

AANTEKENEN

Gemeente Moerdijk

T.a.v. Van Burgemeester en wethouders

Postbus 4

4760 AA ZEVENBERGEN

Citadel 10 A
Postbus 720
3900 AS Veenendaal
T 085 – 48 77 400
F 085 – 48 77 422
E info@aens.nl

www.aens.nl

Tevens per e-mail : info@moerdijk.nl

Veenendaal, 18 juni 2021

Kenmerk : D14296
Dossier : Ecopartners / gemeente Zevenbergen
Uw ref. : 281746
Betreft : **Wvg Zevenbergen-Noord-02**
- **Bezwaar**
- **Zienswijzen**
- **Verzoek tot vrijstelling**

advocaten
mr B. Nijman
mr P.H.N. van Spanje
mr M.J.H. van Baalen
mw mr ir J.M.M. Kroon
mr J.H. van Vliet
mr T.A. Timmermans
mw mr ir W. de Jongh
(MfN-registermediator)
mw mr E.I. Koryzna

Geacht college en raadsleden,

Hierbij dien ik bezwaar en een zienswijze in in verband met de vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten ("Wvg") voor 'Zevenbergen-Noord-02', zie ook opgemelde referentie en onderwerp. De Wvg-vestiging blijkt uit uw brief van 9 juni 2021 (**bijlage 1**, hierna ook: "vestigingsbesluit").

Tevens zal ik uw college gemotiveerd verzoeken om vrijstelling te verlenen van de Wvg-vestiging.

Dit doe ik namens:

- a. de vennootschap onder firma Ecopartners, Postweg 5 te (3941 KA) Doorn, kvk-nummer 30157324;
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Woonplan B.V., Postweg 5 te (3941 KA) Doorn, kvk-nummer 30091865;
- c. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Architectenbureau Aantjes B.V, Postweg 5 te (3941 KA) Doorn, kvk-nummer 30098040;

hierna gezamenlijk "cliënten". Zij worden te dezen allen als eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Zevenbergen, sectie I, nummer 2824 geduid.

Alle diensten en/of werkzaamheden worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht met A&S Advocaten B.V. te Wageningen (handelsregister nr. 09 07 01 36, BTW nr. NL.0087.30.660.B01). Daarop zijn algemene voorwaarden van toepassing die zijn gedeponeerd bij de K.v.K. te Arnhem. Deze zijn in te zien op de website. Daarin wordt onder meer de aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag waarop de afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico onder die verzekering.

Clënten houden u aansprakelijk voor alle schade die zij hebben geleden en zullen lijden verband houdende met het de Wvg-vestiging, een ander in de ruimste zin van het woord.

1. Ontvankelijkheid

- 1.1 Binnen vier weken na 10 juni 2021 kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen bij de gemeenteraad. Binnen zes weken na die datum kunnen belanghebbenden bezwaar maken. Deze brief houdende zienswijzen en bezwaar is daarom tijdig ingediend.
- 1.2 Clënten zijn (in)direct eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Zevenbergen, sectie I, nummer 2824 (**bijlage 2**, eigendomsinformatie).
- 1.3 Dit bezwaar en deze zienswijze dienen daarom inhoudelijk behandeld te worden, cliënten zijn ontvankelijk.

2. Ontsluiting

- 2.1 Een van de zaken die spelen in het vestigingsbesluit, is dat het perceel van cliënten benodigd zou kunnen zijn als ontsluiting voor de uitbreiding van het bedrijventerrein ten oosten van de het perceel van cliënten. Die uitbreiding is in het vestigingsbesluit / raadsvoorstel ook wel geduid als 'lokaal bedrijventerrein noord'. Naar mening van cliënten is dat een ondeugdelijk / gezocht argument.

Ontsluiting via nieuwe randweg

- 2.2 Immers dat nieuw te realiseren bedrijventerrein zal worden ontsloten via de noordelijke randweg Zevenbergen, zoals die planologisch mogelijk is gemaakt bij het gelijknamige bestemmingsplan (vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 2 november 2017, www.ruimtelijkeplannen.nl NL.IMRO.1709.NoordelijkeRandweg-BP40).
- 2.3 De plangrens van dat bestemmingsplan houdt reeds uitdrukkelijk rekening met het nieuwe bedrijventerrein. De rotonde kent namelijk reeds een aftakking naar de (nog niet bestemde) interne ontsluitingsweg van het nieuwe bedrijventerrein.
- 2.4 Het (in plaats daarvan of mede) ontsluiten van het nieuwe bedrijventerrein via het eigendom van cliënten dan wel anderszins via het bestaande bedrijventerrein zou sluipverkeer in de hand werken. Dat is niet in lijn met de redenen waarom dat bestemmingsplan is vastgesteld, zie de bijbehorende toelichting, par. 2.1.

2.5 Voornoemde rotonde is door de raad van uw gemeente bedoeld om het nieuwe bedrijventerrein te ontsluiten, aldus ook de toelichting op dat bestemmingsplan (par. 2.3, 2.6).

2.6 Ook het vestigingsbesluit zelf bevat de overweging *"het noordelijke bedrijventerreindeel [...] straks middels een rotonde ook een directe toegang zal krijgen tot de door de provincie aan te leggen noordelijke randweg."* (raadsvoorstel, p. 4 bovenaan). Ontsluiting via Koekoek althans via het perceel van cliënten is dus niet beoogd.

Structuurvisie

2.7 De 'Structuurvisie Moerdijk 2030' van 2011 ziet de uitbreiding van het bedrijventerrein en het bestaande bedrijventerrein als gescheiden locaties, ook inzake de verkeersveiligheid en doorstroming. De aan te leggen randweg dient ter ontlasting van de bestaande N285, welk doel wordt gemist als het bestaande en het nieuwe bedrijventerrein via een van de nu met Wvg belaste percelen onderling worden verbonden.

Gebiedsvisie

2.8 In de door de gemeenteraad op 30 maart 2017 (**bijlage 3**, besluit met kenmerk 744155) vastgestelde '*Gebiedsvisie Zevenbergen Noord*' is de raad er bovendien vanuit gegaan dat het eigendom van cliënten zal worden bebouwd met een bedrijfspand. De gemeenteraad heeft deze gebiedsvisie 'met algemene stemmen' vastgesteld.¹ Zie onderstaande afbeelding 1, te weten een uitsnede van p. 28 van die gebiedsvisie waarop het eigendom van cliënten rood omlijnd is:

¹ <https://ris2.ibabs.eu/Agenda/Details/Moerdijk/de4025c1-a969-4488-a7dc-ad72bd379bae>



Afbeelding 1: perceel cliënten rood omlijnd

2.9 Zie ook onderstaande uitsnede (**Afbeelding 2**) van p. 30 van de gebiedsvisie. Daarop is niet alleen zichtbaar dat het eigendom van cliënten bebouwd is. Ook is daarop aangegeven dat nieuw te realiseren bedrijventerreinen duidelijk geïsoleerd van de bestaande bedrijventerreinen worden aangelegd:



Afbeelding 2: perceel cliënten rood omlijnd, geïsoleerd nieuw bedrijventerrein, ontsluitingslocatie blauw omlijnd.

2.10 Op Afbeelding 2 is bovendien zichtbaar dat op een van de andere percelen die middels het vestigingsbesluit zijn belast met de Wvg volgens die gebiedsvisie ruimte is voor een ontsluiting. Dat (blauw omlijnde) perceel is nu, net als dat van cliënten, onbebouwd. Maar in de gebiedsvisie is het dus (anders dan het perceel van cliënten) niet ingevuld met bebouwing.

2.11 De gebiedsvisie is tot op heden niet betrokken bij de besluitvorming inzake het voorkeursrecht. Immers, op p. 7 van het raadsvoorstel worden enkel de beheersverordening en de structuurvisie aangehaald.

Externe veiligheid, spoorveiligheid

2.12 Realisatie van een ontsluitingsweg via het perceel van cliënten zou bovendien met zich brengen dat een verkeersader waarvan (mede) (zwaar) transport gebruik zal worden gemaakt, parallel zal lopen met de spoorlijn. Dat is vanuit het oogpunt van externe veiligheid en risicobeheersing een ongewenste situatie. Dit geldt te meer nu er geen noodzaak of belang is om Koekoek infrastructureel te koppelen aan de randweg en omdat er (indien die koppeling toch gezocht wordt) een alternatief is dat niet langs de spoorlijn ligt, namelijk via de Achterdijk (percelen Zevenhuizen, sectie I, nummers 2820, 2754, 2755).

Campagneweg particulier eigendom

2.13 De verbinding tussen het nieuwe bedrijventerrein en de Koekoek, zou nopen tot het gebruik maken van de Campagneweg. Die weg is daarvoor ongeschikt. De weg is in particulier eigendom, namelijk bij de vereniging van eigenaren De Koekoek. Die VvE draagt ook de onderhoudslasten van de Campagneweg. De leden, waaronder cliënten, betalen voor het onderhoud van de weg. De leden, althans cliënten, stemmen er niet mee in dat de weg die hun eigendom is en die zij onderhouden zal worden gebruikt ten dienste van een ander bedrijventerrein en het andere (sluip)verkeer dat van de Campagneweg gebruik zal maken indien het nieuwe bedrijventerrein wordt ontsloten via de Koekoek.

Kavel ongeschikt

2.14 Het perceel van cliënten is gelet op de smalle oostelijke punt niet geschikt voor een ontsluitingsweg ten dienste van het nieuwe bedrijventerrein. Die zijde van circa 12 meter is eenvoudigweg ongeschikt.

3.2 Met betrekking tot het perceel van cliënten bestaat het risico van grondversnippering of speculatie geenszins. Cliënten hebben het perceel al jaren geleden te koop aangeboden. Cliënten hebben het perceel niet verkocht aan speculanten. Uw gemeente had het perceel kunnen kopen. Het is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel dat u jarenlang niet bent ingegaan op het aanbod van cliënten en (bovendien) dat het vestigingsbesluit uit het niets komt kort nadat cliënten het perceel uiteindelijk hebben verkocht.

3.3 Cliënten hebben het perceel verkocht bij overeenkomst die is ondertekend in maart/april 2021, zie **bijlage 4**. Cliënten hebben met de koper afgesproken dat laatstgenoemde voornemens is om het perceel te gebruiken als bouwterrein, waarbij ontwikkeling en realisatie voor rekening en risico van koper is. Partijen spraken ook af dat de koper zelf volledig verantwoordelijk is voor het aanvragen en verkrijgen van de voor het door hem beoogde gebruik benodigde (omgevings)vergunning(en), toestemming, ontheffingen e.d. en het voeren van overleg met het bevoegd gezag (art. 6.1, 6.3).

3.4 De koper geen 'grondversnipperaar' of speculant maar een ontwikkelaar die voornemens is bedrijfsunits en garageboxen te bouwen en die vervolgens te verkopen:

"Project Campagneweg te Zevenbergen

Bedrijfsunits en garageboxen te Zevenbergen (Noord – Brabant).

Teunissen + Berendse Vastgoed Projecten heeft momenteel in voorbereiding een nieuwbouwproject te Zevenbergen. Het project omvat een clustering garageboxen en kleinschalige bedrijfsunits en wordt gerealiseerd op bedrijventerrein de Koekoek. Bedrijventerrein de Koekoek ligt op slechts 300 meter afstand van het vernieuwde winkelgebied in het centrum van Zevenbergen.

De verkoop van de garageboxen en bedrijfsunits zal nog voor de bouwvak van start gaan.."

Bron: <https://www.teunissenberendse.nl/nl/project/project-campagneweg-te-zevenbergen#wpr-project-info>

Dit is overigens de standaardwerkwijze van de koper, zie daartoe <https://www.teunissenberendse.nl/nl/lopende-projecten>.

3.5 Nu grondversnippering dan wel speculatie in casu niet speelt ontvalt die reden aan het vestigingsbesluit en resteert er geen andere reden voor het vestigingsbesluit. grondversnippering en speculatie waren immers genoemd als dé reden en aanleiding voor het vestigingsbesluit. Het vestigingsbesluit dient met betrekking tot het perceel van cliënten daarom te worden herroepen dan wel dient het door de raad niet bestendigd te worden.

