

Albert Cuypstraat 3  
5914 XE Venlo  
Postbus 165  
5900 AD Venlo

tel. (077) 359 77 77  
fax. (077) 359 77 66  
[notarissen@rivierdael.nl](mailto:notarissen@rivierdael.nl)

**CONCEPT**

d.d. 24 mei 2016

1195315/2016NP

**LEVERING VAN EEN ONROERENDE ZAAK**

levering van "Fort van Venlo" in Blerick  
door : gemeente Venlo  
aan : Fort van Venlo Vastgoed B.V.

Heden, \* tweeduizend zestien, verscheen voor mij, mr. \*, notaris met plaats van vestiging de gemeente Venlo: \_\_\_\_\_

\*, handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_

1. de publiekrechtelijk rechtspersoon: **GEMEENTE VENLO**, gevestigd te Venlo, kantoorhoudende te 5928 NA Venlo, Garnizoenweg 3 \_\_\_\_\_ (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: 5902 RK Venlo, Postbus 3434), ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de dato \*, kenmerk \*; \_\_\_\_\_ hierna te noemen: '**verkoper**' en/of '**de gemeente**'; en
2. \*te dezen volgens zijn verklaring handelend als gezamenlijk bevoegd bestuurders van de te Venlo gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **FORT VAN VENLO VASTGOED B.V.**, kantoorhoudende te 5986 NG Beringe, Kievit 12A, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 65835298, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende; \_\_\_\_\_ Fort van Venlo Vastgoed B.V., hierna te noemen: '**koper**'. \_\_\_\_\_

**VOLMACHTEN**

De volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse akte van volmacht welke is vastgehecht aan een akte op acht en twintig juli tweeduizend vijftien verleden voor mr. I.M.W. Boerhof, notaris te Venlo. \_\_\_\_\_

**INLEIDING**

Verkoper en koper zijn verkoop van gronden en gebouwen ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van een 'LeisureDome' en 'Authentic Food & Handmade Market' overeengekomen door middel van een \_\_\_\_\_

'uitgifteovereenkomst' met betrekking tot het project 'Fort van Venlo'. \_\_\_\_\_

De verschenen persoon heeft mij, notaris, het volgende verklaard: \_\_\_\_\_

**A. DOEL VAN DEZE AKTE**

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper \_\_\_\_\_

gesloten uitgifteovereenkomst.

## **B. KOOPOVEREENKOMST**

Verkoper en koper zijn op \* voormelde schriftelijke overeenkomst aangegaan onder meer van koop en verkoop van na te melden aan verkoper toebehorende hierna omschreven registergoederen (fase 1), welke overeenkomst van koop en verkoop hierna wordt aangeduid als: "de Overeenkomst" en van welke overeenkomst een kopie aan deze akte is **gehecht** en welke overeenkomst met de daarin genoemde bijlagen wordt geacht woordelijk deel uit te maken van deze akte.

De bepalingen van de Overeenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

### **Waardeloosheid inschrijving Overeenkomst**

De Overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op \*, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel \*, nummer \*. De inschrijving van de koop vond plaats op grond van artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek. Door de inschrijving van een afschrift van deze akte van levering in de openbare registers van het kadaster wordt de inschrijving van de koop waardeloos.\*

## **C. LEVERING EN AANVAARDING**

Ter uitvoering van de Overeenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt, de volgende registergoederen:

### **KADASTRALE GEMEENTE VENLO**

1. een perceel grond met opstallen, plaatselijk bekend Garnizoenweg 5, 7, 9, 11 en 13 te 5928 NA Venlo, kadastraal bekend gemeente **Venlo**, sectie **O**, nummer **2194** (voorheen sectie O nummer 2173 gedeeltelijk), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend ter grootte van ongeveer een hectare zesenzeventig are vierentachtig centiare (1 ha 76 a en 84 ca), waarvan de grond onder de opstallen een oppervlakte van vijfendertig are acht centiare (35 a en 8 ca) omvat en de onbebouwde grond derhalve een oppervlakte van een hectare eenenveertig are en zesenzeventig centiare (1 ha 41 a en 76 ca), een en ander zoals schetsmatig op de aan de akte **gehechte** situatieschets O 588 de dato veertien maart tweeduizend zestien is aangegeven;
2. een perceel grond met opstallen, plaatselijk bekend Garnizoenweg te 5928 NA Venlo, kadastraal bekend gemeente **Venlo**, sectie **O**, nummer **2195** (voorheen sectie O nummer 2173 gedeeltelijk), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend ter grootte van ongeveer twee are tweeënveertig centiare (2 a en 42 ca);
3. een perceel grond met opstallen, plaatselijk bekend Garnizoenweg te 5928 NA Venlo, kadastraal bekend gemeente **Venlo**, sectie **O**, nummer

**2196** (voorheen sectie O nummer 2173 gedeeltelijk), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend ter grootte van ongeveer zevenenveertig centiare (47 ca);

4. een perceel grond met opstallen, plaatselijk bekend Garnizoenweg 1 F te 5928 NA Venlo, kadastraal bekend gemeente **Venlo**, sectie **O**, nummer **2197** (voorheen sectie O nummer 2173 gedeeltelijk), waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend ter grootte van ongeveer acht are tweeënvijftig centiare (8 a en 52 ca)

hierna ook samen te noemen: '**het gekochte**'.

met betrekking tot voormelde percelen bestaat een besluit op basis van Monumentenwet 1988 (in onderzoek), welk besluit werd ingeschreven ten kantore van de dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond op eenendertig oktober tweeduizend drie in Hypotheken 4 deel 15104 nummer 135.

#### **D. KOOPPRIJS**

De koopprijs bedraagt *vijf miljoen vierhonderddrieënvijftigduizend euro* (€ 5.453.000,00), bestaande uit:

- *drie miljoen euro* (€ 3.000.000,00) voor de opstallen; en
- *twee miljoen vierhonderddrieënvijftigduizend euro* (€ 2.453.000,00) exclusief omzetbelasting, voor de percelen (berekend als volgt: *tweeëntwintigduizend driehonderd (22.300) vierkante meter (m<sup>2</sup>) bruto vloeroppervlakte (BVO) gemeten volgens de laatst geldende versie van NEN 2580 tegen een prijs van eenhonderdtien euro (€ 110,00) per vierkante meter (m<sup>2</sup>) bruto vloeroppervlakte (BVO)*).

Indien uiteindelijk meer of minder vierkante meters bruto vloeroppervlakte (BVO) worden gerealiseerd dan het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte (BVO) waarop bovengenoemde koopprijs is gebaseerd, wordt het verschil tussen koper en verkoper verrekend.

Indien er meer vierkante meters bruto vloeroppervlakte zijn gerealiseerd dient koper aan verkoper het verschil bij te betalen tegen een prijs van eenhonderdtien euro (€ 110,00) per vierkante meter (m<sup>2</sup>) bruto vloeroppervlakte (BVO).

Indien er minder vierkante meters bruto vloeroppervlakte zijn gerealiseerd dient verkoper aan koper het verschil terug te betalen tegen een prijs van eenhonderdtien euro (€ 110,00) per vierkante meter (m<sup>2</sup>) bruto vloeroppervlakte (BVO)), met dien verstande dat een minimum te realiseren vloeroppervlakte van eenentwintigduizend vierkante meter (21.000 m<sup>2</sup>) wordt aangehouden, ook als feitelijk minder wordt gerealiseerd.

De koopprijs en de omzetbelasting zijn door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de \_\_\_\_\_ openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is. \_\_\_\_\_

### **E. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN** \_\_\_\_\_

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende \_\_\_\_\_ bepalingen: \_\_\_\_\_

1. Feitelijke staat van het gekochte \_\_\_\_\_  
 Koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper \_\_\_\_\_ aanvaardt het gekochte in de staat waarin dit zich vandaag bevindt. \_\_\_\_\_ Deze komt overeen met de staat van het gekochte zoals verkoper en \_\_\_\_\_ koper zijn overeengekomen in de Overeenkomst. \_\_\_\_\_
2. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen \_\_\_\_\_
  - a. Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheeken, beslagen of \_\_\_\_\_ inschrijvingen daarvan, vrij van erfdienstbaarheden en andere \_\_\_\_\_ (beperkte) rechten en vrij van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de \_\_\_\_\_ kwalitatieve verplichtingen die woordelijk in deze akte zijn \_\_\_\_\_ opgenomen. \_\_\_\_\_
  - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het \_\_\_\_\_ kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot \_\_\_\_\_ het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de \_\_\_\_\_ gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. \_\_\_\_\_ Verkoper verklaart dat hem 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 vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van \_\_\_\_\_ verkoper. \_\_\_\_\_
3. Garanties van verkoper \_\_\_\_\_  
 Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de \_\_\_\_\_ in de Overeenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet \_\_\_\_\_ ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd. \_\_\_\_\_
4. Directe aanvaarding in eigen gebruik \_\_\_\_\_  
 Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of \_\_\_\_\_ andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik, leeg en \_\_\_\_\_

ontruimd, met uitzondering van de eventueel meegekochte roerende zaken.

De verplichting tot ontruimde aflevering omvat verkopers verplichting tot verwijdering van de niet meegekochte roerende zaken en de levering vrij van kabels en leidingen in de grond (met uitzondering van de hierna gemelde belaste strook waarop de opstalrechten worden gevestigd).

5. Aflevering en overgang van het risico  
De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.
6. Verrekening van vaste lasten  
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf de dag van ondertekening van deze akte voor rekening van koper.
7. Overdracht van rechten  
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het gekochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om die op naam van koper te doen stellen.
8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten  
De eventuele overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief (behoudens de kosten van uitmeting en vorming (voorlopige) kadastrale grenzen, die voor rekening van de gemeente Venlo zijn), de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.
9. Ontbindende voorwaarden  
Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

## **F. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN**

Deze overdracht vindt plaats met uitdrukkelijke toepassing van de hoofdstukken 1, 2 en 4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012, voor zover in de Overeenkomst daarvan niet -

wordt afgeweken en met dien verstande dat uitdrukkelijk niet van toepassing zijn:

- de artikelen 3b tot en met 3d (aanbetaling), 5a (datum levering), 6b (lasten en belastingen), 8 (over- en ondermaat), 10, 12 (betaling koopprijs) en 13 (boetebepaling);
- de artikelen 17 tot en met 30 (bepalingen die uitdrukkelijk van kracht moeten worden verklaard);

In gemelde Algemene Verkoopvoorwaarden 2012 van de gemeente Venlo staat onder meer letterlijk vermeld:

**"Artikel 3 Tekening, aanbetaling**

- a. *Van elke koopovereenkomst maakt een tekening (incl. datum en nummer) deel uit, waarop onder meer de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.*

**Artikel 4 Staat van aflevering en overdracht**

- a. *De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van die eerdere ingebruikneming.*
- b. *De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken en van beslagen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.*
- c. *De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen.*

**Artikel 5 Tijdstip overdracht en aanvaarding**

- b. *De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs volledig is betaald en de notariële akte is verleden.*
- c. *De koper kan de onroerende zaak vooruitlopend op het verlijden van de notariële akte vervroegd in gebruik nemen, nadat burgemeester en wethouders hiertoe, op verzoek van de koper, schriftelijk toestemming hebben verleend, doch niet eerder dan nadat de koper de volledige koopprijs heeft voldaan.*
- d. *De ingebruikgeving/-neming kan tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van opname.*
- e. *De onroerende zaak is voor rekening en risico van koper met ingang van de datum van ingebruikneming. Koper dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de onroerende zaak gevolgen kan hebben voor de verschuldigdheid van omzetbelasting.*

**Artikel 6 Kosten en belastingen**

- a. *Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de ingebruikneming waaronder de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.*

**Artikel 7 Perceelsomschrijving, inmeting en terreingrenzen**

- a. *De koper verplicht zich bij de aanvaarding van de aan hem verkochte onroerende zaak te overtuigen van de grenzen zoals deze vanwege de gemeente, voor de datum van overdracht of ingebruikneming, zijn aangewezen.*
- b. *Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen zal de koper met de gemeente overleg plegen omtrent controle van de situering daarvan binnen de aangewezen grenzen van de verkochte onroerende zaak.*
- c. *De grenzen worden slechts eenmaal op kosten van de gemeente aangewezen. Indien de koper opnieuw om aanwijzing vraagt, zullen de hiermee gemoeid gaande kosten door de gemeente bij de koper in rekening worden gebracht.*

**Artikel 9 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging**

- a. *Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is een verkennend bodemonderzoek (volgens het protocol NEN 5740) verricht door de gemeente. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een aan de notariële akte te hechten beoordeling bodemgeschiktheid van de gemeente. In dit onderzoek wordt de toestand van de grond omschreven en hieruit blijkt dat er reden is om aan te nemen dat zich in de grond geen concentraties van stoffen bevinden waardoor naar de huidige maatstaven de bodem geschikt is voor realisering van de daaraan gegeven bestemming.*
- b. *Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan, doch voor het moment van het verlijden van de notariële akte, zou blijken dat de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft koper het recht eenzijdig de overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voorzover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst. Reeds door de koper verrichte betalingen zullen volledig aan hem worden gerestitueerd.*
- c. *Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: (niet besmette) funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen*

bevatten zoals bedoeld in lid a. —————  
 Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de ———  
 draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch —  
 stobben van bomen of struiken. —————

#### **Artikel 14 Gedoogplicht** —————

- a. Koper is verplicht te gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals ———  
 aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen e.d.) worden ———  
 aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De gemeente is niet —  
 gehouden tot het betalen van enige vergoeding terzake van het ———  
 gedogen. —————
- b. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen zal door de ———  
 gemeente plaatsvinden na overleg met koper. —————
- c. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van koper dient te blijven zal door de gemeente, naar keuze van koper, op kosten van de gemeente ———  
 worden hersteld of aan de koper worden vergoed. —————
- d. Artikel 29 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat het bepaalde in dit artikel als kwalitatieve verplichting zal gelden in ———  
 iedere opvolgende overeenkomst. —————
- e. Indien de in lid a bedoelde voorzieningen ten tijde van de notariële —  
 akte reeds in de onroerende zaak aanwezig zijn of op dat moment —  
 bekend is waar de voorzieningen zullen worden aangebracht, zal op de bij de koopovereenkomst behorende situatietekening worden —  
 aangegeven waar die voorzieningen zich bevinden of zullen worden aangebracht. —————
- f. Op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak waar de in lid a bedoelde voorzieningen zich bevinden of zullen —  
 worden aangebracht mogen geen bouwwerken worden opgericht, —  
 mag geen gesloten wegdek worden aangebracht, mogen geen —  
 ontgrondingen worden verricht en mogen geen bomen of ———  
 diepwortelende struiken worden geplant. —————

#### **Artikel 15 Nutsvoorzieningen** —————

- a. De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven ———  
 aangelegd. Koper dient hiertoe zelf tijdig contact op te nemen met —  
 de diverse nutsbedrijven. Alle aansluitkosten komen voor rekening —  
 van koper. —————
- b. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van nodige —  
 erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of —

*opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat  
verzoeken.*

Op de verkoop/koop zijn, naast de bepalingen de van koop/leveringsakte, —  
voornoemde Algemene verkoopvoorwaarden van toepassing, met de —  
volgende wijzigingen/toevoegingen en onverminderd het bepaalde in de —  
Overeenkomst: —

- *de Onroerende Zaken worden vrij van erfdienstbaarheden en —  
kwalitatieve verplichtingen overgedragen (artikel 4); —*
- *de kosten van de kadastrale inmeting zijn voor rekening van de —  
Gemeente (artikel 6a); —*
- *de Opstallen zullen bij levering aangesloten zijn op de nutsvoorzieningen  
(artikel 15a). —*

Daar waar de Overeenkomst strijdig is met de Algemene —  
verkoopvoorwaarden prevaleert de Overeenkomst. —

#### **G. OVERIGE BEPALINGEN EN KETTINGBEDING**

Deze overdracht vindt voorts plaats met uitdrukkelijke toepassing van de —  
overeengekomen bepalingen in de Overeenkomst, waarin onder meer —  
letterlijk staat vermeld: —

##### **Artikel 8**

*8.1 Het gebruik van de op de Gronden op te richten gebouwen is —  
onderworpen aan beperkingen. Deze beperkingen houden in dat, tenzij  
de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente voor een —  
andere functie is verkregen, in deze gebouwen uitsluitend de exploitatie  
van het LeisureDome is toegestaan, te weten een of meer van de —  
volgende functies: (i) een bioscoop; (ii) een amusementshal met —  
uitsluitend behendigheidsautomaten; (iii) indoor-golfbaan; (iv) —  
bowlingbanen; (v) lasergameruimte; (vi) binnenspeeltuin; (vii) —  
trampolinepark; (viii) klimwanden (ix) indoor soccer; (x) waterspelen —  
(Waterland, Aquapark); (xi) overige binnen het concept LeisureDome en  
het Bestemmingsplan passende leisure functies; en (xii) horeca —  
(restaurants, cafés, cafétaria's). —*

*8.2 In de Opstallen zijn uitsluitend de binnen het Bestemmingsplan —  
passende functies toegestaan, waaronder de exploitatie van de —  
Authentic Food & Handmade Market, te weten een vaste markt met een —  
bijzondere attractiewaarde voor het publiek met een aanbod van —  
voornamelijk handgemaakt en kleinschalig geproduceerde producten en  
diensten met een ambachtelijk karakter, aangeboden vanuit —  
standplaatsen of mobiele units, vergezeld van demonstraties, —  
presentaties, muziek en entertainment, horeca en evenementen. —*

Enzovoorts. —

##### **Artikel 9**

9.3 De in artikel 8 lid 1 en lid 2 bedoelde beperkingen zullen bij levering van het geheel of een gedeelte van de Onroerende Zaken, alsmede bij de vestiging van een beperkt recht daarop, in de vorm van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 lid 1 Burgerlijk Wetboek worden opgenomen in de notariële akte en ingeschreven in de openbare registers.

#### **OMSCHRIJVING BIJZONDERE EN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

Het bepaalde in voormelde artikelen 8 lid 1 en lid 2 van de Overeenkomst, blijft rusten op de zaak en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. De voornoemde verplichting is een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en gaat als zodanig over op al degenen die de zaak hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak krijgen.

Met betrekking tot bijzondere- en kwalitatieve verplichtingen wordt voorts voor zover van toepassing- verwezen naar een akte van levering op negentien december tweeduizend acht verleden voor mr. R.J.H.M. Simons, destijds notaris te Venlo verleden, waarvan een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond op tweeëntwintig december tweeduizend acht in register Hypotheken 4 deel 56013 nummer 7, in welke akte woordelijk staat vermeld: Artikel 16 Verrekening meerwaarde van het verkochte met uitzondering van Horsterweg

1. Partijen verklaren dat bij de bepaling van de koopprijs van het verkochte met uitzondering van de Horsterweg is uitgegaan van het taxatierapport van tien september tweeduizend zeven, van ingenieur M.A.J. van der Horst, ingenieur W.P.A. de Beer, A.J. van Liemt en ingenieur P.W.E.M. van Hassel. Beide partijen verklaren bekend te zijn met de inhoud van het voormelde rapport.
2. Bij de bepaling van de waarde casu quo (ver-)koopprijs van het verkochte met uitzondering van Horsterweg, is uitgegaan van de vigerende bestemming "bijzondere bestemmingen" (Uitbreidingsplan in Hoofdzaak, vastgesteld bij Raadsbesluit op tweeëntwintig juli negentienhonderd negenenvijftig en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op drieëntwintig juli negentienhonderd zestig). Op gronden met bijzondere bestemmingen is uitsluitend toegestaan de oprichting van gebouwen ten behoeve van sociale, culturele, religieuze, onderwijs- en overheidsdoeleinden, daaronder begrepen ter plaatse noodzakelijke dienstwoningen.

3. Indien binnen een termijn van vijftien jaren na heden de gemeente besluit tot het geven van een andere bestemming dan de huidige bestemming "bijzondere bestemmingen" en/of het geven van een andere invulling aan de bestemming "bijzondere bestemmingen", zoals wijzigingsbevoegdheden, vergroting bebouwingsvlakken, wijziging bebouwingsbepalingen, enzovoorts, welke andere bestemming en/of invulling een waardeverhoging van het verkochte met uitzondering van de Horsterweg tot gevolg kan hebben, zal de gemeente aan de Staat de alsdan door (een) gezamenlijk aan te wijzen niet-ambtelijke deskundige(n) vast te stellen verrekenwaarde volledig vergoeden. De verrekenwaarde wordt bepaald op basis van het verschil tussen de marktwaarde van de toekomstige bestemming en/of andere invulling en de bij deze akte overeengekomen waarde.
4. Bij de bepaling onder 3. bedoelde marktwaarde wordt de exploitatieopzet van de gemeente op het betreffende gebied door de niet-ambtelijke deskundige(n) meegenomen in de bepaling van deze marktwaarde. De niet-ambtelijke deskundige dient gebruik te maken van een gangbaar grondexploitatie rekenmodel (bijvoorbeeld DHV-model, Pagoni-model Oranjewoud, Grontmij-model, etcetera).
5. Bij de bepaling van de onder 3. bedoelde marktwaarde van de toekomstige bestemming en/of andere invulling wordt rekening gehouden met de te maken kosten en opbrengsten die redelijkerwijs aan de realisering/effectuering van de bestemming casu quo invulling toegerekend kunnen worden (bijvoorbeeld natuurcompensatie, planschade, asbestsanering van de gebouwen, extra bodemsaneringskosten in verband met functiewijziging of anderszins).
6. De gemeente dient de Staat direct bij aangetekende brief te informeren indien een bestemmingswijziging en/of andere invulling aan de bestemming (van een deel) aan de orde komt.

**Artikel 17 Verrekenbeding bij bestemmingswijziging Horsterweg**

1. Indien (een deel van) de Horsterweg binnen vijftien jaar, ingaande heden, naar het oordeel van de Staat een hoogwaardiger bestemming krijgt dat de huidige vigerende bestemming, te weten "verkeersweg", is de koper aan de Staat een meerprijs verschuldigd.
2. De koper dient de Staat direct bij aangetekende brief te informeren indien een bestemmingswijziging van (een deel van) de Horsterweg aan de orde is.
3. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde meerprijs wordt voor beide partijen bindend vastgesteld door drie niet-ambtelijke en onafhankelijke, deskundigen. De koper en de Staat zullen ieder een deskundige aanwijzen; deze twee deskundigen wijzen vervolgens gezamenlijk de

derde deskundige aan. Aanwijzing van de deskundigen dient te geschieden binnen twee maanden na een daartoe door de Staat gedaan verzoek. Indien de koper in gebreke blijft om binnen twee maanden na een daartoe door de Staat gedaan verzoek, een deskundige aan te wijzen, dan zal de Staat benoeming van de drie deskundigen verzoeken aan de bevoegde rechter binnen wiens ressort het verkochte is gelegen. De kosten van het bindend advies worden door partijen ieder voor de helft gedragen.

4. De meerprijs wordt bepaald door het verschil tussen de door de deskundigen vastgestelde vrije marktwaarde op basis van de nieuwe bestemming en de bij deze akte geconstateerde koopsom voor de Horsterweg.
5. De door de deskundigen bindend vastgestelde meerprijs zal de koper aan de Staat betalen binnen twee maanden na een daartoe bij aangetekende brief gedaan verzoek.

#### **Artikel 18 Kettingbeding**

Koper verbindt zich de in deze akte opgelegde verplichtingen zoals vermeld in artikel 16 en 17, bij elke vervreemding in eigendom van het ingevolge deze akte ver- en gekochte of gedeelte daarvan, zo ook bij elke vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het verkochte op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen alsmede het in dit artikel bepaalde in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht op het verkochte woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor koper en ieder opvolgende verkrijger in eigendom of van het zakelijk genotsrecht op het verkochte die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van ÉÉN MILJOEN EURO (€ 1.000.000,00), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld, onverminderd het recht van de Staat om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Voorts wordt - voor zover van toepassing- verwezen naar de akte van levering op tweeëntwintig december tweeduizend zes verleden voor genoemde notaris Simons te Venlo verleden, waarvan een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond op tweeëntwintig december tweeduizend zes in register Hypotheken 4 deel 51337 nummer 74, waarin woordelijk staat vermeld:

#### **Artikel 9 Bodemverontreiniging**

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende

zaak komen de koper en de verkoper, ten dele in afwijking van het hiervoor in artikel 4 bepaalde omtrent het risico van het verkochte, het navolgende overeen.

4. De koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

#### **Artikel 11 B.O.S.-tanks**

4. De koper zal de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming en onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in lid 3 van dit artikel bedoelde tanks in, op en/of aan het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze tanks. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

#### **Artikel 12 Asbest**

5. De koper zal de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in lid 4 van dit artikel bedoelde asbest casu quo asbesthoudende materialen in, op en/of aan het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze materialen. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

#### **KWALITATIEVE VERPLICHTING**

Het bepaalde in de artikelen 9 lid 4, 11 lid 4 en 12 lid 5 blijft rusten op de zaak en zal van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed hetzij

*onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. De voornoemde verplichting is een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en gaat als zodanig over op al degenen die de zaak hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak krijgen.*

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 als vrijwillig waarnemende de belangen van die derden aangenomen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in dit hoofdstuk "Omschrijving bijzondere en kwalitatieve verplichtingen" opgenomen dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen.

Verkoper vrijwaart koper voor eventuele aanspraken van derden -waaronder ook te verstaan de Staat- op grond van de hiervoor aangehaalde bepalingen "Artikel 16 Verrekening meerwaarde van het verkochte met uitzondering van Horsterweg" en "Artikel 17 Verrekenbeding bij bestemmingsplanwijziging Horsterweg".

De in dit hoofdstuk "Omschrijving bijzondere en kwalitatieve verplichtingen" opgenomen dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen doen geen afbreuk aan de tussen verkoper en koper in de Overeenkomst vastgelegde afspraken.

#### **BIJZONDERE BEPALING**

Overeenkomstig de in de Overeenkomst vermelde voorwaarden en bepalingen kan een terugleveringsrecht van de gemeente Venlo van toepassing zijn.

Voor de afspraken en voorwaarden daaromtrent wordt voorts verwezen naar de Overeenkomst.

#### **KWIJTING**

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de hiervoor vermelde koopprijs. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de Overeenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

#### **FISCALE VERKLARING**

De verschenen personen verklaarden als volgt:

Verkoper en koper streven er naar de heffing van omzetbelasting en overdrachtsbelasting zo veel mogelijk te beperken en zullen dit voorafgaand aan de levering van het gekochte in overleg met elkaar nader afstemmen.

Verkoper en koper zullen desgewenst de fiscale gevolgen voorafgaand aan

de levering van het gekochte afstemmen met de Belastingdienst. Indien mocht blijken dat zich onvoorziene belastingschade voordoet, dan zullen verkoper en koper, met behoud van de uitgangspunten en financiële parameters van deze Overeenkomst meewerken aan een zodanige wijziging van de Overeenkomst dat een voor verkoper en koper meest optimaal resultaat wordt bereikt, zonder in dat verband nadere voorwaarden te zullen stellen.

- A. 1. Het gekochte sub 1 genoemd (kadastraal perceel O 2194) kwalificeert voor wat betreft het op voormelde situatieschets aangegeven gedeelte als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a onderdeel 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De levering van het gekochte sub 1 genoemd is van rechtswege belast met omzetbelasting.
2. Koper doet terzake van de verkrijging van het gekochte sub 1 genoemd voor de heffing van overdrachtsbelasting een beroep op de samenloopvrijstelling in de zin van artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970. Verkoper verklaart dat het gekochte sub 1 genoemd niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.
- B. Koper is ter zake van de verkrijging van het gekochte sub 2 tot en met 4 genoemd (kadastrale percelen O 2195, 2196 en 2197) overdrachtsbelasting verschuldigd, zijnde een bedrag van eenhonderdtachtigduizend euro (€ 180.000,00). Dit bedrag is vastgesteld naar het tarief van zes procent (6%). Met dit tarief is de overdrachtsbelasting berekend die verschuldigd is over de hiervoor vermelde koopprijs van drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) voor de opstellen.

### **DOORHALING**

Verkoper en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheekaanvaarder koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

### **VOLMACHT RECTIFICATIE**

Partijen verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris genoemd in het

hoofd van deze akte om medewerking te verlenen aan het rectificeren van deze akte. \_\_\_\_\_

**WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE** \_\_\_\_\_

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte. \_\_\_\_\_

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze akte en/of de Overeenkomst ontstaan, is de rechter in het arrondissement Amsterdam bij uitsluiting bevoegd. \_\_\_\_\_

Op deze akte is Nederlands recht van toepassing. \_\_\_\_\_

**BIJLAGEN** \_\_\_\_\_

Aan deze akte zijn de navolgende stukken vastgemaakt: \_\_\_\_\_

- kopie uitgifteovereenkomst. \_\_\_\_\_

**SLOT** \_\_\_\_\_

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. \_\_\_\_\_

**Waarvan akte** in minuut is verleden te Venlo op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. \_\_\_\_\_

De zakelijke inhoud van deze akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen medegedeeld en toegelicht. \_\_\_\_\_

Vervolgens hebben de verschenen personen verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en met de inhoud ervan in te stemmen. \_\_\_\_\_

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen ondertekend, waarna deze akte onmiddellijk door mij, notaris, is ondertekend om \_\_\_\_\_