



PIGMANS
RAS ■ NOTARISSEN
JANSSEN

Nachtegaallaan 6-12
Postbus 148
5600 AC Eindhoven

Tel. 040 - 26 49 649
Fax. 040 - 26 49 666

YW/DR/20117041/1/281694

versie: 1

29 oktober 2004

AKTE VAN VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT

Heden negenentwintig oktober tweeduizend en vier verschenen voor mij, [REDACTED], notaris, gevestigd in de gemeente Eindhoven: -----

1. [REDACTED], geboren op [REDACTED] [REDACTED] werkzaam ten kantore van mij, notaris, in Eindhoven, aan de Nachtegaallaan 6-12 (postcode-- 5611 CV) en daar woonplaats kiezend, te dezen handelend als-- gevollmachtigde van [REDACTED], hoofd---- afdeling Utrecht van de Regionale directie Domeinen West te-- Leiden, geboren te 's-Gravenhage op [REDACTED]----- [REDACTED], ongehuwd, wonende te 's----- Gravenhage, [REDACTED], postcode [REDACTED], -- identiteitsbewijs: rijbewijs, nummer: [REDACTED] die bij het-- verstrekken van deze last en volmacht handelde namens de---- Staat der Nederlanden, hierna te noemen de Staat,----- kantoorhoudende te Leiden, Schipholweg 11a (postadres:----- postbus 740, 2300 AS Leiden), hiertoe bevoegd op grond van-- het mandaat, hem verleend krachtens het door de----- Staatssecretaris van Financiën goedgekeurde handboek----- Administratieve Organisatie van de dienst Domeinen;----- hierna aangeduid als: "De Staat".-----
2. de heer [REDACTED],----- wonende te Son, [REDACTED], (postcode [REDACTED]), geboren-- te Nuenen, Gerwen en Nederwetten op [REDACTED]----- [REDACTED], identificatiebewijs: paspoort----- nummer [REDACTED],----- gehuwd. hierna aangeduid als: "erfpachter".-----

Volmacht(en) -----
Van gemelde volmacht(en) blijkt uit aan deze akte gehechte----- bescheiden.-----

De comparanten, handelend als gemeld, hebben verklaard: -----

I. INLEIDING -----

1. De provincie Noord-Brabant heeft bij besluit van zesentwintig november eenduizend negenhonderd negentig, nummer 107697, aan SHELL NEDERLAND VERKOOPMAATSCHAPPIJ B.V., gevestigd te ----- Rotterdam, ontheffing verleend op grond van het Provinciaal -- Wegenreglement Noord-Brabant voor het hebben enz. van een ---- motorbrandstoffenstation langs de Provinciale weg Eindhoven-- Son, onder de gemeente Son en Breugel. -----
2. Op grond van de Wet van negenentwintig oktober ----- negentienhonderd tweeënegentig (Wet herverdeling -----



Wegenbeheer) is het beheer en onderhoud van de genoemde weg --
overgegaan op de Staat. -----

3. De provincie Noord-Brabant heeft op grond van de onder punt 2
genoemde Wet bij akte van levering van achtentwintig mei -----
tweeduizend en twee, verleden voor notaris mr. M.C.J.M. -----
Hermus te Son en Breugel, ingeschreven in de daartoe bestemde -
registers van de dienst van het kadaster en de openbare-----
registers te Eindhoven op negenentwintig mei tweeduizend en----
twee, in deel 16277, nummer 19, de eigendom van de onder punt-
1 genoemde weg, waaronder begrepen de ondergrond van het ----
motorbrandstoffenstation, aan de Staat overgedragen. -----
4. SHELL NEDERLAND VERKOOPMAATSCHAPPIJ B.V. heeft haar rechten
met betrekking tot het genoemde motorbrandstoffenstation per -
één augustus tweeduizend en twee aan de erfpachter overge- ---
dragen. -----
5. De Minister van Verkeer en Waterstaat heeft op zeven juli ----
tweeduizend en twee (onder nummer DNB/AIE/2002/906) aan de ---
erfpachter een vergunning verleend als bedoeld in artikel 3 --
van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken voor het hebben en --
houden van het genoemde motorbrandstoffenstation. -----

II. VESTIGING RECHT VAN ERFPACHT -----

De Staat geeft in erfpacht uit aan de erfpachter, die in -----
erfpacht aanneemt: -----
grond gelegen aan de westzijde van de rijksweg N265 te Son, ----
plaatselijk bekend Eindhovenseweg 4, uitmakende een ter plaatse-
kennelijk aangeduid gedeelte, groot ongeveer veertien are -----
eenendertig centiare, van het perceel gemeente Son en Breugel, --
sectie C, nummer 6557, (locatie De Rooy), -----
zoals schetsmatig met streeparcering is aangegeven op een aan-
deze akte gehechte, door de comparanten gewaarmerkte, tekening--
met kenmerk ZFL-2002-68, -----
hierna aangeduid als: "erfpachtszaak", -----
met dien verstande dat na de toepassing van deze akte bij het ---
kadaster de uitkomst van de meting zoals die uit de kadastrale --
stukken zal blijken in de plaats treedt van bovenstaande -----
omschrijving en tekening en alsdan de kadastrale gegevens -----
beslissend zijn ten aanzien van de vraag naar hetgeen in -----
erfpacht is gegeven en verkregen. -----

Levering van een reeds eerder overgedragen gedeelte: -----

Het hiervoor genoemde gedeelte van het kadastrale perceel is ----
exact hetzelfde perceelsgedeelte zoals die door verkoper zijn ---
verkregen bij na te melden titel van aankomst. Derhalve is ter --
zake van onderhavige levering slechts het kadastrale tarief ----
verschuldigd als bedoeld in artikel 4 lid 1 van het Besluit ----
Kadastrale tarieven zulks conform het bepaalde in artikel 2 lid-
2. van gemeld Besluit. -----

III. EIGENDOMSVERKRIJGING DOOR DE STAAT -----

De Staat heeft de eigendom van de erfpachtszaak verkregen door --
de inschrijving bij afschrift in de daartoe bestemde registers --



van de dienst van het kadaster en de openbare registers te -----
Eindhoven, van voormelde akte van levering de dato achtentwintig
mei tweeduizend en twee. -----

IV. THANS OP DE ERFPACHTSZAAK AANWEZIGE OPSTALLEN -----

De thans op de erfpachtszaak aanwezige opstallen worden geacht ---
door de erfpachter te zijn gesticht. -----

V. BEPALINGEN EN VOORWAARDEN MET BETREKKING TOT DE ERFPACHT -----

Op de erfpacht zijn de volgende bepalingen en voorwaarden van ---
toepassing: -----

Artikel 1: Algemene voorwaarden -----

Op de erfpacht zijn van toepassing de Algemene -----
erfpachtsvoorwaarden motorbrandstoffenverkoopplaatsen langs -----
rijkswegen 2002, hierna aangeduid als: "Algemene Voorwaarden", ---
voor zover daarvan in deze akte of in een akte van wijziging van -
de erfpacht niet wordt afgeweken. De Algemene Voorwaarden zijn ---
gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Utrecht op -----
zesentwintig juni tweeduizend twee onder nummer 168/2002 en -----
worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en -----
daarvan deel uit te maken. -----

De erfpachter verklaart dat hij een exemplaar van de Algemene ---
Voorwaarden heeft ontvangen vóór het aangaan van de overeenkomst
tot vestiging van de erfpacht en de inhoud van deze voorwaarden -
geheel kent. -----

Artikel 2: Duur; ingangsdatum -----

De erfpacht geldt voor een aaneengesloten periode van vijftien ---
jaren, welke periode wordt geacht te zijn ingegaan op één januari
tweeduizend en drie en eindigende op eenendertig december -----
tweeduizend en zeventien. -----

Artikel 3: Canon -----

1. De canon is opgebouwd uit twee delen, namelijk een vast, op de
objectieve locatiewaarde gebaseerd, bedrag en een variabel -----
bedrag, gebaseerd op de actueel verkochte liters. De canon -----
wordt berekend op basis van een vergoedingssystematiek, welke
aan deze akte wordt gehecht (Bijlage 1). -----
2. Over de periode van één augustus tweeduizend en twee tot en ---
met eenendertig december tweeduizend en twee is de erfpachter ---
voor het gebruik van Staatseigendom bij de ondertekening van ---
deze akte nog een bedrag verschuldigd van drieduizend -----
tweehonderd achtenzestig euro en negentig eurocent (€ -----
3.268,90). -----

**Artikel 4: Wijze van opgaveverstrekking voor geleverde -----
brandstoffen** -----

1. Per één september van ieder jaar is de erfpachter voor de ---
berekening van het variabele deel van de canon bij wijze van -
voorschot een bedrag verschuldigd, dat wordt berekend aan de -
hand van de afgeleverde hoeveelheid brandstof in het -----
voorgaande kalenderjaar. -----
2. Voor één april van ieder jaar dient de erfpachter aan de Staat -
een opgave te verstrekken van de werkelijke hoeveelheid -----
afgeleverde motorbrandstof op de locatie over het voorgaande ---
jaar. Deze opgave dient te zijn voorzien van een verklaring ---



- van een registeraccountant of van een accountant-----
administratieconsulent. Ingeval de motorbrandstoffen door een--
derde worden geleverd, verleent de erfpachter goedkeuring dat--
die derde de opgave rechtstreeks aan de Staat verstrekt.-----
3. De bij de afrekening te veel of te weinig berekende vergoeding--
zal worden verrekend met het verschuldigde voorschotbedrag-----
over het dan lopende jaar en is verschuldigd op één september--
van elk jaar.-----

Artikel 5: Herziening canon-----

1. De canon kan voor het eerst met ingang van één januari -----
tweeduizend zeven worden aangepast en daarna steeds na vijf --
jaar, zoals is beschreven in de in artikel drie bedoelde ----
bijlage. -----
2. De partij, die herziening van de factoren waarop een deel van
de canon is gebaseerd, wenst, is verplicht hiervan tenminste -
drie maanden voor het einde van de in het eerste lid bedoelde
periode aan de andere partij mededeling te doen. De nieuwe ---
canon wordt door partijen in onderling overleg vastgesteld. --
3. Indien partijen een maand voor het verstrijken van de in het -
eerste lid bedoelde periode geen overeenstemming hebben -----
bereikt, zal de canon, onverminderd het bepaalde in artikel --
19, eerste lid van de algemene voorwaarden worden vastgesteld
door drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in artikel -
19 van de Algemene Voorwaarden. -----

Artikel 6: Wijze betaling canon-----

1. De canon moet worden betaald voor of op de vervaldag door ----
storting of overschrijving op bankrekening 19 23 24 810 ten----
name van regionale directie Domeinen West te Leiden. Indien de-
erfpachter geen gebruik maakt van een machtigingskaart, dient--
hij zoveel mogelijk gebruik te maken van de aan hem-----
toegezonden acceptgiro's.-----
2. Door toezending van een acceptgiro of betaling van de canon na
het einde van de erfpacht of na het tijdstip waarop de canon--
kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van de---
erfpacht respectievelijk op een ongewijzigde canon voor een---
nieuw erfpachtstijdvak.-----

Artikel 7: Aanvaarding; erfpachtsjaar-----

1. De erfpachter heeft de erfpachtszaak feitelijk aanvaard op één-
januari tweeduizend en drie (1-1-2003).-----
2. Het erfpachtsjaar loopt van één januari tot en met éénendertig-
december daaropvolgend.-----

Artikel 8: Bestemming-----

De erfpachter is verplicht de erfpachtzaak en de opstallen -----
uitsluitend te gebruiken voor het hebben, behouden en (doen) ----
exploiteren van een motorbrandstoffenverkooppunt. -----

Artikel 9: Bodemverontreiniging-----

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de
bodem van de erfpachtszaak hogere concentraties van -----
schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk ----
voorkomen is te verwachten gelet op de streefwaarden -----
vastgelegd in de circulaire van vier februari tweeduizend ----



- (kenmerk DBO/1999226863) behorende bij de Wet -----
bodembescherming, de stand van de wetenschap, dan wel -----
daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen -----
gangbare kwaliteitseisen. -----
2. Op grond van de tussen SHELL NEDERLAND VERKOOPMAATSCHAPPIJ ----
B.V. en de erfpachter terzake van de overdracht gesloten -----
overeenkomst, is de zorgplicht voor een eventuele bodemveront-
reiniging in de erfpachtzaak overgegaan op de erfpachter. -----
 3. De erfpachter kan de Staat niet wegens toerekenbare tekortko- --
ming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het -----
anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodem- -----
verontreiniging in de erfpachtzaak, dan wel tot vergoeding van -
enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging. Deze -----
verplichting van de erfpachter geldt als kwalitatieve verpflich-
ting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk -----
Wetboek en zal overgaan op al degenen die de erfpachtzaak -----
zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder ---
bijzondere titel, terwijl degenen die van de rechthebbende een-
recht tot gebruik van de erfpachtzaak zullen verkrijgen -----
eveneens aan deze verplichting gebonden zullen zijn. -----
 4. Bij beëindiging van de erfpacht zal in opdracht en voor -----
rekening van de erfpachter onderzoek worden verricht naar de -
aanwezigheid van bodemverontreiniging op en/of in de -----
erfpachtszaak overeenkomstig NEN 5740 (Onderzoeksstrategie ---
bij verkennend onderzoek, Nederlands Normalisatie-instituut, -
Delft, oktober 1999) dan wel de daarvoor in de plaats komende
wet- en/of regelgeving. Indien alsdan bodemverontreiniging op
en/of in de erfpachtszaak wordt geconstateerd, ten aanzien ---
waarvan door het bevoegd gezag wordt vastgesteld dat deze ----
dient te worden gesaneerd, komt deze sanering voor rekening --
van de erfpachter en dient na het eindigen van de erfpacht ---
binnen de door de Staat in overleg met de erfpachter bepaalde
termijn, ten genoegen van de Staat te worden uitgevoerd. -----
Indien de erfpachter niet binnen de aangegeven termijn deze --
saneringsverplichting(en) nakomt, zal de Staat de door hem ---
noodzakelijke geachte werkzaamheden voor rekening van de ----
erfpachter doen verrichten. Dit geldt niet indien het gaat om
een verontreiniging, waarvan de erfpachter aannemelijk maakt -
dat deze niet aan hem, zijn rechtsopvolger(s), dan wel -----
degene(n) die zich door zijn doen en/of (na)laten op de -----
erfpachtszaak hebben bevonden, in redelijkheid kan worden ----
toegerekend. -----
 5. Totdat de werkzaamheden als bedoeld in lid 4 van dit artikel -
zijn verricht, is de erfpachter de door de Staat gederfde ----
inkomsten verschuldigd. Indien de aangegeven termijn is -----
verstreken, zal de erfpachter mede gelet op het bepaalde in --
artikel 10 van de Algemene Voorwaarden, naast de gederfde ----
inkomsten ook het schadebedrag waarvoor de Staat -----
aansprakelijk is, verschuldigd zijn. -----

Artikel 10: Gebiedscriterium -----

Het is de erfpachter niet toegestaan binnen vijftientig -----



kilometer van de bij deze akte in erfpacht uitgegeven locatie ---
langs dezelfde Rijksweg met dezelfde rijrichting een -----
motorbrandstoffenmerk te voeren die in het kader van de -----
exploitatie van deze locatie reeds wordt gevoerd. -----

Artikel 11 Gebruik van Staatseigendom -----

1. De Staat staat de erfpachter gedurende de duur van de -----
erfpacht het gebruik toe van de gebouwen en werken, zoals ----
bijvoorbeeld schroputten, vetscheiders, opslagtanks en -----
leidingen, welke op, in of boven Staatseigendom zijn gelegen -
buiten de erfpachtszaak, voorzover deze, ter uitsluitende ----
beoordeling van de Staat, nodig zijn voor de in artikel 8 van
deze akte vermelde bestemming. -----
2. Het bepaalde in artikel 4 lid 2 de Algemene Voorwaarden is -
van overeenkomstige toepassing op het in het vorige lid -----
bedoelde gebruik. -----

Artikel 12 Boeteregeling -----

In afwijking van de bij deze overeenkomst behorende algemene ----
voorwaarden hanteert de Staat bij niet tijdige betaling een ----
vereenvoudigde wijze van berekening van de boete. De boete over
het verschuldigde bedrag wordt berekend over de dag(en) dat de --
Staat de betaling daadwerkelijk te laat heeft ontvangen, -----
gerekend vanaf de vervaldatum. De hoogte van de boete over het --
verschuldigde bedrag bedraagt twaalf procent (12%) op jaarbasis.
De minimumboete die bij niet tijdige betaling kan worden -----
opgelegd bedraagt twaalf euro (€ 12,00). -----

VII. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN; KETTINGBEDING -----

1. De in de Algemene Voorwaarden en in deze akte omschreven ----
verplichtingen van erfpachter om iets te dulden of niet te ---
doen ten aanzien van de erfpacht, de erfpachtszaak of de ----
opstallen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld -
in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Deze ---
verplichtingen gaan over op hen die de erfpacht onder -----
bijzondere titel verkrijgen. Zij die van de erfpachter een ---
recht tot gebruik van de erfpacht, de erfpachtszaak of de ----
opstallen verkrijgen, zijn mede aan deze verplichtingen -----
gebonden. Partijen aanvaarden de uit deze bepalingen -----
voortvloeiend rechten en verplichtingen kiezen terzake -----
woonplaats op voormelde adressen. -----
2. De erfpachter is verplicht en verbindt zich jegens de Staat, -
die dit voor zich aanvaardt, de in de Algemene Voorwaarden en
in deze akte omschreven verplichtingen om te doen bij -----
overdracht van de erfpacht en bij verlening daarop van een ---
zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht aan de -----
nieuwe erfpachter of zakelijk of persoonlijk gerechtigde ten -
behoefte van de Staat op te leggen en aan te nemen. -----
3. Het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel geldt slechts
voor zover de daar bedoelde verplichtingen niet van -----
rechtswege door de overdracht van de erfpacht of de vestiging
van het beperkte recht overgaan op de nieuwe erfpachter of ---
beperkt gerechtigde. -----

VIII. SLOTBEPALINGEN -----



1. De kosten, rechten en belastingen ter zake van deze akte zijn voor rekening van de erfpachter. -----
2. Op de overeenkomst en deze vestiging erfpacht is Nederlands -- recht van toepassing. -----

FISCALE VERKLARINGEN -----

Ten slotte verklaarden de comparanten: -----

a. Overdrachts-/omzetbelasting. -----

Ter zake van de bij deze akte geconstateerde -----
verkrijging/levering is overdrachtsbelasting verschuldigd, ---
geen omzetbelasting. -----

b. Woonplaatskeuze. -----

Ter zake van de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen -
de fiscale gevolgen daarvan, wordt tenzij in deze akte is ----
bepaald, woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van -
deze akte, thans Nachtegaallaan 6-12 te Eindhoven. -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de
bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de
hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten ----
vastgesteld. -----

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Eindhoven op de datum als -
in het hoofd van deze akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een -----
toelichting daarop door mij notaris aan de comparanten hebben ---
deze verklaard van de inhoud tevoren te hebben kennisgenomen en -
op volledige voorlezing geen prijs te stellen. Vervolgens is ----
deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de ----
comparanten en mij, notaris ondertekend om veertien uur twintig -
minuten (14:20) -----

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



