis : [REDACTED]  
 Telefoon werk/mobiel : [REDACTED]  
 Burgerlijke staat : zie aangehechte kadastrale uittreksels  
 Huwelijksgoederenrecht : gemeenschap van goederen/huwelijksvoorwaarden  
 Legitimatie : geldig paspoort/rijbewijs/verblijfsdocument nummer: [REDACTED]  
 Toekomstig adres : niet van toepassing

Gem. STEENBERGEN		Kopie aan:
8 JAN 2013		Vertrouwelijk
EB		
CB		

hierna te noemen verkoper,

en

Naam : Bolten,  
 Voornamen : Saskia, Cunera, Chiara, Maria  
 Geboorteplaats : Uithoorn  
 Geboortedatum : 9-8-1954  
 Burgemeester van en rechtsgeldig vertegenwoordiger van de gemeente Steenbergen,  
 kantoorhoudende te  
 Adres : Buiten de Veste 1  
 : 4652 GA Steenbergen  
 : Postbus 6  
 Postcode + woonplaats : 4650 AA Steenbergen  
 hierna te noemen koper,

1/2  
 Ad

Komen overeen: verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

**Een perceel akkerbouwland  
plaatselijk bekend West-Groeneweg De Heen**

Kadastrale omschrijving:

**Kadastraal bekend gemeente Steenberg, sectie E, nummer 766 gedeeltelijk  
groot plm. 5.21.46 ha een en ander zoals is aangegeven op bijbehorend  
grensovereenstemmingsformulier dd. 3 maart 2011 van Rijkswaterstaat**

met alle daartoe behorende bestanddelen ~~en voorts met inbegrip van die zaken en inventaris  
waarvan partijen wel/geen omschrijving verlangen;~~  
hierna te noemen 'de onroerende zaak';

tegen een koopsom van € 22,50 per ca, zijnde voor het totaal een bedrag van  
€ 1.173.285,-- k.k./v.o.n.\*) zegge:

**eenmiljoenhonderddrieenzeventigduizendtweehonderdvijfentachtigdeuro te  
vermeerderen met een bijdrage in de deskundigenkosten van € 11.400,-- exclusief BTW.**

Zij zijn verder overeengekomen:

#### **artikel 1 Kosten, rechten en belastingen**

**1.1.** Kosten en rechten op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van **koper**.

Met betrekking tot de omzetbelasting (B.T.W.) geldt het volgende:

Verkoper verklaart ~~wel/geen\*)~~ omzetbelasting in rekening te brengen over de koopsom.

~~**1.2.** Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van de heffingsgrondslag op grond van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper ~~wel/niet\*)~~ uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.~~

**1.3.** De koper verklaart bij deze ~~wel/niet\*)~~ een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15, eerste lid, onder q Wet op belastingen van rechtsverkeer omdat de onroerende zaak ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond is. Koper is er mee bekend dat de belasting die door toepassing van deze bepaling niet is geheven, alsnog verschuldigd is indien de exploitatie als zodanig niet gedurende ten minste tien jaren wordt voortgezet door koper of diens rechtsopvolger(s) tenzij de cultuurgrond aan de landbouw wordt onttrokken als natuurgrond.

**1.4.** Verkoper heeft na 1 januari 2007 de onroerende zaak ~~wel/niet\*)~~ (deels) verkregen met vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15, eerste lid, onder q Wet op belastingen van rechtsverkeer. Indien verkoper de onroerende zaak wel heeft verkregen met deze vrijstelling legt verkoper ~~wel/niet\*)~~ aan koper en diens rechtsopvolgers de verplichting op om gedurende ten minste tien jaar de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan als bedrijfsmatig

<sup>2</sup>  




geëxploiteerde cultuurgrond, tenzij de cultuurgrond aan de landbouw wordt onttrokken als natuurgrond. Indien koper deze verplichting niet nakomt, is hij verplicht alle schade die verkoper lijdt te vergoeden, met name de overdrachtsbelasting die alsnog wordt geheven. Deze verplichting wordt bij notariële akte van levering als kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 BW of kettingbeding op de onroerende zaak gevestigd, zodat alle rechtverkrijgenden aan dit beding gebonden zijn.