4. Belangenafweging

- 4.1 Cliënten zijn gehouden om het perceel uiterlijk 1 juli 2021 te leveren aan de koper. Cliënten hebben de koper expliciet voorgehouden dat zij instaan voor de bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering. Uw vestigingsbesluit doorkruist dit.
- 4.2 U hebt het belang van cliënten om hun overeenkomst na te kunnen komen niet meegewogen. Daarom is het onvoldoende zorgvuldig voorbereid en niet deugdelijk gemotiveerd. Daarom dient het te worden herroepen, mede omdat in bezwaar ex nunc een volledige heroverweging plaats vindt.
- 4.3 Voor wat betreft het aan de raad voorliggende bestendigingsbesluit zij opgemerkt dat het vestigingsbesluit met betrekking tot het eigendom van cliënten niet bestendigd dient te worden.
- 4.4 Dit klemmt te meer nu de koper voornemens is om conform de beheersverordening en de gebiedsvisie een opstal te bouwen. Uw gemeente heeft daarom geen redelijk belang om vestigingsbesluit te handhaven.

5. Vestigingsgrondslag

- 5.1 Blijkens het vestigingsbesluit en het bijbehorende raadsvoorstel is inzake de Wvg-vestiging en -bestendiging tot op heden niet onderkend dat de meest actuele visie voor het perceel van cliënten is vastgelegd in de gebiedsvisie zoals door de gemeenteraad vastgesteld. Daarin is het perceel van cliënten ingetekend als te bebouwen perceel (zie hierboven pt. 2.7 – 2.9). Het college dient dat alsnog te onderkennen door met betrekking tot het perceel van cliënten het vestigingsbesluit te herroepen.
- 5.2 De raad dient zich om deze reden te onthouden van de door het college verzochte bestendiging met betrekking tot het perceel van cliënten. De ontsluiting van het nieuw aan te leggen bedrijventerrein is geborgd via de nieuw aan te leggen randweg en – zo nodig – via het perceel kadastraal bekend gemeente Zevenbergen, sectie I, nummers 2820 en/of 2754 en/of 2755.

6. Verzoek tot vrijstelling

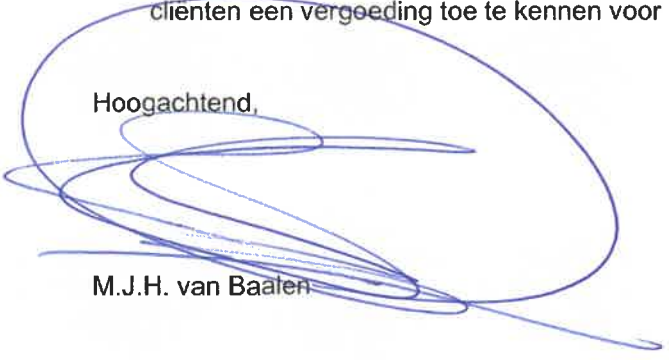
- 6.1 Namens cliënten verzoek ik u hierbij om zo spoedig mogelijk vrijstelling te verlenen van het voorkeursrecht zoals dat op het perceel kadastraal bekend gemeente Zevenbergen, sectie I, nummer 2824.

Dit op zodanige wijze dat cliënten **voor of zo kort mogelijk na 1 juli 2021** in de gelegenheid zullen worden gesteld om de verkoopovereenkomst na te leven.

7. Slot

7.1 Namens cliënten verzoek ik u om het bezwaar gegrond te verklaren, het vestigingsbesluit geheel dan wel met betrekking tot het perceel van cliënten te herroepen (college), het vestigingsbesluit niet te bestendigen (raad) en om aan cliënten een vergoeding toe te kennen voor de in redelijkheid gemaakte kosten.

Hoogachtend,



M.J.H. van Baalen

Bijlagen:

1. brief van 9 juni 2021 "vestigingsbesluit"
2. eigendomsinformatie
3. vastgestelde '*Gebiedsvisie Zevenbergen Noord*' d.d. 30 maart 2017
4. koopovereenkomst maart/april 2021

A&S

1

AANTEKENEN

Ecopartners Vof
T.a.v. de vennoten
Postweg 5
3941 KA DOORN

Uw kenmerk	Uw brief van	Behandelend ambtenaar	Ons kenmerk	Telefoonnr	Verzonden datum
		F. Boomaars	201746	14 0168	9 juni 2021

Onderwerp: Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht locatie Zevenbergen-Noord-02

Geachte heer, mevrouw,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u rechthebbende op het perceel/de percelen te Zevenbergen, kadastraal bekend als gemeente Zevenbergen, sectie I en nummer(s):

- 2824, groot 5.730 m²

Genoemd(e) perceel/percelen is/zijn geheel gelegen binnen de beoogde locatie voor de ontwikkeling van het plangebied Zevenbergen-Noord in de gemeente Moerdijk en is/zijn begrepen in het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk van 8 juni 2021 en is/zijn daarbij aangewezen als grond(en) waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

De aanwijzing geldt voor ten hoogste drie maanden en vervalt van rechtswege indien de aanwijzing binnen die termijn niet door een besluit van de gemeenteraad wordt gevolgd.

Het betreffende gebied is aangewezen als toekomstige bestemming voor verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Waarom is een voorkeursrecht gevestigd?

Het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd om het voor de gemeente Moerdijk mogelijk te maken om zelf actief op te treden bij de ontwikkeling van deze gronden en zelf de regie te houden bij de ontwikkeling van deze locatie. Door de regie in handen te houden heeft de gemeente de beste mogelijkheden om de doelstellingen van het plan te realiseren. Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgen wij een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied.

Wij realiseren ons dat de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht voor u als belanghebbende een forse impact kan hebben. Toch menen wij goede redenen te hebben om het voorkeursrecht te vestigen.

Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van gemeld(e) perceel/percelen als gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is, is voor u alleen van belang als u van plan bent die grond/het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Met vervreemden bedoelen wij in deze situatie: de overdracht of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik.

Als u wilt vervreemden, bent u door het vestigen van dit voorkeursrecht verplicht om uw grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw aangeboden grond aan anderen vervreemden. Als u uw grond niet eerst aan de gemeente aanbiedt, zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding -de zogenaamde transportakte- aan een ander dan de gemeente, worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen gemeentelijk voorkeursrecht rust.

Hierbij moet ook worden aangegeven dat, wanneer er wel een voorkeursrecht op rust, de vervreemding niet in strijd met de Wet voorkeursrecht gemeenten plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

In **bijlage 1** bij deze brief geven wij verder aan hoe de procedure er uit ziet als u uw grond/het daarop gevestigde beperkte recht wilt vervreemden. Alle stappen die moeten en kunnen worden doorlopen, worden in deze bijlage uitgebreid beschreven. De inhoud van deze bijlage dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Indien u uw perceel/percelen wilt vervreemden, verzoeken wij u een aangetekende brief te sturen aan burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk, Postbus 4 te 4760 AA Zevenbergen. U kunt ook een afspraak maken om de procedure persoonlijk met ons door te nemen.

De aanwijzing c.q. het collegebesluit van 8 juni 2021 is gepubliceerd in de Staatscourant van 9 juni 2021, te raadplegen via <https://www.officielebekendmakingen.nl>.

Met ingang van 10 juni 2021 ligt het collegebesluit tot aanwijzing met de bijbehorende kadastrale kaart en overige bijbehorende stukken kosteloos ter inzage op het gemeentehuis van de gemeente Moerdijk, Pastoor van Kessellaan 15 te 4761 BJ Zevenbergen. De actuele openingstijden zijn te raadplegen via de website van de gemeente: www.moerdijk.nl. In verband met het coronavirus dient u voor inzage van de stukken vooraf telefonisch contact op te nemen met de heer F. Boomaars onder telefoonnummer 14 0168 voor het maken van een afspraak.

Binnen 4 dagen na bekendmaking in de Staatscourant het besluit ter inschrijving aangeboden aan het Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke beperkingen, BRK-PB, zodat het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht in de openbare registers wordt opgenomen.

Zienswijzen

Zoals hiervoor reeds gesteld, dient de raad van de gemeente Moerdijk de aanwijzing binnen drie maanden te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit stellen wij u, gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), in de gelegenheid om binnen vier weken, ingaande op 10 juni 2021, schriftelijk uw zienswijze over het raadsvoorstel naar voren te brengen bij de gemeenteraad van Moerdijk, Postbus 4 te 4760 AA Zevenbergen.

Als u uw zienswijze mondeling aan de raad naar voren wilt brengen, kunt u contact opnemen met de heer F. Boomaars. Ook voor vragen over deze brief, de bijgaande notitie of het gevestigde voorkeursrecht kunt u contact opnemen met de heer F. Boomaars, onder telefoonnummer 14 0168.

Bezwaar

Tegen het besluit van 8 juni 2021 tot aanwijzing van de in de aanhef bedoelde grond(en) tot gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is, staat op grond van de Awb de mogelijkheid tot het indienen van een bezwaarschrift open gedurende zes weken, ingaande op 10 juni 2021.

Een bezwaarschrift dient te worden gericht aan burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk, Postbus 4 te 4760 AA Zevenbergen.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Indien u bezwaar heeft gemaakt en indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, kan op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, team Bestuursrecht, postbus 90.006, 4800 PA Breda.

Voor meer informatie over het indienen van bezwaar en/of beroep of het vragen van een voorlopige voorziening verwijzen wij u naar onze website 'www.moerdijk.nl/bezwaar-en-beroep-indienen'.

Voor nadere informatie of het telefonisch maken van een afspraak kunt u contact opnemen met de heer F. Boomaars, onder telefoonnummer 14 0168.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de gemeentesecretaris de burgemeester,



The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is for J. C. Slagboom, the gemeentesecretaris, and the signature on the right is for A. J. Moerkerke, the burgemeester. Both signatures are in black ink and are written over the printed names of the officials.

J. C. Slagboom

A. J. Moerkerke

Bijlagen:

1. Notitie over de Wet voorkeursrecht gemeenten.
2. Kopie B&W-besluit 8 juni 2021 en bijhorend ontwerp raadsvoorstel.
3. Kopie publicatie Staatscourant.
4. Kadastrale kaart vestigingsgebied.

N.B.

Wij vragen uw aandacht voor het volgende. Ingevolge wettelijk voorschrift zijn wij verplicht een kennisgeving te adresseren geheel conform de administratieve gegevens van het Kadaster.

Deze administratieve gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie, bijvoorbeeld doordat de in de openbare registers ingeschreven eigenaar inmiddels is verhuisd of is overleden. Ondanks het feit dat wij wellicht op de hoogte zijn van de gewijzigde situatie, zijn wij toch verplicht de administratieve gegevens van het Kadaster te volgen.

Wij kunnen het Kadaster niet verzoeken de kadastrale gegevens te wijzigen. Dit zal de (nieuwe) eigenaar of beperkt gerechtigde zelf of via een notaris bij het Kadaster dienen te doen.

Behoort bij kennisgeving aan belanghebbenden inzake besluit van burgemeester en wethouders van Moerdijk van 8 juni 2021 omtrent de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Wet voorkeursrecht gemeenten

1. Betekenis van de aanwijzing

De aanwijzing van in de brief genoemd(e) perceel/percelen als gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (verder af te korten als 'Wvg') van toepassing is, heeft voor u slechts betekenis wanneer u van plan bent die grond/het daarop gevestigde beperkte recht te vervreemden. Onder 'vervreemden' wordt in dit verband verstaan: de overdracht in eigendom of de toedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toedeling, dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Als u wilt vervreemden bent u namelijk verplicht uw goed eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw goed aan anderen verkopen. Laat u dit na dan zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding -de zogenaamde transportakte- aan een ander dan de gemeente worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, dat op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen voorkeursrecht rust en, zo dit wel het geval is, dat de vervreemding dan niet in strijd met de Wvg plaats vindt. De levering van het verkochte goed aan een ander dan de gemeente kan dan dus niet plaatsvinden en dit kan wellicht voor die ander aanleiding zijn u om vergoeding van mogelijke schade te verzoeken.

