

Nota van zienswijzen: reactie op zienswijze in het kader van het ontwerpbesluit tot 9^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord

1. Het ontwerpbesluit tot 9^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord en de bijbehorende stukken hebben vanaf 15 september 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Genoemde stukken konden verder worden geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.
2. Gedurende de inzagetermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een gemotiveerde zienswijze naar voren te brengen, conform de daaraan gestelde eisen ingevolge de Algemene wet bestuursrecht.
3. Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke reacties is gebruik gemaakt door:
 - De Lorijn raadgevers, namens L. in 't Zandt, Helenaveenseweg 14, Sevenum (de zienswijze is gedateerd op 25 oktober 2017 en ontvangen op 27 oktober 2017).
4. Zienswijze
Hierna worden de ingediende zienswijze samengevat en wordt vervolgens het gemeentelijk standpunt weergegeven. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige zienswijze, zoals deze bij de gemeente is ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen.

Ontvankelijkheid

De heer L.P.H.B. in 't Zandt geldt als eigenaar van gronden gelegen in het gebied van klaver 3 van het bestemmingsplan Trade Port Noord. Ingevolge artikel 8.2, vierde lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt hij daarom als belanghebbende bij de indiening van een zienswijze tegen het ontwerpbesluit tot 9^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord.

Het ontwerpbesluit tot 9^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord (hierna: ontwerpbesluit) heeft ter inzage gelegen van 15 september 2017 tot en met 26 oktober 2017. De namens de heer In 't Zandt ingediende zienswijze is gedateerd op 25 oktober 2017 (faxbericht en per aangetekende post verzonden). De zienswijze is bij de gemeente per fax ingekomen op 26 oktober 2017. De namens de heer In 't Zandt ingediende zienswijze is mitsdien tijdig ingediend.

De zienswijze is ingediend door de heer R.S. Hoekstra, verbonden aan De Lorijn raadgevers o.g., gevestigd te Druten.

De heer In 't Zandt wordt hierna aangeduid als 'belanghebbende', tenzij daarvan expliciet wordt afgeweken.

Inhoudelijke gronden zienswijze, gericht tegen het ontwerpbesluit

Zienswijze belanghebbende

1. Belanghebbende geeft aan dat het hem verbaast dat wederom een herziening van het exploitatieplan nodig is. Keer op keer wordt het exploitatieplan herzien, terwijl de voorgaande beoogde herziening nog niet is vastgesteld of onherroepelijk is. Door deze gang van zaken wordt de houdbaarheid van de 9^e herziening betwijfeld. Het is steeds de vraag wanneer de volgende wijziging aanstaande is, met de daarbij behorende tijd en kosten om de (voorgenomen) herziening te toetsen. De raad wordt verzocht het besluit inzake de herziening zodanig in te kleden, dat niet steeds een integrale wijziging van het exploitatieplan noodzakelijk is. Daarbij wordt aan de raad verzocht inzicht te geven in de verwachte ontwikkelingen in het plangebied voor de komende twee jaren en de invloed hiervan op het exploitatieplan. Dit om te voldoen aan het vereiste van de voorspelbare overheid en met het oog op het vaststellen van een exploitatieplan waaraan door belanghebbenden vertrouwen kan worden ontleend. Indien de raad dit nalaat, is het besluit tot 9^e herziening van het exploitatieplan onzorgvuldig voorbereid en kan

er geen sprake zijn van een evenredige belangenafweging.

Reactie op de zienswijze

2. Vooropgesteld wordt dat het tussentijds herzien van een exploitatieplan in de frequentie en omvang die thans voorligt, niet een doelstelling an sich is van de gemeente. Daarbij mag overigens niet uit het oog worden verloren dat uit artikel 6.15 Wro volgt dat een eenmaal vastgesteld exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar dient te worden herzien. Dit is inherent aan het dynamische karakter van een gebiedsontwikkeling gekoppeld aan de functie van het exploitatieplan. Ook mag niet uit het oog worden verloren dat, ingeval het (bovenliggende) bestemmingsplan voor de gebiedsontwikkeling op onderdelen wordt herzien, dit ook tot gevolg kan hebben dat het daaraan verbonden exploitatieplan moet worden herzien. In geval van een dergelijke herzieningsplicht, is er ingevolge de toepassing van de Wro sprake van een procedurele koppeling van de besluitvorming over de herziening van het bestemmingsplan met dat van het exploitatieplan. Dit laatste is steeds aan de orde geweest bij de besluiten tot 3^e herziening tot en met de 8^e herziening. Thans is dit aan de orde bij het voorgenomen besluit tot 9^e herziening van het exploitatieplan, in de relatie met de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan Windpark Greenport Venlo - deelgebied Trade Port Noord.

Voor zover belanghebbende bedoelt te stellen dat door de gemeenteraad eerder besluiten tot herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord zijn vastgesteld voordat het daaraan voorafgaande besluit tot herziening van genoemd exploitatieplan was vastgesteld, is dit onjuist te achten. Een besluit tot herziening van het exploitatieplan wordt eerst vastgesteld, nadat het daaraan voorafgaande besluit tot herziening van het exploitatieplan is vastgesteld en in werking is getreden. Zo geldt voor het besluit tot 8^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord dat dit besluit is vastgesteld op 25 oktober 2017 en in werking is getreden op 2 november 2017.

Voor zover belanghebbende bedoelt te stellen dat een herzieningsbesluit niet mag worden vastgesteld voordat het daaraan voorafgaande herzieningsbesluit onherroepelijk in werking is getreden, is dit standpunt eveneens onjuist te achten. Er is geen wettelijke belemmering, inhoudende dat een exploitatieplan niet mag worden herzien voordat het exploitatieplan zoals dat luidt vóór herziening, onherroepelijk in werking is getreden. Voldoende is dat het exploitatieplan zoals dat luidt vóór herziening, in werking is getreden.

Steun voor de opvatting wordt gevonden in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 december 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:4040) inzake het namens belanghebbende ingestelde beroep tegen de besluiten tot 3^e en 4^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord, waar door belanghebbende eveneens deze stelling is ingebracht. Door de Afdeling wordt dienaangaande in r.o. 4.1 overwogen *“Voorts vindt de stelling van [appellant] dat de raad pas tot een 4e herziening had mogen besluiten op het moment dat de 3e herziening onherroepelijk zou zijn geworden, geen steun in het recht.”*

De stelling van belanghebbende, inhoudende dat om de hiervoor genoemde redenen de houdbaarheid van het besluit tot 9^e herziening wordt betwijfeld, wordt om die reden onjuist geacht.

3. Belanghebbende verzoekt de gemeenteraad het te nemen besluit tot 9^e herziening zodanig in te kleden, dat niet steeds een integrale wijziging van het exploitatieplan noodzakelijk is. Kenmerk voor een herziening van het exploitatieplan, als gevolg van een partiële herziening van het gekoppelde bestemmingsplan, is dat veelal verschillende onderdelen van de exploitatieopzet en een zeer groot deel van de bijlagen en delen van de toelichting dienen te worden herzien. Ter bevordering van de leesbaarheid en het overzicht is ervoor gekozen om de besluitvorming niet in

te richten naar een veelheid van deelbesluiten van onderdelen van het exploitatieplan, maar het exploitatieplan met bijlagen in zijn geheel hernieuwd, met inbegrip van de doorgevoerde gewijzigde onderdelen, vast te stellen. Voorgesteld wordt dan ook dit verzoek niet in te willigen.

4. Belanghebbende verzoekt de gemeenteraad voorts inzicht te geven in de ontwikkelingen in het plangebied voor de komende twee jaren en de invloed daarvan voor het exploitatieplan. Dit om te voldoen aan de vereiste van een voorspelbare overheid en met het oog op de vaststelling van een exploitatieplan waaraan door belanghebbenden vertrouwen kan worden ontleend.

Ingevolge artikel 6.15 Wro dient een exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar te worden herzien. De wetgever heeft hiermee tot uitdrukking gebracht dat het geheel van regels en de toepassing van kostenverhaal een dynamisch karakter heeft. Naast het autonome dynamische karakter van een exploitatieplan heeft een herziening van het bovenliggende bestemmingsplan tot gevolg dat het gekoppelde exploitatieplan gelijktijdig dient te worden herzien.

De achterliggende periode maakt duidelijk dat met name in het planologische spoor sprake is geweest van diverse partiële bestemmingsplanherzieningen, die noodzakelijk waren in het kader van de met de ontwikkeling van Trade Port Noord te dienen doelstellingen en in het belang waren van de goede ruimtelijke ordening. Het gevolg van deze planologische herzieningen is geweest dat steeds een exploitatieplanherziening daaraan diende te worden verbonden.

Voor zover belanghebbende aan de gemeenteraad verzoekt aan te geven welke herzieningen van de gekoppelde bestemmingsplannen binnen de komende twee jaren zijn voorzien, dan is een antwoord op die vraag niet goed mogelijk. Dit zal onder meer afhankelijk van de ontwikkelingen in de markt en de afwegingen die in het kader van goede ruimtelijke ordening dienen te worden gemaakt.

Voor zover belanghebbende aan de gemeenteraad verzoekt aan te geven welke herzieningen van het exploitatieplan in de toekomst (dat wil zeggen zonder dat deze het gevolg zijn van herziening van een planologisch besluit) zijn voorzien, dan is dit op dit moment eveneens niet aan te geven. Dit is onder meer afhankelijk van de feitelijke uitvoering van de grondexploitatie.

De stelling van belanghebbende dat regelmatige herzieningen van het exploitatieplan leiden tot een onvoorspelbare overheid en tot schending van het vertrouwensbeginsel, wordt onjuist geacht. Het is juist in het belang van de rechtszekerheid dat het exploitatieplan zijn actualiteitswaarde, in relatie tot de gekoppelde planologische besluiten, behoudt. Dit maakt ook niet dat de besluitvorming over een herzieningsbesluit leidt tot een onevenredige belangenafweging. Belanghebbende laat ook na te motiveren welke belangen hierdoor onevenredig zouden worden afgewogen.

Motivering ontwerp exploitatieplan

Zienswijze belanghebbende

5. Belanghebbende stelt dat de motivering van het ontwerpbesluit tot 9^e herziening van het exploitatieplan zeer summier is en dat het erop lijkt dat automatisch wordt teruggevallen op de onderbouwing van voorgaande exploitatieplannen, met hier en daar een zeer beperkte actualisering. Voor een wezenlijke wijziging van het exploitatieplan is dit onvoldoende. Dit gezien de snelheid waarin de markt van een bedrijventerrein als Trade Port Noord en het bedrijventerrein zelf zich ontwikkelt. Belanghebbende stelt: *"Door niet opnieuw integraal rekenschap te geven van de actuele marktomstandigheden en nauwkeurig de beoogde ontwikkelingen, is de gemeente steeds genooddaakt het exploitatieplan integraal te wijzigen. Dit terwijl het in de rede zou liggen een exploitatieplan vast te stellen dat uitsluitend geactualiseerd*

hoeft te worden.”

Belanghebbende geeft aan dat door de summiere onderbouwing en actualisering van de onderbouwing de herziening van het exploitatieplan onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd.

6. Belanghebbende geeft aan dat voor de in het exploitatieplan te hanteren inbrengwaarden van de gronden een korte actualisatie is gemaakt, die als bijlage 16.6 bij het ontwerpbesluit is opgenomen. Ten aanzien van deze actualisatie van inbrengwaarden is belanghebbende van opvatting:
 - a. De actualisering is onvolledig.
 - b. De actualisering lijkt louter geschreven te zijn om de eerdere uitgangspunten van het exploitatieplan te bevestigen. De in de actualisering opgenomen referentietransacties geven een ander beeld, omdat de daarin opgenomen nabetalingsregelingen volledig onbesproken worden gelaten. Belanghebbende geeft aan dat noch de vindplaatsen van deze referentietransacties zijn aangegeven noch de leveringsakten zijn bijgevoegd. Hierdoor is niet te controleren of de gehanteerde grondprijzen juist zijn. Aan de raad wordt verzocht om ter onderbouwing van het exploitatieplan om de leveringsakten die betrekking hebben op de genoemde referentietransacties, integraal bij te voegen, met, voor zover van toepassing, toevoeging van de originele koopovereenkomsten. Gebeurt dit niet, dan is het vast te stellen exploitatieplan onvoldoende gemotiveerd. De opmerking van de taxateur dat in de actualisatie (update) de nieuwe referentietransacties zijn meegenomen, is niet voldoende. Niet is gemotiveerd welke invloed die transacties hebben op de actualisatie. Daarnaast, zo geeft belanghebbende aan, ontstaat de indruk dat geen rekening is gehouden met nabetalingsclausules in koopovereenkomsten die ter referentie dienen. Belanghebbende geeft voort aan dat: *“Ook voor eerdere transacties, met name in het (oorspronkelijke) plangebied TPN, dienen inzichtelijk te worden gemaakt in de onderbouwing van het exploitatieplan.”*
 - c. Als gevolg van de geconstateerde omissie kan de raad niet overgaan tot ongewijzigde vaststelling van het besluit tot 9^e herziening. De raad wordt verzocht de gebrekkige motivering aan te passen. In het geval de onderbouwing en motivering onvoldoende blijft, kan deze herziening niet met inachtneming van een zorgvuldige belangenafweging worden vastgesteld en komt het alsdan genomen besluit tot vaststelling voor vernietiging in aanmerking.

Reactie op de zienswijze

7. De stelling van belanghebbende dat de voorgenomen herziening van het exploitatieplan onzorgvuldig is voorbereid en onvoldoende is gemotiveerd, wordt bestreden. Voorts wordt bestreden de stelling dat er sprake is van een summiere onderbouwing en actualisering van de onderbouwing.

Met het besluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan, zoals dat door de raad is vastgesteld bij besluit van 30 november 2016 en welk besluit onherroepelijk in werking is getreden op 27 januari 2017, is sprake van een algehele actualisatie van de exploitatieopzet, als onderdeel van het exploitatieplan. Voorts zijn daarin de regels, bijlagen en toelichting van het exploitatieplan geactualiseerd. Voor de exploitatieopzet is daarbij uitgegaan van een geactualiseerde peildatum naar 1 januari 2016.

Belanghebbende gaat voorbij aan de aanleiding die ten grondslag ligt aan het onderhavige ontwerpbesluit. De voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan Windpark Greenport Venlo - deelgebied Trade Port Noord heeft tot gevolg dat het exploitatieplan dient te worden

herzien. De uit het laatstgenoemde bestemmingsplan voortvloeiende gevolgen hebben doorwerking naar onder meer de regels (ruimtegebruik) en de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Wat betreft de actualiteitswaarde van de exploitatieopzet geldt dat de peildatum in het ontwerpbesluit is aangepast naar 1 januari 2017. Belanghebbende laat na omstandigheden te vermelden waaruit zou volgen dat die peildatum onvoldoende actueel zou zijn.

Belanghebbende stelt daarbij voorts dat de in het ontwerpbesluit tot 9^e herziening doorgevoerde aanpassingen te beperkt zijn om te kunnen spreken van een wezenlijke wijziging van het exploitatieplan. Onduidelijk is wat belanghebbende bedoelt met "een wezenlijke wijziging". Indien belanghebbende bedoelt te stellen dat "een wezenlijke wijziging" geldt als een wettelijk criterium, is dit onjuist te achten.

Voor zover belanghebbende bedoelt te stellen dat indien de gemeente zich integraal rekenschap zou geven van de actuele marktomstandigheden, zij niet genoodzaakt zou zijn het exploitatieplan steeds te wijzigen maar in de plaats daarvan zou kunnen worden volstaan met actualisatie, is eveneens onjuist te achten. Zoals aangegeven ligt de aanleiding van het besluit tot 9^e herziening van het exploitatieplan niet in autonome marktontwikkelingen, maar in het voornemen tot vaststelling van het bestemmingsplan Windpark Greenport Venlo - deelgebied Trade Port Noord. De vaststelling van dit bestemmingsplan heeft noodzakelijkerwijs tot gevolg dat, ingevolge afdeling 6.4 Wro, het onderliggende exploitatieplan eveneens dient te worden herzien.

De conclusie van belanghebbende bij dit onderdeel, inhoudende dat hierdoor sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding en onvoldoende motivering van het ontwerpbesluit, wordt gezien het vorenstaande niet gedeeld.