#### **artikel 2 Betaling**

De betaling van de koopsom en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

#### **artikel 3 Eigendomsoverdracht**

**3.1.** De akte van levering zal verleden worden **binnen een maand nadat verkoper de in artikel 16 genoemde "schonegrond verklaring" aan koper heeft overhandigd.**

ten overstaan van **mr. De Vries** van notariškantoor **Ligne Netwerk Notarissen, Wouwseweg 1, 4661 VM Halsteren .**

**3.2.** Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

#### **artikel 4 Waarborgsom**

**4.1.** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op ..... een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van ....., zegge ..... Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 10 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 10.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze overeenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1.1 Wet financieel toezicht.

**4.2.** In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 4.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening nummer .....

De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 10 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

*Handwritten signatures and initials:*  
A signature with a flourish above the number 3.  
A signature that appears to be "CKD".  
A signature that appears to be "P.K. AR".



~~Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.~~

~~4.3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in 4.1 genoemde bedrag respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 10.2 aan verkoper zijn verbeurd.~~

#### **artikel 5 Staat van de onroerende zaak, gebruik**

**5.1.** De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan, **alsmede vrij van pacht, huur of andere gebruiksrechten (zie ook artikel 20).**

**5.2.** Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere privaat- en publiekrechtelijke lasten en beperkingen, waaronder ruilverkavelingslasten, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n), voorzover blijkt uit de door de koper getekende en aangehechte fotokopieën.

Verkoper heeft van al deze akten en stukken de letterlijke tekst, dan wel door beide partijen gewaarmerkte fotokopieën van de letterlijke tekst, aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of van opstal, van de algemene en bijzondere voorwaarden.

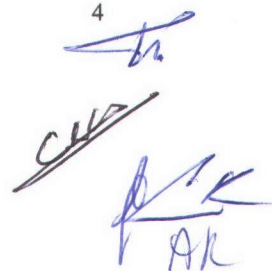
**5.3.** De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor dit normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

Verkoper heeft de onroerende zaak gebruikt als: **akkerbouwland**, hetgeen partijen zien als het normale gebruik.

Voor zover koper voornemens is de onroerende zaak te gebruiken in afwijking van het normale gebruik dient koper voor zijn risico voor de benodigde vergunningen, ontheffingen e.d. zorg te dragen. Koper wordt geacht zich op de hoogte te hebben gesteld/heeft zich op de hoogte gesteld van het vigerende bestemmingsplan en overige regelgeving en gepubliceerde voorstellen tot wijziging daarvan bij de desbetreffende overheidsinstanties.

**5.4.1.** Aan verkoper/ **is niet bekend of/ aan koper is bekend dat\***) de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 5.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak dan wel het nemen van andere maatregelen.

**Koper is voornemens het gekochte in gebruik te (laten)nemen als bedrijfsterrein. Het is verkoper bekend dat de onroerende zaak verontreinigingen bevat die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik als bedrijfsterrein of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak dan wel het nemen van andere maatregelen ( zie artikel 16).**





5.4.2. Voor zover aan verkoper bekend zijn in de onroerende zaak ~~wel/~~geen\*) ondergrondse tanks voor het opslaan van milieu-onvriendelijke (vloei)stoffen aanwezig.

5.4.3. Voor zover aan verkoper bekend zijn in de onroerende zaak ~~wel/~~geen\*) ondergrondse putten voor het opslaan van mest aanwezig.

5.4.4. Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele aanwezigheid van asbesthoudende stoffen bekend is ~~of/ niets anders bekend is dan het ook aan koper bekende~~\*) : zie artikel 16.

~~Koper is zich ervan bewust dat in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.~~

~~Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.~~

5.4.5. Aan verkoper is niet bekend ~~of/ Aan koper is bekend dat~~\*) ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

5.5. Koper heeft het recht voor het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

5.6. Verkoper staat er voor in dat tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen, herstellingen of saneringen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

5.7. Verkoper is ~~wel/~~geen\*) (voornemen tot) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel inschrijving in het gemeentelijke beperkingenregister of de openbare registers bekend van de onroerende zaak:

a. als beschermd monument in de zin van art. 3, 4 of 6 Monumentenwet;

b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in art. 35 Monumentenwet;

c. tot door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht;

d. als Natura 2000-gebied als bedoeld in artikel 1 sub o Natuurbeschermingswet 1998;

e. als beschermde leefomgeving als bedoeld in artikel 19F Flora- en Faunawet;

f. als beschermd natuurmonument als bedoeld in artikel 10 van de Natuurbeschermingswet 1998;

g. als ecologische hoofdstructuur of ecologische verbindingzone;

h. als verzuringsgevoelig gebied als bedoeld in artikel 1, lid 1 Wet ammoniak- en veehouderij;

i. als waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of boringsvrije zone, als bedoeld in de provinciale milieuverordening.