2. Uitzondering

Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen, die in artikel 10, tweede en derde lid Wvg zijn opgesomd.

Deze uitzonderingen zijn (niet letterlijk geciteerd):

- a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind;
- b. de verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap of een nalatenschap;
- c. een uiterste wilsbeschikking;
- d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een gemeente of een waterschap;
- e. een verkoop krachtens wetsbepaling of openbare executoriale verkoop;
- f. een overeenkomst met een pachter in verband met diens voorkeursrecht tot koop als bedoeld in afdeling 11 van titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, betrekking hebbend op gronden waarop het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd op basis van artikel 6 of 5 Wvg;
- g. een in een akte vervatte koop- of optie-overeenkomst, voor zover:
 - de vervreemding geschiedt aan een in de overeenkomst met name genoemde partij en tegen een in die overeenkomst met name genoemde of volgens die overeenkomst bepaalde prijs;
 - de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster vóór de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht; en
 - de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Uitsluitend op grond van door u aannemelijk gemaakte gewichtige reden kan de gemeente u eventueel vrijstelling verlenen van de aanbiedingsplicht. De gemeente kan daarbij beperkingen opleggen.

Nadere inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de gemeente.

3. Wijze van aanbieden

Indien u van plan bent uw in de aanhef van deze brief vermelde grond of uw beperkte recht, waaraan de in de aanhef bedoelde grond is onderworpen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden, moet u de gemeente hiervan schriftelijk bij aangetekende brief opgave doen, onder vermelding van de in de aanhef gemelde kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Indien de grond, waarvan u eigenaar bent of waarop u een beperkt recht hebt, deel uitmaakt van een complex van gronden dat een samenhangend geheel vormt en u dit gehele complex wilt vervreemden, kunt u dit in uw opgave aan de gemeente vermelden en daarbij eisen dat de gemeente het gehele door u aangeboden pakket in het besluit omtrent uw aanbod betreft.

Indien uw in de aanhef vermelde grond of uw beperkte recht, waaraan de in de aanhef bedoelde grond is onderworpen, als onderdeel van een bedrijf of onderneming wordt geëxploiteerd, geldt eveneens dat wanneer u dit bedrijf of deze onderneming wilt vervreemden, u dit in uw opgave aan de gemeente kunt vermelden en kunt eisen, dat de gemeente het bedrijf of onderneming in haar besluit betreft.

Het aanbieden kan geschieden door een aangetekende brief te sturen aan burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk, ter attentie van meneer F. Boomaars, Cluster grondzaken, postbus 4, 4760 AA Zevenbergen.

Betreft aldus uw aanbod aan de gemeente meer dan slechts de grond die in de aanwijzing is begrepen en ziet de gemeente af van de uitoefening van haar voorkeursrecht, hebt u gedurende drie jaren na een zodanig bericht de vrijheid het totale door u aan de gemeente aangeboden pakket van grond en/of daarop rustende beperkte rechten aan een derde te vervreemden.

Brengt u na de afwijzing door de gemeente alsnog een splitsing aan in het door u aangeboden pakket en wenst u dit gedeeltelijk of in delen over te dragen, dan blijft u verplicht, althans voor zover het betreft het/de in de aanhef van de brief genoemde perceel/percelen, de gemeente in de gelegenheid te stellen dit/deze als eerste te verwerven. U zult dan opnieuw een schriftelijke opgave ter zake aan burgemeester en wethouders moeten doen.

Wat betreft de niet onder het voorkeursrecht vallende percelen en/of de daarop te vestigen of gevestigde beperkte rechten van het totale pakket geldt deze verplichting niet. U kunt deze zonder meer aan een derde vervreemden.

4. Beginselbesluit van de gemeente

Na ontvangst van uw opgave dienen burgemeester en wethouders binnen zes weken een beslissing over uw aanbod te nemen en u hiervan schriftelijk in kennis stellen. Overschrijden burgemeester en wethouders deze termijn of delen zij u binnen deze termijn mee dat zij in uw aanbod niet geïnteresseerd zijn, dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling het door u eerst aan de gemeente aangeboden object aan anderen vervreemden.

Delen burgemeester en wethouders u mee dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

5. Onderhandelingen

Bent u met de gemeente in het stadium beland dat de onderhandelingen over de te betalen prijs daadwerkelijk kunnen beginnen, dan kunt u op minnelijke wijze trachten met de gemeente tot overeenstemming te komen.

In de situatie dat een beginselbesluit is genomen, maar partijen er gezamenlijk niet uitkomen, kunt u het college alleen nog vragen om een rechterlijke prijsbepalingsprocedure.

Het college kan er vervolgens voor kiezen een verzoek bij de rechter in te dienen. Hiervoor staat een beslistermijn van vier weken. Indien het college geen verzoek indient bij de rechtbank of zij dit te laat doet, dan heeft u de vrijheid om de aangeboden zaak gedurende drie jaar aan iedereen aan te bieden.

Wanneer het oordeel van de rechtbank over de prijs van de door u aangeboden zaak wordt gevraagd, ongeacht of het initiatief hiertoe van de gemeente of van u uitgaat, wordt ter plaatse een onderzoek ingesteld naar het desbetreffende onroerend goed. U krijgt hiervan bericht opdat u bij dit onderzoek ter plaatse aanwezig kunt zijn. U krijgt bericht wanneer de terechtzitting over de te bepalen verkoopprijs zal worden gehouden en u zult worden opgeroepen daarbij aanwezig te zijn.

De rechtbank dient binnen zes maanden haar oordeel te geven, waarbij het als gevolg van de wijziging van de Wvg mogelijk is de beslissing van de rechtbank in cassatie te laten toetsen.

Voor de bepaling van de waarde van de door u aangeboden zaak zijn de maatstaven neergelegd in de artikelen 40b-40f van de Onteigeningswet van toepassing (artikel 13, lid 4 Wvg). De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; compensatie is echter mogelijk.

Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van de door u aangeboden zaak tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien u althans nog steeds aan de gemeente wenst te vervreemden, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven.

6. Betekenis termijnen

De hiervoor gemelde termijn die burgemeester en wethouders in acht dienen te nemen bij het doorzenden van uw verzoek om een rechterlijke prijsbepalingsprocedure is van belang. Wordt deze termijn namelijk overschreden, dan houdt dit in dat u gedurende drie jaren na afloop van de termijn de door u aan de gemeente aangeboden zaak aan anderen mag verkopen.

7. Bijzondere persoonlijke omstandigheden

Indien u er echter in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden belang bij hebt de aangeboden zaak juist aan de gemeente te vervreemden, dan kunt u ook de rechtbank van het arrondissement, waarin de gemeente gelegen is, verzoeken te bepalen dat de gemeente moet medewerken aan de overdracht aan haar van de door u aangeboden zaak.

Zo'n verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of het negatief bericht van de gemeente door een advocaat worden ingediend. Ingeval de rechtbank uw verzoek afwijst, hebt u gedurende drie jaren na deze afwijzende beschikking de vrijheid de door u aangeboden zaak aan derden te vervreemden.

8. Wijze van corresponderen

Uit het vorenstaande is wel gebleken dat inachtneming van de voorgeschreven termijnen voor u en voor de gemeente grote gevolgen kan hebben. Om de bewijskracht te verzekeren dienen dan ook alle schriftelijke stukken die tussen u en de gemeente worden gewisseld, aangetekend te worden verzonden.

Op de gemeentesecretarie wordt een registratie gehouden, waarin alle met betrekking tot met een voorkeursrecht belaste gronden of hierop gevestigde beperkte rechten per perceel mogelijke of voorgeschreven handelingen worden bijgehouden, onder vermelding van de desbetreffende tijdstippen en zo nodig de inhoud of strekking.

Verder wordt het besluit ter inschrijving aangeboden aan het Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke beperkingen, BRK-PB, zodat het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht in de openbare registers wordt opgenomen.

De mogelijkheden van bezwaar en het indienen van zienswijzen zijn aangegeven in de brief, waar deze notitie is bijgevoegd.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp:

Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op de locatie Zevenbergen-Noord 02

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : D. Dingemans / D. Brummans
Datum behandeling : <wordt door griffie ingevuld>
Agendering en agendanummer : <wordt door griffie ingevuld>
Fase raadsbehandeling :

Bijlagen:

1. Perceelslijst
2. Kadastrale tekening
3. Kopie publicatie Staatscourant en Gemeenteblad
4. Kopie publicatie in het plaatselijk huis-aan-huisblad Moerdijkse Bode
5. Format brief aan belanghebbenden inclusief bijlage
6. Eigendomsinformatie

Gevraagd raadsbesluit

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 8 juni 2021 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op (een deel van) de locatie Zevenbergen-Noord.
2. Te concluderen dat er thans geen planologische grondslag (een structuurvisie of een bestemmingsplan) aanwezig is op basis waarvan het gemeentelijk voorkeursrecht kan worden gevestigd, om die reden het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie.
3. Aan te wijzen op basis van artikel 5 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen en perceelsgedeelte waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en perceelsgedeelte, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30445174-04 en perceelslijst met nummer PL-30445174-04, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelte, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 31 mei 2021.
4. Te concluderen dat de percelen en het perceelsgedeelte niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.
5. Dit besluit te publiceren in onder meer de Staatscourant, het Gemeenteblad en het ter plaatse verschijnende blad de 'Moerdijkse Bode', opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.
6. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie/omgevingsvisie is vastgesteld.
7. Te concluderen dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.

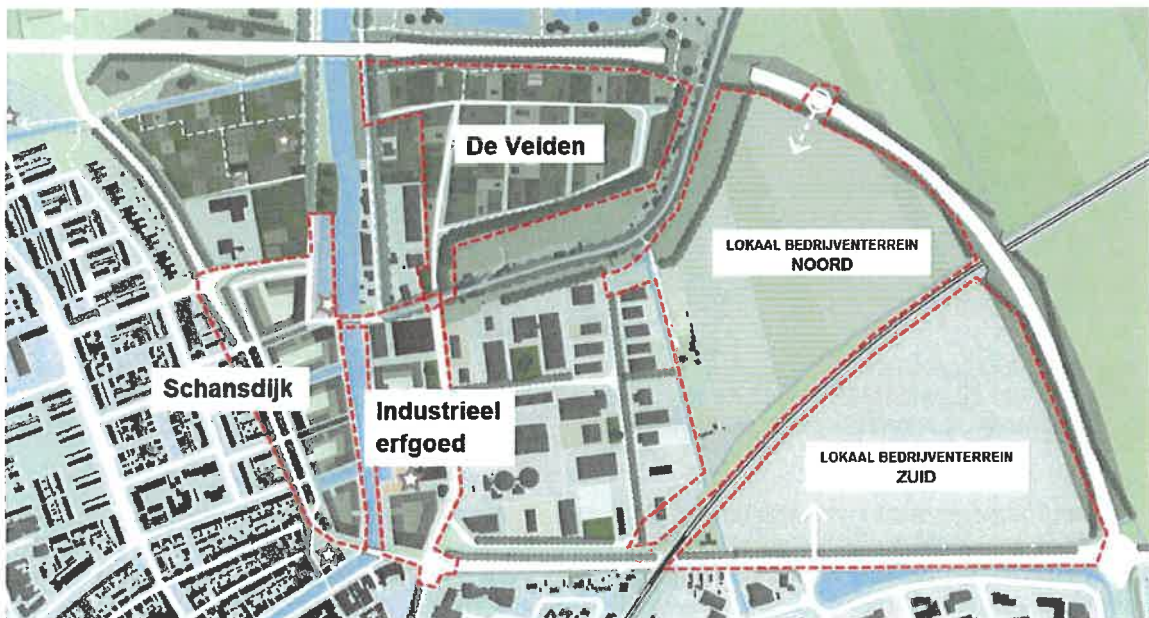
(Publieks)Samenvatting

Om te voorkomen dat de gronden binnen het de locatie Zevenbergen-Noord worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op een ontwikkeling van het gebied verliest, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Dit wordt nu voorgesteld.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

In de gemeente is er behoefte aan uitbreiding van locaties voor bedrijventerreinen. Met het toenemen van het aantal inwoners van de gemeente zal ook de vraag naar werkgelegenheid toenemen. Met de uitbreiding van het bedrijventerrein 'De Koekoek' wordt beoogd te voorzien in deze toenemende vraag. Aangezien de voor uitbreiding aangewezen gronden vallen binnen het totale gebied dat ontstaat na aanleg van de noordelijke randweg, is de uitbreiding van de bedrijventerreinen vooralsnog onder de vlag van project 177. Zevenbergen Noord aangevlogen.



