

OVEREENKOMST VAN KOOP VAN EEN REGISTERGOED
(Verplaatsing intensieve veehouderij)

1. De provincie Noord-Brabant, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door J.C.M. de Rooij,
domicilie kiezende Provinciehuis, Brabantlaan 1 5216 TV 's-Hertogenbosch,
handelende voor en namens de provincie Noord-Brabant onder het voorbehoud als bedoeld in artikel 22 van deze overeenkomst, daartoe gemachtigd bij besluit van de directeur van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van 9 juni 2011, nummer 2750635,

partij ter ene zijde, hierna genoemd: "de provincie",

EN

2. De heer A.N.M. van Hoof,
wonende te Langstraat 65, 5752 RK te Deurne, en
de heer J.J.A.M. van Hoof,
wonende te Tereijken 4, 5425 PJ te De Mortel,

partij ter andere zijde, hierna genoemd: "de verkoper";

In aanmerking nemende:

- dat deze overeenkomst wordt aangegaan in het kader van het provinciale project Verplaatsing Intensieve Veehouderij conform het besluit tot vaststelling van de beleidsregeling verplaatsing intensieve veehouderijen 2005 (VIV 2005).

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1

1. Verkoper verkoopt en verplicht zich in eigendom over te dragen en te leveren aan de provincie, die in koop verklaart aan te nemen het registergoed, zoals hieronder nader omschreven en schetsmatig nader aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening, welke uitsluitend dient ter oriëntatie van partijen. Het registergoed omvat:
 - een op het terrein afgebakend gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie H, nummer 2471, en een op het terrein afgebakend, gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Gemert- Bakel, sectie K, nummer 461, plaatselijk bekend Tereijken 6 te De Mortel, totaal groot ca. 0.40.17 ha, met al de zich daarop bevindende opstallen, waaronder 5 bedrijfsgebouwen.
2. De juiste bepaling van de hiervoor vermelde gedeeltelijke kadastrale percelen zal geschieden door afbakening op het terrein door ambtenaren van de provincie Noord-Brabant.

Paraaf provincie



Paraaf verkoper



Pagina 1 van 8

Artikel 2

1. De koop en verkoop geschiedt voor de totale koopsom van € 390.268,= (zegge: driehonderdnegentigduizend tweehonderdachtenzestig euro), bestaande uit:
 - a. € 374.200,= voor de bedrijfsgebouwen;
 - b. € 16.068,= voor de gronden;
 in welke bedragen alle eventuele schadeloosstellingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen. Partijen merken de aldus opgebouwde koopsom als ondeelbaar aan.
 De koopsom voor de bedrijfsgebouwen geldt onder de in artikel 15 lid 1 van deze overeenkomst vermelde uiterlijke datum van afronding van 31-12-2011. Bij afronding in 2012 bedraagt de koopsom voor de bedrijfsgebouwen € 360.056,- en de totale koopsom met inbegrip van de gronden € 376.124,-.
2. In geval van samenvoeging als bedoeld in de Beleidsregeling VIV 2005, bedraagt de koopsom voor de bedrijfsgebouwen 80 % van het in lid 1 sub a. genoemde bedrag.
3. De koopsom zal, onder inhouding van een bedrag van 50% van de koopsom vóór het verlijden van de akte van levering door de provincie worden voldaan door storting op de rekening van notaris Kantoor Otten en Beks te Gemert, diens waarnemer of opvolger, door wie de akte van levering zal worden verleden. Verkoper zal aan de provincie voor het gedeelte van de koopsom dat door haar is voldaan kwijting verlenen.
4. Overmaking door de notaris van het gedeelte van de door de provincie voldane koopsom ten gunste van de verkoper zal eerst plaatsvinden nadat de notaris uit de openbare registers genoegzaam is gebleken, dat ten aanzien van het overgedragen registergoed geen rechten, lasten of beperkingen drukken, waarvan de verkoper in de artikelen 3 en 4 van deze overeenkomst heeft verklaard dat zij niet aanwezig zijn.
5. De eigendomsoverdracht ten overstaan van de in lid 3 genoemde notaris zal plaatsvinden minimaal twee en maximaal drie jaar voor de in artikel 15 lid 1 genoemde datum.
6. Partijen opteren, voorzover die keuze zich voordoet, niet voor een met B.T.W. belaste levering.
7. De feitelijke levering vindt plaats nadat aan alle voorwaarden uit deze overeenkomst is voldaan.
8. Binnen twee maanden nadat verkoper ten genoegen en ter beoordeling van de provincie heeft aangetoond dat aan alle voorwaarden uit deze overeenkomst is voldaan, zal het restant van de koopsom en de vergoeding van de sloopkosten door de provincie via tussenkomst van de notaris die met de aktepassering is belast door middel van een akte van finale kwijting aan verkoper worden voldaan. De vergoeding voor de sloopkosten bedraagt in totaal € 44.000,= (zegge: VIERENVEERTIGDUIZEND euro).
9. Verkoper heeft het recht van gratis voortgezet gebruik van het verkochte tot het tijdstip van feitelijke levering. Hiervoor wordt tussen partijen een afzonderlijke overeenkomst gesloten, die aan deze overeenkomst zal worden gehecht en daarvan deel uitmaakt.

Artikel 3

1. Het verkochte zal worden geleverd en aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van de juridische levering bevindt met al hetgeen daaraan aard- en nagelvast is verbonden en volgens bestemming daartoe behoort.
2. Het verkochte komt eerst voor risico van de provincie, zodra de feitelijke levering plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de provincie. Verkoper is verplicht tot dat moment het verkochte ten genoegen van de provincie naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden. Ten behoeve hiervan zal verkoper aan de provincie bewijs van verzekering overleggen. Verkoper dient er zorg voor

Paraaf provincie

Paraaf verkoper

Pagina 2 van 8



- te dragen dat tussen de datum van de notariële akte en de feitelijke levering in de verzekeringspolis een aantekening wordt opgenomen dat bij schade aan het verkochte de provincie als begunstigde wordt beschouwd en een eventuele herbouwverplichting vervalt.
3. Indien in het verkochte opstallen zijn begrepen die gesloopt dienen te worden, is verkoper tot het tijdstip waarop de bouwvergunningen, benodigd voor de nieuw te vestigen bedrijfslocatie onherroepelijk zijn geworden, verplicht deze opstallen ten genoegen van de provincie naar herbouwwaarde casu quo nieuwwaarde verzekerd te houden, met inachtneming van hetgeen hieromtrent in het voorgaande lid van dit artikel is bepaald. Na genoemd tijdstip kan door verkoper worden volstaan met verzekering tegen economische waarde, evenals bijkomende kosten ingeval van calamiteit zoals bedrijfsschade, milieuschade en opruimkosten.
4. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de provincie, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is verkoper verplicht de provincie onverwijld daarvan in kennis te stellen en is de provincie gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval vóór de datum van feitelijke levering, verkoper verklaart de schade vóór de datum van levering dan wel binnen vier weken na het ontstaan van die schade, voor zijn rekening te zullen herstellen.
- De juridische levering zal dan zo nodig worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet ten genoegen van de provincie plaatsvindt, heeft de provincie alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Mocht de provincie geen gebruik maken van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade ten genoegen van de provincie is hersteld.

Artikel 4

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering en is verplicht een registergoed te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging of ontbinding dan ook;
- b. niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met kettingbedingen, beperkte rechten - erfdienstbaarheden daaronder begrepen - kwalitatieve verplichtingen of andere lasten en beperkingen voortvloeiende uit feiten, welke vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers.

Artikel 5

Verkoper staat er voor in aan de provincie met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvatting door hem ter kennis van de provincie behoort te worden gebracht.

Artikel 6

Verkoper garandeert dat:

- a. op het verkochte geen andere dan de gebruikelijke zakelijke lasten rusten en dat de zakelijke belastingen die daarover worden geheven, voor wat betreft de verschenen termijnen zijn betaald;

Paraaf provincie



Paraaf verkoper



Pagina 3 van 8

- b. het verkochte niet aan de gemeente waarin het verkochte is gelegen moet worden aangeboden en het verkochte niet is begrepen in een door die gemeente vastgesteld stads- of dorpsvernieuwingsplan of is aangewezen voor stads- of dorpsvernieuwing;
- c. het verkochte op de datum van de feitelijke levering geheel ontruimd is en onverminderd het bepaalde in artikel 4 van deze overeenkomst vrij is van huur en/of pacht en/of andere gebruiksrechten;
- d. hem vanwege de overheid en/of nutsbedrijven met betrekking tot het verkochte tot op heden geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/of herstellingen zijn voorgeschreven en hem (schriftelijk) geen daartoe strekkend voorschrift is aangekondigd;
- e. ten aanzien van het verkochte geen onteigening is aangezegd.

Artikel 7

Vershil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het verkochte geeft geen grond tot het vorderen van een vermeerdering of vermindering van de overeengekomen koopprijs.

Artikel 8

Onverminderd het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst komen alle zakelijke lasten en belastingen van het verkochte ten laste van de verkoper tot het tijdstip van feitelijke levering. Het eigenaarsgedeelte van de onroerend zaakbelasting komt echter voor rekening van de provincie met ingang van het tijdstip van het passeren van de notariële akte van levering. Het gebruikersdeel van de onroerend zaakbelasting en alle andere lasten die met het gebruik van het verkochte verbonden zijn en die aan de provincie worden opgelegd tot het tijdstip van feitelijke levering, zullen door de provincie aan verkoper in rekening worden gebracht. Voorts zijn casu quo verblijven alle heffingen, boeten etc. met betrekking tot mestoverschotten en/of heffingen en/of boeten voortvloeiend uit de Minasboekhouding vanaf de aktepassering tot de feitelijke levering voor rekening en risico van verkoper. Indien de provincie een aanslag met betrekking tot deze boete of heffing ontvangt, is verkoper verplicht, op eerste verzoek van de provincie, het totaalbedrag van de boete of heffing aan de provincie te voldoen.

Artikel 9

De productierechten blijven eigendom van verkoper, met uitzondering van de grondgebonden productierechten, die overgaan op de provincie.

Artikel 10

1. De kosten van de overdracht, waaronder begrepen overdrachtsbelasting, het kadastraal recht en eventuele kosten van royement van hypotheeken, zijn voor rekening van de provincie.
2. De provincie doet een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter c van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer.

Artikel 11

Partijen doen uitdrukkelijk afstand van de bevoegdheid casu quo het recht om van deze overeenkomst uit welke hoofde ook de ontbinding of vernietiging te verlangen, een en ander onverminderd het recht op schadevergoeding en onverminderd het uitdrukkelijk anders in deze overeenkomst bepaalde.

Paraaf provincie



Paraaf verkoper



Artikel 12

1. Voorzover de verkoper bekend, bevinden zich in de bodem van het verkochte geen verontreinigingen.
2. De provincie is gerechtigd voor de juridische overdracht van het verkochte een verkennend bodemonderzoek, gebaseerd op de Nederlandse Voornorm (NVN) 5725 en de Nederlandse Norm (NEN) 5740 voor bodemonderzoek, evenals een verkennend asbestonderzoek als bedoeld in de Nederlandse Norm (NEN) 5707, uit te laten voeren. Dit onderzoek wordt zo spoedig mogelijk na ondertekening door de verkoper van deze overeenkomst, door of in opdracht van de provincie uitgevoerd. Indien de relevante waarde(n) als bedoeld in de Circulaire bodemsanering (2009 Stcr. 2009, 67), of de regelgeving die hiervoor in de plaats treedt wordt/worden overschreden, is de provincie - voor zover nodig na het instellen van een oriënterend onderzoek voor de nadere bepaling van genoemde waarde(n) - bevoegd een nader onderzoek als bedoeld in artikel 1 van de Wet bodembescherming in te stellen en de uitvoering van deze overeenkomst op te schorten.

Indien uit dit nader onderzoek blijkt dat sprake is van een ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan op basis van de wettelijke criteria een verplichting tot spoedige sanering bestaat, heeft de provincie tot aan de datum van de notariële akte van levering het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige schadevergoeding om welke reden of van welke zijde dan ook.

Een recht van ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de verkoper zich, ook ingeval van ernstiger verontreiniging, verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan.

3. Onder verontreiniging, als bedoeld in lid 1, worden niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard met uitzondering van asbest en asbesthoudende stoffen, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen en struiken.
4. Als uit de bodemonderzoeken voorafgaand aan de sloop dan wel ter plaatse van de bedrijfsbebouwing na de sloop, blijkt dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging dan wel een niet ernstig geval van bodemverontreiniging op grond van de Wet bodembescherming (verontreiniging ontstaan voor 1987), is verkoper verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen - waaronder begrepen kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen en sanering - tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen daarvan. De bodemsanering moet ertoe leiden dat de verontreiniging wordt teruggebracht tot een niveau dat aanvaardbaar wordt geacht in verband met de toekomstige bestemming van de locatie, overeenkomstig de bepalingen in de Wet bodembescherming dan wel het Besluit Uniforme Saneringen. Als uit de bodemonderzoeken voorafgaand aan de sloop dan wel ter plaatse van de bedrijfsbebouwing na de sloop blijkt dat er sprake is van een verontreiniging die ontstaan is na 1987 dient deze op grond van het zorgplichtbeginsel van de Wet bodembescherming te worden verwijderd.

Indien verkoper in deze in gebreke blijft is de provincie gerechtigd de passende maatregelen te treffen en de daaraan verbonden kosten in mindering te brengen op het nog aan verkoper uit te betalen restant van de koopsom dan wel deze te verhalen op verkoper indien de kosten het uit te betalen restant te boven gaan.

Paraaf provincie

Paraaf verkoper

Pagina 5 van 8



5. Na het slopen van de op het verkochte aanwezige opstallen, zal door of in opdracht van de provincie een visueel onderzoek en een bodemonderzoek, zoals in de vorige leden van dit artikel omschreven, worden uitgevoerd. Indien uit dat onderzoek blijkt dat ten gevolge van het slopen een bodemverontreiniging is veroorzaakt, dient deze verwijderd te worden (zorgplichtbeginsel).

Artikel 13

Door de provincie worden generlei verzekeringen van de verkoper overgenomen. Verkoper dient op eigen kosten de aanwezige verzekeringen te beëindigen met ingang van de dag waarop het risico op de provincie overgaat.

Artikel 14

Uiterlijk op 1 december 2011 dient verkoper over een door de provincie in potentie geschikt beoordeelde vervangende locatie voor zijn bedrijf te beschikken, dan wel verplichtingen te zijn aangegaan op een dergelijke locatie. Op genoemde datum dient de provincie te beschikken over een verklaring van een financiële instelling, waaruit blijkt dat verplaatsing naar de desbetreffende locatie uitvoerbaar is.

Indien verkoper op voornoemde datum niet over een door de provincie in potentie geschikt beoordeelde vervangende locatie voor zijn bedrijf beschikt en/of geen verplichtingen is aangegaan op een dergelijke locatie is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden zonder dat partijen elkaar over en weer enige vergoeding verschuldigd zijn.

Artikel 15

1. Voor 31 december 2012 is verkoper verplicht tot afronding van de verplaatsing van zijn bedrijf naar een alternatieve locatie binnen Nederland. Onder verplaatsing wordt verstaan het verplaatsen van minimaal 84 NGE'n (Nederlandse Grootte Eenheden) naar de aan te kopen dan wel reeds bestaande locatie (in geval van samenvoeging), in de vorm van intensieve veehouderij.
2. Tevens moeten voor de in lid 1 genoemde datum de bij deze overeenkomst betrokken bedrijfsgebouwen op een voor het milieu verantwoorde wijze door of in opdracht van verkoper gesloopt zijn en alle afkomende bouwmaterialen moeten op rechtens toegestane wijze van het perceel verwijderd zijn, een en ander in overeenstemming met de verleende sloopvergunning.
3. Verkoper is verplicht om voorafgaand aan de sloop een kopie van de door het gemeentebestuur afgegeven sloopvergunning aan de provincie toe te sturen, door een erkend bureau een asbestinventarisatie uit te laten voeren en het rapport van deze inventarisatie aan de provincie te overleggen.
4. Na de sloop moeten stortbonnen kunnen worden overlegd, waaruit blijkt dat afkomend sloopmateriaal op rechtens toegestane wijze is verwijderd.
5. Verkoper dient aan de provincie een certificaat van de eventueel aangevoerde gronden te overleggen.

Artikel 16

1. Verkoper dient er voor zorg te dragen dat voor de in artikel 15 lid 1 genoemde datum de milieuvergunning voor de inrichting op de te saneren locatie is ingetrokken en een afschrift hiervan aan de provincie te overleggen.

Paraaf provincie



Paraaf verkoper



Pagina 6 van 8

2. De eventueel aan de in het vorige lid genoemde vergunning verbonden rechten mogen door verkoper alleen naar zijn nieuwe locatie worden verplaatst.
3. Indien er een vergunning als bedoeld in de Natuurbeschermingswet voor het gebruik van de inrichting is afgegeven, draagt de verkoper er zorg voor dat deze voor de in artikel 15, lid 1 genoemde datum is ingetrokken. Hij overlegt daarvan een schriftelijk bewijsstuk aan de provincie.

Artikel 17

Verkoper verklaart door ondertekening van deze overeenkomst geen bezwaar te zullen maken tegen een besluit van de gemeente om het bestemmingsplan voor de bedrijfslocatie aan te passen waarbij gebruik als intensieve veehouderij wordt uitgesloten.

Artikel 18

1. Verkoper heeft binnen drie maanden nadat aan alle verplichtingen uit deze overeenkomst is voldaan en de feitelijke levering heeft plaatsgevonden het recht van terugkoop van de gronden, zoals vermeld in artikel 1 van deze overeenkomst, met uitzondering van die gronden omschreven in artikel 19 van deze overeenkomst.
De aankoop vindt plaats tegen de historische kostprijs van de grond door de provincie, te weten € 16.068,= (zegge: zestienduizend en achtenzestig euro).
2. De kosten van de dan op te maken akte van levering en de verschuldigde overdrachtsbelasting zullen, ingeval er geen mogelijkheid tot vrijstelling is, door de provincie worden gedragen.

Artikel 19

Verkoper is verplicht zijn tot zijn bedrijf behorende landbouwgronden, voorzover deze zijn begrensd als reservaatgebied of natuurontwikkelingsgebied en bij deze overeenkomst niet aan de provincie worden verkocht, te verkopen aan het Bureau Beheer Landbouwgronden, een en ander tegen een door de Dienst Landelijk Gebied te bepalen koopsom.

Artikel 20

1. Indien verkoper na het tijdstip van de juridische levering niet of slechts ten dele aan het bepaalde in deze overeenkomst voldoet, vervallen de inhoudingen op de koopsom op grond van deze overeenkomst aan de provincie. Voorts is de provincie in dat geval gerechtigd deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder dat enige ingebrekestelling vereist is te ontbinden.
2. In geval van ontbinding zal het verkochte worden teruggeleverd en zal de koopsom worden terugbetaald, inclusief de wettelijke rente over de koopsom, gerekend vanaf het moment van aktepassering tot het moment van terugkoop (afname en aktepassering).
3. Indien het niet nakomen van deze overeenkomst leidt tot extra uitvoeringskosten voor de provincie, is de provincie gerechtigd deze kosten te verhalen op de verkoper.

Artikel 21

1. Indien verkoper als gevolg van door derden, buiten verantwoordelijkheid van verkoper, geëntameerde bezwaar- en beroepsprocedures ten aanzien van het hervestigingsplan, uiterlijk op de in artikel 15 lid 1 genoemde datum het verkochte niet kan leveren, dienen partijen schriftelijk een nieuwe datum van feitelijke levering overeen te komen. Deze

Paraaf provincie



Paraaf verkoper



Pagina 7 van 8



nieuwe datum kan echter niet meer dan één jaar na de in artikel 15 lid 1 genoemde datum liggen.

- Partijen kunnen in bijzondere omstandigheden een van het vorige lid afwijkende termijn overeenkomen.

Artikel 22

Deze overeenkomst van koop en verkoop geschiedt onder het uitdrukkelijk voorbehoud van besluitvorming door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant zoals aan de voet van deze overeenkomst staat vermeld.

De provincie verklaart onherroepelijk last en volmacht te geven aan alle kandidaat-notarissen en/of medewerkers werkzaam ten kantore van de in artikel 2 van deze overeenkomst genoemde notaris om met recht van substitutie voor en namens de provincie Noord-Brabant de op grond van deze overeenkomst te verlijden notariële akte van levering te ondertekenen en verder alles te verrichten wat terzake voorgeschreven mocht nodig zijn, zulks nadat het ontwerp van die akte de goedkeuring van de provincie zal hebben verkregen.

*Geregistreerd partner/echtgeno(o)t(e) verkoper geeft hierbij toestemming tot vervreemding krachtens artikel 88 boek 1 Burgerlijk Wetboek,

Aldus opgemaakt en getekend in drievoud te

.....1-7-2011 d.d. De Marckel

's-Hertogenbosch, d.d.7-11-11

De verkoper,



De provincie,
(gemachtigde)

De partner/echtgeno(o)t(e),

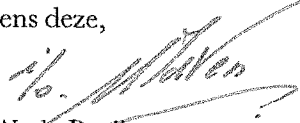


Besluit van Gedeputeerde Staten als bedoeld in artikel 22.

Aldus besloten conform het vorenstaande, krachtens het besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van (datum definitieve besluit GS nog in te vullen).

's-Hertogenbosch, de 7-11-2011

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



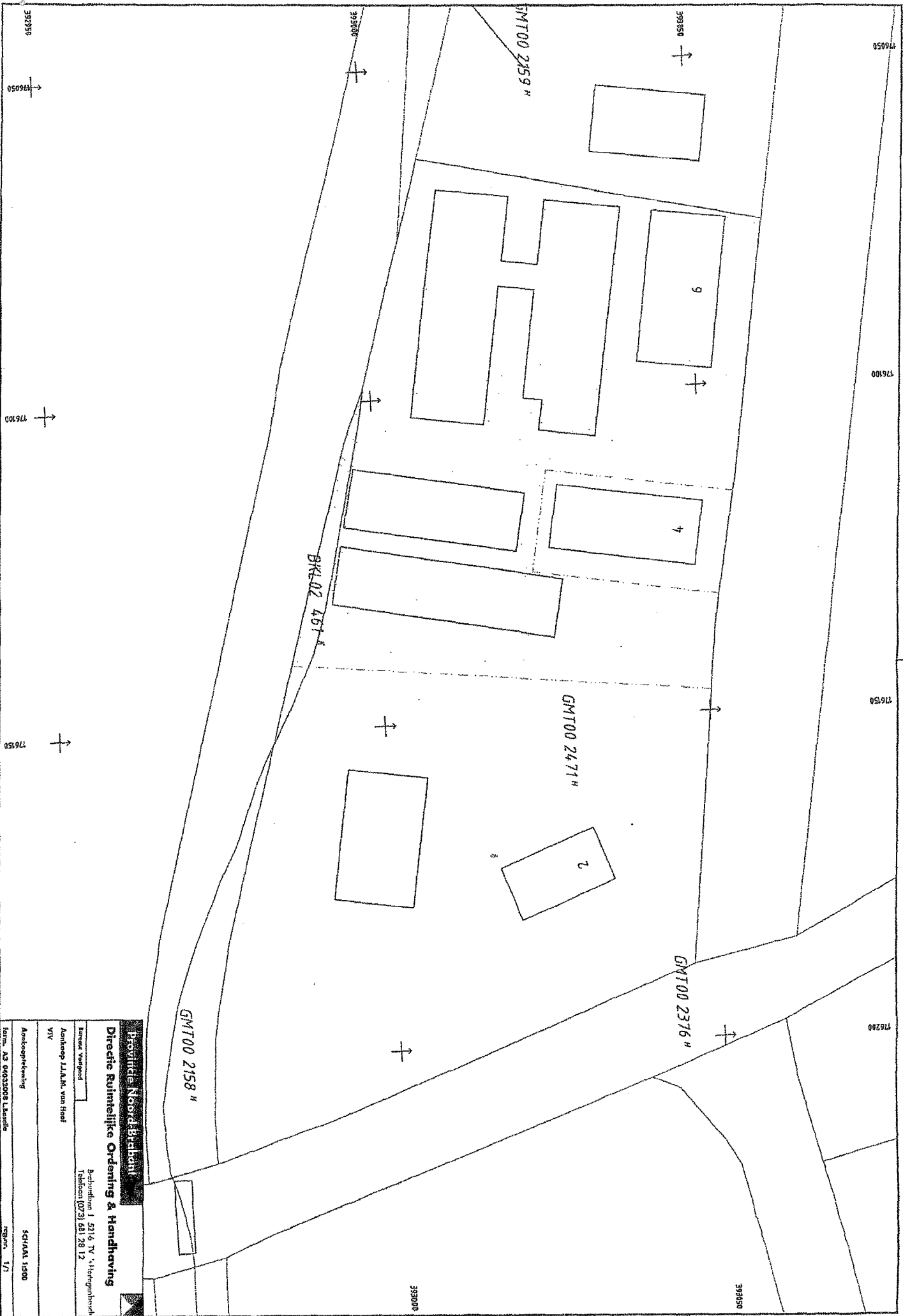
drs W. de Bruijn
bureauhoofd Vastgoed

Paraaf provincie



Paraaf verkoper





Provincie Noord-Holland

Directie Ruimtelijke Ordening & Handhaving

Bureaucratische afdeling
 Boshuiskamp 1 5216 TV 'Heterginbosch'
 Telefoon (073) 981 28 12

Aankoop JA.A.M. van Hoof
 VVV

Aankoopkenning: 541441 1300

Form. A3 04033008 Lisselde
 Pagina: 1/1
 P:\GIS\Profiel\Veranderingen\VVV\VVV_2005\hoof