5.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop.

5.9. Voorzover aan verkoper bekend is het verkochte ~~wel/~~niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

5.10. Verkoper verklaart, dat in de koop niet is begrepen datgene waarop huurders dan wel pachters krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten kunnen doen gelden.

5  
CWS  
AR



~~5.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen van de partijen enig recht. Zie artikel 17.~~

5.12. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de verschuldigd geworden canons, zijn voldaan.

Voorzover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart de verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

5.13. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

#### **artikel 6 Feitelijke levering, roerende zaken, overdracht aanspraken**

6.1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2 vindt de feitelijke levering en aanvaarding plaats op de datum van de notariële overdracht, geheel vrij van huur-, pacht-, lease- of huurkoopovereenkomsten of enig ander recht van gebruik.

6.2 Het jachtrecht is verhuurd ~~ja/nee/nvt\*~~), aan de familie Van Loon, bij koper genoegzaam bekend.

Het visrecht is verhuurd ~~ja/nee/nvt\*~~).

6.3. Voor zover uit voorgaande leden niet anders voort vloeit staat verkoper er voor in, dat de zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

~~Met betrekking tot de staat van oplevering van grond en gebouwen zijn partijen het volgende overeengekomen:~~

~~6.4. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease-, huurkoop- of pachtovereenkomsten~~

~~—staat verkoper er voor in dat bij de feitelijke levering niet beschikt zal zijn over nog niet verschenen betalingstermijnen, en dat daarop geen beslag rust;~~

~~—staat verkoper er voor in dat niet is, of zal worden, beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen, bijvoorbeeld door cessie, verpanding, beslag of vooruitbetaling;~~

~~—staat verkoper er voor in dat vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst bestaande huur-, lease-, huurkoop- of pachtovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, of verpacht of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van de koper;~~

~~—verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease-, huurkoop- of pachtovereenkomsten;~~

~~—zullen eventuele uitstaande waarborgsommen bij de overdracht ter beschikking van de koper worden gesteld.~~

6.5. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaatsvindt.

Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt de koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper aan de betreffende derden te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

*Handwritten signatures and initials:*  
T  
C  
A  
A



#### **artikel 7 Baten, lasten en canons**

Alle baten, lasten, eventueel verschuldigde canon en ruilverkavelingslasten komen voor rekening van koper met ingang van **datum van notariële overdracht**.

De dan lopende baten en lasten, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting voor het gebruik, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de koopsom.

#### **artikel 8 Hoofdelijkheid**

Indien meerdere personen als verkopers dan wel kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen (ver)kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen (ver)kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.

Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn (ver)kopers hoofdelijk verbonden.

#### **artikel 9 Risico-overgang, beschadiging door overmacht**

**9.1.** De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering **eerder/later** plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

**9.2.** Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.


**9.3.** Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

#### **artikel 10 Ingebrekestelling, ontbinding**

**10.1** Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende





verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.

**10.2.** Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 0,00 verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

**10.3.** Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 10.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 10.1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.

**10.4.** Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

**10.5.** De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door de koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 4.3. zich voordoet de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, het bedrag van de gestorte waarborgsom of bankgarantie onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

**artikel 11 Verkoper en echtgeno(o)t(e)/partner**

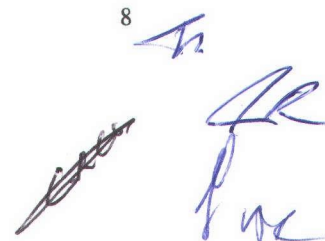
~~Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/partner die als bewijs daarvan deze akte mede ondertekent.~~

**artikel 12 Koper en echtgeno(o)t(e)/partner**

~~Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/partner en dat laatstgenoemde heeft verklaard toestemming te geven om de onroerende zaak te bezwaren en zich te onthouden van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financiering en/of toezeggingen en/of andere zaken.~~

**artikel 13 Domicilie**

Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.





#### artikel 14 Registratie koopakte

Partijen geven de notaris hiermee **wel/geen**\*) opdracht deze koopakte zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, doch niet eerder dan **twee weken na ondertekening**. De kosten van registratie komen voor rekening van **koper/verkoper**\*).

#### artikel 15 Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien een van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

#### artikel 16 Ontbindende voorwaarden

**16.1.a** In opdracht van koper is door Milon bv te Schijndel een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek (dd. 22 november 2012) is gebleken dat in het gekochte asbestverontreiniging is aangetroffen en dat een nader onderzoek noodzakelijk is. Koper heeft een (digitaal)exemplaar van het onderzoek aan verkoper ter beschikking gesteld. Verkoper heeft besloten om op haar kosten een nader onderzoek c.q. sanering uit te laten voeren en vervolgens zorg te dragen voor een zogenaamde "schone grondverklaring". Koper kan hier mee instemmen, mits verkoper aan de hand van een verklaring van een dienaangaande gecertificeerd bureau kan aantonen dat de bodem afdoende is gesaneerd en geschikt is voor het doel waarvoor de grond wordt aangekocht, te weten bedrijfsterrein c.a. Indien binnen een periode van zes maanden na datum van ondertekening van deze overeenkomst, verkoper aan koper geen "schone grond verklaring" heeft overhandigd, kan koper binnen een maand na het verstrijken van de hiervoor genoemde termijn van zes maanden, overgaan tot ontbinding van deze overeenkomst, zonder dat partijen recht hebben op schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld op zijn kosten een onderzoek naar verontreiniging en archeologische waarden te verrichten. Indien verontreiniging en of archeologisch waardevolle zaken worden aangetroffen in die mate dat het gekochte niet zondermeer geschikt is voor het doel waarvoor de grond wordt aangekocht (bedrijfsterrein), kan koper en/of verkoper deze overeenkomst uiterlijk op 15 december 2012 zonder kostenverrekening ontbinden.

Na het verstrijken van deze datum en indien partijen geen beroep hebben gedaan op ontbinding, vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid voor eventuele verontreiniging van grond, grondwater, opstallen etc. De in de vorige zin vermelde vrijwaring sluit een mogelijk beroep van koper gebaseerd op het bepaalde in artikel 5.3 uit. Het risico dat op genoemde datum nog geen uitslag is van het onderzoek komt voor risico van koper.

**16.1.b** Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op ..... koper voor de financiering en/of krediet van de onroerende zaak tot een bedrag van € ....., zegge .....

..... geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekking instelling heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto jaarlast dan € ....., of een rentepercentage niet hoger dan ..... bij de volgende hypotheekvorm:

**16.1.c.** Deze overeenkomst is van rechtswege ontbonden, zonder recht van schadevergoeding voor welke partij dan ook, indien de gemeenteraad niet voor 29 maart 2013 met deze transactie instemt en het voor de aankoop benodigde krediet alsdan niet beschikbaar stelt.

T2  
AK  
P AK



~~16.2. Deze overeenkomst kan door partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet (tijdig) aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.~~

~~16.3 Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning(en) en/of financiering en/of garantie(s) en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept dient er voor zorg te dragen dat de mededeling dat zij de ontbinding inroept, uiterlijk op de ..... werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.~~

~~Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane storting(en) worden vervolgens gerestitueerd.~~

~~Degenen die deze storting(en) onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.~~

#### artikel 17

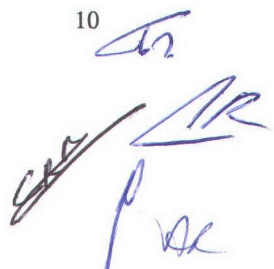
De in deze overeenkomst vermelde aan te kopen/te verkopen oppervlakte van 5.21.46 ha, is gebaseerd op de door Rijkswaterstaat vastgestelde grensovereenstemmingsformulier dd. 3 maart 2011. Indien na kadastrale uitmeting blijkt dat het perceel groter dan wel kleiner is dan de hiervoor vermelde oppervlakte zal verrekening van onder- of bovenmaat plaatsvinden tegen een bedrag van € 22,50 per ca, binnen zes weken nadat de definitieve oppervlakte schriftelijk aan partijen is kenbaar gemaakt. Tevens zal de gemeente het kadaster opdracht geven om voor de datum van notariële overdracht de kadastrale grenzen van het bij verkoper in eigendom overblijvende perceel (bouwblok) in het terrein aan te geven en te markeren met houten paaltjes op alle hoeken.

#### artikel 18

Koper/de gemeente Steenberggen zorgt voor de ontsluiting van het vrachtverkeer, zodat belanghebbenden hun bedrijfsvoering kunnen voortzetten. Indien de aan te kopen/te verkopen grond wordt ontwikkeld als bedrijventerrein, zal de definitieve ontsluiting van de bij verkoper overblijvende huiskavel, te zijner tijd plaatsvinden gelijktijdig en via de te realiseren uitbreiding van het bedrijfsterrein Reinierpolder. Tevens zal verkoper in de gelegenheid gesteld worden om de overblijvende huiskavel aan te sluiten op de als dan aan te leggen nutsvoorzieningen op de hiervoor genoemde uitbreiding van het bedrijventerrein. De gebruikelijke kosten en voorwaarden van aansluiting, zoals deze ook zullen gelden voor andere gebruikers/kopers van het nieuwe bedrijventerrein, komen voor rekening van verkoper.

#### artikel 19

Koper is voornemens de bestemming van het gekochte aan te wenden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Reinierpolder. De gemeente zal daartoe een procedure opstarten tot wijziging van de huidige bestemming (agrarisch) in een bedrijfsbestemming c.a.. Verkoper stemt er mee in dat de bestemming van de bij haar in eigendom blijvende percelen kadastraal bekend gemeente Steenberggen, sectie E, de nummers 436 en 765



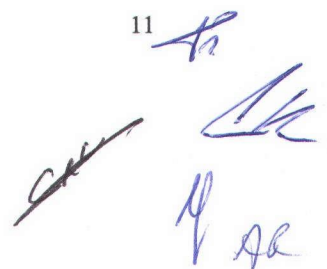


**gelijktijdig gewijzigd worden in een bedrijfsbestemming c.a. en daardoor deel zal uitmaken van de uitbreiding van het bedrijventerrein Reinierpolder. Koper verplicht zich bij deze om bij de bestemmingswijziging van sectie E, nummer 766, tevens de huiskavel, sectie E, de nummers de nummers 436 en 765 tevens in de planwijziging voor een bedrijfsbestemming mee te nemen. Verkoper, (als mede de heer T.A.M. van der Riet en mevrouw C.M.G. van der Riet-Hopmans), zal zich onthouden van zienswijzen en bezwaren tegen de wijziging van het bestemmingsplan in de bestemming bedrijventerrein en zal geen beroep doen op planschade noch zich op enigerlei ander wijze verzetten tegen de feitelijke aanleg van het bedrijventerrein met de daarbij behorende werken. Partijen komen overeen dat deze bepaling in de notariële akte opgenomen wordt als een kwalitatieve verbintenis met een daarbij passende boetebepaling.**

**Indien blijkt dat de gemeente, ondanks de nodige inspanningen, niet in staat is de huidige agrarische bestemming van het aangekocht perceel sectie E nr 766 te wijzigen in een bedrijfsbestemming, treden partijen in overleg om aan de huiskavel, sectie E, de nummers 436 en 765 een passende andere bestemming te geven.**

**artikel 20**

**Verkoper verkrijgt het agrarisch gebruik om niet van het gekochte tot uiterlijk 1 december 2014. Indien na deze datum koper de grond niet voor eigen gebruik nodig heeft zal koper, verkoper per jaar in de gelegenheid stellen om het gebruik voort te zetten op basis van een geliberaliseerd pachtcontract en tegen een in de regio marktconforme pachtprijs.**





Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopakte ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan. Verkoper verplicht zich alle redelijk mogelijke medewerking te verlenen teneinde de koper in staat te stellen deze overeenkomst na te komen.

Getekend te Steenberg

d.d. .....7/11.....2013

De verkoper

De koper

De heer T.A.M. van der Riet



Mevrouw drs. S.C.C.M. Bolten  
Burgemeester

Zijn echtgenote:

Mevrouw C.M.G. van der Riet-Hopmans



De heer A.L.M. van der Riet

Mevrouw A.A.P.M. van der Riet

De heer J.W.A.M. van der Riet