8. De raming van de inbrengwaarden van de gronden van het exploitatieplangebied vormt een verplicht onderdeel van de exploitatieopzet van het exploitatieplan. Deze waarde dient te worden bepaald door een of meerdere onafhankelijke taxateurs, met inachtneming van de regels die daartoe in en krachtens de Wro zijn opgenomen. Bij de eerste vaststelling van het exploitatieplan in 2012 is door het gemeentebestuur opdracht verstrekt aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen tot het ramen van de getaxeerde waarde. In het kader van de voorbereiding van de algehele actualisatie van de exploitatieopzet, als onderdeel van het ontwerpbesluit tot 6^e herziening van het exploitatieplan, is aan dit bureau in het voorjaar van 2016 opdracht verstrekt tot actualisatie van de inbrengwaarden van de daarvoor in aanmerking komende gronden. Dit taxatierapport, gedateerd 4 mei 2016, is als bijlage 16 bij het ontwerpbesluit tot 9^e herziening van het exploitatieplan opgenomen.

In relatie tot de verwerking van de gevolgen van het bestemmingsplan Windpark Greenport Venlo - deelgebied Trade Port Noord voor het exploitatieplan, alsmede de actualisatie van de peildatum naar 1 januari 2017 is aan De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen de vraag voorgelegd of de getaxeerde inbrengwaarde zoals deze is opgenomen in het taxatierapport van 4 mei 2016, nog voldoende actueel is, in die zin dat zij kan dienen voor het besluit tot 9^e herziening van het exploitatieplan. Dit verzoek heeft geresulteerd in een markttechnische update van de taxateur, gedateerd 27 juli 2017, die als bijlage 16.4 bij het ontwerpbesluit tot 9^e herziening van het exploitatieplan is opgenomen. De Bont Adviesbureau Bestuursrechtelijke Schadevergoedingen stelt vast dat, na analyse, de in het taxatierapport opgenomen taxatiewaarde, met inachtneming van de in het exploitatieplan opgenomen renteverhoging, bruikbaar is voor het besluit tot 9^e herziening van het exploitatieplan.

9. Nu dit onderdeel van de zienswijze zich richt op de inhoud van deze markttechnische update, is aan de taxateur verzocht om een reactie. De schriftelijke reactie van taxateur De Bont, gedateerd 30 november 2017, is opgenomen als bijlage 1 bij deze zienswijzennota. Door de taxateur wordt achtereenvolgens gemotiveerd ingegaan op de standpunten van belanghebbende, zoals hiervoor samengevat in onderdeel 6a en 6b.

Wij stellen u voor deze reactie van de taxateur als hier ingehaald en ingelast te beschouwen.

10. Samengevat volgt uit de reactie van de taxateur op de zienswijze onder punt 6a, dat hij van opvatting is dat de stelling van belanghebbende, inhoudende dat de actualisatie van de inbrengwaarde onvolledig is, onjuist wordt geacht. Van de zienswijze genoemd onder punt 6b geeft de taxateur aan dat de stellingname van belanghebbende, inhoudende dat de markttechnische update louter lijkt te zijn geschreven om de uitgangspunten van de inbrengwaardetaxatie van 2016 te bevestigen, af te wijzen. De markttechnische update heeft tot doel gehad na te gaan of de inbrengwaardetaxatie uit 2016 nog actueel is en kan dienen voor de 9^e herziening.

In zijn reactie geeft de taxateur een nadere toelichting op de voor de markttechnische update gehanteerde referentietransacties. Daarbij zijn voorts afschriften van de leveringsakten en, voor zover van toepassing, de relevante onderdelen van de schriftelijke koopovereenkomsten bijgevoegd. Waar het gaat om in de koopovereenkomsten gemaakte afspraken over nabetalingsregelingen, volgt uit de toelichting dat in de latere (leverings)akten die nabetalingsregelingen zijn uitgewerkt.

11. Voor zover belanghebbende bedoelt te stellen dat in het ontwerpbesluit tot 9^e herziening van het exploitatieplan, voor zover het betreft de geactualiseerde inbrengwaarde, sprake is van een onvoldoende motivering en van een onzorgvuldige belangenafweging, dan is dit standpunt onjuist te achten.

Conclusie

Zienswijze belanghebbende

12. Belanghebbende geeft aan dat door de onvolledige motivering het ontwerpbesluit onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en er van een evenredige belangenafweging geen sprake kan zijn. Belanghebbende verzoekt de raad met de in de zienswijze genoemde punten rekening te houden bij de verdere vaststelling van het besluit tot 9^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord.

Reactie op de zienswijze

13. Uit de reactie op de zienswijze volgt dat het standpunt, inhoudende dat er sprake is van een onvolledige motivering en onzorgvuldige voorbereiding van het besluit, naar onze opvatting geenszins sprake is. Voorts wordt het standpunt, inhoudende dat er geen sprake is van een evenredige belangenafweging, niet gedeeld.

Samenvattend stellen wij u voor:

de zienswijze van belanghebbende ongegrond te verklaren.

Bijlage 1: schriftelijke reactie van taxateur De Bont, d.d. 30 november 2017

Gemeente Venlo
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 3434
5902 RK te Venlo

Rijsbergen, 30 november 2017

**Inzake: Markttechnische update (actualisatie raming inbrengwaarden)
 Project Trade Port Noord, 9^e Herziening
 Reactie op ingekomen zienswijzen**

Geachte leden van de Raad,

Op 27 juli jl. stelde ik een markttechnische update op ten behoeve van de inbrengwaarden zoals bedoeld in de Afdeling Grondexploitatie (Wro) voor het project Trade Port Noord, de 9^e herziening van het betreffende exploitatieplan daarbij. Per dezelfde datum verstuurde ik de update ook aan uw gemeente, mevrouw mr. F. Arts van de afdeling Ruimte en Economie.

Naar ik thans begrijp, heeft vervolgens het ontwerp voor besluit tot de 9^e herziening van het exploitatieplan ter inzage gelegen en is er één zienswijze daarop ingediend door de heer R.S. Hoekstra van De Lorijn raadgevers e.o. te Druten namens de heer L.P.H.B in 't Zandt, wonende aan de Helenaveenseweg 14 te Sevenum. Nu deze zienswijze zich (ook) richt op de inbrengwaarde, respectievelijk de door mij opgestelde update dienaangaande, verzocht mevrouw Arts mij om schriftelijk mijn reactie op de zienswijze te geven. Hierna treft u die aan.

Met vriendelijke groet,



Drs. K.F.J.P. de Bont RT RM

Bij brief van 25 oktober 2017 is door de heer R.S. Hoekstra, verbonden aan De Lorijn raadgevers e.o., namens de heer L.P.H.B. In 't Zandt, Helenaveenseweg 14, 5975 MS te Sevenum (hierna: **belanghebbende**) een zienswijze ingediend. Op de reactiepunten daaruit die over de inbrengwaarden gaan, ingevoerd vanuit de door mij ontvangen originele zienswijze, ga ik hierna puntsgewijs in. Ik houd de volgorde aan, zoals die is gebruikt in de zienswijze zelf.

Een belangrijk onderdeel van een exploitatieplan zijn de te hanteren inbrengwaarden (bijlage 16.3 van het ontwerp 9^e herziening). Hiervoor is een korte actualisatie gemaakt (bijlage 16.4 van het ontwerp 9^e herziening). Deze actualisering is echter onvolledig en lijkt louter te zijn geschreven om de eerdere gehanteerde uitgangspunten van het exploitatieplan te bevestigen. De referentietransacties, zoals onder 'E.' worden aangehaald geven echter een ander beeld. Afgezien van het feit dat de vindplaatsen van deze referentietransacties niet zijn gegeven, dan wel deze akten integraal als bijlagen zijn bijgevoegd, worden nabetalingsregelingen volledig onbesproken gelaten. Dit terwijl deze nabetalingsregelingen onderdeel zijn van een koopakte en derhalve verdisconteerd dienen te worden in de inbrengwaarde.

Door deze essentiële informatie niet beschikbaar te stellen, is niet te controleren of de gehanteerde grondprijzen juist zijn.

Uw raad wordt derhalve verzocht om ter onderbouwing van het exploitatieplan de in voornoemde bijlage van het exploitatieplan aangehaalde akten integraal bij te voegen. Dat wil zeggen niet de uittreksels uit de openbare registers van het Kadaster, maar tevens de originele koopovereenkomsten die zijn gesloten door Greenport Venlo / DCGV met de verkopende partij, voor zover van een dergelijke transactie gebruik is gemaakt.

Uitsluitend met inachtneming van deze informatie kan één van de parameters voor het opstellen van een houdbaar exploitatieplan, de inbrengwaarden, nauwkeurig en controleerbaar worden weergegeven. Gebeurt dit niet, is het vast te stellen exploitatieplan onvoldoende gemotiveerd. De opmerking van de deskundige dat in de markttechnische update de (nieuwe) referentietransacties zijn meegenomen is onvoldoende. Niet is gemotiveerd welke invloed deze referenties hebben op de markttechnische update. Daarnaast ontstaat de indruk dat geen rekening is gehouden met nabetalingsclausules in koopovereenkomsten die ter referentie dienen. Ook voor eerdere transacties, met name in het (oorspronkelijke) plangebied TPN, dienen inzichtelijk te worden gemaakt in de onderbouwing van het exploitatieplan.

Gesteld wordt allereerst, dat de actualisatie - door mij genoemd een markttechnische update - onvolledig is en louter lijkt te zijn geschreven om de eerder gehanteerde uitgangspunten van het exploitatieplan te bevestigen. Ik zie niet goed in wat met de vorenstaande stelling nu precies wordt bedoeld, maar wens daar desalniettemin wel nog iets over op te merken.

Als met de stelling wordt bedoeld, dat de update louter is gemaakt om de eerdere uitgangspunten van het exploitatieplan te bevestigen, anders gezegd, dat de update tot doel heeft gehad toe te redeneren naar een bevestiging van de uitgangspunten van het eerdere taxatierapport, dan is de stelling pertinent onjuist. De vraag die aan mij als taxateur is gesteld, ik verwijs naar de considerans van de update, is om aan te geven of de door mij getaxeerde mijn inbrengwaarde uit 2016 nog actueel is en kon dienen voor de 9^e herziening. De door mij in de update uitgevoerde analyse, heeft de conclusie dat de inbrengwaarde uit 2016 ook voor de 9^e herziening kon worden gebruikt.

Als met de stelling wordt bedoeld dat ik ongewijzigd gebleven uitgangspunten en feiten uit mijn rapport van 4 mei 2016 als zodanig, ongewijzigd dus, heb overwogen in de update, dan is de stelling door belanghebbende wel correct. Dit is door mij ook zo aangegeven, direct onder de considerans op bladzijde twee van de update in combinatie met hetgeen ik schreef onder C., met name punt 4. Ik geef daar aan dat (letterlijke aanhaling):

“Deskundige gaat ervan uit dat het vorenstaande de enige wijzigingen betreft ten opzichte van de uitgangspunten en input die hebben gediend voor zijn taxatierapport van 4 mei 2016, dat wil voor hem en het taxatierapport zeggen: een wijziging in de inrichtingsstructuur en daarmee het ruimtegebruik binnen het exploitatieplangebied en een wijziging van de peildatum. Voor het overige neemt deskundige aan dat één op één hetgeen is vermeld in het taxatierapport van 4 mei 2016 van toepassing blijft, inclusief ook de totale omvang van het exploitatieplangebied zoals dat is weergegeven in bijlage 2 aan het taxatierapport, in oppervlakte en qua de betreffende kadastrale percelen.”.

Waarom de update van 27 juli jl. dan onvolledig is, zoals gesteld door belanghebbende, vermag ik op dat vlak dan echter niet in zien. Belanghebbende laat overigens ook na om nader te motiveren waaruit die onvolledigheid volgens hem dan blijkt.

Wel merk ik het volgende nog op. Ik constateer thans dat er sprake is van een omissie in de update. Het taxatierapport van 4 mei 2016 is ingebracht bij de 6^e herziening van het exploitatieplan. Bij de 7^e herziening daarvan, is de omvang van het exploitatieplangebied echter verkleind. De zogenoemde ‘Spoorse aanpassingen’ zien op de bereikbaarheid van en een bij Trade Port Noord aan te leggen nieuwe railterminal met spoorwegtracé en het plangebied van de railterminal zelf met spoorwegtracé is daarbij uit het exploitatieplangebied van Trade Port Noord gehaald. De 7^e herziening liep dienaangaande op met de vaststelling van de bestemmingsplannen “Trade Port Noord - Railterminal & Spoorse aanpassingen, deelgebied Venlo” en “Trade Port Noord - Railterminal & Spoorse aanpassingen, deelgebied Horst aan de Maas”, welke bestemmingsplannen de planologische leggers zijn geworden voor de aan te leggen nieuwe railterminal met spoorwegtracé.

De verkleining van het (uitgeefbaar gedeelte van het) exploitatieplangebied vanwege de 7^e herziening, heeft evenwel geen gevolgen voor de bruikbaarheid noch actualiteit van mijn taxatie uit 2016, nu de wijzigingen van de voornoemde oppervlakten naar mijn mening geen druk (in op- noch neerwaartse zin) hebben gesorteerd voor de ruwe bouwgrondprijs voor dergelijke gronden. De in de update genoemde referentietransacties geven immers een vergelijkbaar prijsniveau te zien als de door mij in het rapport van 4 mei 2016 genoemde transacties en geschatte inbrengwaarden, waarbij die in de update genoemde transacties zowel betrekking hebben op verwervingen voor de Spoorse aanpassingen als voor (toekomstig te bestemmen) bedrijventerrein. Het vorenstaande is evenwel abusievelijk niet in de update vermeld.

Belanghebbende geeft voorts aan dat het bevestigen van de uitgangspunten zoals opgenomen in het exploitatieplan niet mogelijk is, nu de in de update onder E genoemde referentietransacties een ander beeld geven. Ik neem aan dat belanghebbende hier met "bevestiging van de uitgangspunten uit het exploitatieplan" doelt op het hanteren van de uitgangspunten, zoals die zijn opgenomen in het taxatierapport van 4 mei 2016. Deze mening van belanghebbende deel ik niet. Met de transacties en ook de daarin bij koopovereenkomsten nog geresideerde nabetalingsregelingen, is door mij, overigens tezamen met en niet los te zien van de overwegingen uit considerans D (waarin ik uitvoerig in ga op de marktomstandigheden per peildatum 1 januari 2017) in de update terdege rekening gehouden. Onder E wordt zo door mij aangegeven dat in het gebied betaalde prijzen tot 1 januari 2017 lagen op een prijsniveau van ongeveer € 20,- per vierkante meter, soms iets meer en soms met bijkomende afspraken. Onder de resumé daarna, geef ik vervolgens aan waarom ik van mening ben dat de door mij bij rapport van 4 mei 2016 geschatte waarde voor onbebouwde gronden ad € 23,- per vierkante meter (met inbegrip van de in het exploitatieplan verwerkte verhoging met 0,55% naar 1 januari 2017) bruikbaar blijft.

Ik begrijp verder dat het belanghebbende niet is gelukt de leveringsaktes te achterhalen bij de transacties die door mij zijn genoemd onder E. Het komt mij voor dat die evengoed ook door hem te achterhalen waren geweest in de openbare registers, desalniettemin heb ik de leveringsaktes integraal als bijlagen bij deze brief gevoegd.

Worden de aktes, en in voorkomend geval de aan die aktes ten grondslag liggende koopovereenkomsten, er dan vervolgens inhoudelijk op nageslagen, dan valt daarin het volgende te lezen, respectievelijk het volgende per door mij aangehaalde transactie, daaruit op te maken.

- De transactie tussen de B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en de heer M.M.H.M. Verstegen, verkoop voor € 20,- per vierkante meter bij leveringsakte van 13-4-2017.

Uit de leveringsakte volgt, dat het gaat om een perceeloppervlakte van 4.450m² van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie S de nummers 730 en 727. De in de leveringsakte genoemde koopsom is € 89.000,-. Dit komt neer op een koopprijs van € 20,- per vierkante meter. Deze prijs is betaald voor de verkochte onbebouwde gronden ten behoeve van de Spoorse aanpassingen binnen het grondgebied van Horst aan de Maas en in de situatie waar op het moment van overeenstemming daartoe nog geen onherroepelijk bestemmingsplan bestond. Deze koopsom van € 20,- per vierkante meter is dan ook de uiteindelijk betaalde prijs per vierkante meter geworden en dit is voor mij maatgevend geweest in mijn update.

In de koopovereenkomst die mij dienaangaande ter beschikking was gesteld, ik kom daarop hierna nog terug, is tevens sprake van verkoop van delen van de onbebouwde percelen, kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie S de nummers 158, 159, 160 en 162 met een totale perceeloppervlakte van 67.052m² die overigens geen onderdeel zijn van de Spoorse aanpassingen, maar behoren tot het toekomstige bedrijventerrein "Klaver 5" waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld. Voor deze vier percelen is sprake van een koopsom van € 10,- per vierkante meter, te vermeerderen met nog eens € 10,- per vierkante meter als de betreffende grond een bestemming zou krijgen als of bij bedrijventerrein, dan wel als de koper andere landbouwpercelen in Klaver 5 zou kopen voor een prijs van € 20,- per vierkante meter of hoger. De levering van dit gedeelte van de in de koopovereenkomst begrepen gronden heeft ten tijde van het opmaken van de update en ook thans nog niet plaatsgevonden.

Belanghebbende stelt voorts dat hij van mening is dat niet alleen de notariële akte van levering van 13-4-2017 bij de update had moeten worden overgelegd, maar ook de door mij genoemde en ingeziene koopovereenkomst die daaraan vooraf ging. Dat achtte ik bij het opstellen van de update niet nodig, ook omdat de gemeente geen partij is geweest bij de transactie. Die is immers gesloten tussen de heer Verstegen en het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Ik heb van de gemeente inzage gekregen in de koopovereenkomst en, nadat de gemeente daarvoor toestemming had gekregen van het Ontwikkelbedrijf, toestemming om die te mogen gebruiken ten behoeve van de door mij uitgevoerde update.

De gemeente is desalniettemin, na instemming van het Ontwikkelbedrijf, zo begrijp ik thans, bereid ook de koopovereenkomst gedeeltelijk ter beschikking te stellen aan belanghebbende voor raadpleging en de koopovereenkomst is dan ook bij deze brief bijgevoegd. Artikelen daaruit die volgens de gemeente niet relevant zijn voor de door belanghebbende gewenste controle, zijn daarin onleesbaar gemaakt. Aan het verzoek door belanghebbende om ook voor de koopovereenkomst voldoende nauwkeurig en controleerbaar inzage te geven, opdat de update voldoende gemotiveerd is, is met het vorenstaande dan ook voldaan.

- De transactie tussen de B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en de heer H.F.M. Verhaegh c.s., verkoop voor € 20,- per vierkante meter bij leveringsakte 21-4-2017.

De door mij in de update gebruikte en relevante gedeelten van deze transactie - de transactie betreft een groter geheel aan verkoop van vastgoed op basis van een mondelinge overeenkomst - gaat eerstens over het onbebouwde perceel, kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie S nummer 726. In de leveringsakte, artikel 8, lid 1, 1^e aandachtstreepje, is dit voor mij relevante gedeelte geduid. Het gaat om een perceeloppervlakte van 2.912m². In de akte wordt dit 'registergoed sub 2 genoemd' en zo ook weergegeven onder de 'Omschrijving Registergoed', punt 2 op bladzijde 2. Deze oppervlakte is verkocht voor een prijs van € 20,- per vierkante meter, zo valt in artikel 8, lid 1 te lezen. Deze prijs is betaald voor grond ten behoeve van de Spoorse aanpassingen binnen het grondgebied van Horst aan de Maas en in de situatie waar op het moment van overeenstemming daartoe nog geen onherroepelijk bestemmingsplan bestond.

Daarnaast had de transactie betrekking op de onbebouwde percelen, kadastraal bekend als gemeente Sevenum, sectie U nummer 91, sectie S nummer 725 en sectie Z nummer 149, in totaal bij elkaar groot 102.411m², die geen onderdeel zijn van de Spoorse aanpassingen, maar behoren tot het toekomstige bedrijventerrein "Klaver 5" respectievelijk het bedrijventerrein "Klaver 3-Horster deel" waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld. Voor deze drie percelen is sprake van een koopsom van € 10,- per vierkante meter. Uit een notarieel verleden meerwaarde-overeenkomst, ondertekend op 21-04-2017, die mij beschikbaar is gesteld aangaande deze transactie, volgt dat voor deze gronden ook een bijbetalingsverplichting is afgesproken van € 11,- per vierkante meter (indien de bestemming onherroepelijk is gewijzigd in een bestemming bedrijventerrein).. Voor de exacte omschrijving van de bijbetalingsregeling verwijs ik naar art. A van de meerwaarde-overeenkomst die aan deze brief is toegevoegd.

Belanghebbende stelt, ook aangaande deze transactie, dat hij van mening is dat de notariële akte van levering van 21-4-2017 bij de update had moeten worden overgelegd, alsmede - zo neem ik althans aan dat is bedoeld - een toelichting op de daaraan ten grondslag liggende mondelinge overeenstemming. Dat laatste achtte ik bij het opstellen van de update niet nodig, nu in de akte van levering de nabetalingsregeling niet meer terugkomt en de uiteindelijk daarin opgenomen finale koopsom voor mij maatgevend is geweest in de update. Daarbij merk ik tevens op, zoals ook bij de vorige genoemde transactie, dat de gemeente geen partij is geweest bij de transactie, aangezien die is gesloten tussen de verkoper en het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Ik heb van de gemeente informatie gekregen over de mondeling bereikte overeenstemming.

De gemeente is, na instemming van het Ontwikkelbedrijf, zo begrijp ik thans, bereid ook de meerwaarde-overeenkomst ter beschikking te stellen aan belanghebbende voor raadpleging en die is dan ook bij deze brief bijgevoegd. Aan het verzoek door belanghebbende om voldoende nauwkeurig en controleerbaar inzage te geven in de transactie(gegevens), opdat de update voldoende gemotiveerd is, is met het vorenstaande dan voldaan.

- De transactie tussen de B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo en Staatsbosbeheer, verkoop voor € 20,- per vierkante meter bij leveringsakte van 16-6-2017.

Uit de leveringsakte volgt dat het gaat om een perceeloppervlakte van 1.819m² van het onbebouwde perceel, kadastraal bekend als gemeente Venlo, sectie X nummer 1407. De in de leveringsakte genoemde koopsom is € 36.380,-. Dit komt neer op een koopprijs van € 20,- per vierkante meter. Deze prijs is betaald voor de grond ten behoeve van de Spoorse aanpassingen binnen het grondgebied van Venlo. In de daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst, daarop kom ik hierna nog terug, valt te lezen dat voor een oppervlakte van 1.819m² een koopprijs zal worden betaald van € 20,- per vierkante meter. Bij deze transactie is geen sprake geweest van nabetaling.

Belanghebbende stelt, zo ik aanneem ook aangaande deze transactie, dat hij van mening is dat niet alleen de notariële akte van levering van 16-6-2017 bij de update had moeten worden overgelegd, maar ook de door mij genoemde en ingeziene koopovereenkomst die daaraan ten grondslag lag. Dat achtte ik bij het opstellen van de update niet nodig, nu in casu geen sprake is geweest van een nabetalingsregeling. Daarbij merk ik tevens op, dat de gemeente geen partij is geweest bij de transactie, aangezien die is gesloten tussen de verkoper en het Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo. Ik heb van de gemeente inzage gekregen in de koopovereenkomst.

De gemeente is, na instemming van het Ontwikkelbedrijf, zo begrijp ik thans, bereid ook de koopovereenkomst ter beschikking te stellen aan belanghebbende voor raadpleging en de koopovereenkomst is dan ook bij deze brief bijgevoegd. Aan het verzoek door belanghebbende om ook voor de koopovereenkomst voldoende nauwkeurig en controleerbaar inzage te geven, opdat de update voldoende gemotiveerd is, is met het vorenstaande dan voldaan.

Belanghebbende geeft, tot slot, op bladzijde 3 van zijn zienswijze, in de 2^e alinea, nog aan dat:

“Daarnaast de indruk ontstaat dat geen rekening is gehouden met nabetalingsclausules in koopovereenkomsten die ter referentie dienen. Ook voor eerdere transacties, met name in het (oorspronkelijke) plangebied TPN, dienen inzichtelijk te worden gemaakt in de onderbouwing van het exploitatieplan.”

Belanghebbende stelt daarmee dat hij de indruk heeft dat in algemene zin nabetalingsregelingen ten onrechte achterwege zijn gelaten, zo ik het begrijp ook in transacties die zijn opgenomen in mijn taxatie en taxatierapport van 4 mei 2016.

Dat de betreffende nabetalingsregelingen uit de in de update door mij genoemde transacties door mij niet zijn verdisconteerd in de update, is onjuist zoals uit het vorenstaande daarover blijkt.

Voorts, de drie door mij in de update genoemde transacties dateren van later datum dan de waardepeildatum, 1 januari 2016, van mijn taxatie en taxatierapport van 4 mei 2016 en hebben daarin dan ook geen plaats gehad.

Overigens is dat taxatierapport onderdeel van de 6^e herziening van het exploitatieplan en dat is onherroepelijk geworden. Thans ligt voor, een update van die taxatie naar waardepeildatum van 1 januari 2017, waarin wel een referte is gegeven aan de in mijn taxatierapport uit 2016 gebruikte marktinformatie (inclusief gebruikte referentietransacties). In het taxatierapport uit 2016 worden geen nabetalingsregelingen genoemd, omdat die door mij niet zijn aangetroffen in het kader van die taxatie. Het standpunt van belanghebbende dienaangaande, dat de indruk bestaat dat geen rekening is gehouden met nabetalingsclausules, wordt dan ook niet gedeeld en voorts is dit standpunt, bij gebrek aan nadere motivering, ook onbegrijpelijk te achten.

Resumerend geeft de zienswijze van belanghebbende mij geen aanleiding geeft tot aanpassing van de in de update opgenomen conclusie, inhoudende dat de in het taxatierapport van 2016 opgenomen taxatiewaarde, met inachtneming van de in het exploitatieplan opgenomen renteverhoging, bruikbaar is voor het besluit tot 9^e herziening van het exploitatieplan Trade Port Noord en dat er dienaangaande geen aanpassingen benodigd zijn in genoemd taxatierapport.

Koopovereenkomst

1. De heer **Michel Martin Henri Marie Verstegen**, geboren te Horst op 25-04-1967, wonende te Grubbenvorsterweg 47 (5975 RA) Sevenum; hierna te noemen: "verkoper";
2. **B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Venlo, met adres Sint Jansweg 15, 5928 RC Venlo, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14123307, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar enig directeur de heer R.A.C. van Heugten, zelfstandig bevoegd deze besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid te vertegenwoordigen, of een nader te noemen koper zijnde provincie Limburg of de gemeente Horst aan de Maas of de gemeente Venlo, hierna te noemen: "koper";

verklaaren het navolgende te zijn overeengekomen:

verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

een kavel landbouwgrond gelegen aan de Zeesweg te Sevenum, bestaande uit de percelen kadastraal bekend:

kadastrale aanduiding	spoorse aanpassing	overig	oppervlakte totaal
Sevenum-S-158	0.32.20	1.48.70	1.80.90
Sevenum-S-159		2.13.12	2.13.12
Sevenum-S-160		2.26.93	2.26.93
Sevenum-S-162	0.12.30	0.81.77	0.94.07
	0.44.50	6.70.52	7.15.02

zulks voor de totale koopsom van € 759.520,00 k.k. (zegge: zevenhonderdnegenenvijftigduizend vijfhonderdentwintig euro), opgebouwd uit een bedrag van € 89.000,00 voor 0.44.50 ha voor het project 'spoorse aanpassing' en € 670.520,00 voor de overige (gedeelten van) percelen, één en ander zoals weergegeven op de als bijlage aan deze overeenkomst gehechte tekeningen, hierna te noemen: "het verkochte";

en voorts onder de navolgende bepalingen en bedingen:

- 1 De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden in 2 gedeelten, te weten voor de 0.44.50 ha in het project 'spoorse aanpassingen' zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk 01 juni 2017, en voor de overige 6.70.52 ha op [REDACTED] of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor De Laat en Gulikers te Horst. Waar hierna sprake is van 'het verkochte', wordt telkens bedoeld dat het verkochte uiteen valt in de onderdelen 'spoorse aanpassing' en 'overig'.
- 3 De betaling van de koopsom zal geschieden bij het passeren van de notariële akte van levering.
- 4 De aanvaarding van het verkochte door koper zal geschieden uiterlijk op de datum van het passeren van de notariële akte van levering. De feitelijke levering van de 0.44.50 ha benodigd voor de spoorse aanpassing vindt plaats op de datum waarop de akte van levering passeert. [REDACTED]
[REDACTED]
- 5 Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
Verkoper heeft aan koper kennisgegeven van alle hem bekende lasten als erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en beperkingen van de zaken zoals

paraaf verkoper



1 van 4

paraaf koper



blijkt uit de openbare registers en/of akten dienaangaande. Verkoper verklaart dat alle informatie de zaken aangaande die naar verkeersopvattingen aan koper ter kennis hoort te worden gebracht, aan koper bekend zijn gemaakt.

6. Aan verkoper zijn geen feiten en omstandigheden bekend die er op wijzen dat het verkochte op enigerlei wijze verontreinigd kan zijn. Niettemin zal, indien koper dat noodzakelijk acht, met het oog op eventuele verontreinigingen op het perceel in opdracht van koper een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden. De verkoper verleent daarvoor aan koper toestemming.
Dit mogelijke onderzoek zal worden uitgevoerd nadat deze overeenkomst in werking is getreden aan en vóór het passeren van de akte van levering. Dit onderzoek heeft een doorlooptijd van maximaal 6 weken. Mocht uit dat onderzoek blijken dat de zaak op enigerlei wijze alsnog verontreinigd is zodanig dat deze hinderlijk is voor het door koper voorgenomen gebruik, dan wel kan nopen tot bodemsanering en/of maatregelen, heeft koper het recht deze overeenkomst te ontbinden, dan wel met verkoper in overleg te treden over de alsdan ontstane situatie. Indien geen ontbinding plaatsvindt terwijl in het onderzoek wel verontreiniging naar voren gekomen is, leidt ertoe dat koper na datum juridische levering terzake deze verontreiniging geen verhaalsacties meer kan instellen jegens verkoper. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze overdracht, in afwijking van bovenbedoelde onderzoeken, verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is voor rekening van de koper, tenzij de omstandigheid dat deze niet reeds is gebleken voor of bij de overdracht het gevolg is van onjuiste of onvolledige informatie van verkoper.
7. Het verkochte is voor rekening en risico van de koper, terstond na de ondertekening van de notariële akte van levering.
8. De onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en overige eigenaarlasten van het verkochte zijn vanaf 1 januari van het jaar volgend op de levering voor rekening van koper.
9. Kosten, rechten en belastingen, op deze overeenkomst en de levering vallende zijn voor rekening van koper. Kosten van de kadastrale splitsing van de percelen Sevenum-S-158 en 162 zijn voor rekening van koper. Uitgangspunt voor deze overeenkomst is een levering onder het regime van de overdrachtsbelasting. Voor zover de Belastingdienst van oordeel is dat de levering belast is met BTW, moet de koopsom geacht worden te zijn exclusief BTW en zal koper op eerste verzoek de verschuldigde BTW aan verkoper betalen.
10. Ter zake dezer overeenkomst en al haar gevolgen kiezen partijen onveranderlijk woonplaats ten kantore van genoemde notaris of diens ambtsopvolger
11. Bij deze koopovereenkomst gelden de volgende bijzondere voorwaarden, [REDACTED]
 - a. Het verkochte ligt in de gebiedsontwikkeling genaamd Klavertje 4. Onderdeel van deze gebiedsontwikkeling is het project 'Spoorse Aanpassingen', waarvoor 0.44.50 ha van het verkochte nodig is. Voor het overige deel van het verkochte 6.70.52 ha volgt uit de Structuurvisie Klavertje 4-gebied een ontwikkeling van een bedrijventerrein (Klaver 5).

De koopsom van het verkochte is als volgt tot stand gekomen	
0.44.50 ha spoorse aanpassing ad € 20,---/m ²	€ 89.000,00
6.70.52 ha overig ad € 10,---/m ²	<u>€ 670.520,00</u>
	€ 759.520,00

De prijs van € 10,--/ m² is tot stand gekomen door de marktwaarde bij geldende agrarische bestemming met een opslag vanwege de verwachting dat in de toekomst een nieuw bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Indien de bestemming van dit deel van het verkochte ad 6.70.52 ha onherroepelijk is gewijzigd in een bestemming die onderdeel is van het complex (zoals bedoeld in artikel 40d van de Onteigeningswet) van een nieuw bedrijventerrein, dan is koper (of zijn rechtsopvolger) verplicht om aan verkoper een bedrag ter grootte van € 10,--/m² (zegge: tien euro per vierkante meter) boven de koopsom te betalen.

Indien de koper (of zijn rechtsopvolgers) vóórdat de bestemming onherroepelijk is gewijzigd andere landbouwpercelen in Klaver 5 heeft gekocht voor een prijs van € 20,--/m² of hoger en verko-

paraaf verkoper



paraaf koper



per dit middels een akte van verkrijging aantoont, dan treedt de verplichte bijbetaling door koper eerder in werking. Het bedrag van de bijbetaling is niet afhankelijk van de alsdan betaalde koop-som(men) en bedraagt € 10 per m².

De verplichte bijbetaling treedt ook in werking indien de feitelijke levering van het overige deel van het verkochte ad. 6.70.52 ha, of een gedeelte daarvan, eerder plaats vindt dan 31-12-2028 (zie art. 11c). Bijbetaling ontslaat koper van de inspanningsverplichting om vervangende pachtgrond aan te bieden.

Als uiterste betalingsmoment geldt 3 maanden na het moment dat de bestemming van het verkochte onherroepelijk is gewijzigd, of nadat de verkoper de bedoelde akte(n) van levering heeft beschikbaar gesteld. De bijbetalingsverplichting van koper eindigt door tijdsverloop uiterlijk op 31-12-2037 (20 jaar). Deze bijbetalingsverplichting geldt uitsluitend voor de situatie dat een nieuw bedrijventerrein (met aanhorende bestemmingen) wordt gerealiseerd op het verkochte.

- b. Verkoper is er mee bekend dat onderdeel van het project Spoorse Aanpassingen de verlegging van een ondergrondse watertransportleiding van NV Waterleidingmaatschappij Limburg is. Het nieuwe tracé van deze leiding is geen onderdeel van het gedeelte in de 'spoorse aanpassing', deze watertransportleiding wordt aangelegd evenwijdig aan het nieuwe spoortracé met bijbehorende werken, zoals is aangegeven op de aangehechte tekening. Hiertoe wordt gelijktijdig met deze koopovereenkomst een zakelijk recht overeenkomst aangegaan met NV Waterleidingmaatschappij Limburg, welke overeenkomst onlosmakelijk is verbonden met deze koopovereenkomst. Koper is hiermee bekend en aanvaardt dit zakelijk recht. Het plan is dat deze leiding wordt verlegd in de periode 01 juni – 01 november 2017. Verkoper verklaart onverwijld medewerking te verlenen aan de uitvoering van dit werk.

- c. Voorzover het overige deel van het verkochte ad 6.70.52 ha (of een gedeelte daarvan) niet nodig is voor de realisering van toekomstig bedrijventerrein met bijhorende complex van bestemmingen, dan heeft de verkoper recht op een voortgezet gebruik. Het recht op gebruik is van strikt persoonlijke aard en ingebruikgeving aan derden is zonder schriftelijke toestemming van de koper niet toegestaan.

het verkochte niet nodig is voor andere dan agrarische doeleinden, dan heeft verkoper het eerste recht van agrarisch gebruik. Ook dan geldt dat het gebruik strikt persoonlijk is, ingebruikgeving aan derden is zonder schriftelijke toestemming van de koper niet toegestaan en wordt het gebruik vastgelegd in geliberaliseerde pachtovereenkomst(en) van tenminste 1 kalenderjaar (van 1 januari tot en met 31 december) tegen een marktconforme pachtprijs die minimaal de dan geldende regionorm uit het pachtprijsbesluit bedraagt. De kosten van opmaak van deze contracten zijn voor rekening van koper, de behandelkosten van de Grondkamer zijn dan voor verkoper. Verkoper verklaart voor nu en alsdan nimmer vaste pachtrechten te claimen.

- d. Verkoper heeft het verkochte vrij van overdrachtsbelasting verkregen via een beroep op artikel 15 lid 1 letter q WBR. Indien door toedoen van koper het bedrijfsmatig agrarisch gebruik eindigt voor 4 mei 2023 en verkoper daardoor geconfronteerd wordt met de verplichting om alsnog overdrachtsbelasting te betalen, verband houdend met het vervallen van de vrijstelling omdat de tien-

paraaf verkoper

paraaf koper

jaarstermijn niet wordt volgemaakt, zal koper op eerste verzoek van verkoper de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting betalen.

e.

f. Indien koper het verkochte vervreemdt, is hij verplicht de in deze akte opgenomen (rechten en) verplichtingen over te dragen op zijn rechtsopvolger, althans voor zover nog niet aan de verplichtingen is voldaan. In de notariële akte zal dit bij wege van een kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting worden opgenomen. Verkoper verklaart op 1^e verzoek onmiddellijk mee te werken aan de doorhaling van het kettingbeding nadat koper aan de verplichtingen heeft voldaan.

g. Indien koper het verkochte wenst te vervreemden, dient ten behoeve van verkoper zekerheid geboden te worden dat de rechtsopvolger van koper in staat is om de in artikel 11a opgenomen nabetalingsverplichting te voldoen. Koper blijft de nabetalingsverplichting aan verkoper verschuldigd, voor zover de rechtsopvolger(s) van koper daarin tekortschiet(en).

h.

i. In de overige percelen van het verkochte is drainage aanwezig. Koper garandeert een goede en peilgestuurde werking van deze drainage.

j. Aanvullend op de hiervoor opgenomen bedragen vergoed koper aan verkoper uiterlijk 01 juni 2017 via het kantoor van de passerende notaris de kosten van bijstand door [redacted] grootte van € [redacted] exclusief BTW. Voorts worden aanvullend de redelijke kosten van bijstand door [redacted] verbonden aan [redacted] vergoed.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Sevenum en Venlo,

Verkoper



De heer M.M.H.M. Verstegen

d.d. 23-02-2017

B.V. Ontwikkelbedrijf Green Port Venlo
Directeur



De heer R. van Heugten

d.d. 23-02-2017

Bijlagen: tekening verkochte
 zakelijk recht overeenkomst WML

Nr. 16-0749

paraaf verkoper



paraaf koper

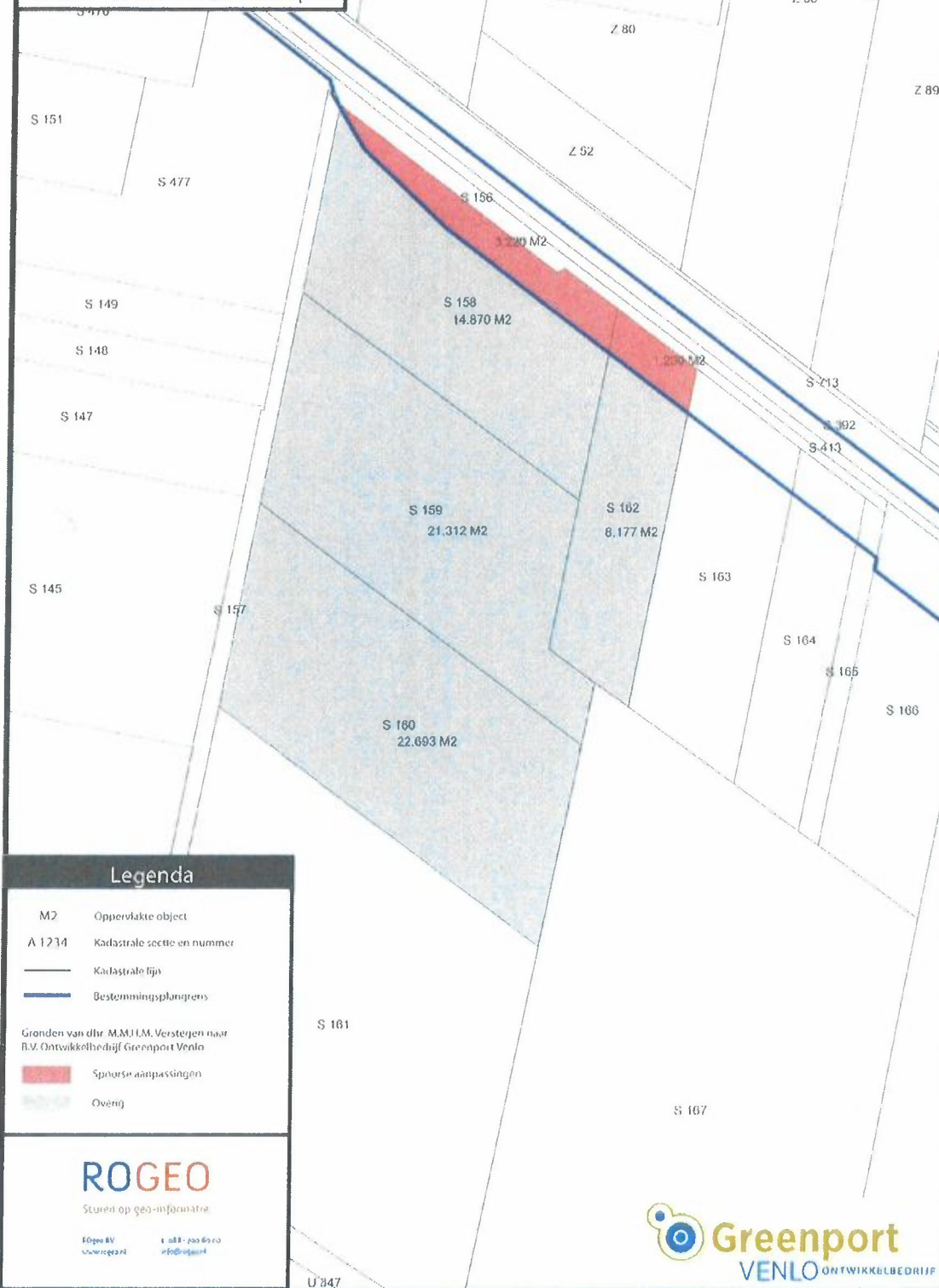


Greenport Venlo

Verstegen

Koopovereenkomst

Datum 21-02-2017 Schaal 1:3000 op A4

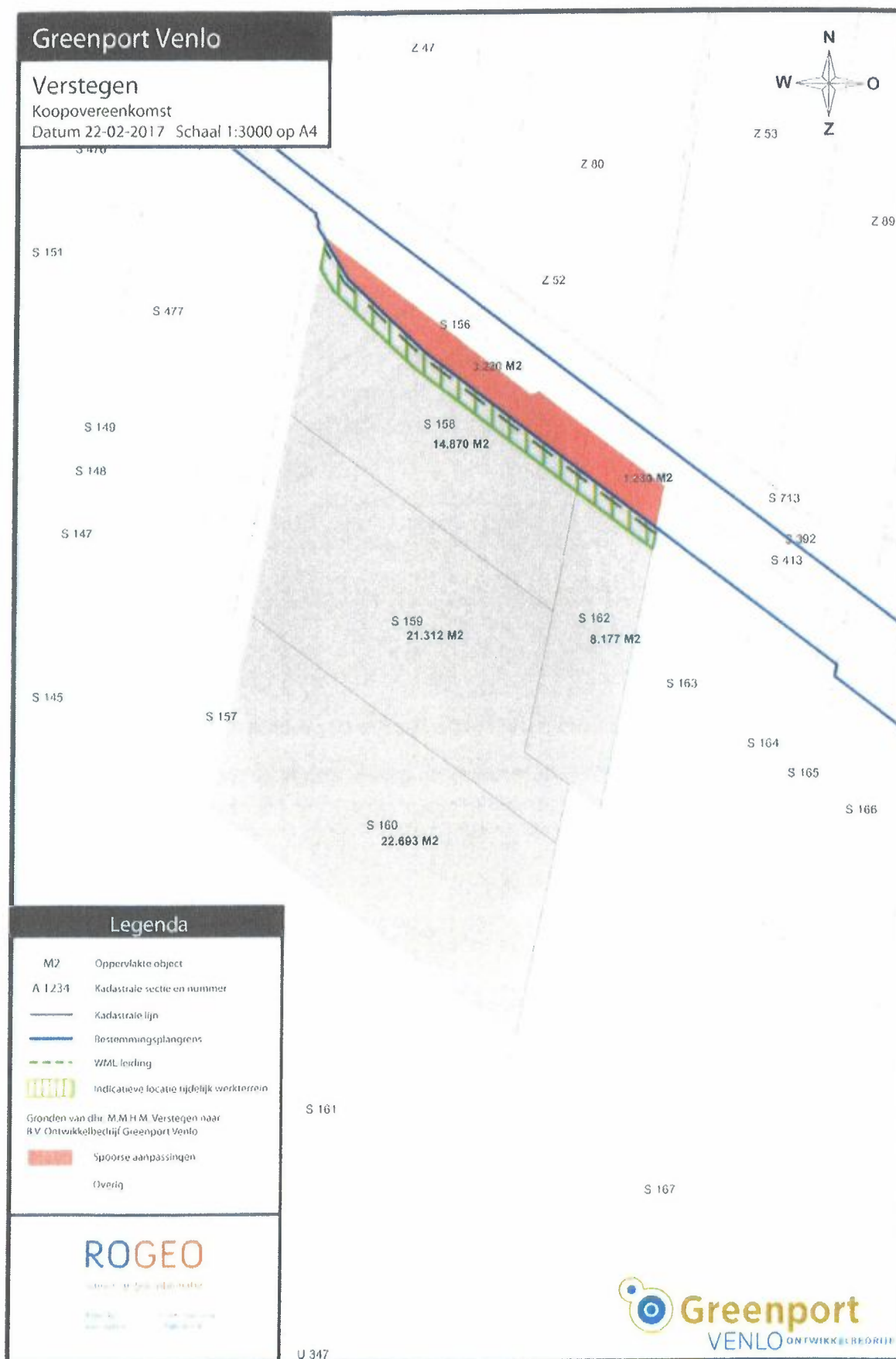
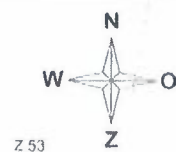


[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Verstegen

Datum 22-02-2017 Schaal 1:3000 op A4



U 347



blad - 1 -

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 21700218

2017
wg
330

Vandaag, dertien april tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. Wilbert ---
Marie Henri Jacques Gulikers, notaris in de gemeente Horst aan de Maas -----
kantoorhoudende te Horst: -----

1. de heer **MICHEL MARTIN HENRI MARIE VERSTEGEN**, geboren te -----
Horst op vijftientwintig april negentienhonderdzevenenzestig, zich -----
identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NWL2PJDL0, uitgegeven te ----
Horst aan de Maas, op drie juni tweeduizend dertien, ongehuwd en niet -----
geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende -
te 5975 RA Sevenum, Grubbenvorsterweg 47; -----
hierna te noemen: "verkoper"; en-----
2. mevrouw Catharina Hubertine Hendrina Kleuskens-van Ooijen, geboren te -----
Horst op zesentwintig maart negentienhonderdtweeënzestig, werkzaam ten -----
kantore van mij, notaris, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **B.V. -----**
ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO, statutair gevestigd te -----
Venlo, kantoorhoudende te 5928 RC Venlo, Sint Jansweg 15 Inno, ingeschreven
in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14123307,
(correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te -----
vermelden rechtshandelingen: Postbus 3125 5902 RC Venlo);-----
hierna te noemen: "koper". -----

De verschenen personen verklaarden: -----

KOOP -----
Verkoper en koper hebben op drieëntwintig februari tweeduizend zeventien een ----
koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.
Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt --
gehecht en hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst". -----

LEVERING -----
Ter uitvoering van de koopovereenkomst verklaart verkoper hierbij te leveren aan --
koper, die bij deze verklaart te aanvaarden: -----

OMSCHRIJVING REGISTERGOED -----
het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond gelegen te Sevenum, --
Dorperdijk, kadastraal bekend gemeente Sevenum, sectie S, nummers 730 en 727 ---
waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is -----
togekend, respectievelijk ter grootte van ongeveer tweeëndertig are en twintig -----
centiare (32 a 20 ca) en twaalf are en dertig centiare (12 a 30 ca), -----
hierna aangeduid met: "het verkochte". -----

KOOPPRIJS -----

De koopprijs van het verkochte is: negenentachtigduizend euro (€ 89.000,00), te ---
vermeerderen met een bedrag van achttienduizend zeshonderdnegentig euro-----
(€ 18.690,00) aan omzetbelasting. -----

WOONPLAATSKEUZE -----

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te -----
worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale --
gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. --

EINDE KADASTERDEEL -----

GEBRUIK -----

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor de realisering van het project-
spoorse aanpassingen. -----

VOORAFGAANDE VERKRIJGING -----

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten-----
Kantore van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in---
register "Hypotheken 4" op zes mei tweeduizenddertien in deel 62847 nummer 160-
van een afschrift van een akte van levering/ontbinding maatschap, houdende -----
kwijting voor de koopsom, op drie mei tweeduizenddertien verleden voor een-----
waarnemer van mr. J.A.P. Dings, notaris te Helden. -----

VERREKENING BEDRAGEN -----

De koper heeft aan zijn verplichtingen tot het storten van de koopsom bij de notaris-
voldaan; de verkoper verleent de koper kwijting voor de betaling van de koopsom.--
Vanaf de ondertekening van deze akte houdt de notaris het gestorte bedrag ten-----
behoefte van de verkoper. Zodra de notaris heeft vastgesteld dat dit hem - gezien het
tussen de partijen overeengekomene - vrij staat, zal de notaris het gestorte bedrag ---
uitbetalen aan de verkoper of aan degene(n) die in diens plaats bevoegd is/zijn de ---
koopsom of een deel daarvan te ontvangen. Uitbetaling aan de verkoper vindt niet --
plaats, indien en voorzover op de koopsom ten laste van de verkoper beslag is -----
gelegd. -----

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover te dezen nog van belang, gesloten ----
onder de volgende:-----

BEPALINGEN -----

kosten en belastingen-----

Artikel 1 -----

1. a. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting
en het kadastrale recht, voor zover betrekking hebbend op de gebruikelijke -
werkzaamheden, zijn voor rekening van koper. -----
- b. De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de in verband met ----
deze levering en de daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst-----
gemaakte casu quo te maken verschotten, zoals de onderzoeks- en-----
inschrijvingskosten van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare-----
Registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers
en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten -----
verschuldigde omzetbelasting. -----
2. Verkoper verklaart dat het verkochte een bouwterrein in de zin van artikel 11 ---
van de Wet op de omzetbelasting betreft (deze gronden vallen binnen de -----
structuurvisie en wel in Klaver 3 en/of 5, waarover eerder vooroverleg is-----



geweest met de Belastingdienst), zodat wegens de levering van het verkochte ---
omzetbelasting verschuldigd is. -----

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat -----

Artikel 2 -----

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en --
aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van -----
inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde--
van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten. -----
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving -
van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan---
enig recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde ----
grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te--
goeder trouw is geschied. Het verkochte is thans ingemeten middels voorlopige
grenzen. De definitieve grens en oppervlakte zal worden vastgesteld door het ---
Kadaster bij de verificatiemeting. -----
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van
het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of
pacht of ander gebruiksrecht. -----
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand
komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt -----
geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de ----
staat van het verkochte. -----

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico -----

Artikel 3 -----

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de -----
ondertekening van deze akte. -----
Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn -----
rekening en draagt hij het risico van het verkochte, met dien verstande dat de -----
zakelijke lasten voor rekening van koper komen met ingang van een januari -----
tweeduizend achttien. -----

titelbewijzen en bescheiden -----

Artikel 4 -----

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in
artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had en ---
daarbij geen belang behoudt, aan koper afgegeven. -----

garanties van verkoper -----

Artikel 5 -----

Verkoper garandeert het navolgende: -----

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; -----
2. het verkochte wordt geheel vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot-
gebruik, en ongevorderd overgedragen. Het verkochte is evenmin zonder recht -
of titel in gebruik bij derden; -----

bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest -----

Artikel 6 -----

1. Aan verkoper zijn geen feiten en omstandigheden bekend die erop wijzen dat ---
het verkochte op enigerlei wijze verontreinigd kan zijn. Niettemin heeft koper --

de mogelijkheid gehad met het oog op eventuele verontreinigingen op het ----- verkochte een verkennend bodemonderzoek te laten plaatsvinden. Koper heeft -- van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en uit gemeld onderzoek is volgens ----- opgave van koper gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor het beoogde --- gebruik. -----

2. Het risico dat later zal blijken dat op heden in afwijking van het vorenstaande --- verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is voor rekening van koper, tenzij- de omstandigheid dat deze niet reeds is gebleken voor of op heden het gevolg is van onjuiste of onvolledige informatie van verkoper. -----

wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen -----

Artikel 7 -----

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het Kadaster en de ----- Openbare Registers, zijn per heden geen beperkingen bekend in de gemeentelijke --- beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, behoudens een aanwijzing van de gronden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten, nummer 201703, datum -- inwerking treding eenentwintig februari tweeduizend zeventien. -----

De Gemeente Horst aan de Maas heeft blijkens een email, die aan deze akte zal ----- worden gehecht, toestemming verleend voor de onderhavige transactie. -----

Verkoper verklaart dat hem overigens geen feiten of omstandigheden bekend zijn, -- waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn --- ingeschreven. -----

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor - een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben ----- overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de ----- gemeentelijke beperkingenregistratie. -----

Inschrijvingen in de registers na de ondertekening van de akte zijn voor risico van -- koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper. ----

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE -----

BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of ----- bijzondere verplichtingen die verkoper verplicht is aan koper op te leggen is in ----- gemelde akte van eigendomsverkrijging door verkoper geen melding gemaakt. -----

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE -----

OVEREENKOMSTEN -----

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

KOOPOVEREENKOMST -----

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

VERTEGENWOORDIGING EN VOLMACHT KOPER -----

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. -----

ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO wordt te dezen vertegenwoordigd- door haar enig en zelfstandig bevoegd bestuurder : -----

de heer RUDOLF ANTONIUS CORNELIS VAN HEUGTEN, geboren te Helmond op twaalf september negentienhonderd eenenzestig (paspoort nummer: -----



blad - 5

NY5CJB2590), te dezer zake woonplaats kiezende te 5928 RC Venlo, Sint Jansweg 15, die bij onderhandse akte van volmacht, gehecht aan een akte van levering, op tweeëntwintig maart tweeduizend zeventien verleden voor mij, notaris, volmacht heeft verleend aan de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om namens B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo akten als de onderhavige te ondertekenen.

BEROEP OP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Terzake de krachtens onderhavige verkrijging verschuldigde overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer daar terzake de levering omzetbelasting verschuldigd is en het verkochte volgens verklaring van verkoper nimmer als bedrijfsmiddel is gebruikt.

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

Tevens verklaarden de comparanten volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om voor en namens hen comparanten, in hun gemelde hoedanigheid, eventuele herstellingen en onvolledigheden en onjuistheden, welke achteraf mochten blijken in deze akte en in eventuele andere akten (waaronder met name begrepen akten ter vestiging van beperkt (zekerheids)rechten) voor te komen, hieronder met name ook begrepen onvolledigheden en onjuistheden in de kadastrale omschrijvingen en opgaven van grootten, bij notariële akte te effectueren.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van de notaris werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte zal worden gehecht:

- een onderhandse koopovereenkomst;
- een toestemming van de gemeente Horst aan de Maas.

SLOT AKTE

Daar waar in deze akte melding wordt gemaakt van of (rechts)gevolgen verbonden worden aan of voortvloeien uit het aangaan, het al dan niet bestaan, de beëindiging of het beëindigd zijn van een huwelijk, zijn deze (rechts)gevolgen van overeenkomstige toepassing op het aangaan, het al dan niet bestaan, de beëindiging dan wel het beëindigd zijn van een geregistreerd partnerschap. Daar waar in de comparitie blijkt van een ongehuwde status, dan wordt daaronder tevens verstaan niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap. De verschenen personen, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de in de aanhef van deze akte genoemde documenten, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Horst aan de Maas op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, dat partijen tijdig voor het verlijden een conceptakte hebben ontvangen, van de inhoud van de akte hebben kennisgenomen en zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna eerst door de verschenen --
personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om acht uur en
veertig minuten (8.40 uur).

De ondergetekende, mr. Wilbert Marie Henri Jacques Gulikers, notaris te Horst, als
gemachtigde van verkrijger(s), in vorenstaande akte genoemd, verklaart dat:
terzake van de in vorenstaande akte nader omschreven verkrijging(en) aan
overdrachtsbelasting is verschuldigd het bedrag ad € 0,00.

21700296/ah

MEERWAARDE-OVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. a. de heer HENDRICUS FRANCISCUS MARIA VERHAEGH, geboren te Sevenum op twintig december negentienhonderdvijfenvijftig (paspoort nummer: NWFH79085), en
b. mevrouw JOHANNA GERARDA MARIA RAEDTS, geboren te Sevenum op drie september negentienhonderdzesenvijftig (paspoort nummer: NR58FRJR9),
in wettelijke gemeenschap van goederen gehuwd en beiden wonende Ulfterhoek 22 te 5975 RG Sevenum,
hierna tezamen te noemen: "verkoper"; en
c. de heer JEROEN GERARDUS HENDRIKUS VERHAEGH, geboren te Sevenum op zeventien september negentienhonderdnegenenzeventig (Nederlandse identiteitskaart nummer ITF6P6441), wonende Tongerloseweg 28 te 5963 NS Hegelsom, onder het maken van huwelijksvoorwaarden gehuwd met mevrouw Sandra Petronella Anna Tegels;
die - voor zoveel nodig - de vereiste medewerking tot na te melden rechtshandelingen, krachtens de tussen hem en de ondergetekenden sub 1.a. en 1.b. gesloten maatschapsovereenkomst "maatschap Verhaegh", hierbij verleent; de ondertekenden sub 1.a. tot en met 1.c. hierna ook gezamenlijk te noemen "maatschap Verhaegh"
2. de Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B.V. ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO, statutair gevestigd te Venlo, kantoorhoudende te 5928 RC Venlo, Sint Jansweg 15, Innovatoren 9A, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14123307, (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: Postbus 3125 5902 RC Venlo);
hierna te noemen: "koper".

verklaren:

inzake de vandaag, voor mr. C.J.G. Frons, notaris te Horst aan de Maas, verleden akte van levering, tussen verkoper en koper, aanvullend met elkander te zijn overeengekomen dat zij bij onderhandse akte enkele bepalingen zullen vastleggen inzake de meerwaarde;

ter uitvoering van het vorenstaande zijn zij overeengekomen:

A. Indien ten aanzien van (een deel van) de registergoederen:

KADASTRALE GEMEENTE SEVENUM

1. een perceel akkerbouwland, gelegen aan Dorperdijk te Sevenum, kadastraal bekend gemeente SEVENUM sectie S nummer 725 groot circa een hectare,

eenennegentig are en achtenzeventig centiare (1 ha, 91 a en 78 ca) , waaraan door het Kadaster een voorlopige grens- en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6097746;

welk perceel gedeeltelijk is belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, statutair gevestigd te Maastricht, krachtens een akte van vestiging recht van opstal, eveneens vandaag voor mij, notaris, verleden.

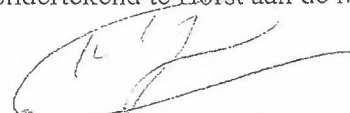
2. een perceel akkerbouwland, gelegen aan Venloseweg te Sevenum, kadastraal bekend gemeente SEVENUM sectie U nummer 91 groot vijf hectare, zevenenvijftig are en drieënzeventig centiare (5 ha, 57 a en 73 ca);
3. een perceel akkerbouwland, gelegen aan Grubbenvorsterweg te Sevenum, kadastraal bekend gemeente SEVENUM sectie Z nummer 149 groot circa twee hectare, vierenzeventig are en zestig centiare (2 ha, 74 a en 60 ca), waaraan door het Kadaster een voorlopige grens- en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6097996; welk perceel is belast met:
 een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij, statutair gevestigd te 's-Gravenhage, handelsregisternummer 27059206, welk recht is ontleend aan de inschrijving in register "Hypotheken 4" bij na te melden Openbare Registers van het Kadaster te Roermond in deel 12223 nummer 1;
 de bestemming onherroepelijk is gewijzigd in een bestemming die onderdeel is van het complex (zoals bedoeld in artikel 40d van de onteigeningswet) van een nieuw bedrijventerrein, dan is koper (of zijn rechtsopvolger) verplicht om aan maatschap Verhaegh een bedrag ter grootte van elf euro (€ 11,00) per vierkante meter boven de in voormelde leveringsakte opgenomen koopsom voor deze registergoederen te betalen. Voormelde bijbetaling is steeds verschuldigd over de volledige oppervlakte van het betreffende kadastrale perceel, ongeacht of de voormelde bestemmingswijziging of de sub B. te melden start met feitelijke werkzaamheden, op het gehele of slechts op een gedeelte van het betreffende kadastrale perceel van toepassing is.

- B. De in lid A. gemelde verplichting geldt ook indien op (een gedeelte van) de gemelde registergoederen voorafgaand aan een onherroepelijke bestemmingswijziging wordt gestart met feitelijke werkzaamheden die ten doel hebben een nieuw bedrijventerrein te realiseren en het (separaat geregelde) voortgezet gebruik ter plaatse wordt beëindigd;
- C. De bijbetalingsverplichting van koper eindigt door tijdsverloop uiterlijk op eenendertig december tweeduizend zevenendertig (31-12-2037);
- D. Als uiterste betalingsmoment geldt drie (3) maanden na het moment dat de bestemming van (een gedeelte van) de gemelde registergoederen onherroepelijk is gewijzigd, of is gestart met feitelijke werkzaamheden op (het deel van) de registergoederen en het (separaat geregelde) voortgezet gebruik ter plaatse is beëindigd;

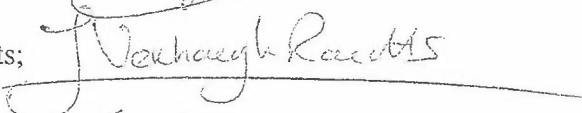
- E. Ter nakoming van deze verplichting zal door koper ten behoeve van maatschap Verhaegh een recht van eerste hypotheek worden gevestigd op de hiervoor gemelde registergoederen.
- F. Koper zal maatschap Verhaegh tijdig informeren over de voortgang van de beoogde bestemmingswijziging van de registergoederen.

Aldus in 2-voud opgemaakt en ondertekend te Horst-aan de Maas, op 21 april 2017.

1.a. de heer H.F.M. Verhaegh



1.b. mevrouw J.G.M. Raedts;



1.c. de heer J.G.H. Verhaegh



2. B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo





LEVERING

2017 CF - 235

Dossier 21700296/AH

Op eenentwintig april tweeduizend zeventien verschenen voor mij, mr. Christiaan ---
Johannes Gerardus Frons, notaris te Horst aan de Maas: -----

1. a. de heer HENDRICUS FRANCISCUS MARIA VERHAEGH, geboren te
Sevenum op twintig december negentienhonderdvijfenvijftig (paspoort-----
nummer: NWFH79085), en -----
b. mevrouw JOHANNA GERARDA MARIA RAEDTS, geboren te-----
Sevenum op drie september negentienhonderdzesenvijftig (paspoort -----
nummer: NR58FRJR9),-----

in wettelijke gemeenschap van goederen gehuwd en beiden wonende Ulfterhoek
22 te 5975 RG Sevenum, -----

hierna tezamen te noemen: verkoper; -----

2. mevrouw CATHARINA HUBERTINA HENDRINA KLEUSKENS-VAN-----
OOIJEN, geboren te Horst op zesentwintig maart negentienhonderd -----
tweeënzestig (rijbewijs nummer: 4157450504), te dezen woonplaats kiezende te
Horst, gemeente Horst aan de Maas, Gebroeders van Doornelaan 86, -----
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----
de Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: B.V. -----
ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO, statutair gevestigd te -----
Venlo, kantoorhoudende te 5928 RC Venlo, Sint Jansweg 15, Innovatoren 9A, -
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder -----
nummer 14123307, (correspondentieadres voor alle aangelegenheden -----
betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: Postbus 3125 5902 RC --
Venlo); -----
hierna te noemen: "koper". -----

De verschenen personen, die sub 2. handelend als gemeld, verklaarden: -----

KOOP

Verkoper en koper hebben op eenendertig maart tweeduizend zeventien een-----
mondelinge koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden
registergoed. -----

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst verklaart verkoper hierbij te leveren aan --
koper, die bij deze verklaart te aanvaarden: -----

OMSCHRIJVING REGISTERGROED

KADASTRALE GEMEENTE SEVENUM

1. een perceel akkerbouwland, gelegen aan Dorperdijk te Sevenum, kadastraal
bekend gemeente SEVENUM sectie S nummer 725 groot circa een hectare,

- eenennegentig are en achtenzeventig centiare (1 ha, 91 a en 78 ca) , waaraan door het Kadaster een voorlopige grens- en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6097746; -----
welk perceel gedeeltelijk is belast met een zakelijk recht van opstal ten-----
behoefte van de naamloze vennootschap N.V. Waterleiding Maatschappij---
Limburg, statutair gevestigd te Maastricht, krachtens een akte van vestiging
recht van opstal, eveneens vandaag voor mij, notaris, verleden. -----
2. een perceel akkerbouwland, gelegen aan Dorperdijk te Sevenum, kadastraal bekend gemeente SEVENUM sectie S nummer 726 groot circa-----
negenentwintig are en twaalf centiare (29 a en 12 ca), waaraan door het ----
Kadaster een voorlopige grens- en oppervlakte is toegekend bij het-----
splitsingsverzoek met ordernummer 6097746; -----
 3. een perceel akkerbouwland, gelegen aan Venloseweg te Sevenum, -----
kadastraal bekend gemeente SEVENUM sectie U nummer 91 groot vijf ----
hectare, zevenenvijftig are en drieënzeventig centiare (5 ha, 57 a en 73 ca); -
 4. een perceel akkerbouwland, gelegen aan Grubbenvorsterweg te Sevenum, -
kadastraal bekend gemeente SEVENUM sectie Z nummer 149 groot circa -
twee hectare, vierenzeventig are en zestig centiare (2 ha, 74 a en 60 ca),-----
waaraan door het Kadaster een voorlopige grens- en oppervlakte is-----
toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6097996; -----
welk perceel is belast met:-----
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze -----
vennootschap N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij, statutair -----
gevestigd te 's-Gravenhage, handelsregisternummer 27059206, welk recht is
ontleend aan de inschrijving in register "Hypotheek 4" bij na te melden ----
Openbare Registers van het Kadaster te Roermond in deel 12223 nummer 1;
en-----
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten-----
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Enexis B.V., statutair-----
gevestigd te Rosmalen, handelsregisternummer 17131139, welk recht is ----
ontleend aan de inschrijving in register "Hypotheek 4" bij na te melden ----
Openbare Registers van het Landelijke Kadaster in deel 63720 nummer 22,
doch oorspronkelijk werd gevestigd krachtens de inschrijving in register ----
"Hypotheek 4" in deel 9796 nummer 27;-----
 5. een perceel akkerbouwland, gelegen aan Grubbenvorsterweg te Sevenum, -
kadastraal bekend gemeente SEVENUM sectie Z nummer 150 groot circa -
vijftien are en negenenzestig centiare (15 a en 69 ca), waaraan door het ----
Kadaster een voorlopige grens- en oppervlakte is toegekend bij het-----
splitsingsverzoek met ordernummer 6097996; -----
welk perceel is belast met:-----
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze -----
vennootschap N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij, statutair -----
gevestigd te 's-Gravenhage, handelsregisternummer 27059206, welk recht is
ontleend aan de inschrijving in register "Hypotheek 4" bij na te melden ----
Openbare Registers van het Kadaster te Roermond in deel 12223 nummer 1;
en-----



- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten-----
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Enexis B.V., statutair-----
gevestigd te Rosmalen, handelsregisternummer 17131139, welk recht is ----
ontleend aan de inschrijving in register "Hypotheken 4" bij na te melden ----
Openbare Registers van het Landelijke Kadaster in deel 63720 nummer 22,
doch oorspronkelijk werd gevestigd krachtens de inschrijving in register ----
"Hypotheken 4" in deel 9796 nummer 27;-----

KADASTRALE GEMEENTE VENLO-----

6. de bedrijfsgebouwen met erf en verdere aanhorigheden, staande en gelegen
aan Sevenumseweg 1 te 5928 RS Venlo, kadastraal bekend gemeente-----
VENLO sectie X nummer 1379 groot circa veertig are en zevenendertig ----
centiare (40 a en 37 ca), waaraan door het Kadaster een voorlopige grens- en
oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer-----
6097747; -----
7. een perceel akkerbouwland, gelegen aan Sevenumseweg 1 te 5928 RS-----
Venlo, kadastraal bekend gemeente VENLO sectie X nummer 1380 groot--
circa een hectare, zevenenveertig are en zeven centiare (1 ha, 47 a en 7 ca) ,
waaraan door het Kadaster een voorlopige grens- en oppervlakte is-----
toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer 6097747; -----

hierna aangeduid met: "het verkochte". -----

KOOPPRIJS -----

De koopprijs is: -----

- van het verkochte sub 1. tot en met 5.: een miljoen tweeënnegentigduizend ----
vijfhonderdvijfenveertig euro (€ 1.092.545,00), te vermeerderen met een ----
bedrag van tweehonderdnegenentwintigduizend vierhonderdvierendertig ---
euro en vijfenveertig eurocent (€ 229.434,45) aan omzetbelasting; en -----
- van het verkochte sub 6. en 7.: tweehonderdachtentachtigduizend -----
zevenhonderdachtenveertig euro (€ 288.748,00). -----

Derhalve is aan koopsom, inclusief omzetbelasting, in totaal verschuldigd een -----
miljoen zeshonderdtienduizend zevenhonderdzevenentwintig euro en vijfenveertig -
eurocent (€ 1.610.727,45).-----

WOONPLAATSKEUZE -----

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te -----
worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale --
gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. --

EINDE KADASTERDEEL -----

GEBRUIK -----

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken: -----

- de sub 1., 3. en 4.. gemelde registergoederen, voor realisering bedrijventerrein ----
Klaver 3. en Klaver 5. Trade Port Noord;-----
- het sub 2. gemelde registergoed voor de realisering van het project spoorse-----
aanpassingen;-----
- het sub 5. gemelde registergoed voor de realisering van de greenport bike way; ----
- het sub 6. gemelde registergoed als bedrijfsgebouwen; en -----
- het sub 7. gemelde registergoed als landbouwgrond. -----

VOORAFGAANDE VERKRIJGING -----

1. Het registergoed sub 3. werd oorspronkelijk door de comparant onder 1.a. ----- genoemd in eigendom verkregen door toedeling krachtens ruilverkaveling, ----- blijkens de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de ----- Openbare Registers te Roermond in register "Hypotheke 4" op acht december-negentienhonderd vijftien negentig in deel 9657 nummer 1 van een afschrift van -- een akte van ruilverkaveling, op diezelfde dag verleden voor K.J.J. Kruytzer, --- destijds notaris te Helden; -----
2. de registergoederen sub 1. en 2. werden oorspronkelijk door de comparant onder 1.a. genoemd in eigendom verkregen door de toedeling krachtens voormelde --- ruilverkaveling, ingeschreven in deel 9657 nummer 1; en ----- de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare --- Registers te Roermond op drie maart negentienhonderdzevenennegentig in ----- register "Hypotheke 4", deel 10319, nummer 33, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor voldoening van de koopsom, op ----- achtentwintig februari negentienhonderdzevenennegentig verleden voor notaris-Kruijter voornoemd; -----
3. de registergoederen sub 4. tot en met 7. werden oorspronkelijk door de ----- comparant onder 1.a. genoemd in eigendom verkregen door de inschrijving ten - Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond in register "Hypotheke 4" op zeven juli tweeduizend in deel 12223 nummer 1 - van een afschrift van een akte van ruilverkaveling, op diezelfde dag verleden --- voor mr. J.P.A. Wilbers, destijds notaris te Horst; -----

Al de voormelde registergoederen zijn mede dienstbaar aan een beroep of bedrijf --- van de comparante onder 1.b. genoemd, weshalve het bestuur van het verkochte --- berust bij de comparanten onder 1.a. en b. genoemd gezamenlijk. -----

VERREKENING BEDRAGEN -----

Partijen zijn met elkander overeengekomen dat een gedeelte van voormelde ----- koopsom ten bedrage van dertigduizend euro (€ 30.000,00) eerst rechtstreeks door -- koper zal worden voldaan aan verkoper, uiterlijk drie (3) weken na oplevering van -- de sub 6. en 7. gemelde registergoederen, zoals hierna in artikel 3. bepaald. ----- Thans is derhalve verschuldigd de resterende koopsom (inclusief omzetbelasting) --- ten bedrage van een miljoen vijfhonderdtachtigduizend -----

zevenhonderdzeventwintig euro en vijfenveertig eurocent (€ 1.580.727,45). De --- koper heeft aan zijn verplichtingen tot het storten van deze resterende koopsom, bij - de notaris voldaan; de verkoper verleent de koper kwijting voor de betaling van ----- gemelde resterende koopsom. Vanaf de ondertekening van deze akte houdt de ----- notaris het gestorte bedrag ten behoeve van de verkoper. Zodra de notaris heeft ----- vastgesteld dat dit hem - gezien het tussen de partijen overeengekomene - vrij staat, zal de notaris het gestorte bedrag uitbetalen aan de verkoper of aan degene(n) die in diens plaats bevoegd is/zijn dit bedrag of een deel daarvan te ontvangen. Uitbetaling aan de verkoper vindt niet plaats, indien en voorzover op dit bedrag ten laste van de verkoper beslag is gelegd. -----

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover te dezen nog van belang, gesloten ----- onder de volgende: -----

BEPALINGEN -----

kosten en belastingen -----



Artikel 1

1. a. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, voor zover betrekking hebbend op de gebruikelijke werkzaamheden, zijn voor rekening van koper.
- b. De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de in verband met deze levering en de daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst gemaakte casu quo te maken verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting.
2. a. Verkoper verklaart te dezer zake te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting;
- b. Koper verklaart dat het verkochte sub 1. tot en met 5. een bouwterrein in de zin van artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting betreft (gemelde percelen maken allemaal deel uit van de structuurvisie, waarover in voorgaande transacties overleg is geweest door koper met de Belastingdienst), zodat wegens de levering van het verkochte sub 1. tot en met 5. omzetbelasting verschuldigd is.
- c. Verkoper verklaart dat het verkochte sub 6. en 7. geen bouwterrein of nieuw vervaardigde onroerende zaak betreft als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat de levering ervan plaatsvindt langer dan twee (2) jaren na de eerste ingebruikname ervan, zodat wegens de levering van het verkochte sub 6. en 7. geen omzetbelasting verschuldigd is.

Artikel 2

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheeken en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontfen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht, met dien verstande dat de feitelijke levering van het sub 6. gemelde registergoed zal gescheiden voor wat betreft:
 - de opstallen: bezemschoon; en
 - de drijfmestputten: zuigleeg.
 Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte sub 1. tot en met 5. vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte, met dien verstande dat een gedeelte van het registergoed 1. krachtens voormelde akte van vestiging opstalrecht, tijdelijk (in de periode van één juni tot één november tweeduizend zeventien) als werkstrook in gebruik zal zijn bij de N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg. Koper is met dit -- tijdelijke gebruik als werkstrook bekend en is hiermee akkoord gegaan. -----

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte sub 6. en 7. vindt uiterlijk plaats op eenendertig december tweeduizend negentien. -----

Ten aanzien van deze uitgestelde levering van het verkochte sub 6. en 7., zijn ----- partijen aanvullende overeengekomen: -----

- het gebruik is enkel toegestaan door de verkoper, in privé danwel in hun ----- hoedanigheid van maten in de met hun na te noemen zoon aangegane ----- "maatschap Verhaegh". In het kader van het gebruik door de maatschap, zal ook het gebruik door de derde maat, zijnde de na te noemen zoon van verkoper, zijn toegestaan; -----
- verkoper mag zonder schriftelijke toestemming van koper, het verkochte sub 6. en 7., niet in gebruik geven aan derden (hieronder niet begrepen hun na te ----- noemen zoon in hoedanigheid als maat in de tussen hen bestaande maatschap --- Verhaegh), behoudens het tijdelijk uit gebruik geven van het verkochte sub 7 --- aan een derde, uitsluitend als ploegruil ten behoeve van vruchtwisseling; -----
- het voortgezet gebruik tengevolge van voormelde uitgestelde levering kan op --- geen enkele wijze worden beschouwd als huur of pacht; -----
- mocht verkoper het verkochte sub 6. en 7. (of een deel daarvan) eerder feitelijk - aan koper wensen te leveren, zal verkoper dit minimaal drie (3) maanden voor -- de door verkoper beoogde feitelijke levering aan koper mededelen; -----
- eerst na feitelijke levering van zowel het sub 6. alsook het sub 7. gemelde ----- registergoed zal de koper het restantbedrag binnen drie (3) weken na die ----- feitelijke levering rechtstreeks aan koper voldoen. -----

Vanaf de feitelijke levering komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor- zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, met dien verstande dat de --- zakelijke lasten van het verkochte sub 1. tot en met 5., voor rekening van koper ----- komen met ingang van een januari tweeduizend achttien, en de zakelijke lasten van- het verkochte sub 6. en 7. voor rekening van koper komen met ingang van de eerste januari volgend op de feitelijke levering. -----

titelbewijzen en bescheiden -----

Artikel 4 -----

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had en --- daarbij geen belang behoudt, aan koper afgegeven. -----

garanties van verkoper -----

Artikel 5 -----

Verkoper garandeert het navolgende: -----

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; -----
2. het verkochte wordt geheel vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot- gebruik, en ongevorderd overgedragen. Het verkochte is evenmin zonder recht - of titel in gebruik bij derden; -----

bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbestArtikel 6

1. Aan verkoper zijn geen feiten en omstandigheden bekend die erop wijzen dat --- het verkochte op enigerlei wijze verontreinigd kan zijn.-----
2. Koper heeft een bodemonderzoek laten uitvoeren door Econsultancy. De----- resultaten geven geen aanleiding te twifelen aan de geschiktheid voor het ----- beoogde gebruik.-----
3. De risico's van een eventuele bodem- of grondwaterverontreiniging zijn vanaf -- vandaag voor rekening en risico van koper. -----
4. Ingeval van calamiteiten/incidenten met betrekking tot de bij verkoper nog in --- gebruik zijnde registergoederen, dient verkoper dit per omgaande aan koper te -- melden, zodat koper dan passende maatregelen kan nemen. -----
Verkoper blijft wel aansprakelijk voor elke toekomstige verontreiniging op het - verkochte, voorzover deze door verkoper veroorzaakt wordt. -----

wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingenArtikel 7

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het Kadaster en de----- Openbare Registers, zijn per heden geen beperkingen bekend in de gemeentelijke --- beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, behoudens een aanwijzing van de gronden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten, nummer 201703, datum -- inwerking treding eenentwintig februari tweeduizend zeventien, ten aanzien van de - registergoederen sub 1. tot en met 5.-----

De gemeente Horst aan de Maas heeft toestemming voor deze levering van gemelde registergoederen verleend, blijkens de aan deze akte te hechten email, de dato tien -- april tweeduizend zeventien. -----

Verkoper verklaart dat hem overigens geen feiten of omstandigheden bekend zijn, -- waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn --- ingeschreven. -----

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor - een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben----- overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de ----- gemeentelijke beperkingenregistratie. -----

Inschrijvingen in de registers na de ondertekening van de akte zijn voor risico van -- koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper. ----

bijzondere voorwaardenArtikel 8

1. Ten aanzien van de voormelde registergoederen, zijn partijen de volgende ----- (grond-)prijzen overeengekomen: -----
 - voor het perceel ten behoeve van de Spoorse aanpassingen (registergoed sub 2.) een prijs van twintig euro (€ 20,00) per vierkante meter;-----
 - voor het perceel ten behoeve van de Greenport bike way (registergoed sub-- 5.) een prijs van zes euro en vijftig eurocent (€ 6,50) per vierkante meter; ---
 - voor de bedrijfsopstallen met erf en aanhorigheden (registergoed sub 6.) een bedrag van eenhonderdzevenenvijftigduizend negenhonderdeenenzeventig - euro (€ 157.971,00);-----

- voor het onbebouwde agrarische bouwblok (deel uitmakende van het -----
registergoed sub 7.) een prijs van twaalf euro en veertig eurocent (€ 12,40) -
per vierkante meter en voor de resterende landbouwgrond aan de -----
Sevenumseweg (resterende gedeelte van registergoed sub 7.) een prijs van--
zes euro en vijftig eurocent (€ 6,50) per vierkante meter; -----
- voor de overige landbouwgronden (de sub 1, 3. en 4. gemelde-----
registergoederen) een prijs van tien euro (€ 10,00) per vierkante meter. -----
- 2. De grondwaterput (HOR426) op het sub 2. gemelde registergoed wordt in -----
onderling overleg tussen partijen, door en op kosten van koper verplaatst. -----
- 3. Koper garandeert werkende en peilgestuurde drainages in de sub 1., 3. en 4. -----
gemelde registergoederen. -----
De drainage in de sub 1. en 4. gemelde registergoederen wordt aangesneden-----
door de aanleg van de projectonderdelen Spoorse Aanpassingen en Greenport--
Bike Way. -----
Koper zal deze aanpassingen zo spoedig mogelijk op haar kosten realiseren en--
voor de feitelijke invulling in onderling overleg treden met verkoper, zodat er--
geen natschade ontstaat op de in sub 1., 3. en 4. gemelde registergoederen als ---
gevolg van het niet functioneren van de drainage, immers ook bij goed -----
functionerende drainage kan ter plaatse natschade ontstaan en daarvoor is koper
niet aansprakelijk. -----
- 4. Partijen zijn uitdrukkelijk overeengekomen dat van deze koop zijn uitgesloten, -
en derhalve in eigendom verblijven bij verkoper: -----
 - waterbron en -installatie, prefab silo, polyester voersilo's, regelapparatuur--
en corn cob mix menger (ccm menger), alles onderdeel uitmakende van de -
stallen, erf en aanhorigheden aan de Sevenumseweg 1, zijnde gemeld-----
registergoed sub 6;-----
 - drie (3) registraties van grondwaterputten (HOR417, HOR425 en HOR426);
 - betalingsrechten. -----
- 5. Partijen zijn met elkander overeengekomen dat de kosten voor -----
deskundigenbijstand van verkoper, in zijn geheel door koper voldaan zullen ----
worden, na aanreiking van een ten name van koper gestelde factuur, door de ----
door hen ingeschakelde deskundige (Arvalis). Gemelde kosten worden per -----
vandaag, via de afrekening van mij, notaris, verrekend. -----

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE -----
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of -----
bijzondere verplichtingen, die verkoper verplicht is aan koper op te leggen, zijn in --
voormelde eigendomsverkrijgingen, geen meldingen gemaakt, behoudens de-----
vermelding van de voormelde opstalrechten nutsvoorzieningen op een gedeelte van-
het verkochte. -----

Wel is terzake van het sub 1. gemelde registergoed, in de hiervoor gemelde akte van
vestiging opstalrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Waterleiding
Maatschappij Limburg, welke eveneens vandaag voor mij notaris, is verleden, na te
melden kwalitatieve verplichting gevestigd, woordelijk luidende: -----

"Artikel 2 -----



Gemeld opstalrecht houdt in het leggen, in eigendom hebben en houden, -----
onderhouden, inspecteren, verwijderen of vervangen van een waterleiding en ---
signaalkabels, alle met toebehoren, bestaande uit een leidingstrook ter breedte -
van dertien (13) meter, hierna te noemen de "veiligheidsstrook". -----
Deze strook zal gemeten vanuit de leiding richting spoorbaan drie (3) meter ---
breed zijn en gemeten vanuit de leiding naar de andere zijde tien (10) meter ----
breed zijn. -----

Tengevolge van het thans gevormde nieuwe voorlopige perceel (Sevenum S 725,
als afkomstig uit de thans vervallen percelen Sevenum S 163, 164 en 165), ligt --
deze veiligheidsstrook aan de meest noordelijke zijde van dit nieuwe perceel. ---
De lengte bedraagt eenhonderdeenendertig (131) meter. -----

kwalitatieve verplichting-----

De WML en de door haar aan te wijzen derden hebben daartoe met de nodige --
vervoermiddelen, materialen en werktuigen toegang tot de veiligheidsstrook. ---
De eigenaar dient dit toegangsrecht als een kwalitatieve verplichting te dulden,
welke verplichting bij deze door de eigenaar wordt gevestigd en door WML ----
wordt aangenomen. -----

Gemelde kwalitatieve verplichting zal overgaan op al degenen die het -----
bovenvermelde perceel zullen verkrijgen op welke wijze dan ook. -----

Diegenen die van de eigenaar een recht tot gebruik van het perceel zullen -----
verkrijgen, zijn eveneens aan deze kwalitatieve verplichting gebonden." -----

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke -----
verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ---
ander bij deze door koper aanvaard. -----

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden -
die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen. -----

Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de ---
openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, die-
voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk-----
zwaardere belasting betekenen. -----

ADMINISTRATIEVE VERWIJDERING OPSTALRECHT ENEXIS-----

Op de sub 4. en 5. gemelde registergoederen staat in de registers van het Kadaster---
het voormelde opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis B.V. -----

Volgens schriftelijke opgave van Enexis B.V. rust dit opstalrecht echter niet op de --
sub 4. en 5. gemelde registergoederen, doch is dit door het Kadaster administratief--
op gemelde registergoederen aangetekend krachtens de ruilverkavelingsakte,-----
ingeschreven in deel 12223 nummer 1. -----

Op grond van voormelde verklaring van Enexis B.V. verklaar ik, notaris, dat het ----
opstalrecht niet op de sub 4. en 5. verkochte registergoederen rust, zodat dit -----
opstalrecht administratief door het Kadaster kan worden verwijderd van de sub 4. en
5. gemelde registergoederen. -----

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE-----

OVEREENKOMSTEN-----

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of
in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

KOOPOVEREENKOMST-----

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden -----
hetgeen ten aanzien van deze koopovereenkomst tussen hen is overeengekomen. ----

MEDEWERKING -----

Voorts verscheen voor mij, notaris: -----
de heer **JEROEN GERARDUS HENDRIKUS VERHAEGH**, geboren te -----
Sevenum op zeventien september negentienhonderdnegenenzeventig (Nederlandse -
identiteitskaart nummer ITF6P6441), wonende Tongerloseweg 28 te 5963 NS -----
Hegelsom, onder het maken van huwelijksvoorwaarden gehuwd met mevrouw -----
Sandra Petronella Anna Tegels; -----

die - voor zoveel nodig - de vereiste medewerking tot voormelde rechtshandelingen,
krachtens de tussen laatstgenoemde en de verkoper gesloten -----
maatschapsovereenkomst "maatschap Verhaegh", hierbij verleent. -----

VERTEGENWOORDIGING EN VOLMACHT KOPER -----

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. -----
ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO wordt te dezen vertegenwoordigd-
door haar enig en zelfstandig bevoegd bestuurder : -----
de heer **RUDOLF ANTONIUS CORNELIS VAN HEUGTEN**, geboren te Helmond
op twaalf september negentienhonderd eenenzestig (paspoort nummer: -----
NY5CJB2590), te dezer zake woonplaats kiezende te 5928 RC Venlo, Sint Jansweg
15, die bij onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte zal worden gehecht,
volmacht heeft verleend aan de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om --
namens B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo akten als de onderhavige te -----
ondertekenen. -----

BEROEP OP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING -----

Terzake de krachtens onderhavige verkrijging verschuldigde overdrachtsbelasting, --
verklaart koper het volgende: -----

- inzake de verkrijging van de registergoederen sub 1. tot en met 5. doet koper ----
beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in ----
artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer daar terzake
de levering omzetbelasting verschuldigd is en het verkochte volgens verklaring-
van verkoper nimmer als bedrijfsmiddel is gebruikt; -----
- inzake de verkrijging van het sub 7. gemelde registergoed doet koper beroep op
vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid-
1 letter q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien volgens ----
verklaring van de koper het verkochte ten behoeve van de landbouw gedurende-
een periode van tien (10) jaar bedrijfsmatig geëxploiteerd zal worden. -----
Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en
leidt tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger het verkochte niet ----
gedurende een termijn van ten minste tien (10) jaren op een wijze als bedoeld in
deze vrijstelling exploiteert of doet exploiteren. Deze vrijstelling is daarom een-
voorwaardelijke vrijstelling. -----
- inzake de verkrijging van het sub 6. gemelde registergoed, is de waarde van de -
betreffende bedrijfsgebouwen met erf, vastgesteld op -----
eenhonderdzevenenvijftigduizend negenhonderdeenenzeventig euro -----
(€ 157.971,00). -----

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE -----



Tevens verklaarden de comparanten volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om voor en namens hen comparanten, in hun gemelde hoedanigheid, eventuele herstellingen en onvolledigheden en onjuistheden, welke achteraf mochten blijken in deze akte en in eventuele andere akten (waaronder met name begrepen akten ter vestiging van beperkt (zekerheids)rechten) voor te komen, hieronder met name ook begrepen onvolledigheden en onjuistheden in de kadastrale omschrijvingen en opgaven van grootten, bij notariële akte te effectueren.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van de notaris werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, -- voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte zullen worden gehecht:--

- een onderhandse akte van volmacht;--
- een namens koper "voor akkoord" afgetekend concept van deze akte;--
- email van gemeente Horst aan de Maas, de dato tien april tweeduizend zeventien;--
- email Enexis waarin staat vermeld dat opstalrecht nutsvoorzieningen niet op betreffende percelen is gevestigd.

SLOT AKTE

De verschenen personen, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de in de aanhef van deze akte genoemde documenten, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, is verleden te Horst aan de Maas op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, dat partijen tijdig voor het verlijden een conceptakte hebben ontvangen, van de inhoud van de akte hebben kennisgenomen en zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om

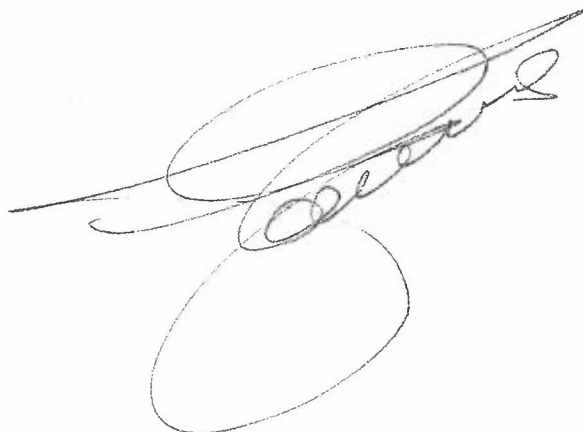
elf uur en zestien minuten (11.16 uur)

Verhaeght Raedt

[Signature]

[Signature]
[Signature]

De ondergetekende, mr. Christiaan Johannes Gerardus Frons, notaris te Horst aan de Maas, als gemachtigde van verkrijger(s), in vorenstaande akte genoemd, verklaart dat terzake van de in vorenstaande akte nader omschreven verkrijging(en) aan overdrachtsbelasting is verschuldigd het bedrag ad € 9.477,00.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Christiaan Frons', written in a cursive style with a large loop at the end.

Koopovereenkomst

1. de heer ing. Feitse Boersma, geboren op 6 juli 1957 te Staphorst, rijbewijsnummer 4302733307, afdelingshoofd vermogensbeheer, Divisie Grond & Gebouwen, Staatsbosbeheer, gevestigd op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort (postadres: Postbus 2, 3800 AA Amersfoort), in deze hoedanigheid handelend namens Staatsbosbeheer, hiertoe bevoegd op grond van het besluit van de directeur **Staatsbosbeheer** van 22 december 2016 (Mandaatregeling Staatsbosbeheer 2017, Stcrt. 2017-137), die zijn bevoegdheid tot het verrichten van na te melden rechtshandeling ontleent aan artikel 13 van de Wet van 11 september 1997, Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 1997/514 (Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30263544, hierna te noemen: "verkoper";
2. **B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Venlo, met adres Sint Jansweg 15, 5928 RC Venlo, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 14123307, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar enig directeur de heer R.A.C. van Heugten, zelfstandig bevoegd deze besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid te vertegenwoordigen, hierna te noemen: "koper";

verklaren het navolgende te zijn overeengekomen:

verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:

een gedeelte van een perceel grond gelegen nabij de Mierbeek te Venlo, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie X, nummer 8, ter grootte van 0.18.19 ha

zulks voor de totale koopsom van € 36.380,00 k.k.

zegge: zesendertigduizenddriehonderdtachtig euro,

gebaseerd op een koopsom van € 20,00 per m²;

in welk bedrag alle vergoedingen zijn begrepen die de verkoper op basis van de Onteigeningswet toekomen, een en ander zoals schematisch met grondplannummer 6 weergegeven op de als bijlage aan deze overeenkomst gehechte tekening, hierna te noemen: "het verkochte";

en voorts onder de navolgende bepalingen en bedingen:

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 1 maand na het in vervulling gaan van de onder punt 13 van deze overeenkomst bedoelde opschortende voorwaarden ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor De Laat & Gulikers te Horst.
3. De betaling van de koopsom en daarmee verband houdende vergoedingen zal geschieden bij het passeren van de notariële akte van levering. De uitbetaling aan Staatsbosbeheer dient te worden voldaan door overmaking op bankrekeningnummer NL16RABO0385238177 t.n.v. Staatsbosbeheer divisie Grond en Gebouwen onder vermelding van: DAS 75616



4. De aanvaarding van het verkochte door koper zal geschieden uiterlijk op de datum van het passeren van de notariële akte van levering.
5. Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Verkoper heeft aan koper kennisgegeven van alle hem bekende lasten als erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten en beperkingen van de zaken zoals blijkt uit de openbare registers en/of akten dienaangaande. Verkoper verklaart dat alle informatie de zaken aangaande die naar verkeersopvattingen aan koper ter kennis hoort te worden gebracht, aan koper bekend zijn gemaakt.
6. Aan verkoper zijn geen feiten en omstandigheden bekend die er op wijzen dat het verkochte op enigerlei wijze verontreinigd kan zijn. Niettemin zal, indien koper dat noodzakelijk acht en uiterlijk binnen 4 weken na het tot stand komen van deze overeenkomst, met het oog op eventuele verontreinigingen op het perceel in opdracht van koper een historisch- en of verkennend bodemonderzoek plaatsvinden. De verkoper verleent daarvoor aan koper toestemming. Mocht uit dat onderzoek blijken dat de zaak op enigerlei wijze alsnog verontreinigd is of kan zijn zodanig dat deze voor koper voorgenomen gebruik, dan wel kan nopen tot bodemsanering en/of maatregelen, heeft koper het recht deze overeenkomst te ontbinden, dan wel met koper in overleg te treden over de alsdan ontstane situatie. In geval koper afziet van het uitvoeren van een bodemonderzoek gezien de huidige functie van het verkochte zullen alle eventuele saneringsclaims van de overheid alsmede het risico dat mogelijkerwijze later mocht blijken dat in de verkochte bodem enige verontreiniging aanwezig is welke aan verkoper en koper thans niet bekend is en/of thans naar de huidige stand der wetenschap niet als verontreiniging wordt onderkend, zijn geheel voor rekening van de koper, die deze eventuele schadeclaims en dit risico bij deze uitdrukkelijk aanvaardt en verkoper volledig zal vrijwaren voor alle rechten en aanspraken deswege.
7. Het verkochte is voor rekening en risico van de koper, terstond na de ondertekening van de notariële akte van levering.
8. De onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en overige eigenaarlasten van het verkochte zijn vanaf 1 januari van het jaar volgend op de levering voor rekening van koper.
9. Kosten, rechten en belastingen, op deze overeenkomst en de levering vallende zijn voor rekening van koper. Uitgangspunt voor deze overeenkomst is een levering onder het regime van de overdrachtsbelasting. Voor zover omzetbelasting (BTW) is verschuldigd, is deze niet in de koopsom inbegrepen en zal deze door Koper worden voldaan.
10. Ter zake dezer overeenkomst en al haar gevolgen kiezen partijen onveranderlijk woonplaats ten kantore van genoemde notaris of diens ambtsopvolger.
11. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat ter zake het verkochte, zoals in deze overeenkomst aangegeven, aanwezige natuur dan wel houtopstanden mogelijk een publiekrechtelijke compensatieplicht rust. Indien en voor zover de Koper de op het Verkochte aanwezige natuurwaarden zal aantasten, houtopstanden, waar onder bomen, zal kappen / heeft gekapt c.q. zal verwij-



deren / heeft verwijderd, verklaart Koper ermee bekend te zijn dat hij dient te voldoen aan een publiekrechtelijke compensatieplicht. Koper vrijwaart Staatsbosbeheer voor iedere aansprakelijkheid die uit het niet nakomen van deze compensatieplicht kan voortvloeien.

12. Na inmeting van het Verkochte door het Kadaster zal bij onder- of overmaat verrekend worden tegen een prijs van € 20,00, (zegge: twintig euro) per vierkante meter, voor zover het te verrekenen bedrag de € 500,-- (zegge: vijfhonderd euro) te boven gaat. Verrekening dient plaats te vinden bij akte passering of indien het Kadaster de kennisgeving van de inmetingsresultaten heeft verzonden na aktepassering, binnen 3 maanden na schriftelijk verzoek van een van de partijen.
13. Op deze overeenkomst zijn de volgende opschortende voorwaarden van toepassing:
- a. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde, in het kader van de goedkeuring door het Ministerie van EZ als bedoeld in artikel 3, vierde lid van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer, dat het bestemmingsplan 'Trade Port Noord – Railterminal & Spoorse aanpassingen – deelgebied Venlo' uiterlijk 1 juni 2017 is vastgesteld.
 - b. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat uiterlijk op 1 juni 2017 goedkeuring is verkregen van het Rijksvastgoedbedrijf (prijs-toets) als bedoeld in artikel 3, vijfde lid van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer.
14. Naast de koopsom verstrekt koper aan verkoper een vergoeding voor de door verkoper gemaakte kosten voor deskundigen ter hoogte van € 2.750,00 excl. BTW. Hiertoe zal verkoper aan koper een factuur doen toekomen die koper aan verkoper zal voldoen voor het passeren van de onder 1. genoemde akte van levering.
15. Verkoper zal geen bezwaar of beroep instellen tegen het bestemmingplan 'Trade Port Noord – Railterminal & Spoorse aanpassingen – deelgebied Venlo'.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend ter respectievelijke standplaatsen,

Staatsbosbeheer

De directeur, namens deze,

De heer ing. F. Boersma

d.d. 07-04-2017

B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo

Directeur

De heer R. van Heugten

d.d. 06-04-2017

Bijlage(n):

- Tekening

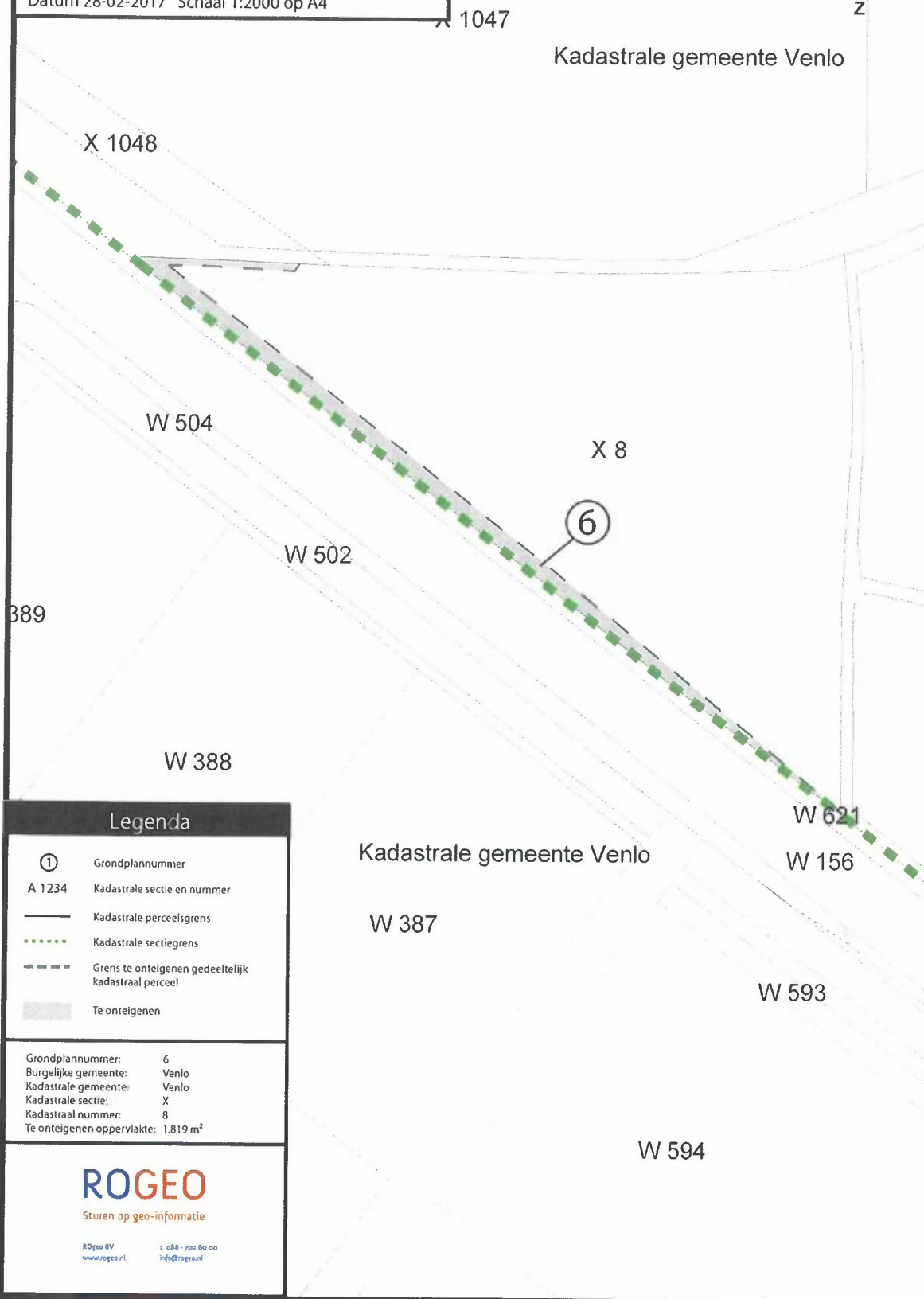
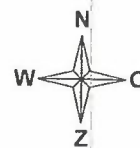


Gemeente Venlo

Railterminal & Spoorse Aanpassingen

Grondplantekening

Datum 28-02-2017 Schaal 1:2000 op A4





AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 21700327

Vandaag, zestien juni tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. Wilbert ----
Marie Henri Jacques Gulikers, notaris in de gemeente Horst aan de Maas -----
kantoorhoudende te Horst: -----

1. mevrouw Catharina Hubertine Hendrina Kleuskens-van Ooijen, geboren te ----
Horst op zesentwintig maart negentienhonderdtweeënzestig, werkzaam ten ----
kantore van mij, notaris, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de Publiekrechtelijk rechtspersoon: **STAATSBOSBEHEER**, statutair gevestigd
te Amersfoort, kantoorhoudende te 3811 MG Amersfoort, Smallepad 5, -----
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder -----
nummer 30263544, (correspondentieadres voor alle aangelegenheden -----
betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: Postbus 2 3800 AA ----
Amersfoort); -----
hierna te noemen: "verkoper"; en -----
2. mevrouw mr. Imke Lambertina Elizabeth Schreurs-Jansen, geboren te Venlo op
zestien januari negentienhonderdzesentachtig, werkzaam ten kantore van mij, --
notaris, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----
de Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **B.V.** -----
ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO, statutair gevestigd te ----
Venlo, kantoorhoudende te 5928 RC Venlo, Sint Jansweg 15, Innovatoren 9 A, --
ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder -----
nummer 14123307, (correspondentieadres voor alle aangelegenheden -----
betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: Postbus 3125 5902 RC --
Venlo); -----
hierna te noemen: "koper". -----

De verschenen personen verklaarden: -----

KOOP -----

Verkoper en koper hebben op zes april tweeduizend zeventien een -----
koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.
Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt --
gehecht en hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst". -----

LEVERING -----

Ter uitvoering van de koopovereenkomst verklaart verkoper hierbij te leveren aan --
koper, die bij deze verklaart te aanvaarden: -----

OMSCHRIJVING REGISTERGOED -----

het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond gelegen nabij Venlo, --
de Mierbeek, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie X, nummer 1407 waaraan --
door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter -
grootte van ongeveer achttien are en negentien centiare (18 a 19 ca), -----
hierna aangeduid met: "het verkochte". -----

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is: zesendertigduizend driehonderdtachtig euro -----
 (€ 36.380,00), te vermeerderen met een bedrag van zeventuizend -----
 zeshonderdnegenendertig euro en tachtig cent (€ 7.639,80) aan omzetbelasting. -----

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te -----
 worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale --
 gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. --

EINDE KADASTERDEEL**GEBRUIK**

Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor de realisering van het project-
 spoorse aanpassingen. -----

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten-----
 Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond in-
 register "Hypotheken 4" op zeven juli tweeduizend in deel 12223 nummer 1 van een
 afschrift van een akte van ruilverkaveling, op diezelfde dag verleden voor mr. -----
 Johannes Petrus Antonius Wilbers, destijds notaris te Horst. -----

VERREKENING BEDRAGEN

De koper heeft aan zijn verplichtingen tot het storten van de koopsom bij de notaris-
 voldaan; de verkoper verleent de koper kwijting voor de betaling van de koopsom.--
 Vanaf de ondertekening van deze akte houdt de notaris het gestorte bedrag ten-----
 behoeve van de verkoper. Zodra de notaris heeft vastgesteld dat dit hem - gezien het
 tussen de partijen overeengekomene - vrij staat, zal de notaris het gestorte bedrag ---
 uitbetalen aan de verkoper of aan degene(n) die in diens plaats bevoegd is/zijn de ---
 koopsom of een deel daarvan te ontvangen. Uitbetaling aan de verkoper vindt niet --
 plaats, indien en voorzover op de koopsom ten laste van de verkoper beslag is -----
 gelegd. -----

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover te dezen nog van belang, gesloten ----
 onder de volgende:-----

BEPALINGEN**kosten en belastingen****Artikel 1**

1. a. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de eventueel -----
 verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, voor zover -----
 betrekking hebbend op de gebruikelijke werkzaamheden, zijn voor rekening
 van koper. -----
- b. De in lid a. bedoelde kosten worden vermeerderd met de in verband met ----
 deze levering en de daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst-----
 gemaakte casu quo te maken verschotten, zoals de onderzoeks- en-----
 inschrijvingskosten van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare-----
 Registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers
 en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten -----
 verschuldigde omzetbelasting. -----
2. De comparante sub 1., handelend namens verkoper, verklaart dat verkoper te----
 dezer zake handelt als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting---



1968 en de comparante sub 2., handelend namens koper, verklaart dat het verkochte is opgenomen in de structuurvisie (waarover door koper overleg is geweest met de Belastingdienst), zodat wegens de levering van het verkochte omzetbelasting verschuldigd is.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten, behoudens dat, indien na kadastrale opmeting blijkt dat het verkochte groter of kleiner is dan hiervoor aangegeven, verrekening van de koopsom zal plaatsvinden op basis van twintig euro (€ 20,00) exclusief omzetbelasting per centiare voor zover het te verrekenen bedrag de vijfhonderd euro (€ 500,00) te boven gaat; deze eventuele verrekening dient te geschieden uiterlijk binnen drie maanden nadat aan partijen de uitslag van de kadastrale opmeting is bekend gemaakt en mits een van partijen hiertoe schriftelijk verzoekt. Het verkochte is thans ingemeten middels voorlopige grenzen. De definitieve grens en oppervlakte zal worden vastgesteld door het Kadaster bij de verificatiemeting.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, met dien verstande dat de zakelijke lasten voor rekening van koper komen met ingang van een januari tweeduizend achttien.

titelbewijzen en bescheiden

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had en daarbij geen belang behoudt, aan koper afgegeven.

garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; -----
2. het verkochte wordt geheel vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot-
gebruik, en ongevorderd overgedragen. Het verkochte is evenmin zonder recht -
of titel in gebruik bij derden; -----

bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest -----

Artikel 6 -----

1. Aan verkoper zijn geen feiten en omstandigheden bekend die erop wijzen dat --
het verkochte op enigerlei wijze verontreinigd kan zijn. Niettemin heeft koper --
de mogelijkheid gehad met het oog op eventuele verontreinigingen op het -----
verkochte een verkennend bodemonderzoek te laten plaatsvinden. Koper heeft--
van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en uit gemeld onderzoek is volgens----
opgave van koper gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor het beoogde--
gebruik. -----
2. Het risico dat later zal blijken dat op heden in afwijking van het vorenstaande--
verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is voor rekening van koper, tenzij-
de omstandigheid dat deze niet reeds is gebleken voor of op heden het gevolg is
van onjuiste of onvolledige informatie van verkoper. -----

wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen -----

Artikel 7 -----

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het Kadaster en de-----
Openbare Registers, zijn per heden geen beperkingen bekend in de gemeentelijke ---
beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. -----

Verkoper verklaart dat hem overigens geen feiten of omstandigheden bekend zijn, --
waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ---
ingeschreven. -----

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van
de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor -
een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben -----
overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de -----
gemeentelijke beperkingenregistratie. -----

Inschrijvingen in de registers na de ondertekening van de akte zijn voor risico van --
koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper. ---

bezwaar -----

Artikel 8 -----

Verkoper zal geen bezwaar of beroep instellen tegen het bestemmingsplan "Trade---
Port Noord-Railterminal en Spoorse aanpassingen - deelgebied Venlo". -----

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of -----
bijzondere verplichtingen die verkoper verplicht is aan koper op te leggen is in ----
gemelde akte van eigendomsverkrijging door verkoper geen melding gemaakt. -----

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE -----

OVEREENKOMSTEN -----

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of
in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

KOOPOVEREENKOMST -----



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

BEROEP OP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING -----

Terzake de krachtens onderhavige verkrijging verschuldigde overdrachtsbelasting --
wordt een beroep gedaan op vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de
Wet op belastingen van rechtsverkeer daar terzake de levering omzetbelasting -----
verschuldigd is en het verkochte volgens opgave van verkoper nimmer als -----
bedrijfsmiddel is gebruikt. -----

VERTEGENWOORDIGING EN VOLMACHT KOPER -----

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. -----
ONTWIKKELBEDRIJF GREENPORT VENLO wordt te dezen vertegenwoordigd-
door haar enig en zelfstandig bevoegd bestuurder : -----
de heer RUDOLF ANTONIUS CORNELIS VAN HEUGTEN, geboren te Helmond
op twaalf september negentienhonderdeenenzestig (paspoort nummer: -----
NY5CJB2590), te dezer zake woonplaats kiezende te 5928 RC Venlo, Sint Jansweg
15, die bij onderhandse akte van volmacht, gehecht aan een akte van levering, op---
eenentwintig april tweeduizend zeventien verleden voor mr. C.J.G. Frons, notaris te
Horst aan de Maas, volmacht heeft verleend aan de medewerkers van het kantoor ---
van mij, notaris, om namens B.V. Ontwikkelbedrijf Greenport Venlo akten als de ---
onderhavige te ondertekenen. -----

VERTEGENWOORDIGING EN VOLMACHT VERKOPER -----

De publiekrechtelijke rechtspersoon STAATSBOSBEHEER wordt te dezen -----
vertegenwoordigd door de heer SYLVO THIJSSEN, geboren te Ommen op twaalf ---
maart negentienhonderdnegenenvijftig, paspoort nummer: NMFDBLC01), directeur
Staatsbosbeheer, te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van Staatsbosbeheer
voornoemd, hiertoe bevoegd op grond van artikel 13 van de Wet van elf september -
negentienhonderdzevenennegentig, Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden -
1997/514 (Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer). -----

Genoemde heer Thijsen heeft bij onderhandse volmacht, die aan deze akte zal -----
worden gehecht, volmacht verleend aan de medewerkers van het kantoor van mij, ---
notaris, om namens hem, in gemelde hoedanigheid, deze akte te ondertekenen. -----

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE -----

Tevens verklaarden de comparanten volmacht te geven aan ieder van de -----
medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om voor en namens hen -----
comparanten, in hun gemelde hoedanigheid, eventuele herstellingen en -----
onvolledigheden en onjuistheden, welke achteraf mochten blijken in deze akte en in
eventuele andere akten (waaronder met name begrepen akten ter vestiging van -----
beperkt (zekerheids)rechten) voor te komen, hieronder met name ook begrepen -----
onvolledigheden en onjuistheden in de kadastrale omschrijvingen en opgaven van --
grootten, bij notariële akte te effectueren. -----

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN) -----

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van de notaris werkzame ----
personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, --
voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op -
het verkochte. -----

AAN TE HECHTEN STUKKEN -----

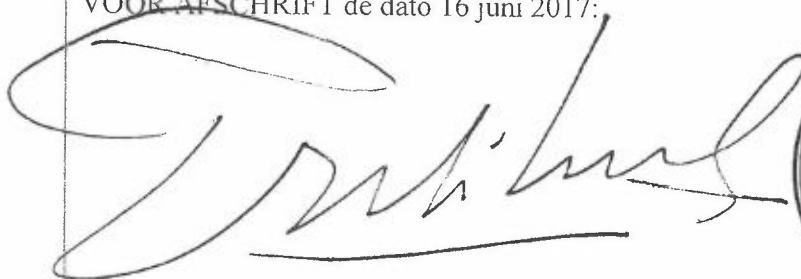
Aan deze akte zal worden gehecht: -----
 - een onderhandse koopovereenkomst; -----
 - een onderhandse volmacht. -----

SLOT AKTE -----

Daar waar in deze akte melding wordt gemaakt van of (rechts)gevolgen verbonden -
 worden aan of voortvloeien uit het aangaan, het al dan niet bestaan, de beëindiging -
 of het beëindigd zijn van een huwelijk, zijn deze (rechts)gevolgen van -----
 overeenkomstige toepassing op het aangaan, het al dan niet bestaan, de beëindiging -
 dan wel het beëindigd zijn van een geregistreerd partnerschap. Daar waar in de -----
 comparitie blijkt van een ongehuwde status, dan wordt daaronder tevens verstaan ---
 niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap. -----
 De verschenen personen, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand
 van de in de aanhef van deze akte genoemde documenten, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,
 is verleden te Horst aan de Maas op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. -----
 De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en -----
 toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de
 akte geen prijs te stellen, dat partijen tijdig voor het verlijden een conceptakte -----
 hebben ontvangen, van de inhoud van de akte hebben kennisgenomen en zijn -----
 gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien. -----
 Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna eerst door de verschenen --
 personen en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om veertien uur en -----
 vijftien minuten (14:55 uur). -----
 Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT de dato 16 juni 2017:




Dienst voor het kadaster en de
openbare registers

kadaster



Bewijs van inschrijving

Onderwerp
OZ4 70906/12

Uw kenmerk
M-KIK-LEV-21700327-2170749 WG533

Aan
MR. W.M.H.J. Gulikers
HORST

Geachte relatie,

Op 19-6-2017 om 9.00 uur is ingeschreven het stuk OZ4 70906/12.

De ondertekenaar van dit stuk is: Wilbert Marie Henri Jacques Gulikers

De inschrijving betreft de volgende stukken:

1 Stuk (Digitaal) : KIK-LEV-21700327-2170749.pdf

Met vriendelijke groeten,

Mr. B.H.J. Roes
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers