

VERSIE 09-09-2011

KOOPOVEREENKOMST**De ondergetekenden:**

1. De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] wonende Collse Hoefdijk 34, 5674 VK Nuenen, hierna tezamen te noemen **"(de) verkoper"**
- en
2. De heer mr. W.R. Ligtfoot, burgemeester van Nuenen, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Nuenen en krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente Nuenen rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen **"(de) gemeente"**

hierna tezamen te noemen **"(de) partijen"**

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEGEKEN ALS VOLGT:

verklaren een koopovereenkomst aan te gaan op grond waarvan, de gemeente koopt van verkoper, die aan de gemeente verkoopt, het registergoed, zoals hieronder nader omschreven en aangegeven op een aan deze koopovereenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening d.d. 07-06-2011 die als bijlage 1 is aangehecht.

Kadastrale omschrijving percelen welke geheel of gedeeltelijk worden gekocht of verkocht			Grootte van het perceel		
gemeente	sectie	nummer	ha	a	ca
Nuenen	C	3761	8	73	70
Nuenen	C	3843	2	67	80
Nuenen	C	3759	6	14	25
Nuenen	C	3844	2	43	95
In totaliteit			19	99	70

plaatselijk bekend als het tuinbouwbedrijf met in pandige woning, bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf en tuin en bijbehorende cultuurgronden, Collse Hoefdijk 34 te Nuenen.

hierna tezamen te noemen: **"het verkochte"**

De koop geschiedt voor de prijs (totale schadeloosstelling) van [REDACTED] (zegge: [REDACTED]) te vermeerderen met een rentevergoeding van [REDACTED] op jaarbasis, gerekend vanaf 1 mei 2011 tot aan de notariële overdracht, in welk bedrag alle schadeloosstellingen, hoe ook genaamd zijn begrepen.

Artikel 1. Schadeloosstelling.

1. In de schadeloosstelling zijn alle kosten en schade, in welke vorm of onder welke naam dan ook begrepen, behoudens voor zover in deze overeenkomst kosten en of schade separaat worden genoemd.
2. De betaling van de schadeloosstelling dient plaats te vinden bij gelegenheid van de notariële overdracht.

De rentevergoeding over de periode van 1 mei 2011 tot en met 15 december 2011 zal door de gemeente op 15 december 2011 aan verkoper worden betaald. De rentevergoeding over de periode vanaf 15 december 2011 tot aan de datum van de notariële overdracht wordt door de gemeente bij gelegenheid van de notariële overdracht betaald.

De verkoper stemt ermee in dat de met de overdracht belaste notaris het betaalde bedrag onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte geleverd kan worden vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.

Artikel 2. Notariële overdracht.

1. De notariële overdracht dient plaats te vinden ten overstaan van een door de gemeente aan te wijzen notaris op 16 januari 2012. Burgemeester en wethouders zullen niet besluiten tot aankoop over te gaan voordat zij de gemeenteraad van Nuenen de gelegenheid hebben geboden haar wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.
2. De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en voor zijn bevoegdheid tot eigendomsoverdracht bij gelegenheid van de notariële overdracht. Beide partijen verplichten zich in de notariële akte uitdrukkelijk te verklaren afstand te doen van het recht om welke reden dan ook ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Artikel 3. Staat van het verkochte - Gebruik.

1. Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken (ook die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf) en met alle kwalitatieve rechten, vrij van hypotheek en beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. De verkoper geeft kennis van de volgende met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen:

ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar eerdere aankomstitels, te weten:

- II. betreffende een weg, voor wat betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Nuenen sectie C nummer 3761: een akte van levering, op drie april negentienhonderd zeven en negentig (03-04-1997) verleden voor mr [REDACTED] destijds notaris ter standplaats Helmond, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven in register hypotheek 4 op vier april negentienhonderd zeven en negentig (04-04-1997) in deel 12796 nummer 16, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Op grond van voormelde overeenkomst van verkoop en koop is de vestiging van de navolgende erfdienstbaarheden overeengekomen:

1. *Ten laste van het verkochte gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Nuenen sectie C nummer 3516 en ten behoeve van het bij verkoper in eigendom verblijvende gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Nuenen, sectie C nummer 3512 wordt bij deze gevestigd een*

- erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg en wel over de bestaande weg, welke is gelegen tegen de grens van het verkochte en het niet-verkochte gedeelte van gemeld kadastraal perceel gemeente Nuenen sectie C nummer 3516;*
- III. betreffende een beregeningsinstallatie, voor wat betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Nuenen sectie C nummers 3759, 3761, 3843 en 3844: de hiervoor onder II gemelde akte de dato drie april negentienhonderd zeven en negentig (03-04-1997) (deel 12796 nummer 16), waarin onder meer woordelijk staat vermeld:
2. *Ter behoeve en ten laste van de bij deze akte verkochte gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Nuenen sectie C nummers 3516 en 3512 en ten laste en ten behoeve van de niet verkochte gedeelten van deze percelen over en weer wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van het hebben, houden en onderhouden van een beregeningsinstallatie met leidingen en daarbij behorende werken;*
- IV. betreffende een weg, voor wat betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Nuenen sectie C nummer 3761: een akte van levering, op achttien november negentienhonderd negen en negentig (18-11-1999) verleden voor voornoemde notaris [REDACTED] bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Eindhoven in register hypotheek 4 op negentien november negentienhonderd negen en negentig (19-11-1999) in deel 14707 nummer 19, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:
- VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**
- Op grond van voormelde overeenkomst van verkoop en koop is de vestiging van de navolgende erfdienstbaarheden overeengekomen: Ten laste van het verkochte sub I als een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Nuenen sectie C nummer 3762 en het kadastrale perceel gemeente Nuenen sectie C nummer 3761, welke eveneens in eigendom is van koper I, blijkens voornoemde akte van levering van drie april negentienhonderd zeven en negentig en ten behoeve van het verkochte sub II als een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Nuenen sectie C nummer 3762 wordt bij deze gevestigd een erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg en wel over de bestaande weg, zoals met een stippellijn is aangegeven op voornoemde kadastrale tekening.*

BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT

Het verkochte is niet belast met zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud).

3. Het verkochte zal bij de notariële overdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor het door de gemeente beoogde gebruik nodig zijn. De gemeente is voornemens het verkochte te ontwikkelen voor bedrijfsdoeleinden en verkeersdoeleinden. De daaraan verbonden juridisch planologische risico's zijn voor rekening van de gemeente. De gemeente is bevoegd het verkochte vóór de notariële overdracht van binnen en van buiten te inspecteren.

Artikel 4. Informatie- en onderzoeksplicht.

1. Verkoper garandeert, onverminderd het overigens in deze overeenkomst bepaalde, dat voor zover aan verkoper bekend er geen feiten zijn die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik door de verkoper, die kan leiden tot een verplichting tot sanering van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
2. De verkoper verklaart niet bekend te zijn met erfdienstbaarheden die door verjaring zijn ontstaan.
3. De gemeente aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende maatstaven en verkeersopvattingen tot haar onderzoeksgebied behoren, voor haar risico komen, tenzij deze feiten en omstandigheden aan de verkoper bekend zijn.
4. Verkoper verklaart:
 - dat er voor zover hem bekend geen asbesthoudende materialen in het verkochte zijn aangebracht en/of verwerkt met uitzondering van de asbesthoudende materialen welke zijn aangegeven in de asbestinventarisatie. Partijen zijn bekend met de asbestinventarisatie van het verkochte, uitgevoerd door RPS. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een rapport

met projectnummer RPS/AAI11.0994.1 d.d. 21 april 2011. Partijen verklaren een afschrift van dit rapport te bezitten en met de inhoud hiervan genoegzaam bekend te zijn.

- dat er zich in het verkochte geen (ondergrondse) tanks voor de opslag van vloeistoffen bevinden;
- dat er voor zover hem bekend in het verkochte geen, voor de opstallen schadelijke, insecten en/of betonrot voorkomen;
- dat er op het object geen ruilverkavelinglasten rusten;
- dat de cultuurgronden zijn verpacht ten behoeve van de jacht.

5. De verkoper verklaart dat ten aanzien van het verkochte geen uit een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop voortvloeiende verplichtingen bestaan jegens derden.

Artikel 5. Onder- of overmaat.

Een verschil tussen de in deze overeenkomst genoemde oppervlakte en de op grond van de ambtshalve kadastrale meting vast te stellen daadwerkelijke oppervlakte, verleent geen van beide partijen een recht op verrekening of op enigerlei ander recht.

Artikel 6. Feitelijke levering – voortgezet gebruik.

Gebouwen (deel A)

1. Een gedeelte van het verkochte, bestaande uit de tuinbouwloods met inpandige woning, met ondergrond erf en tuin, kadastraal bekend als gemeente Nuenen, sectie C nummers 3761 ged en 3843 ged. met een totale oppervlakte van 0.77.55 ha, zoals op de verkooptekening die als bijlage 1 is aangehecht als deel A aangegeven, hierna te noemen "deel A" dient verkoper uiterlijk 15 december 2014 feitelijk aan de gemeente te leveren. De feitelijke levering dient te geschieden vrij van pacht, huur en/of gebruik of aanspraken daarop, geheel leeg, ontruimd en bezemschoon.
2. Vanaf de datum van de notariële overdracht tot aan de datum van de feitelijke levering heeft de verkoper het strikt persoonlijke recht om deel A, zonder dat een tegenprestatie verschuldigd is, te gebruiken. Het risico van het voortgezet gebruik is geheel voor rekening van de verkoper. Gedurende deze periode van voortgezet gebruik komen alle kosten van dagelijks onderhoud en alle kosten, verband houdende met de aansluitingen en/of het verbruik van gas, water, elektriciteit of andere energiebronnen, voor rekening van de verkoper, die verplicht is als een goed huisvader voor het verkochte zorg te dragen. De gemeente is niet gehouden onderhoud uit te voeren aan het verkochte en/of deel A en is op geen enkele wijze aansprakelijk voor gebreken aan het verkochte en/of deel A, van welke aard dan ook, tijdens het voortgezet gebruik door verkoper.
3. Na 15 december 2014 heeft de verkoper het strikt persoonlijke recht om, onder dezelfde voorwaarden en condities als bedoeld in lid 2 van dit artikel, het feitelijke gebruik van deel A voort te zetten tot het moment dat de gemeente deel A nodig heeft ten behoeve van het in artikel 3 lid 3 beoogde gebruik, doch uiterlijk tot 15 december 2016. Het is enkel aan de gemeente om te bepalen of zij deel A nodig heeft ten behoeve van het in artikel 3 lid 3 beoogde gebruik. De gemeente dient verkoper minimaal zes (6) maanden van tevoren in kennis te stellen van het ingebruiknemen van deel A. Indien het voortgezet gebruik van deel A vóór 15 december 2016 eindigt, is de gemeente aan verkoper een aanloop schade verschuldigd. Deze aanloop schade bedraagt € [redacted] (zegge: [redacted] euro) per jaar vanaf de dag van feitelijke ingebruikname door de gemeente tot 15 december 2016. Indien deze periode geen geheel jaar betreft, zal de aanloop schade naar evenredigheid worden berekend (€ [redacted] / 365 = € [redacted] per dag). Indien verkoper er zelf voor kiest om geen gebruik meer te maken van deel A, is de gemeente aan verkoper geen aanloop schade als bedoeld in dit lid verschuldigd.
4. Het voortgezet gebruik van deel A zoals omschreven in dit artikel vindt uitsluitend tijdelijk plaats, zulks met het oog op en in afwachting van de uitvoering door de gemeente van de herontwikkelingsplannen met betrekking tot het verkochte en/of deel A. De verkoper is zich

hiervan nadrukkelijk bewust en zal deel A bij het einde van het voortgezet gebruik zoals vastligt in deze overeenkomst aan de gemeente opleveren in de overeengekomen staat. Het is verkoper voorts niet toegestaan deel A aan derden in gebruik te geven op welke wijze dan ook, zulks op straffe van een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van € [REDACTED] voor elke dag dat verkoper hiermee in strijd handelt.

5. De verkoper is gerechtigd om vóór de feitelijke levering voor eigen rekening en risico alle (on)roerende zaken uit het verkochte te verwijderen met inachtneming van de navolgende voorwaarden:
- sloop dient te geschieden conform de wettelijke regels (o.a. sloopvergunning, asbestrapport);
 - indien constructieve delen van een gebouw worden verwijderd, dient verkoper het gehele gebouw, inclusief funderingen en rioleringen, te amoveren en af te voeren incl. eventuele asbesthoudende materialen;
 - grond beneden maaiveldhoogte mag niet worden afgevoerd;

Cultuurgronden (deel B)

6. De verkoper dient een gedeelte van het verkochte, bestaande uit de cultuurgronden, kadastraal bekend als gemeente Nuenen, sectie C nummers 3761 ged., 3843 ged., 3759 en 3844, in totaliteit groot 18.58.91 ha, zoals op de verkooptekening die als bijlage 1 is aangehecht als deel B aangegeven, hierna te noemen "deel B", feitelijk aan de gemeente te leveren tegelijk met de notariële overdracht. De feitelijke levering dient te geschieden vrij van pacht, huur en/of gebruik of aanspraken daarop, geheel leeg en ontruimd en voor het overige in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van ondertekening van onderhavige overeenkomst.

Perceelsgedeelten ten behoeve van reconstructie Collse Hoefdijk (deel C)

7. De verkoper dient een gedeelte van het verkochte, bestaande uit het perceelsgedeelte welke benodigd is ten behoeve van de reconstructie van de Collse Hoefdijk, kadastraal bekend als gemeente Nuenen, sectie C nummer 3761 ged. groot 0.63.24 ha, zoals op de verkooptekening die als bijlage 1 is aangehecht als C aangegeven, hierna te noemen "deel C", feitelijk aan de gemeente te leveren op het moment dat de gemeente deel C nodig heeft ten behoeve van de reconstructie van de Collse Hoefdijk, doch uiterlijk op 15 december 2016. Het is enkel aan de gemeente om te bepalen of zij deel C nodig heeft. Vanaf de datum van de notariële overdracht tot aan de datum van de feitelijke levering heeft de verkoper het strikt persoonlijke recht om deel C, zonder dat een tegenprestatie verschuldigd is, te gebruiken. De gemeente kan op ieder moment het voortgezet gebruik van deel C beëindigen en is derhalve niet gebonden aan een opzegtermijn. Voor het beëindigen van het voortgezet gebruik van deel C is de gemeente geen vergoeding aan verkoper verschuldigd. Het risico van eventuele (gewas)schade is geheel voor rekening van de verkoper. De feitelijke levering dient te geschieden vrij van pacht, huur en/of gebruik of aanspraken daarop, geheel leeg en ontruimd en voor het overige in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van ondertekening van onderhavige overeenkomst.

Artikel 7. Voortijdig gebruik door de gemeente.

De verkoper verleent de gemeente toestemming om vanaf de datum van ondertekening van de onderhavige overeenkomst, na voorafgaand overleg, van het verkochte een beperkt gebruik te maken voor het uitvoeren van bepaalde infrastructurele werkzaamheden zoals het leggen van kabels en leidingen, het plaatsen van bronnering en retourbemaling en het inmeten of uitzetten van werken, mits de bedrijfsvoering van de verkoper niet in ernstige mate wordt belemmerd. Voor dit gebruik is geen vergoeding verschuldigd met dien verstande dat de gemeente de in onderling overleg vast te stellen gewassenschade dient te vergoeden en de kosten van aanpassingen voor haar rekening neemt.



Artikel 8. Zakelijke lasten.

Alle zakelijke lasten die op of ter zake van het object worden geheven komen voor rekening van de gemeente vanaf 1 januari 2012. De eventueel dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Verrekening vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de koopsom.

Artikel 9. Risico.

1. De verkoper is verplicht de van het verkochte deel uitmakende opstallen op basis van herbouwwaarde verzekerd te hebben en te houden tot aan de datum van de notariële overdracht.

Vanaf deze datum is het verkochte voor risico van de gemeente en kan de gemeente de opstallen voor haar rekening en op een door haar te bepalen wijze verzekeren. Indien de feitelijke levering aan de gemeente plaatsvindt op een eerder tijdstip dan de notariële overdracht, dan gaat het risico op de gemeente over vanaf de datum van de feitelijke levering. Indien de van het verkochte deel uitmakende opstallen geheel of gedeeltelijk verloren gaan na de notariële overdracht zal de gemeente niet voor herstel of herbouw doen zorgdragen. Het risico is derhalve volledig voor de verkoper.

2. Indien de van het verkochte deel uitmakende opstallen geheel of gedeeltelijk verloren gaan vóór de notariële overdracht dan blijft deze overeenkomst onverminderd gelden, met dien verstande dat dan de verzekeringspenningen in de plaats treden van de geheel of gedeeltelijk verloren gegane opstallen.

Artikel 10. Verzuim.

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.
Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer de partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopsom. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Artikel 11. Bodemverontreiniging – Bodemonderzoek.

1. Van bodem- en/of asbestverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de grond en/of het grondwater van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan de streefwaarde van de bij de Wet bodembescherming behorende uitvoeringsregelingen dan wel daarvoor in de plaats tredende algemeen gangbare kwaliteitseisen of op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten.
2. Onder verontreinigingen worden niet verstaan:
 - de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden;
 - stobben van bomen en/of struiken;
 - funderings- en puinresten die geen asbest of andere schadelijke stoffen bevatten.

3. Partijen zijn bekend met het onderzoek naar de aanwezigheid van een bodemverontreiniging van het verkochte door SRE Milieudienst. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in een rapport met nummer 499764 d.d. 22 april 2011. Korthedshalve zijn alleen de conclusies en aanbevelingen (pagina 22 van het rapport) als bijlage 2 bij deze overeenkomst gevoegd. Partijen verklaren een afschrift van het volledige rapport te bezitten en met de inhoud hiervan genoegzaam bekend te zijn. Door de verkoper wordt verwezen naar de inhoud van dit rapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat.
4. Het volledige rapport als bedoeld in lid 3 van dit artikel geldt als een zogenaamde "nulmeting" met betrekking tot de toestand van het verkochte.
5. De gemeente is gerechtigd om voorafgaand aan de feitelijke levering van deel A als bedoeld in artikel 6 lid 1 van deze overeenkomst voor haar rekening hetzelfde onderzoek als bedoeld in lid 3 van dit artikel uit te (laten) voeren. Indien de feitelijke levering van deel A later is, zoals bedoeld in artikel 6 lid 3 is de gemeente eveneens gerechtigd om voorafgaand aan de feitelijke levering van deel A voor haar rekening hetzelfde onderzoek als bedoeld in lid 3 van dit artikel uit te (laten) voeren.
6. De gemeente is gerechtigd om aan het einde van de verpachting van deel B als bedoeld in artikel 12 lid 2, 4, 5 en 6 van deze overeenkomst voor haar rekening hetzelfde onderzoek als bedoeld in lid 3 van dit artikel uit te (laten) voeren.
7. De gemeente is gerechtigd om voorafgaand aan de feitelijke levering van deel C als bedoeld in artikel 6 lid 7 van deze overeenkomst voor haar rekening hetzelfde onderzoek als bedoeld in lid 3 van dit artikel uit te (laten) voeren.
8. Voor rekening en risico van de verkoper komen de (gevolgen van) verontreinigingen van de grond en/of het grondwater van het verkochte, waarvan de waarden - blijkens de in lid 5, 6 en 7 van dit artikel bedoelde onderzoeken - uitstijgen boven de waarden als aangegeven in de nulmeting, dan wel die bij de nulmeting niet zijn aangetroffen, en wel in die zin dat bedoelde verontreinigingen alsdan door de gemeente voor rekening en risico van de verkoper zullen worden gesaneerd, indien en voor zover - gelet op de van toepassing zijnde regelgeving en de beoogde gebruiksfunctie(s) van het verkochte als bedoeld in artikel 3 lid 3 van deze overeenkomst - een noodzaak tot sanering bestaat.
9. De verkoper is niet aansprakelijk voor verdere en/of andere verontreinigingen van de grond en/of het grondwater van het verkochte, die worden aangetroffen nadat de resultaten van de onderzoeken als bedoeld in lid 5, 6 en 7 van dit artikel bekend zijn en die in die onderzoeken niet zijn aangetroffen. Deze verontreinigingen komen dan voor rekening en risico van de gemeente.

Artikel 12. Verpachting

1. De gemeente en de verkoper verplichten zich, nadat de feitelijke levering van deel B overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 lid 6 van deze overeenkomst heeft plaatsgevonden, middels een afzonderlijke overeenkomst over te gaan tot verpachting c.q. aannemen in pacht van deel B. Deze verpachting vindt plaats aan [REDACTED] en/of [REDACTED].
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verpachting zal geschieden op basis van geliberaliseerde pacht op grond van artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, voor de periode van 17 januari 2012 tot en met 15 december 2013.
3. De door de gemeente te hanteren pacht prijs voor de verpachting als bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel bedraagt € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] euro).
4. De gemeente zal, ná de verpachting van deel B voor de eerste periode overeenkomstig het bepaalde in lid 2 van dit artikel (2012 en 2013), opnieuw overgaan tot verpachting van deel B aan de verkoper voor het opvolgende jaar (2014) met dien verstande dat alleen de oppervlakte van [REDACTED] [REDACTED]

deel B in pacht wordt uitgegeven welke in 2014 nog niet nodig is ten behoeve van het in artikel 3 lid 3 beoogde gebruik. Het is enkel aan de gemeente om te bepalen of en hoeveel oppervlakte van deel B zij nodig heeft ten behoeve van het in artikel 3 lid 3 beoogde gebruik.

5. De gemeente zal, ná de verpachting van (een gedeelte van) deel B voor het jaar 2014, opnieuw overgaan tot verpachting van (een gedeelte van) deel B aan de verkoper voor het opvolgende jaar (2015) met dien verstande dat alleen de oppervlakte van deel B in pacht wordt uitgegeven welke in 2015 nog niet nodig is ten behoeve van het in artikel 3 lid 3 beoogde gebruik. Het is enkel aan de gemeente om te bepalen of en hoeveel oppervlakte van deel B zij nodig heeft ten behoeve van het in artikel 3 lid 3 beoogde gebruik.
6. De gemeente zal, ná de verpachting van (een gedeelte van) deel B voor het jaar 2015, opnieuw overgaan tot verpachting van (een gedeelte van) deel B aan de verkoper voor het opvolgende jaar (2016) doch uiterlijk tot 15 december 2016, met dien verstande dat alleen de oppervlakte van deel B in pacht wordt uitgegeven welke in 2016 nog niet nodig is ten behoeve van het in artikel 3 lid 3 beoogde gebruik. Het is enkel aan de gemeente om te bepalen of en hoeveel oppervlakte van deel B zij nodig heeft ten behoeve van het in artikel 3 lid 3 beoogde gebruik.
7. De in lid 4, 5 en 6 van dit artikel bedoelde verpachting zal eveneens geschieden middels afzonderlijke overeenkomsten op basis van geliberaliseerde pacht op grond van artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek, steeds voor de termijn van één (1) jaar. De pachtprijs bedraagt € [redacted] (zegge: [redacted] euro) per ha per jaar tenzij de gemeente het voortgezet gebruik van deel A heeft opgezegd als bedoeld in artikel 6 lid 3. Vanaf het moment dat verkoper het voortgezet gebruik van deel A dient te beëindigen als bedoeld in artikel 6 lid 3 bedraagt de pachtprijs van de in lid 5 en 6 bedoelde verpachtingen € [redacted] (zegge: [redacted] euro) per ha per jaar. Indien het feitelijke gebruik van deel A gedurende de pachtperiode van 1 jaar wordt opgezegd, zal deze lagere pachtprijs naar evenredigheid worden verrekend.
8. De oppervlakte van de in pacht uit te geven (gedeelten van) deel B als bedoeld in lid 4, 5 en 6 van dit artikel moeten kavels omvatten welke bewerkbaar zijn, gedraineerd en beregenbaar middels vaste ondergrondse installaties. De gemeente is verplicht om agrarisch onwerkbaar delen in het gebruik als bedoeld in lid 9 van dit artikel te betrekken.
9. Voor delen van deel B welke de gemeente vóór 15 december 2016 in gebruik neemt en derhalve niet aan verkoper worden verpacht als bedoeld in lid 4, 5 en 6 van dit artikel, vergoedt de gemeente aan verkoper tot 15 december 2016 een aanloop schade van € [redacted] (zegge: [redacted] euro) per hectare per jaar. Deze oppervlakte zal worden afgerond op hele hectares (< 0,5 ha wordt naar beneden afgerond en > 0,5 ha wordt naar boven afgerond).
10. Indien de gemeente de gebouwen voortijdig in gebruik neemt zoals bedoeld in artikel 6 lid 3, heeft verkoper het recht om een nieuwe pachtovereenkomst voor (gedeelten van) deel B af te wijzen. Indien verkoper een nieuwe pachtovereenkomst afwijst, vervalt op dat moment de verplichting voor de gemeente om aanloop schade te vergoeden over de alsdan in pacht aangeboden oppervlakte van deel B.
11. De gemeente is verplicht om minimaal een jaar van tevoren aan verkoper aan te geven welke delen van deel B niet in pacht worden uitgegeven.
12. Het is verkoper niet toegestaan deel B aan derden in gebruik te geven op welke wijze dan ook, zulks op straffe van een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van € [redacted] voor elke dag dat verkoper hiermee in strijd handelt.

Artikel 13. Deskundigenadvieskosten.

De door verkoper noodzakelijk gemaakte deskundigenkosten, berekend op basis van het voormalige zogenaamde NVM tarief particulieren zullen door de gemeente aan de deskundigen worden vergoed

binnen twee weken na de juridische levering. De betreffende deskundigen kunnen daartoe deze kosten bij de gemeente rechtstreeks indienen tot een totaal maximum van € [REDACTED] exclusief BTW.

Artikel 14. Kosten levering.

De overdrachtsbelasting, kosten van notarieel transport en kadasterkosten, betrekking hebbende op deze eigendomsoverdracht, komen voor rekening van de gemeente.

Artikel 15. Onttrekking aan agrarisch gebruik.

Bij gelegenheid van de notariële overdracht zal de gemeente verklaren dat deze transactie geschiedt ter voorkoming van onteigening en dat het verkochte aan het agrarisch gebruik zal worden onttrokken. De gemeente is bereid, voor zover mogelijk, die rechtshandelingen te verrichten (inspanningsverplichting), welke mede noodzakelijk zijn voor het verplaatsen van de rechten op het houden van een waterbron aanwezig op het verkochte.

Artikel 16. Overige bepalingen.

1. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
2. Deze overeenkomst zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen terzake van de levering woonplaats kiezen.

Artikel 17. Bekendheid inhoud koopovereenkomst.

Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst hebben ondertekend, kennis hebben genomen van de voorgaande bepalingen en zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat zij zich bewust zijn van de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst.

Artikel 18. Overdracht contractpositie

1. Het is de gemeente toegestaan om, zowel vóór-, als ná de notariële overdracht, haar contractpositie geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden onder voorwaarde dat de rechtverkrijgende(n) zich op soortgelijke wijze als de gemeente aan de verkoper verplichten.
 2. Wanneer de gemeente zich niet houdt aan de voorwaarde om haar rechtverkrijgende(n) te verplichten zich op soortgelijke wijze als de gemeente aan verkoper te verplichten, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, verbeurt de gemeente ten behoeve van verkoper een eenmalige direct-opeisbare boete van € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] euro).
 3. De onder lid 1 van dit artikel opgenomen verplichting zal door de gemeente tevens als "kettingbeding" worden aangemerkt en als zodanig uitdrukkelijk aanvaard. De gemeente verplicht zich derhalve om de voorwaarde als bedoeld in lid 1 van dit artikel als verplichting aan haar rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel op te leggen. De gemeente verplicht zich tevens jegens verkoper om haar rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel te verplichten, de voorwaarde als bedoeld in lid 1 van dit artikel weer aan hun rechtsopvolgers op te leggen.
 4. De verplichtingen van de gemeente, zoals omschreven in dit artikel, behoeven niet meer te worden nagekomen, indien de gemeente dan wel haar rechtsopvolger(s) genoegzaam hebben voldaan aan de verplichtingen uit onderhavige overeenkomst.
- 

Artikel 19. Exclusiviteit

Met het ondertekenen van deze overeenkomst komen alle voorgaande tussen partijen gemaakte afspraken met betrekking tot deze overeenkomst te vervallen. Op de inhoud van bepalingen in eerdere conceptversies van deze overeenkomst kan door partijen geen beroep worden gedaan.

Artikel 20. Geen pachtrechten

De verkoper verklaart hierbij, namens [REDACTED] dat er geen pachtrechten rusten op de percelen kadastraal bekend als gemeente Nuenen, sectie C nummers 3842 en 3845.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Nuenen d.d. 7.11.2011

De gemeente,

[REDACTED]

mr. W.R. Ligvoet

De verkoper,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Bijlagen:
1. verkooptekening d.d. 07-06-2011
 2. conclusies en aanbevelingen uit SRE-rapport met nummer 499764
 3. pachtovereenkomst (kenmerk 1041.6-P1)



nuenen

Jon van Schijveloon 2
Postbus 10.000
5670 GA Nuenen
tel. 040-2631631
fax 040-2833165



Gemeente Nuenen c.a., Afdeling Projectbureau

Aankooptekening particuliere grond betreffende:

Sectie C, perceelnrs. 3843, 3761, 3759 en 3844

Projectnaam : 20 - Eeneind West

Opdrachtge

Model

Filenaam

Formaat

Schaal

Tekenaar : RW
Datum : 070611

W/z. 1 Tekenaar : .
Datum : .

W/z. 2 Tekenaar : .
Datum : .

W/z. 3 Tekenaar : .
Datum : .

6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Tijdens het uitvoeren van het vooronderzoek zijn aanwijzingen gevonden dat binnen het onderzoeksgebied potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Op de locatie is een bovengrondse dieseltank in een lekbak aanwezig. De huidige en de voormalige plaats van deze tank worden als verdacht beschouwd. Tevens wordt ook de opslag van bestrijdingsmiddelen als verdacht beschouwd. Het overige terrein incl. het akkerbouwland worden als “onverdacht” beschouwd

In de bovengrond van het akkerbouwland worden plaatselijk lichte verhoogde concentraties aan zware metalen aangetoond. Ter plaatse van het bebouwde terreingedeelte is in een de bovengrond een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

In het grondwater van het akkerbouwland zijn plaatselijk matig verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel aanwezig. In een grondwatermonster is zelfs een sterk verhoogd gehalte aan nikkel vastgesteld.

De aangetoonde verontreinigingen in de grond en het grondwater vormen, gezien het concentratieniveau geen gevaar voor de volksgezondheid en het milieu. Bij voorgaande onderzoeken aan de Collse Hoefdijk 34 en 38/40 zijn ook sterk verhoogde gehalten aan nikkel en zink in het grondwater aangetroffen. Nader onderzoek is verder niet noodzakelijk. Een eventuele herbemonstering valt echter te overwegen maar is gezien de doelstelling van het onderzoek niet direct noodzakelijk.

De resultaten van het onderzoek geven aan dat op basis van de bodemkwaliteit geen beperkingen aan het gebruik van het terrein als toekomstig bedrijfsterrein behoeven te worden gesteld.

Voor grond die vrijkomt van de locatie en elders wordt toegepast dient de kwaliteit te zijn vastgesteld met een milieuhygiënische verklaring. Voorliggend onderzoek is hiervoor ontoereikend. Daarentegen kan het onderzoek wel worden gebruikt als bewijsmiddel voor de kwaliteit van de ontvangen bodem.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat bij een bodemonderzoek sprake is van een steekproefsgewijze bemonstering, gericht op het aantonen van verontreinigingen met een redelijke omvang. De mogelijkheid blijkt daarom bestaan dat (punt)verontreinigingen niet door het onderzoek worden aangetoond. Tevens merken wij op dat een bodemonderzoek een momentopname betreft en in de loop van de tijd veranderingen in de bodemkwaliteit kunnen optreden.

PACHTOVEREENKOMST

(Geliberaliseerde pacht voor 6 jaar en korter art. 7:397 lid 1 BW)

De ondergetekenden:

1. De heer mr. W.R. Ligtvoet, burgemeester van Nuenen, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Nuenen en krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet de gemeente Nuenen rechtsgeldig vertegenwoordigende

hierna te noemen: "**verpachter**"

en

2. De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] wonende Collse Hoefdijk 34, 5674 VK Nuenen, handelend voor zichzelf en als bevoegd vertegenwoordiger van [REDACTED]

hierna te noemen: "**pachter**".

verklaren te hebben verpacht en in pacht te hebben uitgegeven, respectievelijk te hebben gepacht en in pacht te hebben aangenomen:

cultuurgrond gelegen aan de Collse Hoefdijk te Nuenen.

Kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer
Nuenen	C	3761 ged.
Nuenen	C	3843 ged.
Nuenen	C	3759
Nuenen	C	3844

Totaal groot 18.58.91 ha, zoals op bijgaande situatietekening als deel B aangegeven, hierna te noemen "**het pachtobject**"

De pachtovereenkomst is door partijen aangegaan onder de navolgende voorwaarden:

1. Op de pachtovereenkomst is artikel 7:397 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
2. De pachtovereenkomst is aangegaan voor de periode van 17 januari 2012 tot en met 15 december 2013.
3. De pachtprijs bedraagt € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] euro), te betalen in twee termijnen, jaarlijks per 1 juli, de eerste termijn uiterlijk op 1 juli 2012. Bij de eerste termijn wordt de helft van de pachtprijs, een bedrag van € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] euro), in rekening gebracht.
4. Op deze pachtovereenkomst zijn de Pachtovereenkomsten, Algemene Voorwaarden NVR, voor wat betreft los land onverkort van toepassing, voorzover daarvan niet wordt afgeweken in de hieronder genoemde bijzondere voorwaarden.
5. De navolgende bijzondere voorwaarden zijn overeengekomen:
 - Verpachter is gerechtigd om aan het einde van de pachtperiode voor haar rekening een bodemonderzoek uit te laten voeren overeenkomstig artikel 11 lid 6 van de tussen verpachter en pachter gesloten koopovereenkomst met kenmerk 1041.006-K1c3/rh.



- Het is verpachter toegestaan om haar contractpositie over te dragen aan derden onder voorwaarde dat de rechtverkrijgende(n) zich op soortgelijke wijze als de verpachter aan pachter verplichten.
- Op het pachtobject rusten c.q. aan het pachtobject zijn niet verbonden een heffingvrije c.q. referentiehoeveelheid melk, niet grondgebonden mestproductierechten, toeslagrechten noch een suikerbietenquotum.
- Het jacht- en visrecht wordt voorbehouden aan de verpachter.
- De toetsingskosten van de Grondkamer zijn voor rekening van de pachter.

Aldus overeengekomen en getekend te Nuenen d.d. ... 7 november 2011



Pachter