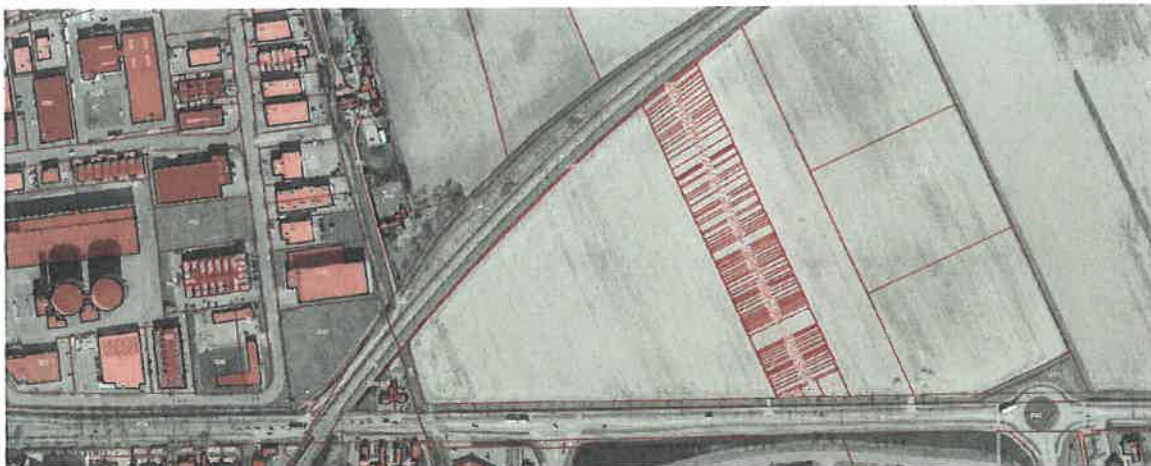
Overzicht deelgebieden project 177. Zevenbergen Noord

Binnen het plangebied van Zevenbergen-Noord wordt samen met ontwikkelende partijen gewerkt aan het creëren van een ruimtelijke, economische en financieel haalbare casus. Ontwikkelende partijen hebben aangegeven de plandelen uit de visie die betrekking hebben op de lokale bedrijventerreinen, te ver van hun corebusiness af te vinden staan om deze actief ter hand te nemen. Derhalve zal de gemeente voor nu, tot in ieder geval de afronding van initiatieffase, hier zelf een actieve rol in gaan vervullen.

Recentelijk zijn er, in navolging van een grootschalige versnippering van agrarische grond in 2017 in het zuidelijke bedrijventerreindeel, wederom handelingen vanuit grondspeculatieve bedrijven waargenomen in het plangebied van Zevenbergen-Noord.

Bij zo'n versnippering koopt een speculant agrarische grond voor een iets hogere waarde van de eigenaar, versnipperd deze vervolgens in kleine partjes van gemiddeld zo'n 100 vierkante meter en verkoopt deze voor het drie-/viervoudige van het aankoopbedrag door aan particulieren, onder het mom van 'later wordt deze grond ontwikkeld en levert deze veel meer op'. Echter zorgt deze doorverkoop voor het opblazen van de grondprijs, waarmee het de haalbaarheid van een projectontwikkeling in hoge mate onder druk zet, dan wel onmogelijk maakt. Volgens een artikel van het Financieel Dagblad, dat dit soort transacties in den lande nauwgezet volgt, komen projecten hierdoor niet of nauwelijks van de grond: <https://fd.nl/achtergrond/1296898/niemand-wil-bouwen-op-versnipperde-grond>.

Het zuidelijke bedrijventerreindeel is dus hiermee reeds 'belast', vandaar dat er nu wordt voorgesteld om primair in te zetten op de ontwikkeling van het noordelijke bedrijventerreindeel dat straks middels een rotonde ook een directe toegang zal krijgen tot de door de provincie aan te leggen noordelijke randweg. In de Visie Zevenbergen Noord is weliswaar als richting aangegeven om vanuit zuid naar noord te werken, maar de realiteit rondom de grondspeculatieve handelingen noopt tot het omkeren van deze volgorde.



Grondversnippering in het zuidelijk bedrijventerreindeel uit 2017

Teneinde te voorkomen dat gronden in dit noordelijke bedrijventerreindeel worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op een ontwikkeling van het gebied verliest, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Belang

Indien het voorkeursrecht niet wordt gevestigd bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van het gebied, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de ontwikkeling bemoeilijken. Een dergelijke situatie c.q. grondversnippering heeft zich reeds voorgedaan en de gemeente wenst dit nu te voorkomen. Temeer omdat de gemeente zelf ook actief financieel bijdraagt in de aanleg van een rotonde dat dit plandeel mede moet ontsluiten. In dat kader wordt thans voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Centrale vraag

Acht de gemeente het voeren van regie bij de beoogde ontwikkeling noodzakelijk?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen en perceelsgedeelte (hierna gezamenlijk ook te noemen: 'de percelen').

De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk een actief grondbeleid te voeren bij de ontwikkeling van de betreffende percelen en zelf de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol kan worden verstoord.

Kaders

- Het collegebesluit betreft een voorlopige vestiging van het voorkeursrecht op basis van artikel 6 Wvg, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) evenals artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet en artikel 10 lid 2 sub b van Wob. Om het voorkeursrecht te kunnen continueren dient dit besluit gevolgd te worden door een besluit van de gemeenteraad op basis van artikel 4 Wvg.

Argumenten

Pro

De argumenten om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.
3. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).
4. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

Als de mogelijkheden van de Wvg niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Belangenafweging

Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang, waarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen percelen;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperkt gerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de rechter een oordeel zal vellen over een reële prijs.

Contra

Kanttekeningen

Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig.

- Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet snel aanwezig worden geacht), of na het (volledig) doorlopen van de prijsvaststellingsprocedure. Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.
- Verder is het van belang dat de termijnen in de Wvg worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van 6 weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

Alternatieven

Uw raad kan formeel besluiten om geen gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen.

Vestigingsgebied

Uw raad wordt middels separate raadsvoorstellen verzocht om twee separate voorkeursrechtbesluiten te nemen teneinde de regierol voor de ontwikkeling van het noordelijke bedrijventerreindeel en bijbehorende infrastructuur te behouden en te versterken:

- Een voorkeursrecht voor de agrarische gronden en de bestaande strook met woningen dat tussen Koekoek I en het nieuwe terrein is gelegen (in rood);
- een voorkeursrecht voor de braakliggende gronden op Koekoek I die mogelijk gebruikt dienen te worden als aanvullende ontsluitingsmogelijkheid voor het bedrijventerrein (in geel).



locaties vestigingen voorkeursrechten (incl. getoonde projectie van waar de noordelijk randweg komt te liggen)

Dit wordt gezegd in 2 aparte voorstellen aan u voorgelegd, vanwege het feit dat beide besluiten op een andere juridische vestigingsgrondslag (zie hierna) worden genomen. Dit voorstel ziet op de laatstgenoemde locatie Zevenbergen Noord-02 (in geel).

Vestigingsvereisten

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Voor wat betreft de mogelijk toekomstige ontsluitingsstructuur van het bedrijventerreindeel is het huidige gebruik van de betreffende percelen hoofdzakelijk braakliggend terrein.

De toegedachte bestemming voor de onderhavige locatie is verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken. Daarmee is aan de (formele) vestigingsvereisten voldaan.

Vestigingsgrondslag

Beheersverordening

Voor de locatie vigeert de beheersverordening 'Bedrijventerrein De Koekoek', vastgesteld op 1 maart 2018. De vigerende beheersverordening voorziet niet in de toegedachte bestemming en geeft niet de actuele visie op de gewenste ontwikkeling weer. Daarbij kwalificeert een beheersverordening niet als grondslag voor de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht.

Structuurvisie

Voor de locatie vigeert eveneens de structuurvisie Moerdijk 2030, vastgesteld op 9 juni 2011. In de structuurvisie zijn geen aanwijzingen voor de toegedachte bestemming (verkeer) c.q. de beoogde ontwikkeling gegeven.

Gezien het aldan ontbreken van een structuurvisie of een bestemmingplan, waarin de toegedachte bestemming is opgenomen, wordt de grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht hier gevormd door artikel 5 Wvg. In artikel 5 Wvg is opgenomen dat voor aanwijzing c.q. vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht ook in aanmerking komen gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een structuurvisie/omgevingsvisie.

Maatschappelijk draagvlak

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht heeft geen participatie plaats gevonden. Dit zou de werking van het voorkeursrecht doorkruisen, omdat eigenaren/beperkt gerechtigden dan vrij zijn om de percelen/beperkte rechten aan derden te vervreemden. Het maatschappelijk draagvlak zal gevonden moeten worden in zorgvuldige communicatie over de ambities en uitwerking daarvan.

Financiële consequenties

Dekking

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. Op dit moment zijn er nog geen kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. Indien een aankoop zich voordoet zullen wij een kredietvoorstel aan de raad voorleggen, dan wel via het instrument strategische verwerving.

Subsidieverwerving

Niet van toepassing.

Communicatie

Publicaties

De bekendmaking wordt gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad, in het plaatselijk huis-aan-huisblad de Moerdijkse Bode en voorts op de gebruikelijke wijze.

Kennisgeving belanghebbenden

Verder worden de eigenaren van en beperkt gerechtigden op de in het besluit betrokken percelen, na de inwerkingtreding van het gemeentelijk voorkeursrecht, over de vestiging c.q. bestemming van het gemeentelijk voorkeursrecht geïnformeerd door middel van een kennisgeving met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving van het voorkeursrecht

Binnen 4 dagen na bekendmaking in de Staatscourant het besluit ter inschrijving aangeboden aan het Basisregistratie Kadaster – Publiekrechtelijke beperkingen, BRK-PB, zodat het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht in de openbare registers zichtbaar is.

Rechtsbescherming

Bezwaar, beroep en zienswijzen

Tegen het besluit van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 6 lid 3 Wvg worden bezwaarschriften, ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen het raadsbesluit gericht te zijn.

Het ontwerp voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in de Staatscourant en in het plaatselijk huis-aan-huisblad de Moerdijkse Bode, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend, zodat er wel/geen aanleiding bestaat om het voorstel aan de raad aan te passen en/of het concept-raadsbesluit aan te passen.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,

Duur vestiging

De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college en raad geldt voor een periode van circa drie jaar en drie maanden. Binnen deze periode dient een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373428 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 8 juni 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

ir. J.C. Slagboom

A-J Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van <wordt door griffie ingevuld>

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 juni 2021;

overwegende dat:

- de raad op 30 maart 2017 de visie Zevenbergen heeft vastgesteld, waarin in navolging van de structuurvisie mede de locaties voor de uitbreiding van lokale bedrijventerrein zijn gedefinieerd;
- er in 2017 voor het zuidelijk bedrijventerreindeel een grondspeculatieve versnippering van agrarische grond heeft plaatsgevonden, wat noopt tot een aanpassing van de ontwikkelingsvolgorde en hierbij het voorkómen van een soortgelijke handelingen in het noordelijk bedrijventerreindeel met bijbehorende infrastructuur;
- om de regie bij de ontwikkeling van het noordelijke bedrijventerreindeel te behouden en te versterken, het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de onderhavige locatie is gevestigd.

gelet op:

- door de belanghebbenden in het kader van artikel 4.8 Algemene wet bestuursrecht naar voren gebrachte zienswijzen en de reactie daarop;
- artikelen 2 en 5 alsmede de overig van toepassing zijnde bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT

1. Kennis te nemen van het besluit van het college van B&W van 8 juni 2021 (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten, hierna: Wvg) tot het toepassen van de Wvg op (een deel van) de locatie Zevenbergen-Noord.
2. Te concluderen dat er thans geen planologische grondslag (een structuurvisie of een bestemmingsplan) aanwezig is op basis waarvan het gemeentelijk voorkeursrecht kan worden gevestigd, om die reden het gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie/omgevingsvisie.
3. Aan te wijzen op basis van artikel 5 Wvg voor de duur van drie jaren als percelen en perceelsgedeelte waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en perceelsgedeelte, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30445174-04 en perceelslijst met nummer PL-30445174-04, inhoudende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelte, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 31 mei 2021.
4. Te concluderen dat de percelen en het perceelsgedeelte niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.
5. Dit besluit te publiceren in onder meer de Staatscourant, het Gemeenteblad en het ter plaatse verschijnende blad de 'Moerdijkse Bode', opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.

6. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dit tijdstip een structuurvisie/omgevingsvisie is vastgesteld.
7. *Te concluderen dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend en geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.*

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. *<wordt door griffie ingevuld>*,
de griffier de voorzitter,

A. Goslings

A-J Moerkerke



VERTROUWELIJK COLLEGEBSLUIT

Het college van de gemeente Moerdijk d.d. 8 juni 2021,

BESLUIT

Onderwerp

Toepassen Wet voorkeursrecht gemeenten (ex artikel 6 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) op de locatie Zevenbergen-Noord 02

Gevraagd collegebesluit

1. Op basis van artikel 6 lid 1 van de Wvg aan te wijzen als percelen en perceelsgedeelte, waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn, de percelen en perceelsgedeelte zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale tekening met nummer TK-30445174-02 en perceelslijst met nummer PL-30445174-02, waarop zijn vermeld de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelte, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en gerechtigden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander naar de stand van zaken van de openbare registers van het Kadaster per 31 mei 2021.
2. Te concluderen dat de percelen en het perceelsgedeelte niet eerder in een aanwijzing op grond van de Wvg betrokken zijn geweest.
3. Kennis te nemen van het feit dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie maanden na dagtekening van dit besluit, tenzij voor dit tijdstip door de gemeenteraad een besluit ex artikel 5 Wvg is genomen.
4. Dit besluit te publiceren in de Staatscourant van 9 juni 2021 en het ter plaatse verschijnende huis-aan-huisblad de 'Moerdijkse Bode' op 16 juni 2021, opdat het rechtsgevolg als bedoeld in artikel 7, eerste lid Wvg ontstaat.
5. Geheimhouding op te leggen tot 10 juni 2021 op dit besluit en voordracht en de bijlagen 1 tot en met 6 bij deze voordracht, op grond van artikel 55, lid 1 Gemeentewet in combinatie met artikel 10 Wob, lid 2 sub b om de financiële en economische belangen van de gemeente veilig te stellen.
6. De raad voor te stellen het voorkeursrecht te vestigen op basis van artikel 5 Wvg en akkoord te gaan met het bijgevoegd ontwerp raadsvoorstel.

(Publieks)Samenvatting

Binnen het plangebied van Zevenbergen-Noord wordt samen met ontwikkelende partijen gewerkt aan het creëren van een ruimtelijke, economische en financieel haalbare casus. Ontwikkelende partijen hebben aangegeven de plandelen uit de visie die betrekking hebben op de uitbreiding van lokale bedrijventerreinen, te ver van hun corebusiness af te vinden staan om deze actief ter hand te nemen. Derhalve zal de gemeente voor nu hier een actieve rol in gaan vervullen.

Recentelijk zijn er, in navolging van een grootschalige versnippering van agrarische grond enige jaren terug in het zuidelijke bedrijventerreindeel, wederom handelingen vanuit grondspeculatieve bedrijven waargenomen in het plangebied van Zevenbergen-Noord. Aangezien de versnippering zorgt voor het opblazen van de grondprijs, compliceert dit de projectontwikkeling in hoge mate. Het zuidelijke bedrijventerreindeel is hiermee reeds 'belast', vandaar dat er nu wordt ingezet om primair in te zetten op de ontwikkeling van het noordelijke bedrijventerreindeel, dat straks middels een rotonde ook een directe toegang zal verkrijgen tot de door de provincie aan te leggen noordelijke randweg.

Teneinde te voorkomen dat gronden in dit noordelijke bedrijventerreindeel worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op een ontwikkeling van het gebied verliest, is het nodig een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Dit wordt nu voorgesteld.

Vastgesteld in de collegevergadering d.d. 15 juni 2021,

de gemeentesecretaris

de burgemeester,



ir. J.C. Slagboom



A.J. Moerkerke



VESTIGING GEMEENTELIJK VOORKEURSRECHT 'ZEVENBERGEN-NOORD-02', GEMEENTE MOERDIJK



Vestiging voorkeursrecht

Besluit tot aanwijzing van percelen en een perceelsgedeelte waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk maken op grond van artikel 7, lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten ('Wvg') bekend dat zij, op basis van het bepaalde in artikel 6 Wvg op 8 juni 2021 hebben besloten om percelen en een perceelsgedeelte aan te wijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wvg van toepassing zijn.

De betreffende percelen en perceelsgedeelte zijn gelegen ter plaatse van het bedrijventerrein 'De Koekoek' te Zevenbergen (gemeente Moerdijk). Specifieker aangeduid als de percelen kadastraal bekend als gemeente Zevenbergen, sectie I, nummers 2754 (gedeeltelijk), 2755, 2820 en 2824.

De locatie is aangeduid als toekomstig gebied bestemd voor verkeer met bijbehorende voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Deze percelen en perceelsgedeelte zijn nader aangegeven op de bij het besluit behorende kadastrale tekening met nummer TK-30445174-02 en de daarbij behorende lijst van eigenaren en beperkt gerechtigden, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 31 mei 2021.

Om te voldoen aan artikel 7, lid 1 Wvg ligt het besluit met bijbehorende stukken, daaronder mede begrepen de perceelsgewijze registratie, met ingang van 10 juni 2021 voor eenieder kosteloos ter inzage op het gemeentehuis van de gemeente Moerdijk, Pastoor van Kessellaan 15 te 4761 BJ Zevenbergen. De actuele openingstijden zijn te raadplegen via de website van de gemeente: www.moerdijk.nl. In verband met het coronavirus dient u voor inzage van de stukken vooraf telefonisch contact op te nemen met de heer F. Boomaars onder telefoonnummer 14 0168 voor het maken van een afspraak.

De eigenaren en beperkt gerechtigden met betrekking tot deze percelen en perceelsgedeelte ontvangen één dezer dagen een afzonderlijke kennisgeving.

Nadat het besluit van burgemeester en wethouders in werking is getreden, moeten eigenaren en beperkt gerechtigden van de in het besluit begrepen percelen en perceelsgedeelte, wanneer zij hun percelen/perceelsgedeelte dan wel de daarop gevestigde beperkte rechten wensen te vervreemden, deze eerst aan de gemeente Moerdijk te koop aanbieden.



Zienswijzen

Binnen drie maanden dient de gemeenteraad de aanwijzing van percelen en perceelsgedeelte te bestendigen.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het door de raad te nemen besluit tot aanwijzing van percelen en een perceelsgedeelte, worden belanghebbenden, gelet op artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'), in de gelegenheid gesteld gedurende een termijn van vier weken, ingaande op 10 juni 2021, hun zienswijzen over het raadsvoorstel schriftelijk, dan wel mondeling naar voren te brengen.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Moerdijk, Postbus 4 te 4760 AA Zevenbergen. Indien belanghebbenden hun zienswijze aan de raad mondeling kenbaar wensen te maken, kunnen zij hiervoor telefonisch een afspraak maken met de heer F. Boomaars, onder telefoonnummer 14 0168.

Bezwaar

De voorlopige aanwijzing van burgemeester en wethouders wordt aangemerkt als een besluit, zodat tegen dit besluit van burgemeester en wethouders tot aanwijzing van gemelde percelen en perceelsgedeelte tot gebied waarop de Wvg van toepassing is, ingevolge de Awb het indienen van een bezwaarschrift mogelijk is.

Ingevolge de Awb kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken, ingaande op 10 juni 2021, een bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk, Postbus 4 te 4760 AA Zevenbergen.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

de naam en het adres van de indiener;

de dagtekening;

een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;

de gronden van het bezwaar.

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, team Bestuursrecht, postbus 90.006, 4800 PA Breda.

Voor meer informatie over het indienen van bezwaar en/of beroep of het vragen van een voorlopige voorziening verwijzen wij u naar onze website 'www.moerdijk.nl/bezwaar-en-beroep-indienen'.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de heer F. Boomaars, onder telefoonnummer 14 0168.

Moerdijk, 9 juni 2021.

Burgemeester en wethouders van Moerdijk.

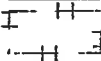


Aanwijzing van de gronden waarop de artikelen
10 tot en met 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht
gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Kadastrale gemeente Zevenbergen
Sectie I
Burgerlijke gemeente Moerdijk

Schaal: 1:1.500

Legenda

-  Bebouwing
-  Perceel en perceelnummer
-  Sectiegrens en sectieaanduiding
-  Gedeeltelijk perceel
-  Gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht
gevestigd is bestemd voor: verkeer met bijbehorende
voorzieningen, alle niet-agrarisch en nader uit te werken.

Behoort bij het besluit ex artikel 6 Wvg van burgemeester
en wethouders van de gemeente Moerdijk van 8 juni 2021.

Mij bekend, de secretaris van de gemeente Moerdijk
J.C. Slagboom

Tekening: TK-30445174-02
Datum: 8 juni 2021
Bron: Kadaster en GIS
Afdrukformaat: A2

Touwslagerij



Meter

A&S

2



BETREFT	Zevenbergen I 2824	
UW REFERENTIE	Campagneweg	
GELEVERD OP	15-06-2021 - 10:12	PRODUCTIEORDERNUMMER S11101039087
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	14-06-2021 - 14:59	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M 14-06-2021 - 14:59
BLAD	1 van 6	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Zevenbergen I 2824
Kadastrale objectidentificatie : 011190282470000	
Kadastrale grootte	5.730 m ²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	101590 - 406810
Omschrijving	Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)
Ontstaan uit	Zevenbergen I 2816

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Wet voorkeursrecht gemeenten: Voorstel aanwijzing gronden	
Basisregistratie Kadaster		
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Moerdijk	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81466/00139	Ingeschreven op 10-06-2021 om 14:56
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15037/47 Breda	Ingeschreven op 05-06-2003 om 09:00

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1), Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.2 en 1.3) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.4)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Aandeel	1/2	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 15037/47 Breda	Ingeschreven op 05-06-2003 om 09:00
Naam gerechtigde	Woonplan B.V.	
Postadres	Wilhelminalaan 8 A 3732 GK DE BILT	
Statutaire zetel	DE BILT	
KvK-nummer	30091865 (Bron: Handelsregister)	
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Betrokken [Ecopartners Vof](#)
samenwerkingsverband

Adres Wilhelminalaan 8 A
3732 GK DE BILT

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1), Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.2 en 1.3) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.4)

Soort recht Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 15037/47 Breda](#)

Ingeschreven op 05-06-2003 om 09:00

Naam gerechtigde [Architectenbureau Aantjes B.V.](#)

Adres DOORN

Postadres Postweg 5
3941 KA DOORN

Statutaire zetel DOORN

KvK-nummer [30098040](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Betrokken [Ecopartners Vof](#)
samenwerkingsverband

Adres Wilhelminalaan 8 A
3732 GK DE BILT

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 64318/125](#)

Ingeschreven op 09-05-2014 om 09:00

[Hyp4 7737/50 Breda](#)

Ingeschreven op 01-02-1989

Aanvullende stukken [Hyp4 72234/127](#)

Ingeschreven op 21-12-2017 om 10:34

Is aanvulling op [Hyp4 64318/125](#)

[Hyp4 65458/5](#)

Ingeschreven op 24-12-2014 om 11:31

Is aanvulling op [Hyp4 64318/125](#)

[Hyp4 9491/49 Breda](#)

Ingeschreven op 22-06-1994

Is aanvulling op [Hyp4 7737/50 Breda](#)

Naam gerechtigde [Enexis Netbeheer B.V.](#)

Adres Magistratenlaan 116
5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH

Postadres Postbus 856
5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH

Statutaire zetel 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer [17131139](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stukken	Hyp4 72464/00138	Ingeschreven op	24-01-2018 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 71779/00015	Ingeschreven op	24-10-2017 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 68883/00010	Ingeschreven op	22-08-2016 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 68677/00182	Ingeschreven op	19-07-2016 om 09:35
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 68677/00122	Ingeschreven op	18-07-2016 om 14:39
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 68396/00171	Ingeschreven op	06-06-2016 om 14:56
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 61284/00199	Ingeschreven op	30-03-2012 om 11:57
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 58365/00161	Ingeschreven op	15-06-2010 om 12:30
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 58272/00035	Ingeschreven op	11-05-2010 om 13:16
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 58152/00116	Ingeschreven op	28-04-2010 om 13:15
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 56077/00163	Ingeschreven op	14-01-2009 om 12:15
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 06894/00041 Groningen	Ingeschreven op	31-12-1998 om 00:00
	Hyp4 05278/00010 Groningen	Ingeschreven op	31-01-1994 om 00:00
	Hyp4 05877/00002 Roermond		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 05368/00013 Breda		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04913/00068 Roermond		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 04414/00068 Assen		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 03498/00081 Roermond		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 02744/00114 Roermond		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 02744/00114 Maastricht		
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 02325/00016 Breda		
	Naamswijziging rechtspersoon		

[Hyp4 02071/00073 Assen](#)
 Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01481/00111 Zwolle](#)
 Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01354/00079 Almelo](#)
 Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 01330/00001 Assen](#)
 Naamswijziging rechtspersoon

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 13409/21 Breda	Ingeschreven op	24-12-2001
Naam gerechtigde	Brabant Water N.V.		
Adres	Magistratenlaan 200 5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH		
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH		
KvK-nummer	16005077 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stuk	Hyp4 13423/00049 Breda	Ingeschreven op	04-01-2002 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stukken	Hyp4 63720/22	Ingeschreven op	19-12-2013 om 12:11
	Hyp4 13593/10 Breda	Ingeschreven op	21-05-2002
Aanvullend stuk	Hyp4 68290/193	Ingeschreven op	20-05-2016 om 14:11
	Is aanvulling op Hyp4 63720/22		
Overige stukken	Hyp4 72234/127	Ingeschreven op	21-12-2017 om 10:34
	Hyp4 68323/156	Ingeschreven op	27-05-2016 om 11:35
Naam gerechtigde	Enexis Netbeheer B.V.		
Adres	Magistratenlaan 116 5223 MB 'S-HERTOGENBOSCH		
Postadres	Postbus 856 5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH		
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH		
KvK-nummer	17131139 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		
Vermeld in stukken	Hyp4 72464/00138	Ingeschreven op	24-01-2018 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 71779/00015	Ingeschreven op	24-10-2017 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		
	Hyp4 68883/00010	Ingeschreven op	22-08-2016 om 09:00
	Naamswijziging rechtspersoon		

Hyp4 68677/00182	Ingeschreven op 19-07-2016 om 09:35
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 68677/00122	Ingeschreven op 18-07-2016 om 14:39
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 68396/00171	Ingeschreven op 06-06-2016 om 14:56
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 61284/00199	Ingeschreven op 30-03-2012 om 11:57
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 58365/00161	Ingeschreven op 15-06-2010 om 12:30
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 58272/00035	Ingeschreven op 11-05-2010 om 13:16
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 58152/00116	Ingeschreven op 28-04-2010 om 13:15
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 56077/00163	Ingeschreven op 14-01-2009 om 12:15
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 06894/00041 Groningen	Ingeschreven op 31-12-1998 om 00:00
Hyp4 05278/00010 Groningen	Ingeschreven op 31-01-1994 om 00:00
Hyp4 05877/00002 Roermond	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 05368/00013 Breda	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 04913/00068 Roermond	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 04414/00068 Assen	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 03498/00081 Roermond	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 02744/00114 Roermond	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 02744/00114 Maastricht	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 02325/00016 Breda	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 02071/00073 Assen	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 01481/00111 Zwolle	
Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 01354/00079 Almelo	
Naamswijziging rechtspersoon	



BETREFT
Zevenbergen I 2824

UW REFERENTIE
Campagneweg

GELEVERD OP
15-06-2021 - 10:12

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11101039087

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
14-06-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
14-06-2021 - 14:59

BLAD
6 van 6

[Hyp4 01330/00001 Assen](#)
Naamswijziging rechtspersoon

1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 15104/8 Breda](#) Ingeschreven op 08-12-2003 om 09:00

Naam gerechtigde [Brabant Water N.V.](#)

Adres Magistratenlaan 200
5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH

Statutaire zetel 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer [16005077](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk [Hyp4 13423/00049 Breda](#) Ingeschreven op 04-01-2002 om 00:00

Naamswijziging rechtspersoon

A&S

3

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Project 177. Vaststellen gebiedsvisie Zevenbergen Noord

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : J.J. Kamp
Raadsvergadering van : 30 maart 2017
Agendering en agendnummer : RA 0602
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend
Verseon kenmerk : 744155

Gevraagd raadsbesluit

De gebiedsvisie Zevenbergen Noord vast te stellen.

(Publieks)Samenvatting

De eerste stap tot een herontwikkeling van het gebied Zevenbergen Noord is het vormen van een integrale visie op dit gebied. Deze gebiedsvisie Zevenbergen Noord heeft in 2016, onder leiding van professor Riek Bakker, vorm gekregen tijdens een intensief participatietraject met inwoners en ondernemers.

De gebiedsvisie heeft een horizon van ongeveer 30 jaar en bevat de ontwikkelingsrichting voor Zevenbergen Noord. Dit is beschreven aan de hand van de thema's bereikbaarheid, economie, woonmilieus en groen/recreatie. In de visie is ook op hoofdlijnen de ontwikkelstrategie en fasering vastgelegd. Tevens is het advies vanuit de participatiegroep opgenomen en wordt een doorkijk gegeven voor een mogelijke invulling van de locatie van het Ketelhuis en de directe omgeving. De visie is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad. De vervolgstap, na vaststelling, is het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente. Deze samenwerkingsovereenkomst wordt voor de zomer van 2017 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Tevens wordt gewerkt aan een communicatieplan.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad het startdocument '177. Uitwerking visie Zevenbergen Noord' vastgesteld. In dit document zijn afspraken tussen ontwikkelaar Koekoek 2 B.V. (initiatiefnemer) en gemeente Moerdijk vastgelegd om te komen tot een gezamenlijk gedragen visie voor het gebied Zevenbergen Noord.

In 2016 heeft de gebiedsvisie Zevenbergen Noord vorm gekregen. Hiervoor is een intensief participatietraject met inwoners en ondernemers gevolgd onder leiding van professor Riek Bakker. De conceptvisie is op 1 december 2016 gepresenteerd tijdens een informerende raadsvergadering in het Ketelhuis. Daarna heeft de visie een definitieve vorm gekregen en ligt nu ter besluitvorming voor.

Belang

Het gebied Zevenbergen Noord heeft uiteenlopende functies en dus zijn daar voor de diverse betrokken partijen verschillende belangen mee gemoeid. Het project, en het vaststellen van de visie is daarin de eerste stap, is erop gericht om te komen tot een gebiedsontwikkeling met daarbinnen afstemming van deze belangen.

Centrale vraag

Onderschrijft u de ontwikkelingsrichting voor het gebied Zevenbergen Noord zoals die is vastgelegd in de gebiedsvisie?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een dusdanige herontwikkeling van het gebied Zevenbergen Noord, waardoor een goede balans ontstaat tussen economie, leefmilieu en infrastructuur. Hierbij wordt ingezet op het sterker maken van de sterke elementen in het gebied en het elimineren van de zwakke.

Kaders

De eerste stap tot een herontwikkeling van het gebied Zevenbergen Noord is het vormen van een integrale visie op dit gebied. Deze visie is in 2016 via een interactief traject tot stand gekomen waarbij rekening is gehouden met lopende ontwikkelingen.

In de visie wordt ingegaan op de aanleiding en het doorlopen (participatie)proces. Van het gebied heeft een analyse plaatsgevonden waarin ook de identiteit van het gebied is vastgelegd. Uiteindelijk is deze analyse uitgemond in een visie op het gebied met daarin kansen en overwegingen voor de toekomst. Voor de volgende vier bouwstenen is de visie nader uitgewerkt: bereikbaarheid, economie, woonmilieus en groen/recreatie. De visie sluit af met een ontwikkelstrategie op hoofdlijnen waarin ook uitspraken zijn gedaan over de fasering. Tevens bevat de visie ook het advies vanuit de participatiegroep en wordt een doorkijk gegeven voor een mogelijke invulling van de locatie van het Ketelhuis en de directe omgeving. De visie is nu gereed voor vaststelling.

Om de visie tot uitvoering te brengen wordt als volgende stap een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen ontwikkelaar en gemeente. Doel daarvan is om op hoofdlijnen vast te leggen hoe we tot een locatieontwikkelingsovereenkomst inclusief projectexploitatie komen. Deze samenwerkings-overeenkomst is een aanvulling op het eerder gesloten startdocument.

In de samenwerkingsovereenkomst worden afspraken vastgelegd over onder andere de contractpartners, fasering (deelgebieden), rollen van de partners (per deelgebied), de benodigde onderzoeken, financiering onderzoeken, planning en de wijze van samenwerking (organisatievorm).

Deze samenwerkingsovereenkomst wordt voor de zomer van 2017 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Argumenten

Pro

De visie is tot stand gekomen tijdens een interactief proces met circa 50 inwoners en ondernemers uit het gebied. Tijdens meerdere sessies hebben zij hun belangen aangegeven en hun wensen en ideeën over de invulling van het gebied aangedragen. Bij het opstellen van de visie is zoveel mogelijk rekening gehouden met de verzamelde input. Waar dat niet heeft geleid tot opname in de visie, is aangegeven waarom dat het geval is. Verder sluit de visie zoveel mogelijk aan bij de huidige identiteit van het gebied. In de visie worden de sterke punten van het gebied versterkt en de zwakkere punten geëlimineerd. In het gebied is het afgelopen jaar dynamiek ontstaan, bijvoorbeeld door concrete ideeën over de invulling van het Ketelhuis en (kleinschalige) evenementen in het gebied.

De visie wordt door de participanten gedragen en het vaststellen van de visie is een logisch vervolg daarop.

Vaststelling van de visie brengt op dit moment nog geen risico's met zich mee. De financiële en juridische afspraken worden later vastgelegd in onder andere een locatieontwikkelingsovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente.

Contra

Op dit moment zijn er geen zwaarwegende argumenten te noemen om de visie niet vast te stellen. Enkel de ontwikkelingsrichting wordt vastgesteld, maar nog geen financiële of juridische afspraken.

Het is wel zo dat deze ontwikkelingsrichting niet zonder meer gerealiseerd kan worden omdat onderdelen uit de visie strijdig zijn met het huidige beleid of de vigerende wet- en regelgeving (zoals provinciaal beleid, bestemmingsplan of milieuwetgeving). Met name de ontwikkelingsdelen buiten de toekomstige Noordelijke randweg botsen met de duidelijke grens van het stedelijk gebied die die noordrand gaat vormen. Deze ontwikkelingsdelen kunnen in principe ook binnen de Noordelijke randweg worden gerealiseerd. Met name de invulling voor het zogeheten Caldic terrein is riskant omdat dit terrein (zwaar) vervuild is en het vaststellen van dit deel van de visie het onderhandelingsproces met de provincie negatief kan beïnvloeden.

Dit wil niet zeggen dat het realiseren van de visie niet mogelijk is, maar bij het nader uitwerken van de visie dient uitgebreid aandacht te worden besteed aan het opheffen van die strijdigheden. De inspanning die dit zal vergen en de haalbaarheid er van verschilt sterk voor de verschillende onderdelen van de visie. Dit geldt wederom vooral voor de visiedelen buiten de Noordelijke randweg. Tijdens het opstellen van de gebiedsvisie is reeds begonnen met het inventariseren van de strijdigheden en de oplossingsrichtingen. In dat kader is bijvoorbeeld een quick scan milieu uitgevoerd waar inzicht is gegeven in de randvoorwaarden en aandachtspunten voor de milieuaspecten bedrijven en milieuzonering, geluid, externe veiligheid, bodem en flora en fauna.

Alternatieven

De gebiedsvisie niet vast te stellen. Hiermee wordt geen recht gedaan aan de inspanningen om te komen tot de visie en het draagvlak voor de visie.

Maatschappelijk draagvlak

De doelstelling van de initiatieffase is om binnen de gestelde kaders, te komen tot een ruimtelijk, financieel en maatschappelijk haalbaar plan waar de betrokken partijen zich in kunnen vinden. In deze fase is het creëren van maatschappelijk draagvlak voor de plannen, voor zover dit nog niet aanwezig is, een belangrijk onderdeel.

Financiële consequenties (kosten, dekking)

De kosten ambtelijke uren worden gedekt uit het reguliere personeelsbudget. Eventuele beperkte onderzoekskosten worden gedekt uit de begrotingspost adviseurs nieuwe plannen (5111800\43524).

Subsidieverwerving

De mogelijke verwerving van subsidies vormt onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek dat start na vaststelling van deze visie.

Communicatie

Na vaststelling visie college

Na het vaststellen van deze visie door het college wordt een gemeentelijk nieuwsbericht uitgebracht. Dit nieuws wordt tijdens het wekelijkse persgesprek met het college toegelicht. Het doel is dat de visie voor een groot publiek toegankelijk en begrijpelijk wordt gemaakt. Voor publicatie hiervan, worden betrokkenen en participanten ingelicht over het collegebesluit.

Vervolgtraject

Hierna is het zaak, om als gemeente de regie over het project en bijbehorend de communicatie hieromtrent naar ons toe te trekken, aangezien het project na visie-vaststelling door de raad een nieuwe fase ingaat. Hiertoe zal ook een uitgekende strategie worden opgesteld, om pro-actief op de belangstelling van de media in te spelen en beslissende momenten in het proces onder de aandacht te brengen. Ook wordt Riek Bakker op strategische momenten in het proces ingeschakeld. Daarnaast is het noodzakelijk om de belangstelling van participanten en belangstellenden levendig te houden voor deze visie, en met de deelnemende partijen een eensgezinde en eenduidige kernboodschap te bepalen.

Deze gezamenlijke uitgangspunten kunnen worden uitgewerkt en vastgelegd in een communicatieplan voor 2017.

Realisatie: risico's, planning en evaluatie

Ten aanzien van de risico's:

Het project bevindt zich nog in de initiatieffase. In deze fase wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling onderzocht, waarbij ook de risico's scherper in beeld gebracht dienen te worden. In het vastgestelde startdocument is reeds globaal ingegaan op kansen en risico's.

De visie is op onderdelen strijdig met het huidige beleid of de vigerende wet- en regelgeving. Dit wil niet zeggen dat het realiseren van de visie niet mogelijk is, maar bij het nader uitwerken van de visie dient uitgebreid aandacht te worden besteed aan het opheffen van die strijdigheden. Het risico bestaat dat die strijdigheid niet kan worden opgeheven waardoor onderdelen van de visie niet kunnen worden gerealiseerd of anders vormgegeven zullen moeten worden.

Ten aanzien van de planning

De vaststelling van de samenwerkingsovereenkomst door de gemeenteraad is eind tweede kwartaal 2017 (voor de zomer). In die overeenkomst worden ook afspraken vastgelegd over de planning.

Ten aanzien van de evaluatie

Bij de afronding van elk project vindt een projectevaluatie plaats, waarbij wordt getoetst hoe hetgeen is gerealiseerd zich verhoudt tot de projectdoelstelling en of er afwijkingen zijn met betrekking tot de planning en de financiën, zoals deze zijn weergegeven ten tijde van de afronding van de initiatieffase.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 14 0168.

Zevenbergen, 14 februari 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de loco-gemeentesecretaris, de burgemeester,

B.G.M. Cornel

J.P.M. Klijs

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 30 maart 2017

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 februari 2017;

overwegende dat de gemeenteraad op 9 juli 2015 heeft besloten om tot een gedragen visie te willen komen voor het gebied Zevenbergen Noord;

gelet op artikel 147, lid 2 van de Gemeentewet;

BESLUIT:

1. De gebiedsvisie Zevenbergen Noord vast te stellen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 30 maart 2017,
de griffier, de plv. voorzitter,

H.D. Tiekstra

C. Huijssoon

A&S

4

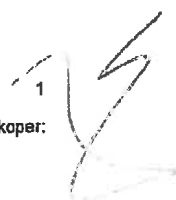
KOOPOVEREENKOMST

CAMPAGNEWEG ONG.
ZEVENBERGEN

Betreft: Koopovereenkomst CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN
Paraaf koper:



Paraaf verkoper:



**NVM**

Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en
VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM

KOOPOVEREENKOMST VOOR BEDRIJFS-ONROERENDGOED

Model koopovereenkomst voor bedrijfs-onroerend goed (model 2014). Vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM. Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

De ondergetekende(n):

Vennootschap Onder Firma Ecopartners, gevestigd te 3941 KA Doorn aan de Postweg 5, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30157324, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:

Architectenbureau Aantjes B.V., ingeschreven in het handelsregister van Kamer van Koophandel onder nummer 30098040 en Woonplan B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30098040 beide te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Aantjes, geboren op 17 augustus 1954.

hierna te noemen "verkoper",

Teunissen en Berendse Holding B.V., gevestigd te 2671 HT Naaldwijk aan de Secretaris Verhoeffweg 19 E, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27241871, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.J. Teunissen, geboren op 31 maart 1963.

hierna te noemen "koper".

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "partijen".

Belreft: Koopovereenkomst CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN
Paraaf koper:



2
Paraaf verkoper:



Verkoper en koper komen overeen:

Artikel 1 Verkoop en koop.

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van een perceel bouwrijpe grond (grond wordt geleverd in de staat waarop het zich op dit moment bevindt), gelegen aan de **Campagneweg te Zevenbergen** (thans nog zonder huisnummer), uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente **Zevenbergen**, sectie I, nummer **2824**, groot ca. **57 aren en 30 centiare**n, welk perceel is bezwaard met:

- Gedeeltelijk bezwaard met een zakelijk recht als bedoeld in oud artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V. gevestigd te 5223 MB 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 116;
- Een opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap: "Brabant Water N.V.", gevestigd te 5223 MA HX 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 200;
- Een opstalrecht ten behoeve van de besloten vennootschap: Enexis Netbeheer B.V., gevestigd te 5223 MB 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 116.

hierna te noemen de "onroerende zaak".

De koopsom van de onroerende zaak bedraagt € kosten koper en exclusief BTW zegge: puur kosten koper.

Het verkochte land kwalificeert op het moment van levering als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De koopsom van het verkochte land zal worden verhoogd met het ten tijde van de eigendomsoverdracht geldende E.T.W. percentage.

Betreft: Koopovereenkomst **CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN**
Paraaf koper:



Paraaf verkoper:



Artikel 2 Kosten, overdrachts- en omzetbelasting.

- 2.1 De kosten die betrekking hebben op de eigendomsoverdracht, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper. De notaris wordt aangewezen door de partij voor wiens rekening deze kosten komen.

Koper doet ter zake van de heffing van overdrachtsbelasting een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.

De notariskosten in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De notariskosten in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Eventuele aanvullende notariskosten, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

- 2.2 Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper wel 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.

Het bedrag dat koper aan verkoper uitkeert, wordt verminderd met een zodanig bedrag dat het totaal van het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting betaalt en het bedrag dat koper ingevolge dit artikel aan verkoper betaalt, gelijk is aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting zou betalen indien artikel 13 Wet op belasting van rechtsverkeer niet van toepassing zou zijn.

Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

Betreft: Koopovereenkomst CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN
Paraaf koper:



Paraaf verkoper:



Artikel 3 Betaling.

- 3.1 De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.
- 3.2 Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op de derdenrekening van de notaris, zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.
- 3.3 Uitbetaling aan verkoper of aan één of meer door hem opgegeven derden zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
- 3.4 ~~Indien verkoper voorafgaand aan het moment van levering ingevolge artikel 4.1 de economische eigendom aan koper overdraagt, is op dat moment overdrachtsbelasting verschuldigd. Verkoper en koper zijn zich ervan bewust dat in een dergelijk geval overdrachtsbelasting verschuldigd is waarvoor zij hoofdelijk aansprakelijk zijn.~~

Artikel 4 Eigendomsoverdracht.

- 4.1 De akte van levering zal uiterlijk op 1 juli 2021 gepasseerd worden, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor Van Stenis Notarishuis, gevestigd te Maasland, kantooradres Slot de Houvelaan 28A (010 – 592 01 11), of diens plaatsvervanger/ één der notarissen verbonden aan hetzelfde kantoor, hierna verder te noemen notaris.
- 4.2 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.
- 4.3 Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'eigendomsoverdracht' gelezen worden 'de eigendomsoverdracht overdracht van het recht van erfpacht'.

Betreft: Koopovereenkomst CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN
Paraaf koper:



Paraaf verkoper:

5



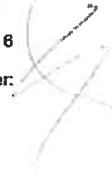
Artikel 6 Bankgarantie. Waarborgsom.

- 5.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper die voortkomen uit deze koopovereenkomst zal koper binnen 7 dagen na ondertekening van deze koopovereenkomst door koper een schriftelijke, door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € , zegge euro. Deze bankgarantie moet (i) onvoorwaardelijk zijn, (ii) voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen uiterste datum van eigendomsoverdracht, en (iii) de clause 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 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Hierbij wordt de notaris de opdracht gegeven 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 dient te vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
- 5.2 In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.
- De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.
- Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 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 koopovereenkomst heeft voldaan.
- Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.
- Indien de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.
- 5.3 Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

Betreft: Koopovereenkomst CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN
Paraaf koper:



8
Paraaf verkoper:



Artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.

- 6.1** De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt ("as it is") met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken als bouwterrein. Eventuele ontwikkeling en realisatie van de Onroerende Zaak is voor rekening en risico van Koper. Verkoper geeft hieromtrent geen garanties.

- 6.2** Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle (dienende en heersende) erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, uitsluitend voor zover 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) en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers voorafgaand aan het tekenen van deze koopovereenkomst.

Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.

In het bijzonder wijst verkoper aan koper op het bepaalde in de laatste akte van levering, verleden voor notaris mr. L.H.A.M. Jongenelen te Moerdijk op 4 juni 2003 (bijlage 03). Bijzonder zij vermeldt:

LIDMAATSCHAP VERENIGING VAN EIGENAREN

De koper verplicht zich lid te worden en blijven van de Vereniging van Eigenaren Bedrijventerrein Blokweg / De Koekoek en de jaarlijkse financiële bijdrage, die door de leden van de Vereniging zal worden vastgesteld, te voldoen.

- 6.3** Koper is zelf volledig verantwoordelijk voor het aanvragen en verkrijgen van de voor het door hem beoogde gebruik benodigde (omgevings)vergunning(en), toestemmingen, ontheffingen e.d. en het voeren van overleg met het bevoegd gezag.
- 6.4.1** Aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 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.

In de laatste bekende akte van levering, verleden voor notaris Mr. L.H.A.M. Jongenelen d.d. 4 juni 2003, ingeschreven in het kadaster te Breda onder nummer 15037 deel 47, is het navolgende woordelijk opgenomen:

Betreft: Koopovereenkomst CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN
Paraaf koper:



Paraaf verkoper:

7



- *Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, is een onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een aan de koper overhandigde "notitie bodemkwaliteit Blokweg te Zevenbergen" van SGS EcoCare B.V. de dato dertig januari tweeduizend een, zomede een aan koper overhandigd ; "aanvullend bodemonderzoek Blokweg te Zevenbergen (gemeente Moerdijk)" van SGS Ecocare B.V., projectnummer 15040, gedateerd vier en twintig oktober tweeduizend, waarin de toestand van de grond en/of grondwater met betrekking tot het verkochte nader wordt omschreven. Aan Tessera Beheer N.V. zijn geen omstandigheden bekend op grond waarvan zou moeten worden aangenomen dat er zich met betrekking tot het verkochte stoffen in de grond en/of het grondwater bevinden, anders dan vermeld in genoemd rapport of voor koper door Tessera beheer N.V. beschikbaar gestelde rapporten, die leiden tot de conclusie dat deze aan het conform het bestemmingsplan beoogde gebruik in de weg staan.*
 - *Uit het milieukundig onderzoek is verder gebleken, dat het wenselijk is om met een zogenaamde "gesloten" grondbalans te werken, hierbij wordt geen grond afgevoerd maar verspreid over het perceel. De kosten verbonden aan het eventueel afvoeren en storten van grond zijn voor rekening van koper.*
 - *Koper heeft de bevoegdheid voor eigen rekening en risico een onderzoek naar eventuele verontreiniging te laten instellen. Koper kan gebruik maken van de milieuonderzoeken, die door verkoper aan koper ter inzake worden gegeven.*
 - *Koper verklaart zich ermee bekend dat ten aanzien van het verkochte sprake kan zijn van een restrisico, welk risico door koper wordt aanvaard. Indien een geval van bodem- en/of grondwaterverontreiniging niet in vorenbedoeld rapport mocht zijn geconstateerd, leidt zulks niet tot de conclusie dat koper niet geleverd krijgt of heeft gekregen wat hij op grond van de koopovereenkomst mocht verwachten en komt zulks voor rekening en risico van koper, onverminderd in het art. 14 bepaalde.*
- 6.4.2 Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloe)stoffen aanwezig.
- 6.4.3 Aan verkoper is niet bekend dat in/op de onroerende zaak asbest is verwerkt.
- 6.4.4 Aan verkoper is niet bekend of 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.
- 6.6 Er zijn geen beperkingen bekend als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb).
- 6.7 Verkoper staat er voor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

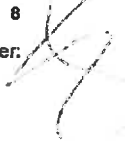
Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de koper. De aankondiging of aanschrijving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

Betreft: Koopovereenkomst CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN
Paraaf koper:



Paraaf verkoper:

8



- 6.8.1 Aan verkoper is niet bekend de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:**
- a) als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 - b) als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- 6.8.2 Aan verkoper is niet bekend de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:**
- a.) als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 - b.) als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- 6.9 Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.**
- 6.10 Voor zover aan verkoper bekend is het verkochte niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.**
- 6.11 Verkoper verklaart dat in de koop niet begrepen is datgene waarop huurders krachtens hun wettelijke wegneemrecht rechten kunnen doen gelden.**
- 6.12 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.**
- 6.13 Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.**
Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.
- 6.14 De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.**

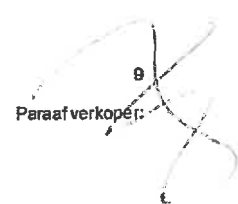
Artikel 7 Feitelijke levering. Overdracht aanspraken.

- 7.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het passeren van de akte van levering door de notaris zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen. De onroerende zaak wordt geleverd vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.**
- 7.2 Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper er voor in dat de zaak bij de feitelijke levering (i) vrij is van aanspraken tot gebruik, (ii) ongevorderd is.**

Betreft: Koopovereenkomst CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN
Paraaf koper:



Paraaf verkoper:



9

- 7.3 Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur, lease of huurkoopovereenkomsten:
- a. staat verkoper er voor in dat hij ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er geen beslag is gelegd op toekomstige termijnen;
 - b. staat verkoper er voor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur, lease of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
 - c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde lease- of huur(koop)overeenkomsten; en
 - d. zullen eventuele uitstaande waarborgsommen bij de overdracht ter beschikking van koper worden gesteld.

7.4 Onder de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak wordt, voor zover mogelijk begrepen, ook begrepen de overdracht van alle aanspraken (waaronder garanties) die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouw(er)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 gelijk plaats met de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan worden de bovenvermelde aanspraken op die eerdere datum overgedragen.

In dat laatste geval verplicht verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 8 Baten, lasten en canons.

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van de datum van de notariële overdracht. De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

Artikel 9 Hoofdelijkheid.

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen een onherroepelijke volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Betreft: Koopovereenkomst CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN
Paraaf koper:



10
Paraaf verkoper:



Artikel 10 Risico-overgang. Beschadiging door overmacht.

- 10.1** 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 plaats vindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.
- 10.2** Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.
- 10.3** Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
- a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel
 - b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst 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 onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum danwel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.
- Indien zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.
- 10.4** Indien koper na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

Betreft: Koopovereenkomst CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN
Paraaf koper:



11
Paraaf verkoper:



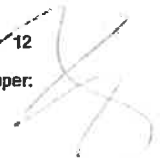
Artikel 11 Ingebrekestelling. Ontbinding.

- 11.1** 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 koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
- 11.2** Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 11.3** Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 11.1 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 (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 11.4** Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Betreft: Koopovereenkomst CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN
Paraaf koper:



12
Paraaf verkoper:



- 11.5 De notaris wordt bij dezen 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 bankgarantie 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 bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
 - c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
 - d. indien beide partijen tekortschieten in de nakoming van één of meer verplichtingen uit de koopovereenkomst of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel onvoldoende kan beoordelen of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom 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.

11.6 Dit artikel 11 heeft geen toepassing meer na de eigendomsoverdracht.

Artikel 12 Energielabel.

Aan deze koopovereenkomst is geen kopie van een energielabel gehecht.

Een energielabel is bij de verkoop van een perceel bouwgrond niet aan de orde.

Artikel 13 Woonplaats.

Deze koopovereenkomst zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats, ten kantore van de notaris.

Artikel 14 Registratie koopovereenkomst.

Partijen geven de notaris hiermee niet opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven, doch niet eerder dan n.v.t.. De aan deze inschrijving verbonden kosten voor rekening van koper/~~verkoper~~.

Artikel 15 Identiteit partijen.

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

Betreft: Koopovereenkomst CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN
Paraaf koper:



13

Paraaf verkoper:



Artikel 16 Ontbindende voorwaarden.

- 16.1** Deze koopovereenkomst kan door ieder der 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 of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.
- 16.2** Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de eerste 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". Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

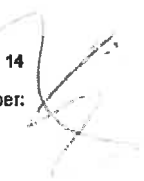
Artikel 17 Vereniging van Eigenaren.

1. In de koop is mede begrepen het aandeel van verkoper in de aanwezige reserve- en onderhoudsfondsen, ten tijde van de feitelijke levering. Koper is bekend met het feit dat genoemd aandeel aan verandering onderhevig kan zijn. Verkoper staat er niet voor in dat het aandeel ten tijde van de feitelijke levering gelijk is aan het aandeel ten tijde van het tot stand komen van deze overeenkomst of enig eerder moment. Volgens opgave van eigenaar bedroeg het eigen vermogen per 31 december 2019 € _____ en vormde het genoemd aandeel van verkoper _____ aandeel in de totale gemeenschap. Het jaarlijks voorschotbedrag bedraagt € _____
2. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.
3. Verkoper staat er voor in dat de Vereniging van Eigenaars tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de eigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen voortvloeit. Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is verkoper niets bekend.

Betreft: Koopovereenkomst CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN
Paraaf koper:



14
Paraaf verkoper:



4. De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de Vereniging van Eigenaars worden genomen na het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst en voor het moment van de levering, komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper verklaart in dat geval de uitvoering van het besluit van verkoper over te nemen. Verkoper is verplicht om koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen.

Verkoper machtigt voor zover mogelijk hierbij koper (~~wel/niet~~) om vanaf het moment dat deze overeenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde kan worden ontbonden doch niet eerder dan namens hem de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

Artikel 18 Nederlands recht.

- 18.1 Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 18.2 Alle geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Rotterdam.
- 18.3 Mocht enige bepaling in deze overeenkomst niet rechtsgeldig of zonder rechtskracht zijn, dan zal deze overeenkomst niet worden ontbonden, maar zullen partijen de betreffende bepalingen omzetten in een rechtsgeldige regeling die zoveel mogelijk dezelfde inhoud en werking zal hebben als de nietige of niet-rechtsgeldige bepaling.
- 18.4 Het is partijen verboden hun rechten en verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of onder welke titel ook te bezwaren, anders dan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij.

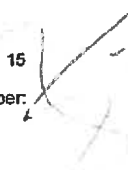
Artikel 19 Schriftelijke vastlegging.

- 19.1 Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze akte hebben ondertekend.
- 19.2 De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de tiende werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft, (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Betreft: Koopovereenkomst CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN
Paraaf koper:



15
Paraaf verkoper:



Artikel 20 Aanwijzing "MEESTER".

Koper is gerechtigd tot het aanwijzen van een nader te noemen "meester", welke aanwijzing de uitdrukkelijke goedkeuring van verkoper behoeft, welke verkoper niet op onredelijke gronden zal weigeren. Aanwijzing van de "meester" geschiedt uitdrukkelijk onder de navolgende voorwaarden:

1. de aanwijzing dient uiterlijk twee (2) weken voorafgaand aan de door partijen beoogde leveringsdatum te geschieden en dient door koper aan zowel verkoper als aan de aangewezen notaris schriftelijk kenbaar te worden gemaakt;
2. tot aan het moment van levering blijft de oorspronkelijke koper onverkort en hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen welke uit de koopovereenkomst voortvloeien; en
3. alle extra kosten welke door de notaris gemaakt worden in verband met de aanwijzing van de "meester" komen voor rekening van koper en zullen op de eindafrekening door de notaris worden verrekend.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

De verkoper(s)
Ecopartners V.O.F.

naam: De heer J. Aantjes
plaats: Deurne
datum: 1-4-2021

De koper(s)
Teunissen en Berendse Holding B.V.

naam: De heer H.J. Teunissen
plaats: Haarlem
datum: 25-3-2021



Betreft: Koopovereenkomst CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN
Paraaf koper:



16
Paraaf verkoper:



Bijlagen:

Bijlage 01	kadastrale kaart
Bijlage 02	kadastraal bericht
Bijlage 03	bewijs van eigendom
Bijlage 04	oprichtingsakte Vereniging van Eigenaren
Bijlage 05	beschikbare stukken Vereniging van Eigenaren (notulen, financieel overzicht, nota etc.)
Bijlage 06	bestemmingsplankaarten
Bijlage 07	bestemmingsplanregels
Bijlage 08	bodemloketinformatie
Bijlage 09	KLICK-melding perceel
Bijlage 10	Uittreksel Kamer van Koophandel koper
Bijlage 11	Uittreksel Kamer van Koophandel verkoper
Bijlage 12	kopie ID-bewijs koper (nog toe te voegen)
Bijlage 13	kopie ID-bewijs verkoper

Deze uitgave is bestemd voor gebruik door leden van de NVM. Gebruik door anderen dan NVM-leden en nadruk is niet toegestaan.

Betreeft: Koopovereenkomst CAMPAGNEWEG ONG. te ZEVENBERGEN
Paraaf koper:



17
Paraaf verkoper:

