



Gemeente
Coevorden

Postadres:
Postbus 2
7740 AA Coevorden
Telefoon 14 0524
Fax 0524-598555
info@coevorden.nl
www.coevorden.nl



Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Uw bericht 16 december 2024
Afdeling/Team Economie & Leefomgeving
Behandeld door [REDACTED]
Kenmerk
Bijlage(n) 9
Coevorden 27 januari 2025
Onderwerp Besluit Woo-verzoek

Verzenddatum: 28 JAN 2025

Beste [REDACTED]

2025

U heeft een Woo-verzoek bij ons ingediend. Wij hebben uw verzoek op 16 december 2024 ontvangen. U vraagt om:

Een afschrift van alle informatie, vervat in - onder meer, maar niet uitsluitend - correspondentie, afspraken, verslagen en tekeningen die de gemeente onder zich heeft of onder haar toezicht wordt bezwaard, aangaande (de voorbereiding van) de bouw van één of meer bouwwerken op het perceel 'Evenemententerrein Thyakkerstraat te Dalen' (bij het omgevingsloket bekend als perceel DLN00 C7123);

- Een afschrift van de getekende 'intentieverklaring' tussen de gemeente en de vereniging/CPO Daler Starters en/of andere actieve CPO's in Dalen;
- Alle tekeningen en ontwerpschetsen die door de CPO's zijn ingediend of ter beoordeling zijn aangedragen bij de gemeente Coevorden en de gemeentelijke commentaren hierop;
- Een afschrift van alle informatie, vervat in - onder meer, maar niet uitsluitend - correspondentie, afspraken en verslagen die de gemeente onder zich heeft of onder haar toezicht wordt bezwaard, aangaande (de voorbereiding) van de bouw van één of meer bouwwerken op het perceel bekend als bestemmingsplan Molenakkers II te Dalen (bij het omgevingsloket bekend als percelen DLN00 F797, F689, F685, F692). Hierin gewenst te lezen of de grond bij de Molenakkers II verkocht is door de gemeente aan een particuliere koper, per wanneer dit verkocht is en welke grond de gemeente nog wel tot haar beschikking heeft aangaande het bestemmingsplan Molenakkers II te Dalen en welke bestemming deze grond heeft.

In deze brief leest u hier meer over.

Besluit

Uw verzoek is in behandeling genomen. Wij besluiten uw verzoek geheel toe te wijzen. Wij hebben onderzocht of aan uw verzoek tot openbaarmaking van de gevraagde documenten kan worden voldaan. Bij de inventarisatie zijn 4 documenten aangetroffen. De documenten zijn beoordeeld op basis van de uitzonderingsgronden uit de Wet open overheid (artikel 5.1 en 5.2 Woo). Bij de beoordeling is gebleken dat niet alle informatie uit de documenten openbaar kan worden gemaakt. Hieronder leest u op grond van welke uitzonderingsgrond(en) informatie uit de documenten is weggelakt.

Openbaar met uitzondering van persoonsgegevens

Wij besluiten documenten openbaar te maken, met uitzondering van de persoonsgegevens die daarin staan. Wij hebben de namen van inwoners en ambtenaren weggelakt. Daarnaast hebben we contactgegevens (e-mailadressen, telefoonnummers etc.) en andere informatie weggelakt die herleidbaar zijn tot personen en die inbreuk maken op de persoonlijke levenssfeer (artikel 5.1 lid 2 sub e Woo). Hierbij overwegen wij dat het openbaar maken van persoonsgegevens voor iedereen leesbaar en onomkeerbaar is. Bij de informatie in de opgevraagde documenten weegt naar ons oordeel de

persoonlijke levenssfeer van de betrokken persoon zwaarder dan het belang van openbaarheid van deze informatie. Namen van de burgemeester, wethouders, gemeentesecretaris en (gekozen) politici maken wij wel openbaar, omdat deze personen vanuit hun functie in de openbaarheid treden.

Publicatie op onze website

Uw Woo-verzoek, het besluit en de eventueel openbaargemaakte documenten worden ook op onze website geplaatst (www.coevorden.nl/publicaties-wet-open-overheid). Zo is de informatie voor iedereen beschikbaar. Een Woo-verzoek gaat namelijk over het openbaar maken van documenten voor iedereen. In deze documenten zijn persoonsgegevens onleesbaar gemaakt.

Niet mee eens?

Vindt u dat het besluit onjuist is, of bent u het er niet mee eens? Schrijf dan een bezwaarschrift aan de gemeente. Het bezwaarschrift moet aan een aantal eisen voldoen. Geef aan waarom u het niet eens bent met het genomen besluit. Vermeld de datum van uw bezwaarschrift en vergeet niet uw bezwaarschrift te ondertekenen. Stuur het bezwaarschrift binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit naar: college van burgemeesters en wethouders, Postbus 2, 7740 AA Coevorden. U kunt ook digitaal bezwaar maken. Kijk hiervoor op de website: www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen.

Heeft u vragen over deze brief?

Neem dan contact op met [REDACTED] via telefoonnummer 14 0524 of per mail: info@coevorden.nl. Wilt u bij vervolgcorrespondentie zaaknummer 68458-2024 vermelden. Op die manier kunnen wij u beter en sneller van dienst zijn.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester
en wethouders van Coevorden,

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: "████████" <████████@hotmail.com>
Verzonden: maandag 16 december 2024 20:54
Aan: "Gemeente Coevorden" <info@coevorden.nl>
Cc: "Griffie Mailbox" <Griffie@coevorden.nl>
Onderwerp: WOO-verzoek
Categories: ██████████

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Beste College van burgemeester en wethouders,

Via deze weg wil ik graag een beroep doen op de Wet Open Overheid door een WOO-verzoek in te dienen. Ik zou graag de hierna genoemde informatie zo spoedig mogelijk willen ontvangen:

- Een afschrift van alle informatie, vervat in - onder meer, maar niet uitsluitend - correspondentie, afspraken, verslagen en tekeningen die de gemeente onder zich heeft of onder haar toezicht wordt bezwaard, aangaande (de voorbereiding van) de bouw van één of meer bouwwerken op het perceel 'Evenemententerrein Thyakkerstraat te Dalen' (bij het omgevingsloket bekend als perceel DLN00 C7123);
- Een afschrift van de getekende 'intentieverklaring' tussen de gemeente en de vereniging/CPO Daler Starters en/of andere actieve CPO's in Dalen;
- Alle tekeningen en ontwerpschetsen die door de CPO's zijn ingediend of ter beoordeling zijn aangedragen bij de gemeente Coevorden en de gemeentelijke commentaren hierop;
- Een afschrift van alle informatie, vervat in - onder meer, maar niet uitsluitend - correspondentie, afspraken en verslagen die de gemeente onder zich heeft of onder haar toezicht wordt bezwaard, aangaande (de voorbereiding) van de bouw van één of meer bouwwerken op het perceel bekend als bestemmingsplan Molenakkers II te Dalen (bij het omgevingsloket bekend als percelen DLN00 F797, F689, F685, F692). Hierin gewenst te lezen of de grond bij de Molenakkers II verkocht is door de gemeente aan een particuliere koper, per wanneer dit verkocht is en welke grond de gemeente nog wel tot haar beschikking heeft aangaande het bestemmingsplan Molenakkers II te Dalen en welke bestemming deze grond heeft.

Bovenstaande is een verzoek zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet Open Overheid (WOO). Met verwijzing naar de termijn die is genoemd in artikel 4.4. van de Wet Open Overheid van 4 weken, verzoek ik u als gemeente mij de gevraagde informatie voor 14 januari 2024 toe te sturen. Ik wens deze informatie digitaal per mail te ontvangen op ██████████ @hotmail.com t.a.v. ██████████

Met vriendelijke groet,





INTENTIEVERKLARING

Onderstaand collectief wooninitiatief wil bij de provincie Drenthe een subsidie aanvragen voor de ontwikkeling van een collectief woningbouwproject op een nader te bepalen locatie in Dalen. Voor het aanvragen van deze provinciale subsidie is conform de subsidieregeling een intentieverklaring nodig van de gemeente.

Bij deze wordt namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Coevorden verklaard, dat de gemeente op de hoogte is van het bestaan van de CPO-vereniging Dalen starters, hiermee contacten onderhoudt en dat zij deze vereniging beschouwt als een serieuze samenwerkingspartner.

De gemeente Coevorden wijst de CPO-vereniging Dalen starters er op dat de plannen voor de uiteindelijk beoogde locatie aan alle relevante randvoorwaarden moeten voldoen, te weten: de omgevingsvisie van de gemeente, de geldende woonvisie van de gemeente (het woonprogramma), de regionale woonagenda, het vigerende bestemmingsplan en overige toepasselijke wet- en regelgeving.

In het geval de uiteindelijk beoogde locatie eigendom is van de gemeente kan deze niet zondermeer van de gemeente worden gekocht. De gemeente is gehouden aan openbare verkoopverplichtingen en zal daarnaar handelen.

Naam van het collectief wooninitiatief:

Vereniging CPO Dalen starters

Beoogde locatie:

Nog niet bekend

Contactpersonen gemeente:

[REDACTED] en [REDACTED]

Datum vaststelling intentieverklaring:

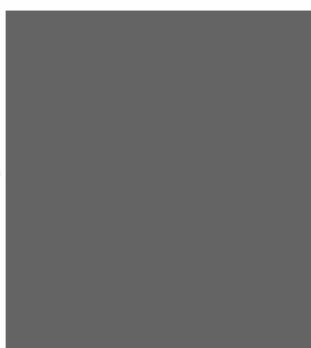
16 januari 2024

Ondertekening:

Plaats en Datum:

Coevorden,

Dhr. R. Bergsma,



Ondergetekende, [D] [D], notaris te Coevorden, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om zestien uur twintig minuten (16:20 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 42866AS

[D] [D], notaris te Coevorden:
1. re [D] / [D] werkzaam ten kantore van mij, notaris,
kantoorhoudende te [D] [D] dezen handelend als
schriftelijk gevoldmachtigde van:
de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Coevorden**, statutair gevestigd te
[D], kantoorhoudende te 7741 GC Coevorden, Kasteel 1, ingeschreven in het
handelsregister onder nummer: 01173197 (correspondentieadres voor alle
aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: postbus 2
7740 AA [D]);
hierna te noemen: "verkoper";

en

2. a. [D]

b. [D]

zonder het maken van huwelijkse voorwaarden gehuwde echtgenoten, tezamen
wonende te [D] [D], [D];
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op vijftien december tweeduizend zestien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, gezamenlijk, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom met betrekking tot kavel 5 in het bestemmingsplan "Molenakkers II" gelegen te DALEN, De Spil ongenummerd, kadastral bekend gemeente DALEN, sectie F, nummer 685, ter grootte van zes are en drieënnegentig centiare (6 a 93 ca),
hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **honderdduizend tweehonderdzevenentwintig euro en zevenentwintig cent (€ 100.227,27)**, te vermeerderen met een bedrag van **eenentwintigduizend zevenenzeventig euro en drieënzeventig cent (€ 21.047,73)** aan omzetbelasting.

WOONPLAATSKEUZE

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

EINDE KADASTERDEEL

VOLLEDIGE OMSCHRIJVING VOLMACHT GEMEENTE COEVORDEN

De comparante sub 1 handelt als schriftelijk gevoldmachtigde, blijkens één onderhandse

notaris te Coevorden op vijftien januari tweeduizend vier, van:

D

geboren te

D

D

D

Gemeente, per adres: Kasteel 1 te Coevorden (identiteitsbewijs: Paspoort nummer: NUC0R26D7, uitgegeven te Coevorden op een februari tweeduizend tien), die de publiekrechtelijke rechtspersoon: **GEMEENTE** D EN, gevestigd te

D

en, Kasteel 1,

rechtsgeldig vertegenwoordigende overeenkomstig het bepaalde in artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet.

De onderhavige overdracht is gebaseerd op grond van een besluit van de teamleider Team Vastgoed en Infrastructeur van de Gemeente Coevorden van **zestien december tweeduizend zestien**,

tot het nemen van welk besluit de teamleider werd gemanageerd door het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Coevorden op grond van een "Algemeen mandaatbesluit Coevorden 2016" van vijftien december tweeduizend vijftien en of "Algemeen ondermandaatbesluit Coevorden 2016" van één en dertig december tweeduizend vijftien,

in samenhang met het bepaalde in Hoofdstuk 10 van de Algemene Wet Bestuursrecht.

GEBRUIK

Voormeld registergoed door koper te gebruiken: als bouwterrein bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning met verder aanbehoren.

KWIJTING

De totale koopprijs van een honderd een en twintig duizend twee honderd vijf en zeventig euro (€ 121.275,00) inclusief omzetbelasting is door koper voldaan door betaling op een daartoe bestemde rekening van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs.

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 kadastrale en de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

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

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

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

Kosten.

Artikel 1.

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale tarief, zijn voor rekening van **de koper**.

LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT.

Artikel 2.

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna meldt, casu quo gevestigd;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdeelbaarheden, welke hierna zullen worden gevestigd, casu quo vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich op heden bevindt en overigens vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
Bij eerdere ingebruikneming wordt het verkochte geleverd in de toestand waarin het zich bevond op de datum van ingebruikneming.
4. De wijze waarop en de mate waarin in verband met de toestand van de grond funderingswerkzaamheden moeten worden verricht is geheel voor rekening en risico van de koper.
De kosten van afvoering van grond, inclusief de eventueel extra kosten indien de grond, hoewel geschikt voor de bestemming, toch in het kader van opslag gekwalificeerd wordt als vervuild, komen geheel voor rekening van de koper.
5. Heeft inmeting door de landmeter plaatsgevonden dan is herplaatsing van grenspunten slechts mogelijk via de landmeter van het kadaster.
Koper zal de uiterste zorg voor de kadasterpunten rond zijn terrein in acht moeten nemen en deze tegen beschadigingen moeten waarborgen.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO.

Artikel 3.

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte, tenzij dit reeds eerder heeft plaatsgevonden.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede en draagt hij het risico van het verkochte.

De zakelijke lasten en belastingen, welke op het verkochte rusten of daarvan van

overheidswege geheven worden of zullen worden, komen vanaf één januari van het volgende jaar voor rekening en ten laste van de koper.

GARANTIES VAN VERKOPER.

Artikel 4.

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd.
Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

BODEMONDERZOEK.

Artikel 5.

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte, is een globaal onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een door Tauw opgesteld rapport de dato negen juli tweeduizend twee in welk rapport de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn voor het beoogde gebruik casu quo bestemming.

Partijen verklaren met de inhoud van de conclusies van dit rapport bekend te zijn.

Het rapport ligt ter inzage op het team Vastgoed en Infrastructuur van de gemeente Coevorden en is op verzoek tegen betaling in afschrift beschikbaar.

Aangezien genoemd onderzoek zich niet heeft uitgestrekt tot de onderhavige bouwlocatie zal dit onderzoek worden geactualiseerd. Ook de resultaten van dit actualisatie onderzoek zullen in een rapport ter inzage liggen.

b. Ontbindende voorwaarde:

1. De koper heeft te allen tijde het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het gekochte werd overgedragen, en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
 2. Een recht op 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. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voorzover daarvoor wettelijke en contractuele gronden zijn.
 4. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan:

funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

EIGEN GEBRUIK

Artikel 6.

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet met derden een zakelijke overeenkomst tot vervreemding aan te gaan, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden, zulks op straffe van een door het enkele feit der overtreding en zonder dat enige ingebrekestelling vereist zal zijn, ten behoeve van de gemeente Coevorden te verbeuren boete van acht en zestig duizend zeven en zestig euro en drie eurocent (€ 68.067,03).
- b. Het bepaalde in sub a. is niet van toepassing in geval van:
 - 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
 - 2. executoriale verkoop;
 - 3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat de koper het desbetreffende bouwwerk en grond gedurende zes achtereenvolgende maanden heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner op het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
- e. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 - 1. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - 2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 - 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingscontract;
 - 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of één van zijn gezinsleden.
- f. De in dit artikel sub a bedoelde woning dient uiterlijk binnen twee jaar na de datum van de akte van levering voor bewoning gereed te zijn, zulks op straffe door het enkele feit der gehele of gedeeltelijke niet nakoming van deze bepaling, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, direct opeisbare, door de koper ten behoeve van genoemde gemeente te verbeuren boete, gelijk aan het bedrag als hiervoor in dit artikel sub a vermeld, onverminderd het recht van de gemeente op aanvullende schadevergoeding.
- g. De in dit artikel sub f. bedoelde termijn van twee jaar kan, in verband met bijzondere omstandigheden door en uitsluitend ter beoordeling van burgemeester en wethouders van genoemde gemeente, worden verlengd, in welk geval de in dit artikel sub f. bedoelde boete eerst verbeurd zal zijn, indien uiterlijk aan het einde van de verlengingsperiode de koper niet of niet geheel aan de hem in dit artikel sub f. opgelegde verplichting zal hebben voldaan.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN.

De navolgende erfdiestbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen

zijn van toepassing:

1. De koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen en andere werken voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het verkochte en de daarop geplaatste opstellen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Coevorden dit nodig zullen achten;
omtrent bedoelde plaats en wijze zal van tevoren overleg gepleegd moeten worden met de koper.
2. De koper verplicht zich om het gedeelte casu quo de gedeelten van het bouwterrein, gelegen tussen een openbare weg of een openbaar voetpad enerzijds en enige gevel van de te bouwen woning en het verlengde daarvan anderzijds, binnen een jaar na de voltooiing van de woning ten genoegen van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente wordt aangelegd als sieruin en deze verder als zodanig wordt onderhouden.
De koper verbeurt een boete van vier honderd drie en vijftig euro en acht en zeventig eurocent (€ 453,78) per ingegaan tijdvak van drie (3) maanden dat hij in gebreke blijft - geheel of gedeeltelijk - aan deze verplichting te voldoen.
3. De koper verklaart bij deze te allen tijde mee te werken om ten behoeve van het leggen, hebben en onderhouden, vernieuwen en opruimen van openbare nutsleidingen, zonder een vergoeding aan openbare nutsbedrijven een beperkt recht van opstal te vestigen, alles op verbeurte van een boete van vijf en veertig euro en acht en dertig eurocent (€ 45,38), voor elke dag, dat de vereiste medewerking niet wordt verleend.
4. De koper verplicht zich ervoor zorg te dragen dat ook nadat de op het bouwterrein te bouwen woning is voltooid, zonder schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Coevorden op het verkochte geen schuttingen of hekken worden aangebracht of andere opstellen worden geplaatst dan die, bedoeld in artikel 43. van de Woningwet, alles op verbeurte van een boete van negen honderd zeven euro en zes en vijftig eurocent (€ 907,56) voor elke overtreding, onverminderd het recht van de Gemeente op schadevergoeding en onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om op kosten van de koper en/of zijn rechtverkrijgenden geplaatste schuttingen, hekken of andere opstellen te verwijderen.
5. Gevestigd wordt ten laste van het bij deze verkochte perceel kadastraal bekend Gemeente Dalen sectie F nummer 685 als dienend erf;
en ten gebruik en ten nutte van het aan de Gemeente verblijvende aangrenzend of onmiddellijk nabijgelegen terrein van het perceel kadastraal bekend Gemeente Dalen sectie F nummer 692, als heersend erf - hetgeen door partijen wordt aangenomen - de erfdiestbaarheid, omvattende het recht om in het dienend erf te allen tijde rioolbuizen, dienstleidingen en kabels met toebehoren te leggen, te houden en te gebruiken en die aldaar te onderhouden en te controleren en door andere te vervangen of die te verwijderen, waaronder begrepen het recht van toegang tot en gebruik van het dienend erf en het vervoeren over en het opslaan op het dienend erf van de daarvoor benodigde materialen en installaties, alle feitelijke handelingen betreffende aanleg en instandhouding van de aan te leggen werken, alleen mogen worden uitgevoerd door of vanwege de Gemeente en dat eventuele bij uitvoering van de werkzaamheden toegebrachte beschadigingen aan het verkochte door of namens de Gemeente zullen moeten worden hersteld casu quo een schadeloosstelling worden betaald.

6. De koper verplicht zich om voor het geval de sub 5. omschreven vestiging van erfdienstbaarheid niet geldig zou zijn, het sub 5. omschreven recht bij deze akte als kwalitatieve verplichting te aanvaarden overeenkomstig artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.
7. De koper en zijn rechtsopvolgers in de eigendom zijn verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding, eigendomsovergang van- en bij elke verlening van een zakelijk genotsrecht op het verkochte, het hiervoor genoemde artikel 6 en de bepalingen sub 1., 2., 3., 4., 5. juncto 6.- en 8., alsmede deze bepaling, schriftelijk aan de wederpartij op te leggen en voor of namens de verkoper te accepteren, zulks op straffe van een door het enkele feit van de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van deze verplichting, zonder dat enige ingebrekkestelling zal zijn vereist, direct opeisbare door de koper ten behoeve van de gemeente Coevorden te verbeuren boete van vijf en veertig duizend drie honderd acht en zeventig euro (€ 45.378,00).
8. a. De in deze bepalingen vermelde boeten vermeerderd met alle kosten, welke door de verkoper worden gemaakt om tot invordering te geraken, zijn ten behoeve van de verkoper vorderbaar, dadelijk bij niet-nakoming of bij verzuim van de zijde van de koper of diens rechtsopvolgers en zonder dat enige sommatie of ingebrekkestelling nodig zal zijn, onverminderd de verplichting van de koper of diens rechtsopvolgers tot behoorlijke nakoming van de verbintenis en onverlet de bevoegdheid van de Gemeente daarnaast nakoming en/of meer geleden schade te vorderen.
b. Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Coevorden kunnen de in vorenstaande voorwaarden genoemde boetebedragen in daartoe naar hun oordeel aanleiding gevende omstandigheden op een lager bedrag vaststellen.

AANNEMING EN OPLEGGING.

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

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

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN.

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

behoudens het bepaalde in artikel 5.

Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen, **behoudens het bepaalde in artikel 5.**

GARANTIES

De bepalingen van het koopcontract en met name de in het koopcontract door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht, voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

FISCALITEITEN

Omzetbelasting

Verkoper garandeert dat het verkochte onbebouwde grond betreft die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met één of meer bouwwerken en mitsdien kwalificeert als een bouwterrein als bedoeld in de Wet op de Omzetbelasting 1968 omdat:

1. aan het verkochte bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden; en/of
2. ten aanzien van het verkochte voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan het verkochte; en/of

3. in de omgeving van het verkochte voorzieningen zijn of worden getroffen; en/of
4. terzake van het verkochte een omgevingsvergunning is aangevraagd of afgegeven, alles met het oog op bebouwing van het verkochte.

Mitsdien is de levering van het verkochte belast met omzetbelasting.

Overdrachtsbelasting

De verkrijging van het verkochte is een belastbaar feit in de zin van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. De koper doet hierbij een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 onderdeel a van deze wet en wel op grond van het volgende:

- de verkrijging vindt plaats krachtens een levering als bedoeld in artikel 11 eerste lid onderdeel a onder 1° Wet op de omzetbelasting 1968 een dienst als bedoeld in artikel 11 eerste lid onderdeel b, slotalinea van die wet, ter zake waarvan omzetbelasting is verschuldigd; en
- het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

VOLMACHT

De comparanten verklaarden voorts nog volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om namens partijen alle handelingen te verrichten welke nodig zijn om de onderhavige eigendomsoverdracht te effectueren, waaronder met name begrepen het aanbrengen van zodanige wijzigingen in de tekst van de onderhavige overeenkomst als nodig mocht blijken om te komen tot de inschrijving van de onderhavige overdracht bij de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers.

DOORHALING

Verkoper en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het verkochte 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 kadastrale register.

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

FORUMKEUZE

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

NEDERLANDS RECHT

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn geen stukken gehecht.

SLOT

Waaranvan akte is verleden te Coevorden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of nimmer gehuwd geweest is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de/het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document(en) vastgesteld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan hen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs

te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Na beperkte voorlezing is deze akte onmiddellijk daarna door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om **zessti en twintig minuten**.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 22-11-2017 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 71965 nummer 128.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer

38A17075970A3372F3DFC79876DBAC34A759C09F toebehoort aan

[REDACTIE]
D

Naam bewaarder: [REDACTIE] D [REDACTIE]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

D Art. 5.1 lid 1 sub d

Deze informatie betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de UAVG

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

D Art. 5.1 lid 1 sub d

Deze informatie betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de UAVG

Ondergetekende, [D] ██████████ D, notaris in de gemeente Coevorden kantoorhoudende te Oosterhesselen, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om dertien uur vijfenvijftig minuten (13:45 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

LEVERING

Heden, een december tweeduizend zestien, verschenen voor mij, [D] ██████████ D, notaris in de gemeente Coevorden kantoorhoudende te Oosterhesselen:

1. [D] ██████████ D, geboren te [D] ██████████ D op [D] februari negentienhonderdeenennegentig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te [D] Oosterhesselen, Burgemeester de Kockstraat 21, te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, en als schriftelijk gevoldmachtigde van:
de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Coevorden**, gevestigd te Coevorden en aldaar kantoorhoudende aan de Kasteel 1 (postcode 7741 GC)
(correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: postbus 2 7740 AA Coevorden);
hierna te noemen: "verkoper"; en
2. [D] ██████████ D, geboren te [D] op [D] mei negentienhonderdtweeënzeventig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NN2908DF9, uitgegeven te Emmen, op elf maart tweeduizend dertien, gehuwd, wonende te [D] ██████████ D, [D] ██████████ D
hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op negenentwintig augustus tweeduizend zestien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.
Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom met betrekking tot perceel cultuurgrond gelegen te Dalen, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastral bekend gemeente Dalen, sectie F, nummer 691 ter grootte van vijf hectare, vierenzestig are en vijfenvijftig centiare (5 ha 64 a 55 ca),

hierna aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **tweehonderdeenentachtigduizend achthonderdtien euro (€ 281.810,00)**.

WOONPLAATSKEUZE

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

EINDE KADASTERDEEL

VERKRIJGING DOOR VERKOPER

Het verkochte is door verkoper verkregen als volgt:

- voorzover afkomstig van het oude perceel genummerd 314, door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Assen in Register Hypotheken 4 op in deel 5843 nummer 39 van een afschrift van een akte van levering, met kwijting voor de koopsom, op éénendertig mei negentienhonderd vijfennegentig verleden voor [D] [D], destijds notaris te Coevorden;
- voorzover afkomstig van het oude perceel genummerd 315, door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Assen in Register Hypotheken 4 op drie november tweeduizend in deel 7373 nummer 33 van een afschrift van een akte van levering, met kwijting voor de koopsom, op twee november tweeduizend verleden voor [D] [D], destijds notaris te Coevorden;
- voor zover afkomstig van het oude perceel genummerd 635, door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Assen in Register Hypotheken 4 op negenentwintig december tweeduizend in deel 7426 nummer 28 van een afschrift van een akte van levering, met kwijting voor de koopsom, op achtentwintig december tweeduizend verleden voor genoemde notaris [D]

KOOPSOM EN KWIJTING

Voormalde koopsom is door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Notariskantoor Oosterhesselen. Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopsom.

BEPALINGEN

Voormalde koopovereenkomst is voorts gesloten onder de volgende bepalingen:
kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

feitelijke staat

Artikel 2

1. Het verkochte wordt aan koper geleverd in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.
2. Het verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die nodig zijn voor een normaal gebruik als: landbouwgrond/cultuurgrond ten behoeve van de agrarische bestemming.
Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn.
3. Indien de door verkoper opgegeven grootte van het verkochte niet juist of niet volledig is, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen.

milieu

Artikel 3

1. Aan verkoper is niet bekend:
 - dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven voorgenomen gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte danwel het nemen van andere maatregelen;
 - dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
2. Voorzover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- en septictanks, aanwezig.
3. Het is verkoper niet bekend dat zich in het verkochte asbest of asbesthoudende materialen bevinden.

Verklaringen/Garanties verkoper

Artikel 4

1. Verkoper garandeert dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die onvoorwaardelijk is en niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan.
3. Verkoper staat er voor in dat het verkochte wordt overgedragen vrij van huur/pacht en/of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd.
4. Verkoper verklaart dat tot heden aan hem:
 - a niet bekend is dat op het verkochte een aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is;
 - b betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend is:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
 - tot door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument.
5. Verkoper verklaart dat ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of huurkoop bestaan.
6. Verkoper verklaart dat met betrekking tot het verkochte geen rechtsgering, bindend advies of arbitrage aanhangig is.

overgang/overdracht aanspraken

Artikel 5

Alle aanspraken en rechten die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan hierbij over op koper.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 6

Verkoper heeft het verkochte reeds feitelijk aan koper ter beschikking gesteld op grond van een tussen partijen gesloten (pacht)overeenkomst, welke overeenkomst met ingang van heden zal eindigen..

Vanaf heden komen de baten betreffende het verkochte de koper ten goede en draagt hij het risico van het verkochte.

De zakelijke lasten betreffende het verkochte komen met ingang van heden ten laste van koper.

Verkoper verklaart dat de lasten betreffende het verkochte over voorafgaande jaren zijn voldaan.

Produktierechten/Betalingrechten

Artikel 7

Tot het verkochte behoren geen agrarische produktierechten en/of betalingsrechten.

ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE EN BIJZONDERE

VERPLICHTINGEN

Verkoper verklaarde dat hem geen erfdiestbaarheden, kwalitatieve of bijzondere verplichtingen bekend zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Alle onbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Nog verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een onbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

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

OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaarde te dezen een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub **q** van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien koper de gekochte cultuurgrond als bedoeld in dit wetsartikel ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig exploiteert of doet exploiteren.

Koper is er mee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en leidt tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger het verkochte niet gedurende een termijn van ten minste tien jaren op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of doet exploiteren. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling.

VOLMACHT

De comparante sub 1 handelende speciaal ter uitvoering van een besluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Coevorden van dertig november tweeduizend zestien, mede gelet op het "Algemeen Mandaatbesluit Coevorden 2016" van Burgemeester en Wethouders de dato vijftien december tweeduizend vijftien.

Van gemelde volmacht aan de comparante sub 1 blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan een akte op negentien januari tweeduizend vier in minuut verleden voor **D** **D**, destijds notaris te Oosterhesselen.

De comparanten verklaarden voorts nog volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van Notariskantoor Oosterhesselen om namens partijen alle handelingen te verrichten welke nodig zijn om de onderhavige eigendomsoverdracht te effectueren, waaronder met name begrepen het aanbrengen van zodanige wijzigingen in de tekst van de onderhavige overeenkomst als nodig mocht blijken om te komen tot de inschrijving van de onderhavige overdracht bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, alsmede om voorzover nodig namens hen mee te werken aan de afstanddoening van hypothekrechten, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

SLOT

WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Oosterhesselen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de akte een concept-akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om dertien uur vijfenvierentig minuten (13:45 uur).

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 01-12-2016 om 14:33 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 69541 nummer 9.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer

FDE610DEEB AFC8457922E0DFDA714F1 toebehoort aan [REDACTED] D

[REDACTED] D

Naam bewaarder: [REDACTED] D [REDACTED] D

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

D Art. 5.1 lid 1 sub d

Deze informatie betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de UAVG

Verklaring:

Onroerende Zaken Hyp4 in deel 86960 nummer 150 omvat:

- Oorspronkelijk stuk 20230731002854
- Verbetering 20230802003917

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 31-07-2023 om 13:51 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 86960 nummer 150.

De bewaarder.

Heden, éénendertig juli tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, [REDACTED]
 [REDACTED], kandidaat-notaris, hierna te noemen notaris, als
 waarnemer van [REDACTED] [REDACTED], notaris in de gemeente Coevorden
 kantoorhoudende te Oosterhesselen:

[REDACTED] [REDACTED], wonende te [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED],
 geboren te [REDACTED] op [REDACTED] mei negentienhonderd tweeënzeventig,
 gehuwd met [REDACTED] [REDACTED],
 te dezen handelende:

- a. voor zich in privé, als zodanig hierna te noemen: "de inbrenger"; en
- b. als alleen en zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten
 vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Wilting Holding
 Emmen B.V.**, statutair gevestigd in de gemeente Emmen,
 kantoorhoudende te [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], welke
 besloten vennootschap nog niet is ingeschreven in het handelsregister,
 krachtens aanwijzing door de algemene vergadering van
 aandeelhouders van de vennootschap welke aanwijzing werd gedaan bij
 besluit genomen op de voet van het bepaalde in artikel 17 van de
 statuten van de vennootschap, welk besluit door de comparant als enige
 aandeelhouder bij deze wordt bevestigd; deze besloten vennootschap
 hierna te noemen: "de vennootschap".

I INLEIDING

De comparant verklaarde vooraf:

1. De vennootschap werd door de inbrenger opgericht bij akte op heden voor mij, notaris, verleden. De voor de inschrijving aldaar vereiste bescheiden worden onverwijld bij het handelsregister ingediend.
2. Het geplaatste kapitaal bestaat uit enzovoort.
3. In de oprichtingsakte is onder andere woordelijk vermeld:

"C. OVEREENKOMST TOT STORTING

1. Wijze van storting:

- a. *Namens de bij deze akte opgerichte vennootschap (hierna te noemen de vennootschap) is met de oprichter overeengekomen dat de oprichter de door hem genomen aandelen zal volstorten door inbreng in de vennootschap van zijn onverdeeld aandeel in een in de vorm van een maatschap onder de naam: Stille Maatschap A., E. en [REDACTED], te [REDACTED] Emmen, Wilhelmsweg 30 gedreven onderneming, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53480171, welke inbreng derhalve omvat oprichters aandeel in alle activa van deze onderneming onder de verplichting voor de vennootschap voor haar rekening te nemen en als eigen schulden te voldoen oprichters aandeel alle passiva van die onderneming, zoals deze vermeld zijn op de hierna sub 3.a gemelde inbrengbalans, zulks onder de hierna sub 2, 3, 4 en 5 opgenomen bepalingen.*
- b. *De sub a bedoelde inbreng geschiedt op de voet van het bepaalde in artikel 3.65 Wet inkomstenbelasting 2001 en de in dat artikel bedoelde nader gestelde voorwaarden (hierna te noemen de voorwaarden).*

2. Inbreng (algemeen):

- a. *De onderneming wordt geacht van één mei tweeduizend tweeëntwintig af voor rekening en risico van de vennootschap te zijn gedreven.*
- b. *Van de sub a bedoelde datum af tot de dag van oprichting zullen de winst en het verlies van de onderneming ten bate en ten laste van de vennootschap zijn.*
- c. *De oprichter is tot onverwijde inbreng verplicht.
De inbreng zal nader bij afzonderlijke akte worden geëffectueerd.*

Enzovoort."

En

"D. STORTING.

1. *De sub C bedoelde overeenkomst tot inbreng van de aldaar bedoelde onderneming is thans voor de vennootschap verbindend.*

Enzovoort."

II INBRENG

De comparant verklaarde vervolgens dat ter zake van de inbreng het volgende geldt:

1. De inbreng omvat alle activa van de vorenbedoelde onderneming, hierna te noemen "de onderneming", onder de verplichting voor de vennootschap alle passiva van de onderneming voor haar rekening te nemen en als haar eigen schuld te voldoen, één en ander zoals nader aangeduid in de aan deze akte te hechten en door de inbrenger gewaarmerkte inbrengbalans per een mei tweeduizend tweeëntwintig; deze balans hierna te noemen "de inbrengbalans" en deze datum hierna te noemen "de inbrengdatum".
2. De inbreng omvat eveneens:
 - a. de administratie, het exclusieve recht op het gebruik van de handelsnaam, alsmede andere immateriële activa;
 - b. de tussen de inbrenger en derden bestaande duurovereenkomsten betrekking hebbende op de onderneming, zoals huur- en optierechten en verzekering- en arbeidsovereenkomsten;
 - c. de voor de ongestoorde uitoefening van de onderneming vereiste en voor overdracht vatbare vergunningen;
 - d. alle goederen welke sedert de inbrengdatum ten behoeve de onderneming door de inbrenger zijn verkregen.
3. Ter zake van de door de vennootschap voor haar rekening genomen verplichtingen verbindt de vennootschap zich deze als haar eigen schulden te voldoen en de inbrenger te vrijwaren voor het geval laatstgenoemde door crediteuren wordt aangesproken.
Onder deze verplichtingen zijn mede begrepen de verplichtingen welke sedert de inbrengdatum ten laste van de onderneming door de inbrenger zijn aangegaan.
Indien en voor zover een lening krachtens een daartoe strekkende bepaling is achtergesteld bij één of meer van de overige verplichtingen van de inbrenger, blijft tussen de vennootschap en de desbetreffende schuldeiser met betrekking tot de achterstelling gelden hetgeen

hieromtrent is bepaald.

4. De onderneming is met alle daaraan verbonden baten en lasten ten voordele, respectievelijk ten nadele van de vennootschap voortgezet met ingang van de inbrengdatum.
5. Alle voormalde activa en passiva zijn aan partijen volledig bekend, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen.

III LEVERING

Overgaande tot de inbreng verklaarde de comparant als inbrenger bij deze aan de vennootschap te leveren en verklaarde hij voor en namens de vennootschap te aanvaarden alle tot de onderneming behorende goederen, zowel voor als na de inbrengdatum verkregen, te weten:

- a. enzovoort;
- e. de navolgende registergoederen, te weten:
 1. **een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Dalen sectie F nummer 797, groot vijf hectare tweeënzestig are vierenzestig centiare (5 ha, 62 a 64 ca);**
 2. **een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie AG nummer 2031, groot zesenzeventig are vierenvijftig centiare (76 a 54 ca);**
 3. **een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie AG nummer 2039, groot negen are vijf centiare (9 a 5 ca);**
 4. **een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie AG nummer 2043, groot vijf are tweeënzeventig centiare (5 a 72 ca);**
 5. **een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie F nummer 7728, groot zesenzeventig are (76 a);**
 6. **een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie F nummer 7729, groot vierenzeventig are twintig centiare (74 a 20 ca);**
 7. **een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie F nummer 16587, groot één hectare achtentwintig are vijfenzeventig centiare (1 ha, 28 a 75 ca);**
 8. **een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie F nummer 16882, groot vijfentachtig are tachtig centiare (85 a 80 ca);**
 9. **de onverdeelde helft van een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 66, groot drie hectare drieënvijftig are (3 ha 53 a);**
 10. **een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 213, groot één hectare zes are tachtig centiare (1 ha, 6 a 80 ca);**
 11. **een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 214, groot drie hectare zestig are vijftig centiare (3 ha, 60 a 50 ca);**
 12. **een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 215, groot drie hectare drieëndertig are veertig centiare (3 ha, 33 a 40 ca);**

13. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 292, groot twee hectare negenenzestig are zestig centiare (2 ha, 69 a 60 ca);
14. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 293, groot twee hectare zesenviertig are vijftig centiare (2 ha, 46 a 50 ca);
15. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 322, groot één hectare vierenzeventig are (1 ha 74 a);
16. het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en bijgelegen grond, plaatselijk bekend [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 323, groot acht hectare twintig are zestig centiare (8 ha, 20 a 60 ca);
17. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 329, groot twee hectare vijfentwintig are zeventig centiare (2 ha, 25 a 70 ca);
18. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 363, groot vijf hectare veertig are vijftig centiare (5 ha, 40 a 50 ca);
19. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 527, groot twee hectare dertien are zeventig centiare (2 ha, 13 a 70 ca);
20. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 731, groot één hectare tachtig are vierenzeventig centiare (1 ha, 80 a 74 ca);
21. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 732, groot twee hectare drieëntachtig are éénenvijftig centiare (2 ha, 83 a 51 ca);
22. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 733, groot zeven hectare negen are vijfenzeventig centiare (7 ha, 9 a 75 ca);
23. de onverdeelde helft van een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 750, groot vier hectare veertig are zesenzestig centiare (4 ha, 40 a 66 ca);
24. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 1144, groot drie hectare zesentachtig are tien centiare (3 ha, 86 a 10 ca);
25. de onverdeelde helft van een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 1150, groot één hectare zeven are zestig centiare (1 ha, 7 a 60 ca);
26. een perceel grond met opstellen, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 1217, groot tien hectare vierentachtig are tachtig centiare (10 ha, 84 a 80 ca);
27. de woning met ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend [REDACTED] A , [REDACTED] [REDACTED], kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 1218, groot zeventig are veertig centiare (70 a 40 ca);

28. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 1312, groot zesenveertig are vijfennegentig centiare (46 a 95 ca);
29. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 2148, met een voorlopige kadastrale grens en grootte van ongeveer vijf hectare dertien are vierenzeventig centiare (5 ha 13 a 74 ca).
30. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 1501, groot elf are vijftien centiare (11 a 15 ca);
31. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 585, groot vijf hectare negenentwintig are vijfennegentig centiare (5 ha, 29 a 95 ca);
32. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 659, groot negen hectare vijf are vijftien centiare (9 ha, 5 a 15 ca);
33. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 672, groot twee hectare achtennegentig are vijf centiare (2 ha, 98 a 5 ca);
34. het recht van erfpacht tot negen en twintig mei tweeduizend vijftig van een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 706, groot twee hectare éénentwintig are vijfennegentig centiare (2 ha, 21 a 95 ca);
35. het recht van erfpacht tot negen en twintig mei tweeduizend vijftig van een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 719, groot vier hectare éénennegentig are tien centiare (4 ha, 91 a 10 ca);
36. het recht van erfpacht tot achttien oktober tweeduizend vijftig van een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 720, groot vier hectare zesenzestig are vijfennegentig centiare (4 ha, 66 a 95 ca);
37. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 725, groot drie hectare tien are zesenzestig centiare (3 ha, 10 a 66 ca);
38. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 726, groot twee hectare negentig are negenenzestig centiare (2 ha, 90 a 69 ca);
39. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 728, groot één hectare zestig are drieënzesig centiare (1 ha, 60 a 63 ca);
40. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 729, groot één hectare zesentwintig are tien centiare (1 ha, 26 a 10 ca);
41. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 730, groot één hectare negenendertig are zevenentachtig centiare (1 ha, 39 a 87 ca);
42. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 1603, groot drie hectare

zevenenzeventig are (3 ha 77 a),

Zakelijke rechten/opstalrechten

De percelen Emmen, sectie F nummers 7728, 7729, 16587 en 16882 zijn allen gedeeltelijk zijn belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: TenneT TSO B.V., gevestigd te Arnhem.

De percelen Emmen, sectie F nummers 7728, 16587 en 16882 zijn tevens gedeeltelijk belast met een recht van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Hyntwerk Services B.V., gevestigd te Groningen.

Het perceel Emmen, sectie F genummerd 7729 is tevens belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van het Waterschap Vechtstromen, gevestigd te Almelo.

Het perceel Emmen, sectie F genummerd 16587 is tevens gedeeltelijk belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de gemeente Emmen, gevestigd te Emmen.

De percelen Emmen, sectie F genummerd 16587 en 16882 zijn tevens gedeeltelijk belast met een tweetal opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen.

Het perceel is Emmen, V nummer 1440 is gedeeltelijk belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Emmen.

Het perceel Emmen, V nummer 329 is (gedeeltelijk) belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V. en een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: EBN B.V., statutair gevestigd te Utrecht.

Het perceel Emmen V nummer 323 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de voormalige

Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente Emmen.

Het perceel Emmen V nummer 659, is belast met een tweetal zakelijke rechten zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Emmen en ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Enexis Netbeheer BV, gevestigd te 's-Hertogenbosch.

De percelen Emmen, sectie AG nummer 2031 en Emmen, sectie V nummer 1603, zijn belast met een zakelijk recht zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gemeente Emmen, gevestigd te Emmen.

Het perceel Emmen, sectie V nummers 1501 is belast met een recht van opstal ten behoeve van de Gemeente Emmen, gevestigd te Emmen.

Het perceel Emmen, sectie V nummer 706 is belast met een opstalrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte

aansprakelijkheid Nederlandse Aardolie Maatschappij BV, gevestigd te 's-Gravehage en met een opstalrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid EBN BV, gevestigd te Utrecht.

IV LEVERINGSBEPALINGEN

De comparant verklaarde dat de levering is geschied onder de volgende bepalingen:

1. De levering omvat mede alle aan de ingebrachte goederen verbonden rechten en verplichtingen, waaronder uitdrukkelijk begrepen de vorderingen uit gebreken of onrechtmatige daad.
2. Ten aanzien van de geleverde vorderingen verleent de inbrenger onherroepelijk volmacht aan de vennootschap om de levering aan de desbetreffende debiteur mee te delen.
3. Voorts verleent de inbrenger onherroepelijk volmacht aan de vennootschap om ter zake van de geleverde vorderingen alle middelen ter bewaring en/of uitoefening van zijn rechten als oorspronkelijke crediteur uit te oefenen.
4. Ten aanzien van de gegoedheid van de debiteuren verleent de inbrenger de vennootschap generlei garantie.
5. De sub II.2.b bedoelde duurovereenkomsten worden voor zover de rechten daaruit niet voor levering vatbaar zijn, per de inbrengdatum op naam van de inbrenger, doch voor rekening en risico van de vennootschap gecontinueerd.

De inbrenger is verplicht zich geheel te gedragen naar de aanwijzingen dienaangaande van de vennootschap, die de inbrenger ter dier zake vrijwaart.

6. Indien ter zake van vorenstaande leveringen nadere formaliteiten zijn vereist, verbinden partijen zich, aan de vervulling daarvan hun volledige medewerking te verlenen.
7. Alle geleverde goederen zijn van de inbrengdatum af voor rekening en risico van de vennootschap.

V OVERNEMING VERPLICHTINGEN

1. Verplichtingen uit de inbrengbalans

De vennootschap neemt enzovoort.

VII OVERIGE BEPALINGEN

1. De vennootschap erkent, dat de levering tot haar volkomen genoegen is geschied.
2. De inbrenger heeft voldaan aan zijn stortingsplicht, waarvoor de vennootschap hem kwijting verleent.
3. Partijen kunnen geen ontbinding van de inbrengovereenkomst en van deze levering vorderen.
4. De rechten en kosten van deze akte en de levering zijn voor rekening van de vennootschap.
5. Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VIII GLIJCLAUSULE

Indien onherroepelijk komt vast te staan dat de inbrenger

fiscaalrechtelijk een waarde aan de inbreng moet toekennen, die afwijkt van de waarde vermeld in de inbrengbalans, zal die afwijkende waarde ook tussen de inbrenger en de vennootschap als waarde van inbreng gelden. Partijen verbinden zich in die situatie tot het verrichten van al hetgeen te dien aanzien is overeengekomen in de akte van oprichting van de vennootschap.

IX BEPALINGEN OMTRENT REGISTERGOEDEREN

1. Verkrijging

Het perceel Emmen, sectie V, nummer 659 is door [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], genoemd in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, op veertien december tweeduizend twaalf, in deel 62266 nummer 197, van een afschrift van de akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op dertien december tweeduizend twaalf verleden voor [REDACTED] [REDACTED], destijds notaris gevestigd in de gemeente Coevorden.

De percelen Emmen, sectie V nummers 213, 214, 215, 322, 323, 363, 672, 725, 726, 728, 729, 730, 731, 732 en 733 zijn door [REDACTED] [REDACTED] Wilting, genoemd in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, op acht en twintig november tweeduizend dertien, in deel 63572 nummer 191, van het afschrift van een akte van kavelruil: "Loeksham", met kwijting op achtentwintig november tweeduizend zeventien verleden voor genoemde notaris [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
De percelen Emmen, sectie V nummers 292 en 293 zijn door [REDACTED] [REDACTED], genoemd in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, op acht en twintig november tweeduizend dertien, in deel 63572 nummer 192, van het afschrift van een akte van kavelruil: "Wilhelmsweg", met kwijting op achtentwintig november tweeduizend zeventien verleden voor genoemde notaris [REDACTED] J. van [REDACTED]

[REDACTED]
De percelen Emmen, sectie V nummers 1217 en 1218 zijn door [REDACTED] [REDACTED], genoemd in eigendom verkregen gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, op acht en twintig november tweeduizend dertien, in deel 63572 nummer 192, van het afschrift van een akte van kavelruil: "Wilhelmsweg", met kwijting op achtentwintig november tweeduizend zeventien verleden voor genoemde notaris [REDACTED] [REDACTED] en gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, op acht en twintig november tweeduizend dertien, in deel 63572 nummer 191, van het afschrift van een akte van kavelruil: "Loeksham", met kwijting op achtentwintig november tweeduizend zeventien verleden voor genoemde notaris [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
Het perceel Emmen, sectie V nummer 585 is door [REDACTED] [REDACTED]

Wilting, genoemd in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Register Hypotheken 4 op tien april tweeduizend vijftien in deel 65975 nummer 167 van het afschrift van een akte van levering, met kwijting voor de koopsom op tien april tweeduizend vijftien verleden voor genoemde notaris, [REDACTED]

De percelen Emmen, sectie V nummers 1312 en 2148, zijn door [REDACTED]
[REDACTED], genoemd in eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Register Hypotheken 4 op negententwintig februari tweeduizend zestien in deel 67797 nummer 176 van het afschrift van een akte van levering, met kwijting voor de koopsom op negententwintig februari tweeduizend zestien verleden voor genoemde notaris, [REDACTED]

Het perceel Dalen, sectie F 797 is door [REDACTED] [REDACTED], genoemd eigendom verkregen door de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Register Hypotheken 4 op één december tweeduizend zestien in deel 69541 nummer 9 van het afschrift van een akte van levering, met kwijting voor de koopsom op één december tweeduizend zestien verleden voor genoemde notaris [REDACTED]

De percelen Emmen, sectie V nummers 7728, 7729, 16882 en 16587 zijn door [REDACTED] [REDACTED], genoemd in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, op achttien januari tweeduizend negentien, in deel 74857 nummer 41, van een afschrift van kavelruil ECBO, houdende kwijting, op achttien januari tweeduizend negentien verleden voor genoemde notaris, [REDACTED]

Het perceel Emmen, sectie V nummer 1501 is door [REDACTED]
[REDACTED], genoemd in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, op veertien juni tweeduizend negentien, in deel 75768 nummer 199, van een afschrift van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op veertien juni tweeduizend negentien verleden voor genoemde notaris, [REDACTED]

De percelen Emmen, sectie V nummers 1603 en 329 zijn door [REDACTED]
[REDACTED], genoemd in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, op acht en twintig juni tweeduizend negentien, in deel 75876 nummer 39, van een afschrift van akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op acht en twintig juni tweeduizend negentien verleden voor genoemde notaris,
[REDACTED]

Het perceel Emmen, sectie V nummer 1144 is door [REDACTED]
[REDACTED], genoemd in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4, op vijftien januari tweeduizend twintig, in deel 77237 nummer 158, van een afschrift van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op vijftien januari tweeduizend

twintig verleden voor genoemde notaris, [REDACTED]
Mede in verband met een waardeloosverklaring verleden voor
genoemde notaris [REDACTED], ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register
Hypothenken 4, op veertien februari tweeduizend twintig in deel 77433
nummer 144 en een aanvulling verleden op éénentwintig februari
tweeduizend twintig voor voornoemde notaris [REDACTED],
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de
Openbare Registers in register Hypotheken 4, op éénentwintig februari
tweeduizend twintig in deel 77501 nummer 1.

De percelen Emmen, sectie V nummers 527, 2031, 2039 en 2043 zijn
door [REDACTED], genoemd in eigendom verkregen door de
inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de
Openbare Registers in register Hypotheken 4, op dertig september
tweeduizend twintig, in deel 79112 nummer 134, van een afschrift van
kavelruil Wilting te Emmen, houdende kwijting, op negen en twintig
september tweeduizend twintig verleden voor genoemde notaris, [REDACTED]
[REDACTED]

Het recht van erfpacht van de percelen Emmen, sectie V nummers 719
en 706, is door [REDACTED], genoemd in verkregen door de
inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de
Openbare Registers in register Hypotheken 4, op twee juni tweeduizend
twintig, in deel 78168 nummer 107 van een afschrift van vestiging recht
van erfpacht, houdende kwijting, op negen en twintig mei tweeduizend
twintig verleden voor genoemde notaris, [REDACTED] [REDACTED]

Het perceel Emmen, sectie V nummer 1150 is door [REDACTED]
[REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED], genoemd ieder voor de
onverdeelde helft in eigendom verkregen door de inschrijving ten
kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in
register Hypotheken 4, op negen november tweeduizend twintig, in deel
79603 nummer 108, van een afschrift van levering, houdende kwijting
voor de betaling van de koopsom, op negen november tweeduizend
twintig verleden voor genoemde notaris, [REDACTED]

De percelen Emmen, sectie V nummers 66 en 750 zijn door [REDACTED]
[REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED], genoemd, ieder voor
de onverdeelde helft in eigendom verkregen door de inschrijving ten
kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in
register Hypotheken 4, op negen november tweeduizend twintig, in deel
79603 nummer 107, van een afschrift van levering, houdende kwijting
voor de betaling van de koopsom, op negen november tweeduizend
twintig verleden voor genoemde notaris, [REDACTED]

Het recht van erfpacht van het perceel Emmen, sectie V nummer 720 is
door [REDACTED], genoemd verkregen door de inschrijving
ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers
in register Hypotheken 4, op acht en twintig oktober tweeduizend een
en twintig, in deel 82431 nummer 92, van een afschrift van een akte
vestiging recht van levering vestigen recht van erfpacht, houdende
kwijting, op acht en twintig oktober tweeduizend een en twintig

verleden voor [REDACTED], destijds notaris te Emmen.

2. **Erfdienstbaarheden en kwalitatieve en bijzondere verplichtingen**

In voormalde aankomsttitel deel 62266 nummer 197 wordt met betrekking tot bekende erfdiestbaarheden, kwalitatieve of bijzondere verplichtingen verwezen naar een akte op dertien oktober negentienhonderd tweeënzeventig verleden voor een plaatsvervanger van [REDACTED], destijds notaris ter standplaats de gemeente Emmen, ingeschreven ten kantore van voormalde Dienst op zestien oktober negentienhonderd tweeënzeventig in deel 2629 nummer 81, waarin het volgende woordelijk voorkomt:

"Artikel 1. Grondeigenaren hebben aan de gemeente Emmen verleend gelijk de comparant sub II voor de gemeente Emmen van grondeigenaren heeft aanvaard, een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van het aanleggen, gebruiken en in stand houden van een rioolleiding met eventueel bij behoren op en in de hierna te melden kadastrale percelen. volgens een tracé zoals hierna vermeld, hetwelk aan partijen voldoende bekend is, zodat zij geen nadere omschrijving ervan behoeven.

Artikel 2. Deze overeenkomsten zijn aangegaan onder de voorwaarden vermeld in de Staat van Voorwaarden, welke hierna zijn opgenomen.

Artikel 3. De breedte van de strook, bedoeld in voorwaarde V lid 4 van na van de hartlijn van de leiding.

Artikel 4. De gemeente Emmen is bij wijze van tegenprestatie aan grondeigenaren verschuldigd een vergoeding ineens van twee gulden per sterkende meter van het tracé, welke vergoeding op heden moeten worden voldaan. De gemeente Emmen kan terstond van haar rechten gebruik maken.

Artikel 5. De bedingen van artikel 1 alsmede van dit artikel moeten in elke akte van overdracht van het perceel of perceelsgedeelte(n) en tevens in elke akte van bezwaring daarvan met een zakelijk recht worden opgenomen. Grondeigenaren stellen de gemeente Emmen in kennis van vervreemding en bezwaring van na te melden kadastrale percelen.

Artikel 6. De kosten dezer akte en alle andere kosten en rechten waartoe deze akte aanleiding mocht geven, zijn voor rekening van de gemeente Emmen.

Comparanten, in gemelde hoedanigheid, verklaarden dat deze overeenkomsten voorts zijn aangegaan onder de voorwaarden opgenomen in de

STAAT VAN VOORWAARDEN,

betreffende aanleg en instandhouding van rioolleidingen door of ten behoeve

van de gemeente Emmen en luidende:

I. *In deze Staat van Voorwaarden, betreffende aanleg en instandhouding van rioolleidingen (hierna te noemen: S.v.V.) wordt verstaan onder:*

Gemeente: de gemeente Emmen;

de overeenkomst: de door de gemeente met grondeigenaar te

stuiten overeenkomst betreffende aanleg en instandhouding van rioolleidingen met toebehoren;
bijbehoren: een of meer naar het oordeel van de gemeente noodzakelijke of wenselijke, bij een rioolleiding behorende zaken, zoals aansluitingen, opstuwwatten, inspectieputten, werktekens, en dergelijke;
het werk: de op en/of in de grond gelegde of te leggen leiding(en) met bijbehoren;
de grond: de kadastrale percelen, waarop en/of waarin het werk is aangelegd;
tracé: de op een door of ten behoeve van de gemeente te vervaardigen tekening aangebrachte lijn, overeenkomstig welke het werk op en/of in de grond is of zal worden aangelegd.

- II. Partijen sluiten ontbinding van de overeenkomst krachtens de artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek uit.
- III. 1. Het recht genoemd in artikel 1 van de overeenkomst, is een recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht.
2. Het recht houdt mede in dat de gemeente bevoegd is om het werk te (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen en voorts dat zowel bij het aanbrengen als ingeval naar het oordeel van de gemeente onderhoudsherstel- of vervangingswerkzaamheden dienen plaats te vinden, de gemeente en door haar aan te wijzen derden toegang lullen hebben tot de grond met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, zulks op een in redelijk overleg met grondeigenaar casu quo gebruiker te bepalen wijze, alsmede gebruik zullen kunnen maken van een voor de uitvoering van de werkzaamheden vereiste strook grond aan weerszijden van het tracé.
- IV. 1. Ingeval de grond door een derde wordt gebruikt zal grondeigenaar de gebruiker inlichten omtrent de overeenkomst en deze S.v.V.
2. De gemeente vrijwaart grondeigenaar tegen vorderingen van de rechtmatige gebruiker van de grond wegens storing in diens genot terwijl grondeigenaar de gemeente vrijwaart tegen aanspraken van andere derden, welke afbreuk kunnen doen aan de rechten van de gemeente alsmede tegen schade aan het werk als gevolg van, door of ten behoeve van grondeigenaar uitgevoerde werkzaamheden.
- V. 1. De gemeente zal de leiding(en) (doen) ingraven; de gronddekking zal tenminste tachtig centimeter bedragen.
2. Na afloop van de aanleg, onderhouds-, herstel- of vervangingswerkzaamheden zal de grond weer in een zo goed mogelijke staat worden gebracht.
3. Grondeigenaar en de eventuele rechtmatige gebruiker van de grond behouden het volledige genot en gebruik van de desbetreffende onroerende goederen, voorzover een en ander

- niet in strijd is met de aan de gemeente verleende rechten.*
4. *Grondeigenaar zat zich onthouden van elke handeling, waardoor het met behulp van het werk te verrichten vuilwatertransport kan worden belet of belemmerd, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen, en zal in bijzonder op de in artikel 3 van de overeenkomst beschreven strook grond geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen dan wel leidingen of kabels aanleggen, bomen of diep wortelende struiken planten dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan een derde toestemming tot zulks een handeling verlenen, zonder schriftelijke instemming van de gemeente, die nimmer op onredelijke gronden zal weigeren medewerking te verlenen.*
- VI. 1. *In het bedrag, vermeld in artikel 4 van de overeenkomst, is begrepen een vergoeding met betrekking tot eventueel bijbehoren.*
2. *Indien volgens de gemeente voor een onderdeel van het werk het doorlopend gebruik van een stukje grond van enige omvang nodig is, zal de gemeente tot dit gebruik gerechtigd zijn tegen een vergoeding, welke, indien één van de partijen dit nodig acht, in een afzonderlijke taxatie zal worden vastgesteld.*
- VII. 1. *De gemeente stelt zich aansprakelijk voor alle door de aanlegwerkzaamheden, door het eigenlijke gebruik of de inspectie van het werk, dan wel door onderhouds-, herstel-, vervangings- of verleggingswerkzaamheden veroorzaakte:*
- a. *beschadiging of vernietiging van een grondeigenaar toebehorend casu quo krachtens de wet door hem te onderhouden land, opstellen en andere zaken, met inbegrip van gewassen;*
 - b. *direkte belemmering van de exploitatie van het op de grond gevestigde bedrijf.*
2. *Indien in de toekomst als gevolg van de aan de gemeente verleende rechten schade voor grondeigenaar zou ontstaan, welke niet volgens de regelen van deze S.v.V. is vergoed, zal de gemeente deze schade alsnog aan grondeigenaar vergoeden, indien en voorzover,*
- a. *grondeigenaar aanspraak op schadevergoeding zou kunnen maken ingeval hem ten aanzien van het in artikel 1 van de overeenkomst omschreven werk een gedoogplicht overeenkomstig de Belemmeringenwet Privaatrecht zou zijn opgelegd en*
 - b. *de schade door grondeigenaar zoveel mogelijk is beperkt, bijvoorbeeld door aanwezige of redelijkerwijze te verwachten schadeoorzaken tijdig aan de gemeente schriftelijk mede te delen, zodat de gemeente in staat zal zijn het werk eventueel te (doen) verplaatsen of de nodige ontheffingen te verlenen.*

Een vergoeding als hierboven bedoeld zat in beginsel slechts eenmaal verschuldigd zijn met betrekking tot hetzelfde perceel grond, tenzij bijzondere omstandigheden naar het oordeel van de gemeente een andere beslissing rechtvaardigen.

3. *Schade als bedoeld in de leden 1 en 2, welke niet is of wordt geleden door grondeigenaar doch door degene(n), die van hem een recht van gebruik van de grond heeft (hebben) verkregen, zal de gemeente rechtstreeks aan die gebruiker(s) vergoeden.*
4. *In deze voorwaarde dient onder grondeigenaar te worden verstaan:*
degene(n), die bij het sluiten van de overeenkomst als wederpartij van de gemeente optreedt (optreden), dan wel de huidige gebruiker-niet eigenaar-alsmede beider rechtsopvolgers onder algemene titel.
5. *Tot schadevergoeding uit hoofde van één van de leden 1 tot en met 3 van deze voorwaarde zal worden overgegaan, indien en voorzover de schade voldoende aannemelijk is gemaakt.*
6. *De voorgaande leden vinden geen toepassing, indien en voorzover vergoeding van de daarin omschreven schade een derde zeker is gesteld.*

VIII. Zowel wat de in artikel 4 lid 1 van de overeenkomst vermelde vergoeding ineens als wat de krachtens voorwaarde VI, lid 2 en voorwaarde VII van deze S.v.V. verschuldigde betalingen betreft, zal de gemeente in geval van medeeigendom onder alle omstandigheden gekweten zijn door betaling aan één der mede-eigenaren.

- IX. 1. *Uitsluitend de gemeente zal de bedongen rechten en verplichtingen kunnen beëindigen, hetzij algeheel, hetzij ten aanzien van één of meer gedeelten van het werk. en wel te allen tijde, door een enkele schriftelijke mededeling.*
2. *Grondeigenaar machtigt de gemeente onherroepelijk om zonder zijn nadere medewerking een verklaring van afstand in de openbare registers te laten overschrijven.*
- X. *De gemeente zal haar rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en uit deze S.v.V. kunnen overdragen aan een derde.*
- XI. 1. *Mocht tussen partijen over enigerlei vergoeding uit hoofde van deze S.v.V. een verschil van mening ontstaan dat niet in der minne kan worden opgelost- indien één der partijen aan de ander schriftelijk te hebben heeft gegeven dat een zodanig verschil van mening aanwezig is, wordt het geacht te bestaan-, dan zal het geschil, met uitsluiting van de gewone rechter, in eerste en hoogste aanleg worden beslecht door één gezamenlijk te noemen scheidsman of, zo één van de partijen binnen veertien dagen na datum van de voormelde schriftelijke kennisgeving bij geschrifte van de andere partij heeft verklaard daarvan de voorkeur te geven, door drie scheidslieden waarvan partijen elk één en deze twee*

- gezamenlijk de derde zullen benoemen, die tevens als voorzitter zal fungeren.*
2. *Indien partijen omtrent de keuze van de scheidsman niet binnen dertig dagen na de in lid 1 genoemde schriftelijke kennisgeving tot overeenstemming kunnen komen dan wel, ingeval drie scheidslieden dienen te worden benoemd. hetzij één partij of beide partijen niet binnen voornoemde termijn van dertig dagen de door haar te benoemen scheidsman/-lieden aanwijst/-wijzen, hetzij de twee door partijen benoemde scheidslieden het niet binnen zestig dagen na meergemelde schriftelijke kennisgeving eens kunnen worden over de keuze van de derde scheidsman, tevens voorzitter, zal de benoeming van de enkele scheidsman, de ontbrekende scheidslieden, respectievelijk de derde scheidsman, geschieden op verzoek van de meest gerede partij door de Kantonrechter binnen wiens ambtgebied het betrokken onroerend goed is gelegen.*
 3. *De scheidsman zal, casu quo de scheidslieden zullen de procedure bepalen en oordelen naar de regelen des rechts. Zijn/Hun last zal onherroepelijk voortduren tot aan zijn/hun einduitspraak.*
Daarbij zullen de kosten van het geding, die van de scheidsman of -lieden daaronder begrepen, ten laste van de geheel of grotendeels in het ongelijk gestelde partij gebracht dan wel, indien de billijkheid ertoe aanleiding mocht geven, geheel of ten deze gecompenseerd kunnen worden."

Tenslotte wordt in voormelde aankomsttitel deel 62266

nummer 197 nog verwezen naar een akte op achttien september negentienhonderd tweeeënzeventig verleden voor [REDACTED], notaris ter standplaats Zwolle, ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op negentien september negentienhonderd tweeeënzeventig in deel 2623 nummer 19, waarin het volgende woordelijk voorkomt:

- “1. *Ten behoeve van de IJsselcentrale wordt op ieder der hierboven omschreven percelen gevestigd het zakelijk recht, als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, hierin bestaande, dat de IJsselcentrale gerechtigd is daarvan gebruik te maken voor het daarin leggen, hebben, onderhouden en wegnemen van één of meer kabels en daartoe genoemde percelen te betreden en aldaar werkzaamheden te verrichten, welk recht door de IJsselcentrale wordt aanvaard.*
2. *Het bovenomschreven recht wordt verleend voor onbepaalde tijd en is niet opzegbaar.*
3. *Voor het vestigen van het recht betaalt de IJsselcentrale aan de lastgevers sub 2 een vergoeding ineens van tweehonderd gulden, welk bedrag inmiddels door de rechthebbenden is ontvangen. waarvoor algehele kwijting wordt verleend.*
4. *De IJsselcentrale verbindt zich de terreinen. telkens na het*

daarop verrichten van werkzaamheden tot uitoefening van haar bovenomschreven recht, zoveel mogelijk in de oude staat te herstellen en eventuele schade, welke bij het uitvoeren van werkzaamheden ter uitoefening van het zakelijk recht aan de eigenaren mocht worden toegebracht, aan deze te zullen vergoeden.

5. *De artikelen 762 en 766 van het Burgerlijk Wetboek zullen op dit zakelijk recht niet van toepassing zijn."*

In voormalde aankomsttitel deel 63572 nr 191 zijn de navolgende meerwaardeclausules/kettingbedingen opgenomen, woordelijk luidende:

"MEERWAARDE CLAUSE/KETTINGBEDING I

De volmachtgevers sub 3, [REDACTIE] en [REDACTIE], enerzijds en de volmachtgever sub 4, [REDACTIE], anderzijds.

1. *De volmachtgevers sub 3, [REDACTIE] en [REDACTIE], hierna samen in deze clause ook te noemen vervreemder en de volmachtgever sub 4, [REDACTIE], hierna in deze clause ook te noemen verkrijger, hebben tijdens de (verkoop)onderhandelingen voor wat betreft de vaststelling van de koopsom als uitgangspunt genomen dat het bij deze overgedragen perceel kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie V, nummer 725 de huidige bestemming heeft, te weten landbouw.
In verband met dit uitgangspunt hebben vervreemder en verkrijger ten aanzien van bovengenoemd perceel overeenstemming bereikt over een koopsom van drieënnegentigduizend éénhonderd achtennegentig euro (€ 93.198,00).*
2. *De verkrijger verplicht zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk jegens vervreemder, om in geval van realisering binnen tien (10) jaar na heden van een andere, hoogwaardiger bestemming van het in lid 1genoemde perceel aan vervreemder een bedrag te voldoen gelijk aan het alsdan door een niet-ambtelijk deskundige bindend te taxeren verschil tussen de dan geldende waarde in het economisch verkeer bij blijvende agrarische bestemming (WEVAB) en de dan geldende waarde in het economisch verkeer (WEV). Onder realisering wordt verstaan het onherroepelijk worden van een bouw- dan wel aanlegvergunning ter realisering van de bestemming van de grond conform het ten tijde van de aanvraag geldende bestemmingsplan dan wel op grond van een vrijstelling in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening niet zijnde een tijdelijke vrijstelling.
Onder een hoogwaardiger bestemming wordt in elk geval nimmer verstaan een natuurterrein, bosgebied of een terrein bestemd voor de openbare openluchtrecreatie.
Indien bij de WEVAB taxatie de waarde beneden de bovengenoemde koopsom ligt zal er geen restitutie plaats vinden.*
3. *De in lid 2 geduide niet-ambtelijke deskundige zal in gezamenlijk overleg door vervreemder en verkrijger worden benoemd. In geval*

partijen in onderling overleg niet tot overeenstemming geraken omtrent de persoon van de deskundige, zal de bindende taxatie van het verschil bedoeld in lid 2 worden gedaan door drie deskundigen. Zowel vervreemder als verkrijger zullen in dat geval beiden één deskundige benoemen, waarna de beide door partijen benoemde deskundigen de derde deskundige zullen aanwijzen. Deze derde deskundige zal tevens als voorzitter van het driemanschap fungeren.

4. *In geval één deskundige wordt benoemd zullen de kosten van de deskundige door de verkrijger worden gedragen. Indien uit de taxatie blijkt dat geen sprake is van een verschil in waarde als bedoeld in lid 2, komen de kosten van de deskundige voor rekening van vervreemder.*

In geval van een driemanschap komen de kosten van de deskundigen voor rekening van het verkrijger en vervreemder gezamenlijk, elk voor een gelijk deel. Indien uit de taxatie blijkt dat geen sprake is van een verschil in waarde als bedoeld in lid 2 komen de kosten van de deskundigen volledig voor rekening van vervreemder

5. *De benoeming van de deskundige in gezamenlijk overleg, dan wel de benoemingen door de verkrijger en vervreemder afzonderlijk van een deskundige conform het bepaalde in lid 3, zal geschieden binnen 1 maand nadat vervreemder een schriftelijk, bij aangerekende post verzonden, verzoek heeft gedaan aan de verkrijger om tot verrekening over te gaan.*

MEERWAARDE CLAUSULE/KETTINGBEDING II

De volmachtgever sub 4, [REDACTED], enerzijds en de volmachtgeefster sub 1, het Bureau Beheer Landbouwgronden, anderzijds.

1. *De volmachtgever sub 4, hierna in deze clause ook te noemen vervreemder en de volmachtgeefster sub 1, het Bureau Beheer Landbouwgronden, hierna in deze clause ook te noemen verkrijger, hebben tijdens de (verkoop)onderhandelingen voor wat betreft de vaststelling van de koopsom als uitgangspunt genomen dat het bij deze overgedragen perceel kadastral bekend gemeente Dalen, sectie K, nummer 562 de huidige bestemming heeft, te weten landbouw.*

In verband met dit uitgangspunt hebben vervreemder en verkrijger ten aanzien van bovengenoemd perceel overeenstemming bereikt over een koopsom van éénhonderd achttien duizend zevenhonderd veertig euro (€ 118.740,00).

2. *De verkrijger verplicht zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk jegens vervreemder, om in geval van realisering binnen tien (10) jaar na heden van een andere, hoogwaardiger bestemming van het in lid 1 genoemde perceel aan vervreemder een bedrag te voldoen gelijk aan het alsdan door een niet-ambtelijk deskundige bindend te taxeren verschil tussen de dan geldende waarde in het economisch verkeer bij blijvende agrarische bestemming (WEVAB) en de dan*

geldende waarde in het economisch verkeer (WEV). Onder realisering wordt verstaan het onherroepelijk worden van een bouw- dan wel aanlegvergunning ter realisering van de bestemming van de grond conform het ten tijde van de aanvraag geldende bestemmingsplan dan wel op grond van een vrijstelling in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening niet zijnde een tijdelijke vrijstelling.

Onder een hoogwaardiger bestemming wordt in elk geval nimmer verstaan een natuurterrein, bosgebied of een terrein bestemd voor de openbare openluchtrecreatie.

Indien bij de WEVAB taxatie de waarde beneden de bovengenoemde koopsom ligt zal er geen restitutie plaats vinden.

3. *De in lid 2 geduide niet-ambtelijke deskundige zal in gezamenlijk overleg door vervreemder en verkrijger worden benoemd. In geval partijen in onderling overleg niet tot overeenstemming geraken omtrent de persoon van de deskundige, zal de bindende taxatie van het verschil bedoeld in lid 2 worden gedaan door drie deskundigen. Zowel vervreemder als verkrijger zullen in dat geval beiden één deskundige benoemen, waarna de beide door partijen benoemde deskundigen de derde deskundige zullen aanwijzen. Deze derde deskundige zal tevens als voorzitter van het driemanschap fungeren.*
4. *In geval één deskundige wordt benoemd zullen de kosten van de deskundige door de verkrijger worden gedragen. Indien uit de taxatie blijkt dat geen sprake is van een verschil in waarde als bedoeld in lid 2, komen de kosten van de deskundige voor rekening van vervreemder.*
In geval van een driemanschap komen de kosten van de deskundigen voor rekening van het verkrijger en vervreemder gezamenlijk, elk voor een gelijk deel. Indien uit de taxatie blijkt dat geen sprake is van een verschil in waarde als bedoeld in lid 2 komen de kosten van de deskundigen volledig voor rekening van vervreemder
5. *De benoeming van de deskundige in gezamenlijk overleg, dan wel de benoemingen door de verkrijger en vervreemder afzonderlijk van een deskundige conform het bepaalde in lid 3, zal geschieden binnen 1 maand nadat vervreemder een schriftelijk, bij aangerekende post verzonden, verzoek heeft gedaan aan de verkrijger om tot verrekening over te gaan.*

In voormalde aankomsttitel deel 65975 nr 167 staat met betrekking tot de van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden van de Gemeente Emmen het volgende vermeld, woordelijk luidende:

"ALGEMENE VOORWAARDEN GEMEENTE EMMEN

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat op deze overeenkomst van verkoop en levering van toepassing zijn de hoofdstukken 1, 2 (met uitzondering van artikel 2.7) en de artikelen 3.1, 3.2, 5.22, 5.23 en 5.24 van de algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Emmen, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de

gemeente Emmen op vijftien juli negentienhonderd negenennegentig, besluit nummer A10 (Versie 2004), welke artikelen luiden als volgt:

"1. Bepalingen algemeen

1.1 Geldigheid

- a. Deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere verkoop- of erfpachtovereenkomst tussen de gemeente Emmen en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de uitgifte-overeenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.
- c. Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 15 juli 1999 nr. A10.

1.2 Tekenings

Van elke overeenkomst tot uitgifte van een gemeentelijke onroerende zaak maken één of meer tekeningen deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de uitgifte-overeenkomst worden deze tekeningen met een nummer aangeduid.

2. Bepalingen voor koop en erfpacht

2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Hoofdstuk 2 geldt bij iedere uitgifte-overeenkomst van gemeentelijke onroerende zaken.

2.2 Ligging en omvang

- a. De juiste situering en begrenzing van de onroerende zaak zal door of vanwege de gemeente, zowel op tekening als in het veld, worden aangegeven en op aanvraag van de wederpartij aan hem worden aangewezen.
- b. In het veld zullen de grenzen door de gemeente met buisjes en markerings-piketten op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust vanaf de notariële levering bij de wederpartij, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
- c. De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- d. Afwijking tussen de werkelijke grootte zoals die door het kadaster is opgemeten en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij de afwijking meer dan 5% van de uitgegeven oppervlakte beslaat en het te verrekenen bedrag minimaal € 113,00 (zegge: honderddertien euro) exclusief omzetbelasting bedraagt.

2.3 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de levering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle lasten en belastingen, welke betreffende de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van de notariële akte voor rekening van de wederpartij.

2.4 Hoofdelijkheid

Indien in de uitgifte-overeenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de uitgifte-overeenkomst voortvloeien.

2.5 Staat van levering

- a. *De onroerende zaak wordt vrij van hypotheken, beslagen en van huur of ander gebruik overgedragen tenzij in de uitgifte-overeenkomst anders is bepaald. De in de uitgifte-overeenkomst genoemde op de onroerende zaak rustende erfdiestbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.*
- b. *De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen of het erfpachtrecht te vestigen.*
- c. *Aan de gemeente zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende de onroerende zaak voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd.*
- d. *Ten aanzien van de onroerende zaak bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.*

2.6 Overdracht.

De notariële akte wordt ondertekend binnen de in de artikelen 3.2 en 3.3. genoemde termijnen. De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen wijst de gemeente een notaris aan.

2.8 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. *Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, toch zou blijken van aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevvaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van zodanige aard en omvang dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.*
- b. *Onder de voor het milieu of volksgezondheid gevvaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate stoffen bevinden zoals bedoeld in NEN 5740 resp. de Leidraad Bodembescherming. Evenmin worden daaronder verstaan stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.*

2.9 Tussentijdse beëindiging

- a. *De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien de wederpartij ondanks schriftelijke aanmaning daartoe,*

waarbij wederpartij een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht of de vestiging van het erfachtrecht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.

- b. *Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs of erfachtcanon zullen in dat geval worden gerestitueerd, voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge de overeenkomst te boven gaan.*
- c. *Ingeval van beëindiging van de uitgifte-overeenkomst met wederzijds goedvinden of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de eventueel door de notaris gemaakte kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van wederpartij en de gemeente, ieder voor de helft.*

Ingeval van ontbinding van de uitgifte-overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

2.10 Beoogd gebruik

- a. *De wederpartij is gehouden de onroerende zaak niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het ten tijde van uitgifte geldende bestemmingsplan respectievelijk ontwerp-bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften, tenzij op een later tijdstip de (ontwerp) bestemming alsnog wordt gewijzigd.*
- b. *De in lid a omschreven gebruiksrecht laat onverlet het recht van de wederpartij gebruik te maken van de vrijstellingsmogelijkheden, waarin de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorziet of te eniger tijd zal voorzien.*
- c. *In bijzondere gevallen kunnen Burgemeester en Wethouders op schriftelijke aanvraag van de wederpartij ontheffing van het verbod verlenen. Het eventueel verlenen van een bouwvergunning of de afwezigheid van de verplichting tot het hebben van een bouwvergunning houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; de in dit artikel bedoelde ontheffing dient afzonderlijk te zijn gegeven.*
- d. *De wederpartij is verplicht, zowel tijdens de bebouwing als daarna, voorzover in redelijkheid van hem kan worden gevergd, al datgene te doen respectievelijk na te laten waardoor schade, gevaar of ontoelaatbare hinder -in welke vorm dan ook- kan worden voorkomen c.q. ontstaan. Eventuele redelijke aanwijzingen van de gemeente daartoe, voor zover vallend binnen de grenzen door de wet bepaald, moeten worden opgevolgd.*

2.11 Onderhoud onroerende zaak

De onroerende zaak dient vanaf de datum van ingebruikneming tot de datum waarop met de bouw een aanvang wordt gemaakt behoorlijk te worden onderhouden en na voltooiing van de bouw behoorlijk te worden ingericht, een en ander ten genoegen van de gemeente.

2.12 Opschortende voorwaarde

De uitgifte-overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende

voorwaarde dat de gemeenteraad dan wel het College van Burgemeester en Wethouders, indien zij daartoe krachtens delegatie bevoegd is, tot de overeenkomst besluit.

De opschortende voorwaarde is buiten toepassing indien een daartoe krachtens mandaatbesluit bevoegd ambtenaar, zoals uit de aanhef van de uitgifte-overeenkomst blijkt, deze overeenkomst met de wederpartij is aangegaan.

2.13 Kapverbod

Het zich eventueel op de uitgegeven onroerende zaak bevindende bomenbestand moet zoveel mogelijk worden gespaard.

Zich op de onroerende zaak bevindende bomen mogen niet worden gekapt tenzij daarvoor door Burgemeester en Wethouders krachtens de bepalingen in de bomenverordening een kapvergunning is verleend.

2.14 Radio- en televisie antennes

In de gemeentelijke bouwverordening is de plaatsing van antenneconstructies/schotel(s) slechts onder bepaalde voorwaarden toegestaan.

2.15 Aansluiting op openbare bestrating

De oprijstrook voor garages respectievelijk aansluiting op de openbare bestrating, dient te worden aangelegd in overleg met en ten genoegen van de betrokken afdelingen van de gemeente Emmen.

2.16 Boetebeperking

- a. *Bij toerekenbare niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de uitgifte-overeenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene uitgiftevoorwaarden door de wederpartij, verbeurt de laatstgenoemde, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopsom, resp. twee maal de jaarlijkse canon bij uitgifte in erfpacht, zulks met een minimum van € 227,-. (zegge: tweehonderd-zevenentwintig euro) Indien het bedrag van de door de gemeente te lijden schade groter is dan tien procent van de koopsom, resp. twee maal de jaarlijkse canon, is de wederpartij naast de boete, eveneens het meerdere verschuldigd.*
- b. *Onverminderd het bepaalde in het lid a van dit artikel en met inachtneming van het in artikel 3.2 bepaalde, kan de gemeente de uitgifte-overeenkomst, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, ontbinden indien:*
 - *de wederpartij nalatig is gebleven medewerking te verlenen aan het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht binnen de daarvoor gestelde termijn;*
 - *de krachtens artikel 3.2 verschuldigde rente niet of niet volledig wordt betaald binnen de daarvoor gestelde termijn.*

2.17 Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij rechten en verplichtingen uit de uitgifte-overeenkomst en/of eventuele met de uitgifte-overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen

van toestemming voorwaarden te verbinden.

3. Bepalingen voor verkoop

3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De artikelen in dit hoofdstuk gelden voor uitgifte-overeenkomsten van onroerende zaken.

3.2 Betaling koopprijs

- a. *Binnen twee maanden na het tot stand komen van de uitgifte-overeenkomst dient de volledige koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris die de notariële akte verlijdt.*
- b. *Indien de koopprijs niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 burgerlijk wetboek verschuldig zijn.*

De gemeente is niet verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte voordat de koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde rente en omzetbelasting is voldaan.

5.22 Kabels en leidingen

- a. *In de onroerende zaak kunnen nutsvoorzieningen aanwezig zijn, die de wederpartij verklaart te dulden. Op respectievelijk in of boven dat gedeelte van de onroerende zaak, mogen geen bouwwerken worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. De wederpartij verklaart bij dezen te allen tijde mee te werken om ten behoeve van het leggen, hebben en onderhouden, vernieuwen en opruimen van openbare nutsleidingen, zonder enige vergoeding aan openbare nutsbedrijven een beperkt recht van opstal te vestigen.*
- b. *In de uitgifte-overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen. De wederpartij is verplicht inspectie onderhoud en vernieuwing te dulden.*
- c. *Op deze bepaling is artikel 5.24 van toepassing, zodat dit recht om nutsvoorzieningen en de inspectie, ter onderhoud en de vernieuwing daarvan te dulden, als kwalitatieve verplichting wordt gevestigd.*

5.23 Kettingbeding

- a. *De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de uitgifte-overeenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypothekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van*

*een direct opeisbare boete van € 22.689,00 (zegge:
tweeëntwintigduizendzeshonderdnegenentachtig euro) ten behoeve
van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast
nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*

- b. *Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de
wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van
derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat
ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als
de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om
dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk
gerechtigden.*

*Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten
behoeve van de gemeente het beding aan.*

5.24 Kwalitatieve verplichting

*De in de uitgifte-overeenkomst aangewezen artikelen worden als
kwalitatieve verplichting gevestigd, blijven rusten op het registergoed
en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder
bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat
mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht
tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van de
overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die
daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan
aan de eis van artikel 6:252 lid 2 burgerlijk wetboek."*

kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding

- a. *De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze de voor
de vennootschap uit het bepaalde in artikel 5.22 van de hiervoor
aangehaalde Algemene Voorwaarden voortvloeiende
verplichtingen bij deze aan de vennootschap op te leggen als
verplichting in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk
Wetboek, en deze verplichting voor en namens de vennootschap te
aanvaarden.*
- b. *Voorzover het onder a gestelde niet van toepassing is, wordt het
bepaalde in artikel 5.22 opgelegd aan de vennootschap casu quo
haar rechtsopvolgers in de eigendom in de zin van artikel 5.23, om
bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding, eigendomsovergang,
verhuring of in gebruik afstaan van het verkochte, in de te dezer
zake op te maken notariële akte artikel 5.22 en deze bepaling
schriftelijk aan de wederpartij op te leggen en voor of namens de
gemeente Emmen te accepteren.*

*Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de vennootschap
casu quo haar rechtsopvolgers ten behoeve van de gemeente
Emmen een direct opeisbare boete van tweeëntwintig duizend
zeshonderd negentachtig euro (€ 22.689,00), met de bevoegdheid
voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer
geleden schade te vorderen."*

In voormalde aankomsttitel deel 74857 nummer 41 is het navolgende
kettingbedingoverdrachtsbelasting opgenomen, woordelijk luidende:
"KETTINGBEDING OVERDRACHTSBELASTING II

De comparant sub 3 heeft bij zijn verkrijging van het kadastrale perceel gemeente Emmen, sectie AB nummer 1380 een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. De comparant sub 3 is de destijds niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd als de bedrijfsmatige exploitatie van dit perceel ten behoeve van de landbouw eindigt vóór éénentwintig april tweeduizend zevenentwintig.

In verband hiermee zijn de comparant sub 3, hierna ook te noemen: verkoper en de comparant sub 2.c, hierna ook te noemen: koper, het volgende kettingbeding overeengekomen:

1. *Koper verplicht zich ten opzichte van verkoper, die aanvaardt:*
 - a. *om namens verkoper de Belastingdienst tijdig te verzoeken tot uitreiking van een aangiftebiljet voor de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting en om namens verkoper deze aangifte tijdig in te dienen op basis van de gegevens in de voorafgaande eigendomstitel;*
 - b. *om namens verkoper, maar geheel voor rekening van de desbetreffende koper(s), de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting, dit tot maximaal zes procent (6%) van de door de verkoper betaalde koopprijs, tijdig aan de Belastingdienst te voldoen. Als de verschuldigde overdrachtsbelasting hiervoor bedoeld bedrag overtreedt, bijvoorbeeld omdat de Belastingdienst terecht meent dat sprake is van een hogere maatstaf van heffing (verschil tussen waarde en tegenprestatie) blijft het meerdere voor rekening van verkoper en dient verkoper dit bedrag zelf aan de Belastingdienst te voldoen;*
 - c. *om, als de desbetreffende koper(s) tekortschiet(en) in zijn hiervoor sub a en b vermelde verplichtingen en daardoor renten, boeten en/of kosten aan de Belastingdienst verschuldigd is, deze namens verkoper, maar geheel voor rekening van de desbetreffende koper(s) aan de Belastingdienst te voldoen;*
 - d. *verkoper onmiddellijk te informeren over:*
 - *feiten en/of omstandigheden waardoor verkoper de aanvankelijk niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd is;*
 - *de voldoening door desbetreffende koper(s) van zijn hiervoor vermelde verplichtingen;*
 - *het gedeelte van de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting dat op grond van het hiervoor sub b bepaalde voor rekening van verkoper komt.*
2. *Koper verplicht zich ten opzichte van verkoper, die dit aanvaardt, het hiervoor onder 1 a tot en met d bepaalde bij een vervreemding van het geheel of een deel van het gekochte aan zijn verkrijger bij wijze van kettingbeding op te leggen. Onder vervreemding wordt ook verstaan: het vestigen van een beperkt recht van erfpacht,*

opstal of vruchtgebruik en vervreemding of vestiging in economische zin als bedoeld in artikel 2 van genoemde wet.
Koper verplicht zich dit kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde als hoofdelijk medeschuldenaar op te leggen en in de notariële akte van levering of vestiging woordelijk te laten opnemen, dit op straffe van een betaling van een zonder ingebrekestelling opeisbare niet voor matiging vatbare boete groot zes procent van de destijds verschuldigde koopsom ten behoeve van verkoper. Verkoper heeft de bevoegdheid om daarnaast de eventueel meer geleden schade te vorderen.

3. *Alle hiervoor vermelde verplichtingen van koper ten opzichte van verkoper en voormalde onherroepelijke last en volmacht vervallen op éénentwintig april tweeduizend zevenentwintig."*

In voormalde aankomsttitel deel 77237 nummer 158 is de navolgende nabetalingsregeling – meerwaardeclausule opgenomen, woordelijk luidende:

"Artikel 27 Nabetalingsregeling - Meerwaardeclausule
Tussen verkoper en koper zijn met betrekking tot gemeld kadastraal perceel de volgende meerwaardeclausule overeen gekomen;

1. *Indien binnen vijfentwintig (25) jaren na heden de bestemming van het verkochte of een gedeelte daarvan wijzigt in een niet agrarische bestemming zal er door drie onafhankelijke deskundigen moeten worden bepaald of er sprake is, ten tijde van de bestemmingsplanwijziging, van een meer dan agrarische waarde en hoeveel deze bedraagt.*

Er is sprake van een meer dan agrarische waarde indien de waarde hoger is dan de waarde in het economische verkeer bij agrarische bestemming (WEVAB).

Indien de agrarische waarde ten tijde van de bestemmingsplanwijziging lager is dan € 75.000 per hectare, dan wordt de agrarische waarde vastgesteld op € 75.000 per hectare. Zowel verkoper als koper zullen in dat geval beiden één deskundige benoemen, waarna de beide door partijen benoemde deskundigen de derde deskundige zullen aanwijzen.

Deze derde deskundige zal tevens als voorzitter van het driemanschap fungeren.

De kosten van deskundigen komen voor rekening van de koper en verkoper gezamenlijk, elk voor een gelijk deel.

Indien het verkochte of een gedeelte van het verkochte de bestemming wordt gewijzigd zal de meerwaarde per centiare worden verdeeld, in een percentage van vijfenvierig procent (45,00%) voor de verkoper en vijfenvijftig procent (55,00%) voor de koper of diens rechtsopvolgers.

Een bestemming is gewijzigd wanneer een onherroepelijke, niet meer voor bezwaar, beroep of schorsing vatbare bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden voor woningbouw/bedrijven/kantoren/andere niet-agrarische bestemming en/of bijbehorende (infrastructurale) voorzieningen,

dan wel koper uitvoeringswerkzaamheden opstart in relatie tot het beoogde doel indien dat eerder is. De nabetalingsregeling is eveneens van toepassing op percelen en perceelsgedeelten waaraan bij het bestemmingsplan niet de bestemming woningen/bedrijven/kantoren én/of bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen is gegeven, maar een tot het complex te rekenen plandeel waarvan de bestemming als bijvoorbeeld infrastructuur of groenstrook is ingevuld. De nabetalingsregeling is ook van toepassing op percelen en perceelsgedeelten waaraan bij het bestemmingsplan een gecombineerde woon- en kantorenbestemming is gegeven.

- 2. De betaling moet geschieden binnen één maand nadat aan de hiervoor gestelde voorwaarde is voldaan.*
- 3. Koper en zijn rechtsopvolgers in de eigendom zijn verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding, eigendomsovergang van en bij elke verlening van een zakelijk genotsrecht op het verkochte, de bepalingen verwoord in de leden 1 en 2 van dit artikel, alsmede deze bepaling, schriftelijk aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen, in dier voege om het in de betreffende artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van, door het enkele feit der gehele of gedeeltelijke niet nakoming van deze verplichting, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00) ten behoeve van verkoper.*
- 4. Het bepaalde in dit artikel is niet meer van toepassing als het verkochte is verkocht na een bestemmingswijziging en de koper conform het hiervoor bepaalde een gedeelte van de opbrengst heeft uitbetaald aan de verkoper of diens rechtsopvolgers.
Bij gedeeltelijke verkoop na bestemmingswijziging en uitbetaling aan de verkoper of diens rechtsopvolgers, vervalt het in dit artikel bepaalde voor het verkochte gedeelte.
enz."*

In voormalde aankomsttitel deel 79112 nummer 134 is de navolgende meerwaardeclausule opgenomen, woordelijk luidende:

"Artikel 6

Meerwaardeclausule [REDACTED]

De volmachtgevers sub 4 en 6 verklaarden met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie V, nummer 527 nog het volgende te zijn overeengekomen:

- 1. Indien binnen tien (10) jaren na heden de bestemming van het perceel Emmen V 527 of een gedeelte daarvan wijzigt in een niet agrarische bestemming, dan verplicht partij Wilting, dan wel diens rechtsopvolgers, hierna te noemen: partij Wilting, zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk jegens partij [REDACTED] dan wel zijn erfgenamen, hierna te noemen: partij [REDACTED], om binnen één maand nadat partij Wilting de betreffende koopsom heeft ontvangen, te betalen een bedrag gelijk aan vijfentwintig procent*

(25,00%) van het verschil van een door een niet-ambtelijke deskundige bindend te taxeren verschil tussen de dan geldende waarde in het economisch verkeer bij blijvende agrarische bestemming (WEVAB) en de dan geldende waarde in het economisch verkeer (WEV).

Indien bij de WEVAB taxatie de waarde beneden de overeengekomen koopsom blijkt uit de onderliggende koopovereenkomst [REDACTED] ligt zal voor de WEVAB waarde worden uitgegaan van voormelde overeengekomen koopsom.

- b. De onder a. geduide niet-ambtelijke deskundige zal in gezamenlijk overleg door partij Wilting en partij [REDACTED] worden benoemd. In geval partijen in onderling overleg niet tot overeenstemming geraken omtrent de persoon van de deskundige, zal de bindende taxatie van het verschil bedoeld onder a. worden gedaan door drie deskundigen. Zowel partij Wilting als partij [REDACTED] zullen in dat geval beiden één deskundige benoemen, waarna de beide door partijen benoemde deskundige de derde deskundige zullen aanwijzen. Deze derde deskundige zal tevens als voorzitter van het driemanschap fungeren.
- c. De kosten van de deskundige(n) komen voor de helft voor rekening van partij Wilting en voor de andere helft voor rekening van partij [REDACTED]
- d. Indien binnen de hiervoor onder a. genoemde termijn van tien (10) jaar (een gedeelte van) voormeld perceel een andere, hoogwaardiger bestemming heeft gekregen, en partij Wilting voornemens is (een gedeelte van) het betreffende perceel binnen de hiervoor gestelde termijn te verkopen, is partij Wilting verplicht partij [REDACTED] op de hoogte te brengen van zijn recht en deze overeenkomst.
- e. Een bestemming is gewijzigd wanneer een onherroepelijke, niet meer voor bezwaar, beroep of schorsing vatbare bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden voor woningbouw/bedrijven/kantoren/andere niet-agrarische bestemming en/of bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen, dan wel koper uitvoeringswerkzaamheden opstart in relatie tot het beoogde doel indien dat eerder is. De nabetalingsregeling is eveneens van toepassing op percelen en perceelsgedeelten waaraan bij het bestemmingsplan niet de bestemming woningen/bedrijven/kantoren én/of bijbehorende (infrastructurele) voorzieningen is gegeven, maar een tot het complex te rekenen plandeel waarvan de bestemming als bijvoorbeeld infrastructuur of groenstrook is ingevuld. De nabetalingsregeling is ook van toepassing op percelen en perceelsgedeelten waaraan bij het bestemmingsplan een gecombineerde woon- en kantorenbestemming is gegeven.
- f. Partij Wilting is verplicht bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding, eigendomsovergang van en bij elke verlening van een zakelijk genotsrecht op het verkochte, de bepalingen verwoord

in sub a tot en met e van dit artikel, alsmede deze bepaling, schriftelijk aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen, in dier voege om het in de betreffende artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van, door het enkele feit der gehele of gedeeltelijke niet nakoming van deze verplichting, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00) ten behoeve van partij [REDACTED]

- g. *Het bepaalde in dit artikel is niet meer van toepassing als het perceel Emmen V 527 is verkocht na een bestemmingswijziging en partij Wilting conform het hiervoor bepaalde een gedeelte van de opbrengst heeft uitbetaald aan partij [REDACTED]. Bij gedeeltelijke verkoop na bestemmingswijziging en uitbetaling aan de partij [REDACTED], vervalt het in dit artikel bepaalde voor het verkochte gedeelte.*

Enzovoorts."

En bij gemelde aankomsttitel deel 79112 nummer 134 is tevens gevestigd de navolgende erfdiestbaarheid, woordelijk luidende:

"Vestiging erfdiestbaarheid

De volmachtgever sub 6 en de volmachtgever sub 5 zijn, in aanvulling op hetgeen tussen hen is overeengekomen in nagenoemde koopovereenkomst Waterschap Vechtstromen-Wilting, overeengekomen dat ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Emmen, sectie AG, nummers 2031, 2039 en 2043, als heersende erven, en ten laste van het kadastrale perceel gemeente Emmen, sectie AG, nummer 2040, als dienend erf, zal worden gevestigd:

een erfdiestbaarheid van weg, inhoudend het recht om vanaf de heersende erven te komen van en te gaan naar het belendende perceel, de Boerweg, op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze, ten aanzien van welke erfdiestbaarheid de volmachtgever sub 6 en de volmachtgever sub 5 verklaarden het volgende te zijn overeengekomen:

- a. *de weg, die niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van het heersend en dienend erf mag worden verlegd, zal mogen worden gebruikt niet alleen als voetpad voor mens en dier, doch tevens als rijweg voor wagens, auto's, motorfietsen en andere transport- en vervoermiddelen;*
- b. *de kosten van onderhoud en vernieuwing van de weg, waarop de erfdiestbaarheid is gevestigd, komen voor rekening van de eigenaren van het heersend en dienend erf, naar rato van ieders gebruik van de weg; indien het dienend erf en/of het heersend erf gesplitst wordt, zal de verdeling van de kosten van onderhouden en vernieuwing dienovereenkomstig worden aangepast.*
- c. *de weg zal door de eigenaren van de erven alleen mogen worden gebruikt op de hiervoor sub a. aangegeven wijze; daarop zullen geen wagens of andere voertuigen of welke andere zaken dan ook mogen worden geplaatst of worden geparkeerd, opdat het gebruik door de eigenaren van beide erven ongehinderd zal kunnen*

plaatsvinden."

In voormalde aankomsttitel deel 78168 nummer 107 wordt onder meer verwezen naar een akte van levering op negen en twintig mei tweeduizend twintig, verleden voor genoemde notaris [REDACTED], ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee juni tweeduizend twintig in 78168 nummer 106, waarin woordelijk staat vermeld:

"ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdiestbaarheden, kwalitatieve en bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormalde titel van aankomst, waarin het volgende is opgenomen:

"In de koopovereenkomst is nog het volgende opgenomen:

"Artikel 21 Verontreiniging

Geen onderzoek

Koper zal geen opdracht geven tot het laten uitvoeren van een oriënterend bodem- en grondwateronderzoek in de onroerende zaak.

Met vrijwaring

Koper verlangt uitdrukkelijk geen bodemonderzoek of gifvrij verklaring. Bij de akte van levering zal elk risico dat de onroerende zaak een dergelijke verontreiniging bevat voor koper blijven. Verkoper zal in de betreffende akte worden gevrijwaard."

en

"21.5

Geen aansprakelijkheid verkoper

Verkoper en koper komen overeen dat de verplichting van koper om verkoper niet aan te spreken zal overgaan op derden die de onroerende zaak of een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen. Deze verplichting zal gelden als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Koper aanvaardt deze verplichting. De notaris dient deze kwalitatieve verplichting te vestigen in de akte van levering."

De comparanten verklaarden in verband met het bovenstaande dat het in artikel 3 lid 4 bepaalde blijft rusten op het verkochte en van rechtswege - als kwalitatieve verplichting – zal overgaan op degene(n) die het verkochte onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn, degene(n) die van de rechthebbende een recht van gebruik van het verkochte zal/zullen verkrijgen."

Enzovoorts.

En bij gemelde aankomsttitel deel 78168 nummer 107 zijn tevens de navolgende erfpachtvoorwaarden met kettingbeding vastgelegd, woordelijk luidende:

"VOORWAARDEN ERFPACHTRECHT

Hierna is vastgelegd onder welke voorwaarden het Erfpachtrecht wordt verleend.

De verschillende definities en de nadere uitwerking van de in de overeenkomst neergelegde afspraken zijn vastgelegd in de "Algemene

Voorwaarden Erfpachtovereenkomsten A.S.R. " welke hierna zijn vermeld.

VESTIGING VAN HET RECHT VAN ERFPACHT EN VOORWAARDEN

Partijen zijn blijkens de hiervoor gemelde overeenkomst inzake "loopbaanerfpacht" overeengekomen dat door de eigenaar de hierna te noemen percelen in erfpacht worden uitgegeven aan de erfpachter. Ter effectuering van deze overeenkomst verklaart de eigenaar bij deze in erfpacht uit te geven aan de erfpachter, die verklaart in erfpacht te aanvaarden:

***de percelen cultuurgrond gelegen aan de Zandzoom te Erm,
kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie V, nummers
706, groot twee hectare éénentwintig are vijfennegentig centiare
(2 ha 21 a 95 ca);***

***719, groot vier hectare éénennegentig are tien centiare
(4 ha 91 a 10 ca),***

tezamen zeven hectare dertien are vijf centiare (7 ha 13 a 5 ca).

Het perceel nummer 706 is belast met een tweetal opstalrechten nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V., gevestigd te 's-Gravenhage en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid EBN B.V., gevestigd te Utrecht.

Ten aanzien van het perceel nummer 719 staat in de kadastrale registratie het volgende vermeld:

"Overige aantekening Ondergonds bouwwerk

Betrokken (rechts)persoon Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.

Vermeld in stukken Hyp 4 03905-00074 Zwolle Ingeschreven op 20-02-1981 om 00:00

Naamswijziging rechtspersoon

Hyp 4 040671/00077 Assen

Naamswijziging rechtspersoon

Hyp 4 03876/00036 Groningen

Naamswijziging rechtspersoon

Afkomstig uit stuk POS 1434 ASN"

Voormelde registergoederen hierna ook te noemen de erfpachtzaak.

Eigenaar en [REDACTED] verklaarden, dat deze uitgifte en aanvaarding in erfpacht onder de volgende voorwaarden en bepalingen plaatsvindt:

Artikel 1 Duur

*De duur van het recht van erfpacht is **dertig (30)** jaar, ingaande op heden en mitsdien eindigende op negenentwintig mei tweeduizend vijftig.*

Artikel 2 Canon

1. *De door [REDACTED] aan Eigenaar verschuldigde canon bedraagt zeventienhonderd zeventig euro (€ 770,00) per hectare per kalenderjaar, derhalve bij een oppervlakte van zeven hectare dertien are vijf centiare (7 ha 13 a 5 ca) vijfduizend vierhonderd negentig euro en achtenveertig eurocent (€ 5.490,48) per kalenderjaar.*

De canon is berekend als een percentage van twee procent (2 %) van de koopsom.

2. *De Canon zal jaarlijks per één november worden geïndexeerd op de wijze zoals beschreven in artikel 3 van de Algemene Voorwaarden en voor het eerst per één november tweeduizend éénentwintig.*
3. *De canon moet vooruit worden betaald in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen, telkens voor één mei en één november van ieder jaar, waarbij de eerste canonbetaling plaatsvindt op heden.*

De eerste canonbetaling van [REDACTED] heeft betrekking op de periode van heden tot één november tweeduizend twintig en bedraagt tweeduizend driehonderd zeventientwintig euro en negenenviertig eurocent (€ 2.327,49).

Artikel 3 Bestemming

1. *De erfpachtzaak is bestemd om te worden gebruikt als cultuurgrond.*
2. *[REDACTED] is verplicht de erfpachtzaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming zoals opgenomen in lid 1.*
3. *[REDACTED] mag zonder schriftelijke toestemming van Eigenaar niet een andere bestemming aan de erfpachtzaak geven dan die is vermeld in lid 1 of een handeling in strijd met die bestemming verrichten.*

Artikel 4 Jachtrecht

1. *Het genot van de jacht is voorbehouden aan [REDACTED]*
2. *Indien [REDACTED] de jacht verhuurt aan derden is [REDACTED] verplicht de afspraken schriftelijk vast te leggen en de Eigenaar desgevraagd kopieën van desbetreffende overeenkomst te verstrekken*

Artikel 5 Koop of nieuwe Erfpachtovereenkomst bij het einde van de Erfpachtpériode

1. *Eigenaar is verplicht om uiterlijk één jaar voor het einde van de Erfpachtpériode schriftelijk aan [REDACTED] een voorstel te doen om:*
 - a. *de Erfpachtzaak opnieuw aan [REDACTED] in erfpacht uit te geven op de dan bij Eigenaar gebruikelijke voorwaarden, of*
 - b. *de blote eigendom van de Erfpachtzaak aan [REDACTED] te verkopen voor de dan geldende Vrije waarde.*

De keuze voor een nieuwe Erfpachtovereenkomst of verkoop is uitsluitend voorbehouden aan Eigenaar.

2. *Als de Erfpachtzaak niet opnieuw aan [REDACTED] in erfpacht wordt uitgegeven of als de blote eigendom niet aan [REDACTED] wordt verkocht, eindigt het Erfpachtrecht door het verstrijken van de Erfpachtpériode. [REDACTED] geeft bij deze een onherroepelijk volmacht aan Eigenaar om na het verstrijken van de Erfpachtpériode de erfpacht in de registers door te halen.*
3. *In geval van een overdracht als vermeld in artikel 7 leden 2 en 3 van de Algemene Voorwaarden zal door Eigenaar aan het verlenen van toestemming de voorwaarde worden gesteld -naast eventuele*

andere voorwaarden- dat de verkrijger van het Erfpachtrecht eveneens een onherroepelijke volmacht aan Eigenaar geeft, als bedoeld in lid 2 van dit artikel.

Artikel 6 Vergoeding bij einde erfpacht

In artikel 19 lid 4 van de Algemene Voorwaarden is een regeling opgenomen met betrekking tot de door de eigenaar aan erfpachter te betalen vergoeding van de waarde van de bij het einde van het erfpachtrecht aanwezige gebouwen, werken en beplantingen die door erfpachter met toestemming van eigenaar zijn aangebracht.

Artikel 7 Erfdienstbaarheden / kwalitatieve verplichtingen

De verlening van het Erfpachtrecht vindt plaats met alle erfdiestbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van de Erfpachtzaak, en met alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen, alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen zoals kenbaar uit de openbare registers of waarmee erfpachter op andere wijze bekend is. Voor zover er op grond van bestaande erfdiestbaarheden een verplichting tot onderhoud op eigenaar rust, verplicht erfpachter zich dat onderhoud voor zijn rekening en risico te verrichten zolang het erfpachtrecht duurt.

Artikel 8 Voorkeursrecht eigenaar

1. *Indien erfpachter het erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk wenst te vervreemden, dient erfpachter het erfpachtrecht eerst te koop aan te bieden aan eigenaar.*
2. *Dit voorkeursrecht is nader uitgewerkt in artikel 13 van de Algemene Voorwaarden.*

Artikel 9 Algemene Voorwaarden

Partijen verklaren dat op deze Overeenkomst van toepassing zijn de "Algemene Voorwaarden Erfpachtvereenkomsten A.S.R." welke Algemene Voorwaarden integraal deel uitmaken van deze overeenkomst. Voor zover één van de bepalingen van de overeenkomst afwijkt van de Algemene Voorwaarden, prevaleert de Overeenkomst. Gemelde "Algemene Voorwaarden Erfpachtvereenkomsten A.S.R." luiden als volgt:

**"ALGEMENE VOORWAARDEN
ERFPACHTOVEREENKOMSTEN a.s.r.**

Artikel 1 Definities

In deze Algemene Voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. **Algemene Voorwaarden**: deze Algemene Voorwaarden Erfpachtvereenkomsten a.s.r.;
- b. **Canon**: de geldsom die [REDACTED] aan Eigenaar betaalt voor het uitoefenen van het Erfpachtrecht;
- c. **CPI**: de 'Consumentenprijsindex Alle Huishoudens' zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek;
- d. **Deskundige**: een persoon die bij de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) van NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) is gecertificeerd als taxateur. Als de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed van de NRVT op enig moment mocht ophouden te bestaan: een daarmee vergelijkbare instelling;

- e. Eigenaar: de blote eigenaar van de Erfpachtzaak en zijn eventuele rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel;
- f. [] degene aan wie het Erfpachtrecht is verleend en zijn eventuele rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel;
- g. Erfpachtperiode: de duur waarvoor het Erfpachtrecht is verleend;
- h. Erfpachtrecht: het zakelijk recht dat [] de bevoegdheid geeft de Erfpachtzaak en Voorzieningen van Eigenaar te houden en te gebruiken;
- i. Erfpachtzaak: het perceel/de percelen waarop het Erfpachtrecht rust, zoals omschreven in de Overeenkomst;
- j. Koopovereenkomst: de tussen Eigenaar en [] gesloten koopovereenkomst voor de Erfpachtzaak en de Voorzieningen;
- k. Koopsom: de koopsom zoals vastgelegd in de Koopovereenkomst;
- l. Overeenkomst: de erfpachtovereenkomst;
- m. Partijen: Eigenaar en [] gezamenlijk;
- n. Voorzieningen: alle gebouwen, werken en beplantingen die bij aanvang van het Erfpachtrecht op de Erfpachtzaak aanwezig waren of nadien na schriftelijke toestemming van Eigenaar zijn aangebracht;
- o. Vrije waarde: waarde in het economisch verkeer, vrij van enig zakelijk en persoonlijk (gebruiks)recht.

Artikel 2 Toepasselijkheid

De Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle erfpachtovereenkomsten die gesloten worden tussen Eigenaar en []. Van de Algemene Voorwaarden kan alleen schriftelijk worden afgeweken.

Artikel 3 Canon

- 1. De door [] aan Eigenaar per kalenderjaar verschuldigde Canon is vastgelegd in de Overeenkomst.
- 2. De Canon zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandindexcijfer volgens de CPI. In de Overeenkomst is bepaald, of indexering plaatsvindt per 1 mei of 1 november van elk jaar.
- 3. Als de indexering per 1 mei plaatsvindt, wordt de nieuwe Canon als volgt berekend: de Canon per datum indexering wordt vermenigvuldigd met het maandindexcijfer volgens de CPI van de maand januari voorafgaand aan de periode waarvoor de nieuwe Canon wordt vastgesteld, gedeeld door het maandindexcijfer volgens de CPI van de maand januari van het voorgaande jaar.
- 4. Als de indexering per 1 november plaatsvindt, wordt de nieuwe Canon als volgt berekend: de Canon per datum indexering wordt vermenigvuldigd met het maandindexcijfer volgens de CPI van de maand juli voorafgaand aan de periode waarvoor de nieuwe Canon wordt vastgesteld, gedeeld door het maandindexcijfer volgens de CPI van de maand juli van het voorgaande jaar.
- 5. De Canon zal nooit lager zijn dan de Canon bij aanvang van de Overeenkomst. Indien de Canon niet wordt geïndexeerd, omdat indexering zou leiden tot een lagere Canon dan die bij aanvang

van de Overeenkomst, zal verhoging van de Canon pas weer plaatsvinden zodra de nieuwe Canon hoger uitkomt dan de aanvangscanon.

6. *Als de manier waarop de CPI wordt vastgesteld, wijzigt of de publicatie daarvan wordt beëindigd, overleggen Partijen met elkaar om een gelijkwaardig indexcijfer voor de berekening van de jaarlijkse indexering van de Canon vast te stellen.*
7. *Als na een eventuele inmeting van de Erfpachtzaak door het kadaster blijkt dat de oppervlakte van de Erfpachtzaak afwijkt van de oppervlakte zoals beschreven in de Overeenkomst, zullen de Koopsom en de Canon evenredig aan de afwijking worden bijgesteld en verrekend. De Overeenkomst blijft voor het overige in stand en [REDACTED] kan geen aanspraak maken op enige vorm van schadevergoeding.*

Artikel 4 Betaling

1. *De Canon moet vooruit worden betaald in twee gelijke halfjaarlijkse termijnen telkens vóór 1 mei en 1 november van ieder jaar.*
2. *De eerste canonbetaling vindt plaats bij het passeren van de akte van erfpacht bij de notaris.*
3. *De Canon is niet verrekenbaar met welke vordering dan ook van [REDACTED] op Eigenaar. [REDACTED] mag geen bedragen inhouden op de betaling.*
4. *Als betaling van de Canon niet uiterlijk op de vervaldag heeft plaatsgevonden, wordt het verschuldigde bedrag vermeerderd met de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a BW.*
5. *Betalingen door [REDACTED] met betrekking tot het Erfpachtrecht strekken, ongeacht de bestemming die hij er zelf aan geeft, ter voldoening van zijn schulden aan Eigenaar in de onderstaande volgorde:*
 - a. *Door Eigenaar gemaakte kosten in verband met verplichtingen van [REDACTED]*
 - b. *Verschuldigde boete(s).*
 - c. *Verschuldigde rente(n).*
 - d. *Andere dan de onder a., b. en c. genoemde schulden ingevolge het Erfpachtrecht.*
 - e. *Verschuldigde Canon, de oudst openstaande vorderingen als eerste.*

Artikel 5 Juridische en feitelijke staat

1. *Op het moment van het vestigen van het Erfpachtrecht zullen de Erfpachtzaak en de Voorzieningen niet bezwaard zijn met:*
 - a. *beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;*
 - b. *beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of erfdiensbaarheden anders dan in de Overeenkomst beschreven;*
 - c. *andere lasten en beperkingen.*
2. *De Erfpachtzaak en de Voorzieningen worden door [REDACTED] aanvaard in de feitelijke staat, waarin deze zich ten tijde van het*

sluiten van deze Overeenkomst bevinden, vrij van huur, pacht of een ander gebruiksrecht, tenzij anders is overeengekomen.

Artikel 6 Lasten en belastingen

1. *Alle lasten en belastingen die, onder welke benaming ook, tijdens de Erfpachtperiode ter zake van de Erfpachtzaak en de Voorzieningen worden geheven, komen voor rekening van [REDACTIE], ook als de aanslag aan Eigenaar is opgelegd.*
2. *Als Eigenaar die last(en) of belasting(en) heeft betaald, meldt Eigenaar dat aan [REDACTIE], die het door Eigenaar betaalde bedrag binnen 1 maand na de melding aan Eigenaar voldoet.*

Artikel 7 Beperkingen [REDACTIE]

1. *[REDACTIE] mag de Erfpachtzaak en de Voorzieningen niet anders gebruiken dan overeenkomstig de in de Overeenkomst opgenomen bestemming. Daarnaast mag het gebruik niet in strijd zijn met de publiekrechtelijke bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan of andere van overheidswege geldende wet- en regelgeving.*
2. *Het is [REDACTIE] zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar niet toegestaan:*
 - a. *het Erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk over te dragen aan, toe te delen aan of in te brengen in een rechtspersoon of samenwerkingsverband, over te dragen of toe te delen aan één of meerdere natuurlijke pers(o)n(en), dan wel over te dragen in economische eigendom;*
 - b. *Indien [REDACTIE] een rechtspersoon is geldt het volgende: aandelen/participaties in de rechtspersoon kunnen niet zonder schriftelijke toestemming van de Eigenaar worden vervreemd, zowel onder algemene titel als bijzondere titel, waaronder ook begrepen vervreemden in zowel juridische als economische zin. Onder vervreemding wordt ook begrepen het vestigen van vruchtgebruik, vestigen van pandrecht dan wel certificering van aandelen/participaties van de rechtspersoon. Ook bij een directiewisseling van de rechtspersoon dient schriftelijk toestemming te worden gevraagd door [REDACTIE] aan Eigenaar. Eigenaar kan vooroemd toestemmingen zoals genoemd onder b. niet op onredelijke gronden onthouden. Indien de aandelen van de rechtspersoon worden gehouden door (een) andere rechtspers(o)n(en) dan geldt het geen hieronder b. staat ook voor de andere rechtspersonen en dient deze bepaling een op een te worden opgelegd (of doorgezet) aan de desbetreffende rechtspers(o)n(en);*
 - c. *het Erfpachtrecht of enig deel daarvan te splitsen door overdracht of toedeling of te splitsen in appartementsrechten, waarbij onder splitsing tevens wordt verstaan het door [REDACTIE] verlenen van deelnemings- en/of lidmaatschapsrechten die betrekking hebben op het gebruik van de Erfpachtzaak en/of de Voorzieningen;*
 - d. *de Erfpachtzaak en/of de Voorzieningen te verhuren, te*

- verpachten of onder welke titel ook geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik of genot af te staan of in ondererfpacht te geven;*
- e. *op het Erfpachtrecht alsmede op de Erfpachtzaak en/of de Voorzieningen (beperkte) zakelijke rechten te vestigen;*
 - f. *als [REDACTED] een vennootschap of samenwerkingsverband is: (een deel van) de aandelen te verkopen of (een deel van) het samenwerkingsverband over te dragen.*
3. *Aan het verlenen van toestemming kan Eigenaar voorwaarden stellen.*
 4. *In afwijking van lid 2 onder e. heeft [REDACTED] geen toestemming van Eigenaar nodig voor het vestigen van een hypothekrecht op het Erfpachtrecht.*
 5. *[REDACTED] is verplicht om, als hij een hypothekrecht vestigt, ten behoeve van Eigenaar bij de hypothekhouder te bedingen dat deze bij verkoop op grond van artikel 3:268 BW aan de koper alle verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst en de Algemene Voorwaarden oplegt en de koper zich laat verplichten tot nakoming daarvan.*

Artikel 8 Hypotheek op erfspachtrecht

1. *Indien [REDACTED] een hypotheek wenst te geven op zijn Erfpachtrecht, is hij verplicht Eigenaar hierover te informeren en aan Eigenaar de naam van de hypothekhouder op te geven, alsmede het kenmerk waaronder de hypothek(offerte) bij de hypothekhouder bekend is of wordt.*
2. *Bij wanbetaling van de Canon en/of bij niet-nakoming door [REDACTED] van enige andere verplichting die kan leiden tot beëindiging van het Erfpachtrecht, zal Eigenaar binnen een redelijke termijn hiervan schriftelijke mededeling doen aan de hypothekhouder.*
3. *Binnen een termijn van zes maanden na het verzenden van deze schriftelijke mededeling heeft de hypothekhouder de gelegenheid om het Erfpachtrecht te (doen) verkopen of om namens [REDACTED] aan diens financiële verplichtingen te voldoen. Binnen genoemde termijn zal Eigenaar geen stappen ondernemen ter beëindiging van het Erfpachtrecht.*
4. *Indien de hypothekhouder binnen deze termijn van zes maanden het Erfpachtrecht (onderhands of openbaar) verkoopt dan wel namens [REDACTED] aan diens financiële verplichtingen voldoet, zal het Erfpachtrecht niet worden beëindigd op grond van omstandigheden waarvan door Eigenaar melding aan de hypothekhouder is gedaan.*
5. *Bij verkoop van het Erfpachtrecht of mogelijke voldoening door de hypothekhouder aan de financiële verplichtingen van [REDACTED] in de situatie dat de hypothekhouder daarvoor op grond van lid 2 heeft gekozen, zal door de koper van het Erfpachtrecht respectievelijk eventueel door de hypothekhouder, indien op grond van diens keuze van toepassing, de achterstallige Canon voor*

maximaal het bedrag aan achterstallige Canon over de twee voorafgaande jaren worden voldaan, vermeerderd met de daarover verschuldigde contractuele rente en eventueel door de Eigenaar gemaakte invorderingskosten.

Artikel 9 Veranderingen, wijziging gebruik

1. *[] mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar de Erfpachtzaak en/of de Voorzieningen (of delen daarvan) niet uitbreiden, wijzigen en/of verwijderen, of de overeengekomen bestemming wijzigen.*
2. *Aan het verlenen van toestemming kunnen voorwaarden worden gesteld, zoals de voorwaarde van verhoging van de Canon.*
3. *Als tijdens de Erfpachtperiode zonder schriftelijke toestemming van Eigenaar de overeengekomen bestemming is gewijzigd of als er voorzieningen zijn aangebracht, gewijzigd en/of verwijderd, is [] verplicht deze op eerste schriftelijk verzoek van Eigenaar binnen een redelijke termijn in de oude toestand te herstellen. Als de voorzieningen niet binnen de door Eigenaar gestelde termijn in de oude toestand zijn hersteld, mag Eigenaar de voorzieningen op kosten van [] zelf in de oude toestand terug brengen. Daarnaast heeft Eigenaar het recht om het Erfpachtrecht op te zeggen en/of boete(s) en/of eventuele schade te vorderen. Een handeling van [] als hiervoor beschreven wordt aangemerkt als een ernstige mate van tekortschieten als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 BW.*

Artikel 10 Jacht en visserij

1. *In de Overeenkomst is vastgelegd, of het genot van de jacht en visrechten toekomen aan [] of zijn voorbehouden aan Eigenaar.*
2. *Als het genot van de jacht is voorbehouden aan Eigenaar, verleent [] bij het vestigen van het Erfpachtrecht aan Eigenaar de in artikel 34, lid 4 van de Flora- en Faunawet bedoelde toestemmingen, en de toestemming ten behoeve van de uitvoering van vrijstellingen zoals bedoeld in artikel 65 van de Flora- en Faunawet, aanwijzingen als bedoeld in artikel 67 van de Flora- en Faunawet en ontheffingen als bedoeld in artikel 68 Flora- en Faunawet.*
3. *Als het genot van de jacht of visrechten toekomen aan de [] en [] het genot van jacht of de visrechten verhuurt aan een derde of een derde toestemming geeft het visrecht uit te oefenen, is [] verplicht de afspraken schriftelijk vast te leggen en Eigenaar desgevraagd kopieën van desbetreffende overeenkomsten/toestemmingen te verstrekken.*

Artikel 11 Onderhoud

1. *[] zal de Erfpachtzaak en de Voorzieningen in goede staat houden en daartoe het volledige onderhoud verrichten. Onder volledig onderhoud vallen zowel de reguliere lasten en herstellingen als de buitengewone lasten en herstellingen. Daarnaast is [] verplicht de grensscheidingen, de*

drainage, de sloten en de daarin aanwezige dammen, duikers, stuwen en andere kunstwerken in goede staat te houden en zo nodig te vernieuwen.

2. *Als [REDACTED] geen volledig onderhoud verricht, kan Eigenaar, nadat [REDACTED] een redelijke termijn is gegund het onderhoud alsnog te verrichten, dit onderhoud zelf (laten) verrichten op kosten van [REDACTED]. Daarnaast kan Eigenaar het Erfpachtrecht opzeggen en/of boete(s) en/of eventuele schade vorderen. Een nalaten als hiervoor beschreven wordt aangemerkt als een ernstige mate van tekortschieten als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 BW.*
3. *Eigenaar heeft het recht op de Erfpachtzaak en aan de Voorzieningen werkzaamheden uit te voeren en/of werken op te richten en in stand te houden ter verbetering van de bouwkundige, landbouwkundige en waterstaatkundige toestand van de Erfpachtzaak en/of de Voorzieningen, dit ter beoordeling van Eigenaar.*
4. *[REDACTED] verleent Eigenaar hierbij toestemming om de Erfpachtzaak en de Voorzieningen te betreden. Het tijdstip zal waar mogelijk in overleg met [REDACTED] worden bepaald.*

Artikel 12 Aansprakelijkheid en vrijwaring

1. *[REDACTED] is tegenover Eigenaar aansprakelijk voor schade die het gevolg is van aantasting van de Erfpachtzaak of de Voorzieningen door handelen of nalaten van [REDACTED], dan wel van een derde of derden die zich met zijn toestemming, door zijn toedoen of door zijn nalaten op of in de Erfpachtzaak of de Voorzieningen heeft/hebben bevonden.*
2. *Onder aantasting wordt mede begrepen de aantasting van natuurlijke waarden, bijvoorbeeld door verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater.*
3. *[REDACTED] vrijwaart Eigenaar in diens hoedanigheid van Eigenaar van de Erfpachtzaak en de Voorzieningen tegen alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, hoe ook genaamd, verontreiniging van bodem, grond- of oppervlaktewater daaronder begrepen.*
4. *[REDACTED] is verplicht elke aantasting van de Erfpachtzaak of de Voorzieningen ongedaan te maken, dan wel te herstellen. Als [REDACTED] de aantasting niet volledig ongedaan maakt of herstelt, kan Eigenaar, nadat [REDACTED] een redelijke termijn is gegund de aantasting ongedaan te maken of het herstel alsnog te verrichten, dit zelf op kosten van [REDACTED] doen. Daarnaast kan Eigenaar het Erfpachtrecht opzeggen en/of boete(s) en/of eventuele schade vorderen. Indien [REDACTED] niet aan voormelde zijn herstelverplichting voldoet, vormt dat voorts een ernstige mate van tekortschieten als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 BW.*

Artikel 13 Voorkeursrecht Eigenaar

1. *Als [REDACTED] het Erfpachtrecht geheel of gedeeltelijk wenst te verkopen, moet [REDACTED] het Erfpachtrecht door middel van een aangetekende brief of deurwaardersexploit eerst te koop*

- aanbieden aan Eigenaar.*
2. *Als Eigenaar van het voorkeursrecht gebruik wil maken, moet hij dit binnen één maand na dagtekening van de aangetekende brief of het deurwaardersexploit als bedoeld in lid 1 aan [REDACTED] bekend maken, waarna de koopsom in onderling overleg tussen Partijen wordt vastgesteld.*
 3. *Als Partijen niet binnen één maand overeenstemming bereiken over de koopsom, worden drie Deskundigen benoemd die de Vrije waarde van het erfrecht op het moment van aanbieden moeten vaststellen.*
 4. *Daartoe wijst iedere partij één Deskundige aan binnen één maand na het verstrijken van de termijn in lid 3. Deze twee Deskundigen wijzen binnen één maand na datum benoeming van de laatste Deskundige samen een derde Deskundige aan. Indien beide Deskundigen het niet eens worden over de persoon van de derde Deskundige, wordt de derde Deskundige op verzoek van de meest gerede partij door de kantonrechter aangewezen. De Deskundigen stellen binnen één maand na benoeming van de derde Deskundige en voordat zij hun werkzaamheden aanvangen de procesorde vast.*
 5. *De Deskundigen dienen binnen een termijn van twee maanden na benoeming van de derde Deskundige een rapport aan Partijen te verstrekken, waarin de Vrije waarde van het Erfrecht is bepaald en is toegelicht.*
 6. *Als de Deskundigen het onderling niet eens worden over de Vrije waarde van het Erfrecht, zal deze worden vastgesteld op de Vrije waarde zoals die door twee van de drie Deskundigen wordt onderschreven.*
 7. *Partijen hebben gedurende één maand na de bekendmaking van de Vrije waarde door de Deskundigen de mogelijkheid om kenbaar te maken of zij het Erfrecht willen vervreemden/verwerven tegen de door de Deskundigen bepaalde Vrije waarde.*
 8. *Als Partijen instemmen met de door de Deskundigen bepaalde Vrije waarde, zullen zij binnen één maand daarna een koopovereenkomst met betrekking tot het Erfrecht aangaan. De koopovereenkomst zal worden gesloten onder de gebruikelijke bedingen, bepalingen en garanties.*
De levering van het Erfrecht dient binnen één maand na het sluiten van de koopovereenkomst plaats te vinden, of op een later in onderling overleg te bepalen tijdstip.
De kosten van de levering zijn voor rekening van Eigenaar.
 9. *Als [REDACTED] niet wil verkopen voor de door de Deskundigen bepaalde Vrije waarde en Eigenaar wel wil kopen voor die Vrije waarde, blijft het voorkeursrecht bestaan en mag [REDACTED] niet aan een derde verkopen.*
 10. *Als in de periode als bedoeld in lid 7 blijkt dat [REDACTED] voor de door de Deskundigen bepaalde Vrije waarde wil verkopen, maar Eigenaar niet bereid is het Erfrecht voor die prijs te kopen, staat het [REDACTED] gedurende een periode van één jaar vrij om*

het Erfpachtrecht onder gelijke voorwaarden aan een derde te verkopen voor een prijs die niet lager is dan de door de Deskundigen bepaalde Vrije waarde. Als [REDACTED] het Erfpachtrecht in die periode voor een lagere waarde aan een derde wenst te verkopen, moet hij het eerst voor die prijs aan Eigenaar aanbieden.

11. *Als [REDACTED] het Erfpachtrecht aan een derde verkoopt, is [REDACTED] gehouden de koper alle bepalingen op te leggen zoals opgenomen in de Overeenkomst en in de Algemene Voorwaarden (inclusief deze bepaling over het voorkeursrecht).*

Artikel 14 Verminderd genot

1. *[REDACTED] kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de Canon vorderen of andere financiële aanspraken doen gelden, indien hij, door welke omstandigheden ook, geen of slechts een beperkt genot van het Erfpachtrecht heeft, tenzij deze omstandigheden het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van Eigenaar.*
2. *De gevolgen van naleving en handhaving van publiekrechtelijke regelgeving, met name op het gebied van milieu, ruimtelijke ordening of hinderwetgeving, zijn geen reden voor beëindiging of wijziging van het Erfpachtrecht door [REDACTED]. Mogelijke nadelige gevolgen van verplichtingen of verboden op dat gebied zijn voor rekening en risico van [REDACTED] en zullen nimmer aanleiding geven tot een recht op enige vergoeding door Eigenaar of tot vermindering van de Canon.*

Artikel 15 Onteigening

1. *In geval van een voornemen tot onteigening van overheidswege zullen Partijen overleg hebben over een mogelijke beëindiging van het Erfpachtrecht.*
2. *Ter voorkoming en/of beperking van schade van Partijen kan door Eigenaar aan [REDACTED] een vervangend en zoveel mogelijk gelijkwaardige onroerende zaak in erfpacht worden uitgegeven.*
3. *Als het Erfpachtrecht door onteigening eindigt, zal de niet-agrarische vrije meerwaarde boven de agrarische Vrije waarde in gelijke delen tussen Partijen worden verdeeld.*

Artikel 16 Calamiteiten en verzekering

1. *[REDACTED] is verplicht om de Voorzieningen tegen herbouwwaarde te verzekeren voor het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van een of meerdere Voorzieningen door brand, storm of enige andere calamiteit met Eigenaar als begunstigde.*
2. *Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van een of meerdere Voorzieningen door brand, storm of enige andere calamiteit is [REDACTED] verplicht de Voorziening(en) in de oorspronkelijke staat te herstellen of te herbouwen binnen een termijn van twee jaar na die calamiteit, behalve wanneer Eigenaar [REDACTED] schriftelijk meedeelt hem niet aan die verplichting te houden.*
3. *Wanneer [REDACTED] overgaat tot herstel of herbouw van de Voorziening(en), stelt Eigenaar de ontvangen*

*verzekeringspenningen hertoe ter beschikking aan [REDACTED]
Eigenaar kan voorwaarden stellen aan het herstel of de herbouw
van een Voorziening(en).*

4. *Als [REDACTED] niet overgaat tot herstel of herbouw van de Voorziening(en), kan Eigenaar, nadat [REDACTED] een redelijke termijn is gegund tot herstel of herbouw over te gaan, dit zelf (laten) uitvoeren. Daarnaast kan Eigenaar het Erfpachtrecht opzeggen en/of boete(s) en/of eventuele schade vorderen.*
5. *Indien [REDACTED] niet aan voormelde herstel/herbouwverplichting voldoet, vormt dat een ernstige mate van tekortschieten als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 BW.*

Artikel 17 Overlijden/ontbinden huwelijksgoederengemeenschap

1. *Als [REDACTED] overlijdt of indien een huwelijksgoederengemeenschap waarvan het Erfpachtrecht deel uitmaakt wordt ontbonden, zijn diens rechtverkrijgenden respectievelijk is hij verplicht daarvan binnen drie maanden schriftelijk mededeling te doen aan Eigenaar.*
2. *Als het Erfpachtrecht deel uitmaakt van een huwelijksgoederengemeenschap, nataletschap of een andere onverdeelde boedel of gemeenschap, kan het Erfpachtrecht uitsluitend worden toebedeeld aan één natuurlijke persoon, zijnde [REDACTED], diens echtgeno(o)t(e) of één van de erfgenamen in neergaande lijn.*
3. *Als het Erfpachtrecht niet binnen één jaar na het overlijden van [REDACTED] of het ontbinden van de huwelijksgoederengemeenschap van [REDACTED] is toegedeeld aan een van de in lid 2 genoemde personen, heeft Eigenaar het recht het Erfpachtrecht op te zeggen met een opzegtermijn van één jaar.*
4. *Als er geen wettelijke of testamentaire erfgenamen bestaan, eindigt het Erfpachtrecht van rechtswege op het moment van overlijden van [REDACTED]*
5. *De voorgaande bepalingen van dit artikel zijn voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing indien [REDACTED] een vennootschap of een samenwerkingsvorm is en één van de directeuren/deelnemende Partijen overlijdt.*

Artikel 18 Opzegging

Met inachtneming van artikel 8 van deze Algemene Voorwaarden waarbij artikel 8 voor gaat op dit artikel indien van toepassing, geldt het volgende in geval van opzegging:

1. *Het Erfpachtrecht kan niet door [REDACTED] worden opgezegd.*
2. *Het Erfpachtrecht kan naast de in artikel 5:87 lid 2 BW en de elders in de Algemene Voorwaarden genoemde gevallen door Eigenaar worden opgezegd, als [REDACTED] in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling of schuldsanering natuurlijke personen aanvraagt.*
3. *Indien [REDACTED] een rechtspersoon of een samenwerkingsverband is kan het Erfpachtrecht door Eigenaar worden opgezegd als de rechtspersoon wordt ontbonden of als het samenwerkingsverband*

wordt beëindigd.

4. *Opzegging vindt plaats bij deurwaardersexploit en moet in het geval van opzegging op grond van artikel 5:87 lid 2 BW binnen 8 dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger staan ingeschreven in de openbare registers.*
5. *Eigenaar draagt zorg voor inschrijving van het exploit en van de beëindiging in de openbare registers. Voor zover voor de inschrijving in de openbare registers de medewerking of toestemming van [REDACTED] is vereist, verleent [REDACTED] die medewerking en/of toestemming hierbij.*

Artikel 19 Oplevering

1. *[REDACTED] is gehouden om de Erfpachtzaak en de Voorzieningen op de dag dat het Erfpachtrecht eindigt, ontruimd en vrij van ieder gebruikrecht op te leveren.*
2. *Alle eventuele schade aan en eventueel achterstallig onderhoud van de Erfpachtzaak en/of de Voorzieningen bij oplevering komt geheel voor rekening van [REDACTED]*
3. *Door [REDACTED] gedurende de Erfpachtperiode aangebrachte (uitbreidingen en wijzigingen van) voorzieningen mogen bij de oplevering worden weggenomen, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.*
4. *Eigenaar is bij het eindigen van het Erfpachtrecht geen enkele vergoeding verschuldigd aan [REDACTED] voor door [REDACTED] aangebrachte of tegen vergoeding van de waarde van de Eigenaar overgenomen (uitbreidingen en wijzigingen van) gebouwen, werken en beplantingen, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen of tenzij Eigenaar de gebouwen, werken en beplantingen wenst te behouden, in welk geval Eigenaar een vergoeding aan [REDACTED] is verschuldigd.*

Artikel 20 Specifieke rechten

1. *Specifieke rechten zoals productie-, toeslag- en/of leveringsrechten mogen worden uitgeoefend door, dan wel blijven eigendom van [REDACTED]*
2. *Partijen komen overeen dat, als tijdens de Erfpachtperiode nieuwe rechten tot stand komen, deze rechten toekomen aan Eigenaar of [REDACTED], overeenkomstig de dan geldende rechtspraak en wetgeving. Als de rechtspraak en wetgeving geen uitsluitsel bieden, zullen Eigenaar en [REDACTED] in alle redelijkheid en billijkheid met elkaar in overleg treden wat naar maatstaven in het maatschappelijk verkeer als redelijke verdeling geldt.*

Artikel 21 Kooprecht

1. *[REDACTED] heeft een kooprecht als dit in de Overeenkomst is overeengekomen.*
2. *De bijkomende kosten van de overdracht en eventueel verschuldigde belasting(en) zijn voor rekening van [REDACTED]*
3. *[REDACTED] dient zijn voornemen om de blote eigendom van de Erfpachtzaak en eventuele Voorzieningen te kopen uiterlijk vier maanden voor het einde van de Erfpachtperiode, dan wel vier*

maanden voor de datum zoals neergelegd in de Overeenkomst schriftelijk, bij aangetekende brief of deurwaardersexploit aan Eigenaar kenbaar te maken. Bij gebreke daarvan komt het kooprecht te vervallen.

4. De koopovereenkomst zal worden gesloten onder de gebruikelijke bedingen en bepalingen, met uitzondering van het navolgende. Door Eigenaar wordt geen enkele garantie verleend met betrekking tot onder meer feitelijke en juridische geschiktheid voor het huidige en/of het door [REDACTED] beoogde gebruik. Het risico van eventuele bodemverontreiniging blijft bij levering op [REDACTED] rusten. De Erfpachtzaak en Voorzieningen zijn voor aankoop door Eigenaar en/of gedurende de Erfpachtpériode bij [REDACTED] in gebruik geweest. [REDACTED] is daardoor met de Erfpachtzaak en Voorzieningen bekend en kan zich er niet op beroepen dat de Erfpachtzaak en/of Voorzieningen niet aan de koopovereenkomst beantwoorden.

Artikel 22 Kettingbeding

1. [REDACTED] is verplicht om de verplichtingen die op grond van de Overeenkomst en de Algemene Voorwaarden op hem rusten bij overdracht van het Erfpachtrecht of het vestigen daarop van enig beperkt of zakelijk recht (recht van hypothek uitgezonderd) aan de nieuwe erfspachter of beperkt gerechtigde ten behoeve van Eigenaar op te leggen in de vorm van een kettingbeding. De nieuwe erfspachter of beperkt gerechtigde dient de verplichtingen aan te nemen. In de leveringsakte of vestigingsakte van een beperkt gebruik- of genotsrecht moet het bepaalde in deze akte woordelijk worden opgenomen, behoudens de vervanging van de naam van [REDACTED] door die van de nieuwe daartoe gerechtigde. Als [REDACTED] het voorgaande niet nakomt, verbeurt hij een boete aan Eigenaar van tien maal de laatst geldende jaarcanon. Daarnaast kan Eigenaar aanspraak maken op nakoming en/of schadevergoeding.
2. Iedere partij is verplicht van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze ook aanbedoelde verplichtingen gebonden is en dat deze zijn rechtsopvolger ten behoeve van de andere partij of diens rechtsopvolger gelijke verplichtingen oplegt op straffe van de hiervoor vermelde boete wegens niet-nakoming van deze verplichtingen.

Artikel 23 Boete

1. Als [REDACTED] één van de in de Overeenkomst of de Algemene Voorwaarden opgenomen verplichtingen niet nakomt, verbeurt [REDACTED] aan Eigenaar een boete van vijf maal de laatst geldende jaarcanon.
2. Als [REDACTED] het voorkeursrecht van Eigenaar zoals omschreven in artikel 13 van de Algemene Voorwaarden niet respecteert, verbeurt [REDACTED] aan Eigenaar een boete van tien maal de laatst geldende jaarcanon.
3. De boete zoals vermeld in lid 1 en 2 is direct opeisbaar en laat

onverlet het recht van Eigenaar om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen, dan wel de Erfpachtzaak en/of de Voorzieningen op kosten van [REDACTED] in de oude staat te herstellen, dan wel het Erfpachtrecht te beëindigen.

Artikel 24 Kosten

1. *In alle gevallen waarin Eigenaar een sommatie, een ingebrekkestelling of een exploit aan [REDACTED] doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen [REDACTED] met betrekking tot of voortvloeiende uit de Overeenkomst en/of het Erfpachtrecht is [REDACTED] verplicht alle daarvoor gemaakte daadwerkelijke en redelijke interne en externe kosten, zowel in als buiten rechte, aan Eigenaar te voldoen, zonder dat daaraan enige ingebrekkestelling vooraf dient te gaan.*
2. *Indien de tekortkoming als bedoeld in lid 1 ziet op de betaling van een geldbedrag worden de interne kosten als bedoeld in lid 1 tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag gelijk aan 15% van de hoofdsom met een maximum van € 15.000.*
3. *Indien de tekortkoming als bedoeld in lid 1 ziet op een andere verplichting dan een betalingsverplichting, worden de interne kosten als bedoeld in lid 1 berekend op basis van de daaraan bestede tijd, vermenigvuldigd met het binnen de organisatie van a.s.r. geldende reguliere uurtarief.*
4. *Onder externe kosten als bedoeld in lid 1 wordt verstaan de kosten van ingeschakelde derden. Deze kosten worden door Eigenaar op eerste verzoek van [REDACTED] onderbouwd door overlegging van ontvangen facturen.*
5. *Artikel 6:96 Burgerlijk Wetboek leden 5 en 7, waaronder uitdrukkelijk begrepen de verwijzing naar het maximaal te vergoeden bedrag aan buitengerechtelijke kosten, zijn daarmee tussen partijen niet van toepassing.*

Artikel 25 Hoofdelijkheid

Indien het Erfpachtrecht aan twee of meer (rechts)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk jegens Eigenaar voor de nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de Overeenkomst en de Algemene Voorwaarden.

Artikel 26 Geschillenregeling

1. *Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.*
2. *Alle geschillen, die naar aanleiding van de Overeenkomst, de Algemene Voorwaarden en het Erfpachtrecht of in verband daarmee tussen Partijen mochten ontstaan, zullen worden beslecht door de daartoe bevoegde rechter te Utrecht.*

Artikel 27 Kosten akten

Alle kosten van het vestigen van het Erfpachtrecht, daaronder begrepen eventueel verschuldigde belasting(en), alsmede de kosten van eventuele latere wijzigingen van de akte van erfpacht zijn voor rekening van [REDACTED]

Artikel 28 Woonplaats

Partijen kiezen ter zake de Overeenkomst en de verdere uitvoering

daarvan mede woonplaats ten kantore van de notaris.

Artikel 29 Algemene Termijnenwet

Op de in de Overeenkomst en de Algemene Voorwaarden gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.”

In voormalde aankomsttitel deel 79603 nummer 107 wordt voor wat betreft het perceel Emmen V 750 verwezen naar een akte van levering op achttien juli tweeduizend één verleden voor een waarnemer van het vacante kantoor van [REDACTED], destijds notaris te Wierden, welke akte bij afschrift is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Assen in Register Hypotheken 4 op negentien juli tweeduizend één in deel 7570 nummer 19, waarin het volgende woordelijk staat vermeld:

"bijbetaling

1. *De koper betaalt aan de doorverkoper, zodra de bestemming van het verkochte is gewijzigd, waardoor de koper het verkochte kan gebruiken als bouwgrond ten behoeve van de bouw van woningen en wegaanleg, zoals bedoeld in artikel 5 lid 6 en er gestart kan worden met de bouw van de woningen en wegaanleg op het verkochte, een aanvullen bedrag van vijfentwintig gulden (ƒ.25,00) per centiare, voor die gedeelte van het verkochte waarvoor de bestemming is gewijzigd zoals hiervoor is bedoeld.*
2. *Deze betaling moet geschieden binnen drie maanden nadat de bestemmingswijziging zoals hiervoor bedoeld bij partijen bekend is.*
3. *Koper zal niet eerder met de bouw op het verkochte beginnen dan nadat de hiervoor in lid 1 vermelde bijbetaling heeft plaatsgevonden.*
4. *enzovoort*
5. *Voorzover de in dit artikel genoemde verplichtingen betrekking hebben op een niet-doen of dulden dienen zij tevens te worden aangemerkt als kwalitatieve verplichten in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek met uitzondering van de percelen kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie V, nummer 568, 561 en 590 en die gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Emmen, sectie V, nummers 591, 482 en 593, die door koper zijn verkocht en in eigendom worden overgedragen aan de Gemeente Emmen (waarvan blijkt uit een akte van levering eveneens op heden voor mij, notaris, verleden), waarbij de bijbetalingsverplichting ten aanzien van koper onverkort voor het geheel van kracht blijft.*

Koper en zijn rechtverkrijgenden in de geïndom verplichting zich jegens de verkoper er aan mee te werken dat deze verplichting, voorzover betrekking hebbende op de bij koper na de akte van levering met de gemeente Emmen, in eigendom verblijvende percelen behorende tot het verkochte, in de daartoe bestemde openbare registers zal worden ingeschreven.

3. *Indien de hiervoor vermelde bijbetalingen niet plaatsvinden op de tijdstippen en de wijze, zoals hiervoor vermeld, zal de koper ten*

behoeve van verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan dertig procent (30%) van de respectievelijke bijbetaling (zijnde vijfentwintig gulden (25,00) per centiare en een gulden en tachtig cent (1,80) per centiare. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

Met betrekking tot voormelde bijbetaling staat in de betreffende koopovereenkomst nog het volgende woordelijk vermeld:
"Het hierbij verkochte perceel V 750 is ontstaan uit het hiervoor vermeld perceel V 593. Met voormelde "doorverkoper" wordt, zoals blijkt uit onderzoek van het notariskantoor Van Goor Schuurman thans bedoeld: Landbouwbedrijf familie Haasken B.V. (KvK-nr. 04057932). Verkoper kan voor dit onderzoek niet instaan. Koper dient zulks met zijn eigen notaris te onderzoeken."

De comparant, handelend voor en namens de vennootschap, verklaarde met het bovenstaande bekend te zijn en zich tot de stipte nakoming hiervan te verbinden. Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke inbrenger verplicht is aan de vennootschap op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de vennootschap aanvaard. Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door inbrenger voor die derden aangenomen.

De vennootschap aanvaardt tevens uitdrukkelijk de niet aan inbrenger bekende lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, die voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen, alsmede die door verjaring zijn ontstaan.

3. Hypothecaire inschrijvingen

De registergoederen zijn als volgt bezwaard:

- de percelen:
Gemeente Dalen sectie F nummer 797,
Gemeente Emmen sectie V nummers 213, 214, 215, 292, 293, 322, 363, 585, 659, 672, 725, 726, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 1218, 1312 en 2148
met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de naamloze vennootschap **ING Bank N.V.**, gevestigd te Amsterdam, in hoofdsom groot twee miljoen driehonderdduizend euro (€ 2.300.000,00), gevestigd bij akte op drie november tweeduizend zeventien, verleden voor voornoemde [REDACTED], gevestigd in de gemeente Coevorden kantoorhoudende te Oosterhesselen, van welke akte een afschrift is ingeschreven te kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie november tweeduizend zeventien in register hypotheken 3 deel **72584** nummer **55**;
- **de percelen gemeente Emmen sectie V nummers 323, 329, 1217 en 1603,**
met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van voormelde

naamloze vennootschap **ING Bank N.V.**, gevestigd te Amsterdam, in hoofdsom groot zevenhonderd vijftig duizend euro (€ 750.000,00), gevestigd bij akte op achtentwintig juni tweeduizend negentien, verleden voor voornoemde notaris [REDACTED] [REDACTED], gevestigd in de gemeente Coevorden kantoorhoudende te Oosterhesselen, van welke akte een afschrift is ingeschreven te kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achtentwintig juni tweeduizend negentien in register hypotheken 3 deel **75987** nummer **167**;

- **het perceel gemeente Emmen sectie V nummer 1144**, met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van voormelde naamloze vennootschap **ING Bank N.V.**, gevestigd te Amsterdam, in hoofdsom groot driehonderd vijftig duizend euro (€ 350.000,00), gevestigd bij akte op vijftien januari tweeduizend twintig, verleden voor voornoemde notaris [REDACTED] [REDACTED], van welke akte een afschrift is ingeschreven te kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftien januari tweeduizend twintig in register hypotheken 3 deel **77230** nummer **190**;
- **de percelen gemeente Emmen sectie F nummers 7728, 7729, 16587 en 16882 en sectie V nummers 66, 527, 750 en 1150**, met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de rechtspersoon naar Duits recht: **GRAFSCHAFTER VOLKSBANK eG**", gevestigd te Nordhorn, (Duitsland), in hoofdsom groot zevenhonderd vijftien duizend euro (€ 715.000,00), gevestigd bij akte op negen november tweeduizend twintig, verleden voor voornoemde [REDACTED] [REDACTED], notaris gevestigd in de gemeente Coevorden, kantoorhoudende te Oosterhesselen, van welke akte een afschrift is ingeschreven te kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negen november tweeduizend twintig in register hypotheken 3 deel **79305** nummer **76**;
- de navolgende percelen zijn **niet bezwaard** met hypotheken of beslagen:
 - Gemeente Emmen sectie AG nummers 2031, 2039, 2043;
 - Gemeente Emmen sectie V nummers 706, 719, 720 en 1501.

4. Toestemming (hypotheekhouders)

Voornoemde naamloze vennootschap **ING Bank N.V.** heeft toestemming verleend voor de onderhavige inbreng, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehecht emailbericht de dato vijfentwintig juli tweeduizend drieëntwintig.

Voornoemde rechtspersoon naar Duits recht: **GRAFSCHAFTER VOLKSBANK eG** heeft toestemming verleend voor de onderhavige inbreng, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehecht emailbericht de dato éénentwintig juli tweeduizend drieëntwintig.

5. Toestemming (erfpacht)

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ASR Dutch Farmland Custodian B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht,

kantoorhoudende te [REDACTED], [REDACTED],
ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel
onder nummer 77937414, hierna ook te noemen ASR, heeft als eigenaar
van gronden belast met voormelde erfpachtrechtten haar toestemming
verleend onder de voorwaarden zoals vermeld in de aan deze akte te
hechten toestemmingsbrief de dato tien juli tweeduizend drieëntwintig
en onder voorbehoud dat de navolgende bepaling als extra
erfpachtvoorwaarde wordt gesteld:

*"De bestuurders/vennoten/(uiteindelijke) aandeelhouders van
[REDACTED] zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de juiste nakoming door
[REDACTED] van de verplichtingen die uit hoofde van de
Erfpactovereenkomst op hem rusten."*

Voornoemde inbrenger, [REDACTED], voornoemd, zijnde
[REDACTED] bij voormelde akten van vestiging recht van erfpacht,
verklaart uitdrukkelijk voormelde voorwaarde en hoofdelijke
aansprakelijkheid te aanvaarden en de vennootschap zorg te dragen
voor de juiste nakoming van de verplichting uit hoofde van voormelde
Erfpactovereenkomst door de vennootschap.

De toestemmingsbrief de dato tien juli tweeduizend drieëntwintig van
ASR met alle daaraan verbonden bepalingen en voorwaarden wordt aan
deze akte gehecht.

5. TOESTEMMING

De inbrenger verklaarde nog dat hij van zijn echtgenote de krachtens
artikel 88 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek voor voormelde
rechtshandelingen vereiste toestemming heeft verkregen, waarvan
blijkt uit een aan deze akte gehechte verklaring.

X BEROEP/VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Met betrekking tot de heffing van overdrachtsbelasting doet de
vennootschap een beroep op de vrijstelling als vervat in artikel 15 lid 1
letter e van de Wet op belastingen rechtsverkeer, aangezien de onder
III.1.e omschreven registergoederen deel uitmaken van een in zijn
geheel ingebrachte onderneming.

De comparant, handelend voor en namens de vennootschap, verklaarde
te dezen een beroep te doen op artikel 37 lid d van de Wet
omzetbelasting 1968.

De comparant, handelend voor en namens de vennootschap verklaarde
voor zoveel nodig te dezen namens de vennootschap een beroep te doen
op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in
artikel 15 lid 1 sub q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer,
aangezien de vennootschap de gekochte cultuurgrond als bedoeld in dit
wetsartikel ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig exploiteert of
doet exploiteren.

**In onderstaande aankomsttitels is door de inbrenger een beroep
gedaan op artikel 15 lid 1 q (zonder kettingbeding):**

- deel 67797 nummer 176
- deel 75768 nummer 199
- deel 75876 nummer 39
- deel 77237 nummer 158

deel 78168 nummer 107.

SLOT AKTE

WAARVAN AKTE is verleden te Oosterhesselen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris om elf uur vijf en twintig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR WOORDELIJK GELIJKLUIDEND UITTREKSEL

w.g. [REDACTIE]

Ondergetekende, [REDACTIE], kandidaat-notaris, als waarnemer van [REDACTIE], notaris in de gemeente Coevorden kantoorhoudende te Oosterhesselen, verklaart dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeurrecht gemeenten.

w.g. [REDACTIE]

Ondergetekende, [REDACTIE], kandidaat-notaris, als waarnemer van [REDACTIE], notaris in de gemeente Coevorden kantoorhoudende te Oosterhesselen, verklaart dat dit uittreksel inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de desbetreffende gedeelten van het stuk waarvan het een uittreksel is.

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-08-2023 om 13:29 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 86960 nummer 150.

De bewaarder.

Heden, twee augustus tweeduizend drieëntwintig, ben ik,
 [REDACTED] [REDACTED], hierna te noemen notaris, als waarnemer van
 [REDACTED] [REDACTED], notaris in de gemeente Coevorden kantoorhoudende te
 Oosterhesselen overgegaan tot het opmaken van een proces-verbaal met
 betrekking tot de verbetering van een zogenaamde clerical error als bedoeld
 in artikel 45, tweede lid van de wet op het Notarisambt.

Constatering clerical error

In de akte van inbreng, verleden op éénendertig juli tweeduizend
 drieëntwintig voor mij, notaris, van welke akte een uittreksel is
 ingeschreven in het register Hypotheken 4 in deel 86960 nummer 150, is
 door een kennelijke schrijffout/kennelijke misslag abusievelijk een
 onjuistheid opgenomen.

Inhoud kennelijke verschrijving (clerical error)

Het volgende staat vermeld:

- Bij gemelde akte is het navolgende registergoed ingebracht:
 18. *een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 363, groot vijf hectare veertig are vijftig centiare (5 ha, 40 a 50 ca).*
 Hierbij is abusievelijk niet vermeld dat het perceel is belast met een tweetal zakelijke rechten. De omschrijving had derhalve moeten luiden:
18. een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 363, groot vijf hectare veertig are vijftig centiare (5 ha, 40 a 50 ca), welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: EBN B.V., statutair gevestigd te Utrecht en een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Gasunie Transport Services B.V., statutair gevestigd te Groningen.
- Bij gemelde akte is het navolgende registergoed ingebracht:
 36. *het recht van erfpacht tot achttien oktober tweeduizend vijftig van een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 720, groot vier hectare zesenzestig are vijfennegentig centiare (4 ha, 66 a 95 ca);*
 Dit is onjuist en moet zijn:
36. het recht van erfpacht tot achtentwintig oktober tweeduizend vijftig van een perceel landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Emmen sectie V nummer 720, groot vier hectare zesenzestig are vijfennegentig centiare (4 ha, 66 a 95 ca).

Slot akte

Deze akte is verleden te Oosterhesselen op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld en door mij, notaris, is ondertekend om elf uur vijf en veertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. [REDACTED] [REDACTED]

Ondergetekende, [REDACTED], kandidaat-notaris, als waarnemer van [REDACTED], notaris in de gemeente Coevorden kantoorhoudende te Oosterhesselen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

BETREFT	Dalen F 689
UW REFERENTIE	V.80.001.01 43599
GELEVERD OP	20-01-2025 - 14:07
VOLLEDIG GESIGNEERD T/M	20-01-2025 - 12:07
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11196026831
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	20-01-2025 - 12:07
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding **Dalen F 689**

Kadastrale objectidentificatie: 054520068970000

Kadastrale grootte 20.595 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 247272 - 523661

Omschrijving Terrein (niewbouw wonen)

Ontstaan uit **Dalen F 680**

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in Er zijn geen beperkingen bekend
de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen
onroerende zaken

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken	Hyp4 7426/28 Assen	Ingeschreven op 29-12-2000
	Hyp4 7373/33 Assen	Ingeschreven op 03-11-2000
	Hyp4 7095/43 Assen	Ingeschreven op 23-11-1999
	Hyp4 5843/39 Assen	Ingeschreven op 01-09-1995
	Hyp4 5523/45 Assen	Ingeschreven op 22-06-1994
	Hyp4 5192/33 Assen	Ingeschreven op 16-04-1993
	Hyp4 3471/47 Assen	
	84 DLN00/11254 ASN	

Naam gerechtigde **Gemeente Coevorden**

Adres Kasteel 1
7741 GC COEVORDEN

Postadres Postbus 2
7740 AA COEVORDEN



BETREFT	Dalen F 689
UW REFERENTIE	V.80.001.01 43599
GELEVERD OP	20-01-2025 - 14:07
VOLLEDIG GESIGNEERD T/M	20-01-2025 - 12:07
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11196026831
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	20-01-2025 - 12:07
BLAD	2 van 2

Statutaire zetel COEVORDEN

KvK-nummer 01173197 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Van: [REDACTED] D <[REDACTED] D@coevorden.nl>

Verzonden: 20-01-2025 10:32

Aan: [REDACTED] D <[REDACTED] D@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: WOO-verzoek

Van: [REDACTED] D <[REDACTED] D@coevorden.nl>

Verzonden: Tuesday, January 14, 2025 10:02:51 AM

Aan: [REDACTED] D <[REDACTED] D@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: WOO-verzoek

Hoi [REDACTED] D,

[REDACTED] D
Met name omdat ze voor Molenakkers II een viertal perceelnummers noemt, waarvan er volgens mij in ieder geval twee geen onderdeel zijn van Molenakkers II.

Als antwoord op jouw vraag, ben ik eigenlijk van mening dat [REDACTED] D geen WOO verzoek hoeft te doen voor het opvragen van de bestemming van een perceel, dit is openbare info en voor iedereen te raadplegen o.a. via [Regels op de kaart](#).

Maar voor de volledigheid:

- Perceel F797 heeft de bestemming *Agrarisch met waarden - landschap*
- Perceel F689 heeft de bestemming *Agrarisch met waarden - landschap*
- Perceel F685 heeft de bestemming *Woongebied*, hier staat inmiddels een woning (in een rij met acht andere woningen, adres: De Spil 4e, Dalen)
- Perceel F692 heeft de bestemming *Woongebied + klein stukje Agrarisch met waarden - landschap*, dit perceel is grotendeels in gebruik als openbare weg (o.a. De Spil)
- Naast de genoemde bestemmingen kennen de percelen F797, F689 en F692 de dubbelbestemming *Waarde - Archeologie 3.*
- Alle percelen hebben de gebiedsaanduiding *Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied*.
- De percelen F689 en F685 kennen ook de gebiedsaanduiding *Overige zone - Beeldkwaliteit en inpassing 13.*
- Een groot deel van perceel F689 heeft de gebiedsaanduiding *Wetgevingszone - wijzigingsgebied - Molenakkers*.
- Het zuidelijke stuk van perceel F689 ken ook nog de gebiedsaanduiding *Vrijwaringszone - molenbiotoop - De Bente, Dalen*.

Het vigerende bestemmingsplan is *Veegplan bestemmingsplan Kernen*, in het verleden is er (als ik het me goed herinner) wel een specifiek bestemmingsplan geweest voor Molenakkers II, maar deze is niet meer van toepassing. Een klein stukje van dit plan is wel opgenomen in het vigerende bestemmingsplan in artikel 60.3, op de plankaart is dit weergegeven met de aanvullende gebiedsaanduiding *Wetgevingszone - wijzigingsgebied - Molenakkers*.

[REDACTED]
Ik hoop dat je hier voldoende aan hebt, mocht ik nog iets voor je kunnen betekenen dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] D
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
Gemeente Coevorden

Tel.: 06 [REDACTED] D
www.coevorden.nl



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

D Art. 5.1 lid 1 sub d

Deze informatie betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de UAVG

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: 23-07-2024 07:45

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>,
[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>,
[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>,
[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED]@milligervastgoed.nl

Onderwerp: Re: Ontwerpen Dalerstarters

Hallo bedankt voor het doorsturen. We pakken dit verder op. Ivm vakantie stuur ik dit ook door naar [REDACTED] en [REDACTED] zodat zij tijdens de vakantie van [REDACTED] en mij ook aangesloten zijn. Wordt vervolgd.

Nog even een andere vraag. Volgende week zitten [REDACTED] en ik met communicatie om tafel. We willen dan drie data prikken, 2 voor afstemming omwonenden voor beide locaties en een gezamenlijke. Kunnen we voor deze bijeenkomsten ook terecht in het mfc? En wat is dan voor jullie het beste moment? Dag en tijdstip? Hoor graag even zodat we kunnen plannen.

Groeten [REDACTED]

[REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>

Verzonden: Monday, July 22, 2024 11:34:45 PM

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED]@milligervastgoed.nl <[REDACTED]@milligervastgoed.nl>

Onderwerp: Ontwerpen Dalerstarters

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Goedenavond [REDACTED] en [REDACTED],

Ik dacht dat ik het al had verstuurd, maar heb mij blijkbaar vergist.

Bijgevoegd zitten 2 pdf's, 1 voor de kieftenweg, met een aantal versies met ideeën. en 1 voor de Thyakkerstraat, met 1 ontwerp en 1 schets.

- Wat ons betreft hoeft de beoordeling niet zo formeel als de vorige keer. Wat jullie het fijnste vinden. Na een goedkeuring van jullie kant, of goedkeuring onder voorwaarden, willen wij graag een conceptaanvraag doen.

In de conceptaanvraag gaan we er van uit dat ook de afdelingen milieu en ecologie, RO en vergunningen meegenomen worden. Daaruit krijgen we een principebesluit, we moeten denken we dan een anterieure overeenkomst sluiten.

Ik denk iets in de trant van:

Intaketafel -> Omgevingstafel -> definitief ontwerp ->principebesluit -> overeenkomst -> Bopa of WOPLA

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Namens het bestuur



Telefoon: 06 [REDACTED]
Mailadres: [REDACTED] @gmail.com



DALER STARTERS
COLLECTIEF PARTICULIER
OPDRACHTGEVERSCHAP

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

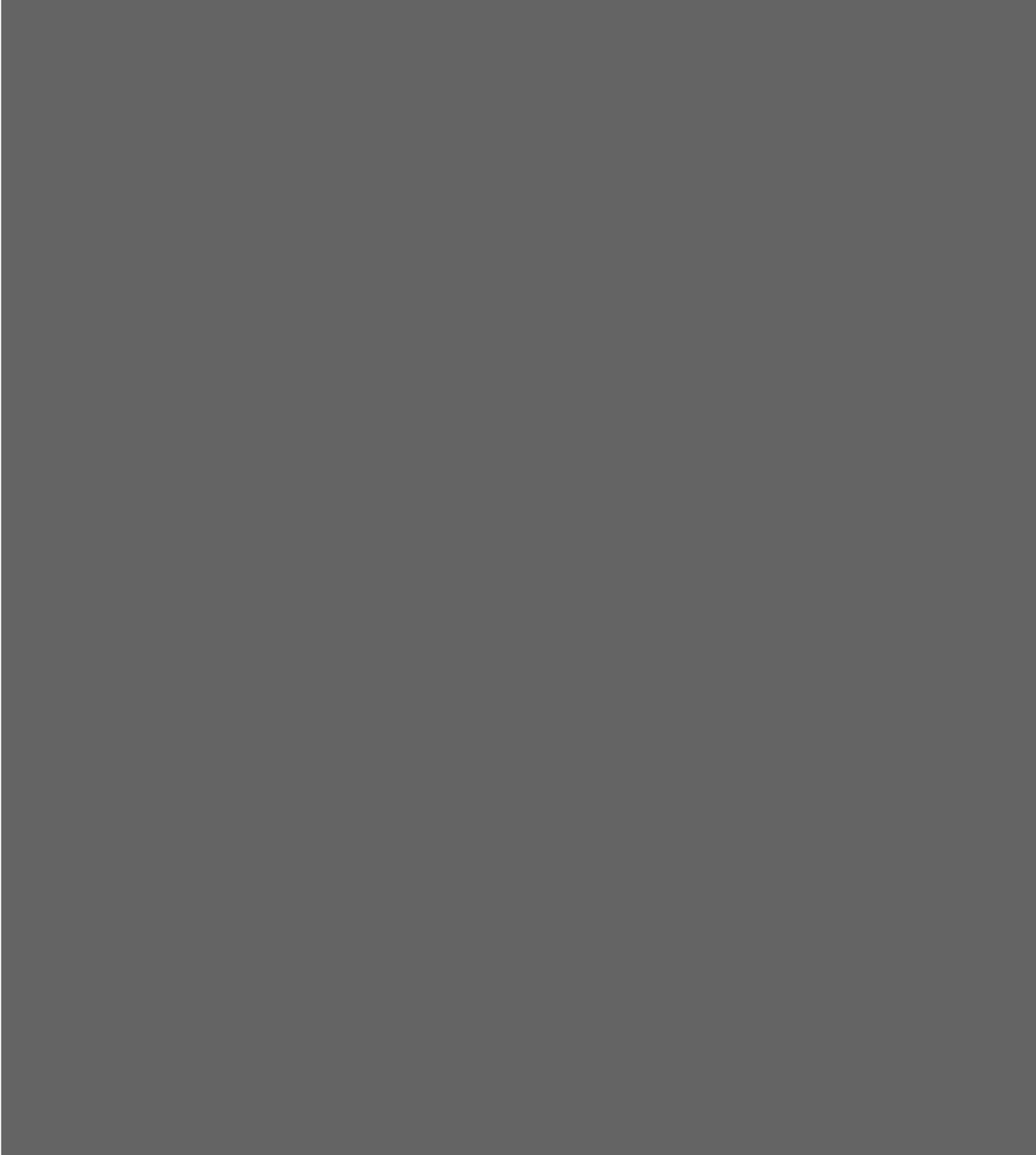
[REDACTED]

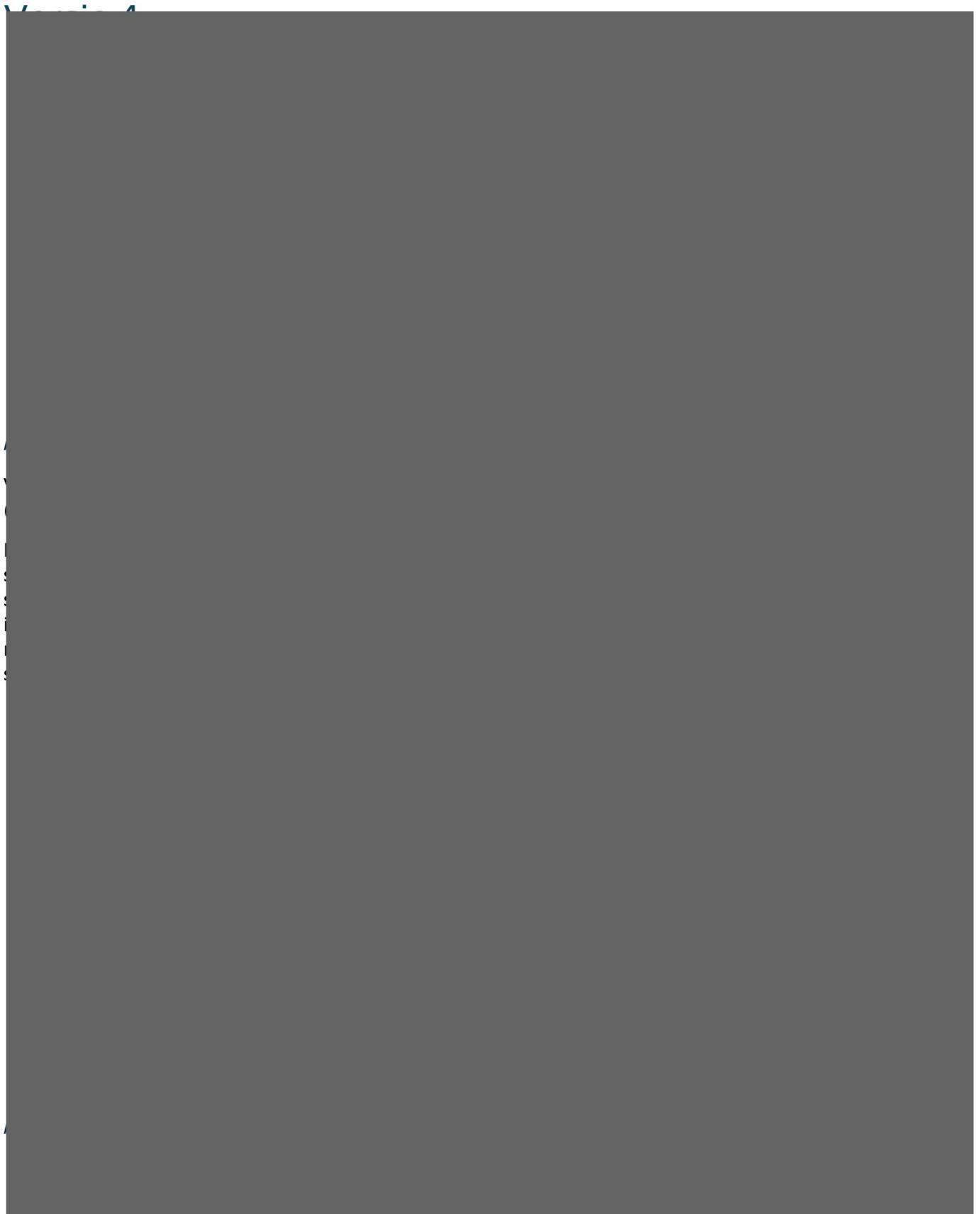
[REDACTED]

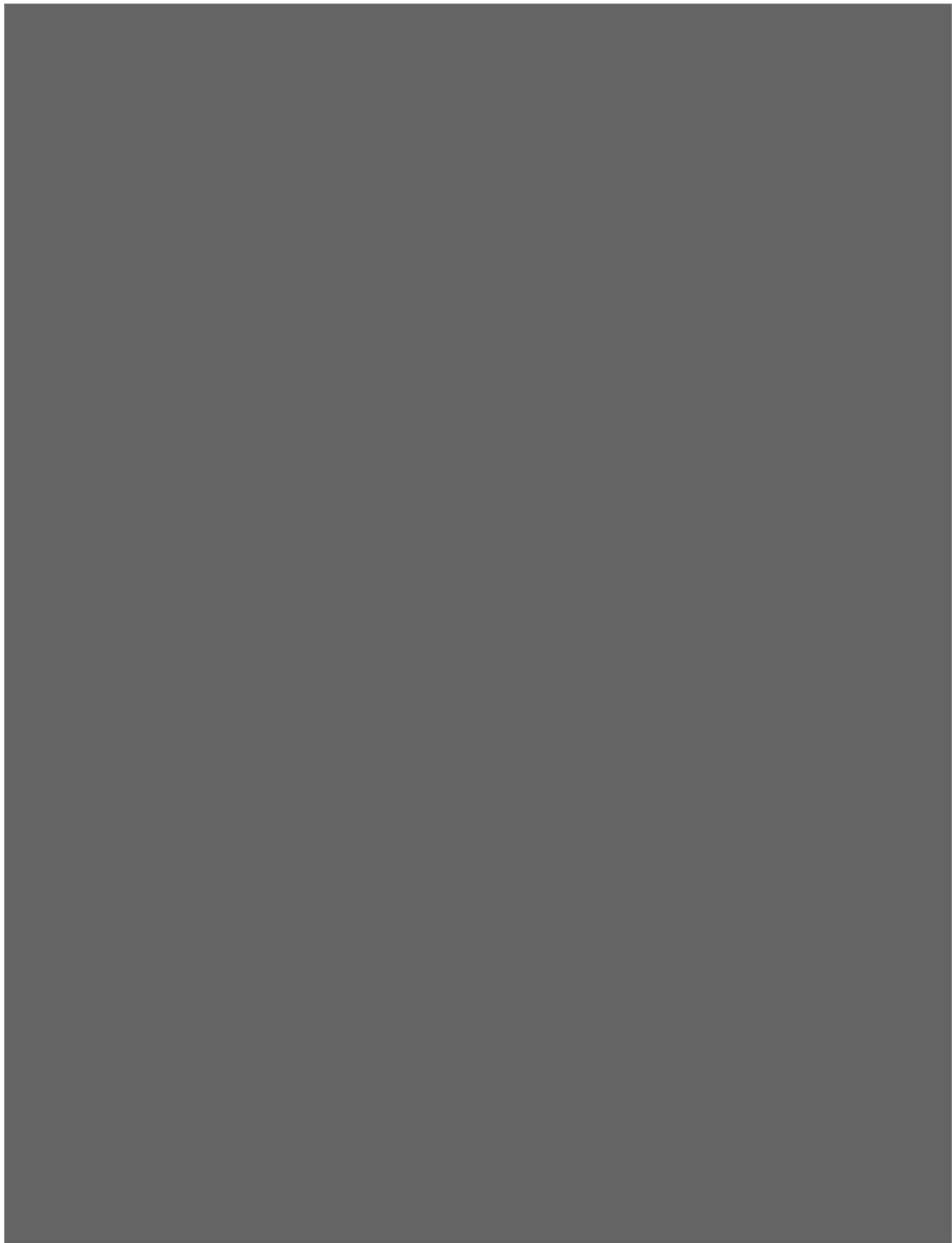
[REDACTED]

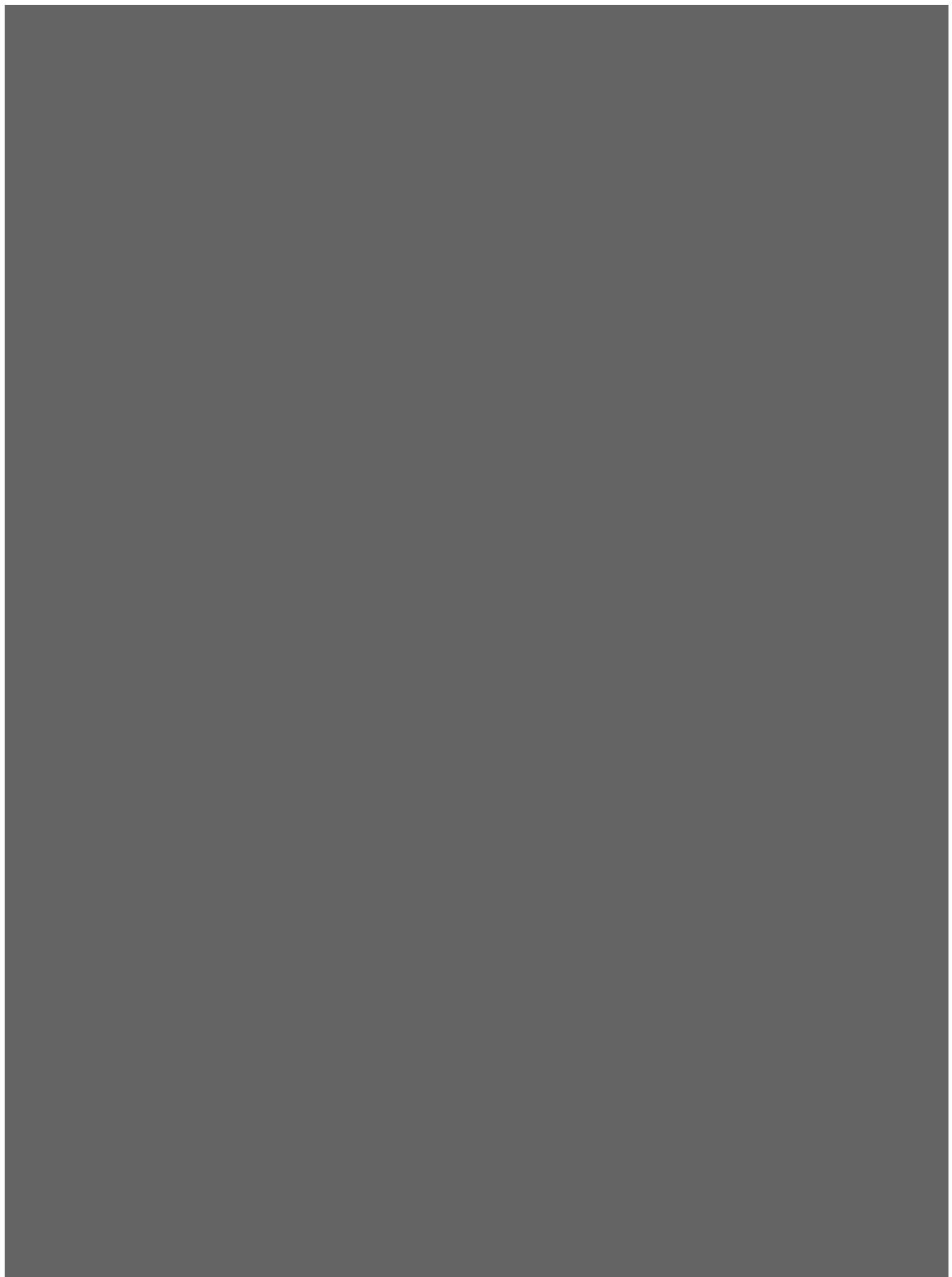
[REDACTED]

Whistleblower Protection Act of 2013 (Section 103)













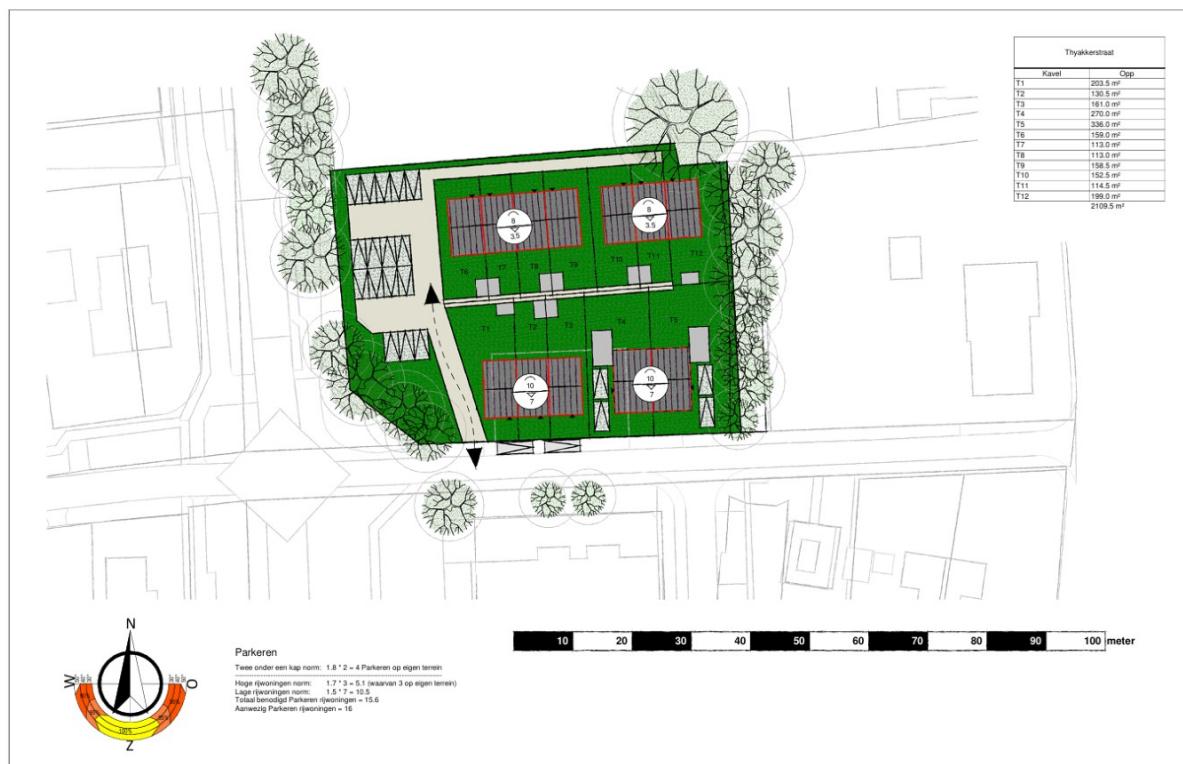
Thyakkerstraat

Ontwerpversie 3

gewerkt aan een ontwerp voor de Thyakkerstraat. Na een positief advies over het ontwerp gaan wij een conceptaanvraag doen en dat ontwerp uitwerken. De stedenbouwkundige/"de gemeente" kan ons nog een richting opsturen, "doe dit wel, doe dit niet". De keuze is dus ook niet om nu direct dit ontwerp te kiezen, maar om juist uit alle eerder toegestuurde ontwerpen de wenselijke elementen te halen. Wel vragen wij dat er rekening wordt gehouden met betaalbaarheid, zodat de woningen voor onze leden toegankelijk zijn.

Kortom; stuur ons vooral een kant op met stedenbouwkundige opmerkingen.

Versie 3



Versie drie borduurt voort op de eerdere ontwerpen. Er zijn, zoals vanuit de voorwaarden voortgekomen is, 2 duidelijke lijnen woningen. De verkaveling is rationeel en voorspelbaar. Aan de zijde waar men Dalen inrijdt zijn de woningen lager. De zuidkant, aan de Thyakkerstraat, heeft hogere woningen. Doordat de woningen aan de entreekant (noord) met de voordeur richting een wandelpad staan voorkom je hier zicht op een schutting of andere erfafscheiding. Aan de achterzijde van de percelen loopt een brandgang van gangbare afmetingen (2 meter breed) hierdoor hebben alle bewoners een eigen toegang tot hun tuin.

Bijgebouwen zullen alleen mogelijk zijn op een logische plek, aansluitend aan de brandgang, of in het achtererfgebied.

Met 22 plekken ('netto' 21) voldoet dit plan aan de parkeernorm voor 12 woningen (namelijk 21,2 parkeerplekken). De generieke parkeernorm van 1,8 wordt hiermee gehaald. Wel worden 2 parkeerplekken aan de straat gerealiseerd. Deze zullen uiteindelijk op gemeentegrond komen. Aan de Thyakkerstraat zijn er 3 opritten. Een oprit naar een gedeelde parkeerplaats, en 2 opritten voor de 2 onder 1 kap woningen. De parkeerplekken op de oprit zijn achter elkaar getekend. Daarmee telt de laatste parkeerplek op de oprit voor maar de helft mee. We komen dus eigenlijk 1 plek te kort. De doelgroep van de vereniging zijn starters, soms een stel, vaak een alleenstaande. Vandaar dat we 1 theoretische parkeerplaats minder wel kunnen beargumenteren.



De voorgevels aan de Thyakkerstraat volgt die van de bestaande bebouwing ten oosten. De bebouwing ten oosten is qua uitstraling een groot contrast met de selkersgoorn. De groenstrook die hiertussen zit zorgt voor een duidelijke scheiding tussen voormalig agrarische bebouwing en nieuwere woningen voor senioren en starters. De welstandseisen qua materialisering zullen in een uiteindelijk ontwerp komen. We moeten gewoon voldoen aan die criteria.

Voordelen van het ontwerp

- Rationale verkaveling
- Kleinere kavels
- Duidelijke erf situaties
- Voldoende parkeerplekken
- Logische bebouwingsvormen
- Goed aanzicht vanuit de entree van Dalen
- Het voldoet aan goot en bouwhoogte
- De woningen zijn allemaal betaalbaar (onder de 344.000€, leencapaciteit voor 1,5x modaal) volgens de woonvisie.

Nadelen van het ontwerp

- Dakhellingsontwerp onbekend
- Blik(auto's) moeten verhuld worden in beuk/meidoornhaag
- Parkeerplek is gemeenschappelijk in beheer (gemeente of VVE?)
- Het ontwerp is saai/niet bijzonder
- De gemeenschappelijke ruimte staat volledig in dienst van de auto

Procedure

We verwachten een wijziging omgevingsplan (WOPLA) voor deze aanvraag. De huidige bestemming staat niet toe dat hier gewoond wordt. Het heeft de bestemming groen, en de bestemming agrarisch, ook is er een dubbelbestemming molenbiotoop die de hoogte beperkt. Er moet voor de hoogte van de woningen advies ingewonnen worden van de molenaar. We hebben vernomen dat er nog geen enkele gemeente een WOPLA heeft gemaakt/gedaan, we hopen dat er in de 2e helft van 2024 uitzicht is op het "doen" van een WOPLA.

Voor een WOPLA moeten we waarschijnlijk aanleveren:

- Akustisch onderzoek ivm verkeerslawaai entree Dalen
- Bodemonderzoek
- Ecologische quickscan
- Archeologisch onderzoek

Verder moet er een onderbouwing komen waarom we:

Geen onevenredige afbreuk doen aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de woon situatie;
- de verkeers veiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

In een anterieure overeenkomst moet bepaald worden wat de afspraken tussen de gemeente en onze vereniging zijn voor, wie er komen, welke kostenverdeling er is, wat er wel mag op het perceel en niet.

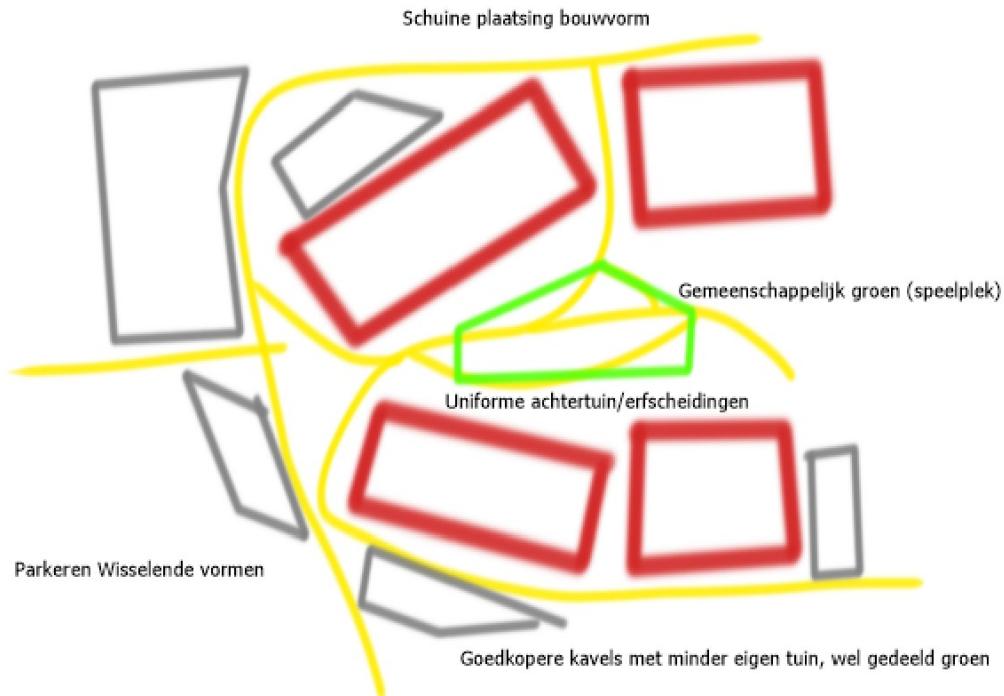
Er zouden ook afspraken gemaakt kunnen worden over bouwvlakken, bijgebouwen, schuttingen. Dit kan in een private overeenkomst wel, in het bestemmingsplan kun je dit waarschijnlijk niet regelen, vergunningsvrij is vergunningsvrij. Een VVE kan werken in het beheer van gemeenschappelijke ruimten. We zouden dit bijvoorbeeld via de VVE kunnen kopen of juist kunnen huren van de gemeente om zo de kosten voor leden te dempen.

Aan te vragen activiteiten (na principebesluit)

- Maken van een uitweg
- Bouwen omgevingsplan
- Melding bouwactiviteit (technisch) -> gevolgsklasse 1 - wkb

Hierbovenstaande is een inschatting. Afhankelijk van hoe het plan moet worden zou deze procedure ook met een bopa kunnen, als omstandigheden dit toetstaan.

Schetsversie 4



Schetsversie 4 is een idee van een bevriende ontwerper. Hij benoemde dat plannen vaak saai zijn en gemaakt voor praktische zaken. Over spelen en gemeenschappelijke ruimten wordt minder nagedacht, vooral bij goedkopere woningen. We hebben dit plan niet verder uitgewerkt omdat de aangegeven vlakken in de voorwaarden de mogelijkheden voor de plaatsing van de bebouwingsblokken beperkten. De bebouwingsblokken zijn ook de reden waarom parkeren altijd aan de westzijde opgelost moet worden, dat is namelijk loze ruimte. Eerdere schetsen hadden een centrale parkeerplek omhuld door woningen, door de voorwaarden kan dat helaas niet. De voorwaarden komen waarschijnlijk voort uit de 60db zonering van de burgemeester Fonteinstraat.

Cultuurhistorie

De Thyakkerstraat is een oude straat in Dalen. De burgemeester Fonteinstraat is een recente (1980) ontsluitingsweg die direct aansluit op de N34. De woningen zijn gericht op de Thyakkerstraat en niet op de burg. Fonteinstraat. Aansluiten op de bestaande bebouwing is lastig. De bestaande bebouwing is wisselend. Van rieten kap en vrijstaand tot plat afgedekt gestapeld. De meest voorkomende vorm is die van een bescheiden twee kapper of vrijstaande woning zoals ten westen van de burg. Fonteinstraat.

Dalen

Landschap en bodem

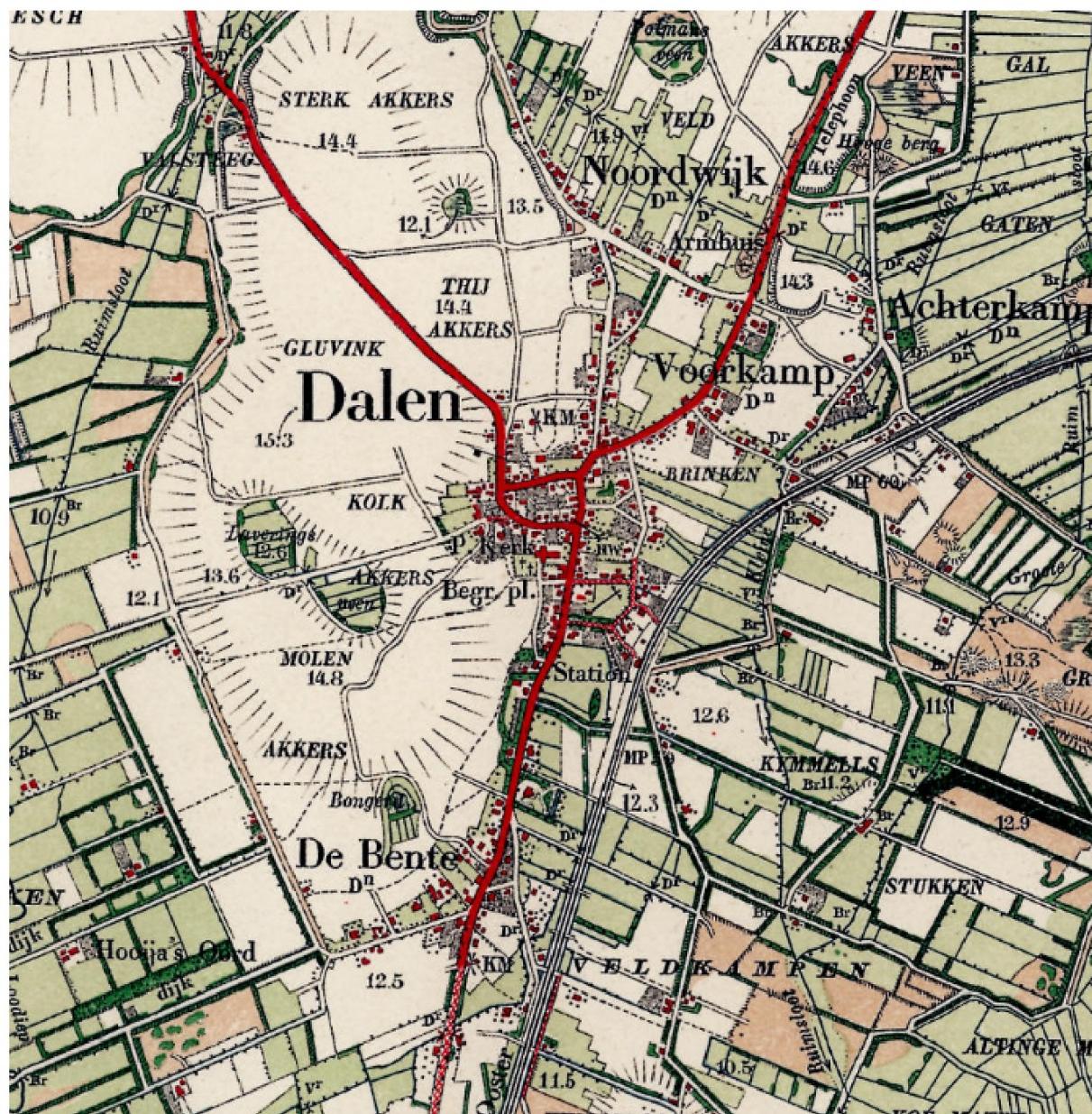
Dalen is een typisch esdorp, met hogere zandgronden in gebruik als akkers en lagere beekdalen in gebruik als weidegronden. Het dorp dalen, zit net als veel vergelijkbare dorpen in de gemeente Coevorden tussen deze 2 landschappen in. De Kymmelskamp, veldkampen tussen het grootveld en Dalen in zijn onderdeel van een kampenlandschap (kleine essen), met kleine verkaveling begrensd door houtwallen.

De essen en de beekdalen worden door provinciaal beleid beschermd, en omdat de gemeente Coevorden en de provincie Drenthe geen precedent willen creëren kan hier dus niets gebouwd worden. Alle locaties die de vereniging op het oog hadden die in deze gebieden lagen zijn dus ook als "niet realistisch" beschouwd. Met uitzondering van locatie 5, de es op die locatie wordt al doorsneden door de N34 en is voor een groot gedeelte al bebouwd. De es is zichtbaar op figuur 1, en heeft als naam de "kolkakkers", wat nu een straatnaam is in de nieuwbouwwijk.

Dalen is een voor Nederlandse begrippen heel groen, hooggelegen dorp. De effecten van klimaatverandering zijn hier relatief makkelijk te mitigeren, er zijn hier weinig overstromingen, er is veel groen en dus weinig hittestress en wateroverlast.

Geschiedenis

Dalen is van oorsprong een, relatief voor de regio, rijker agrarisch dorp door de nabijheid van de stad Coevorden. In de grote boerderijen en gevels daarvan is dit terug te zien. Zoals vergelijkbaar met de rest van Nederland, is er na de 2e wereldoorlog veel veranderd in Dalen, het dorp is meer dan verdubbeld in oppervlakte.



Figuur 1: Dalen in 1925

Mobiliteit

Dalen is goed bereikbaar, met de fiets is een Doaler binnen een kwartier bij de voorzieningen van Coevorden. Met de auto zijn Coevorden en Emmen gemakkelijk bereikbaar via de N34. Via de A37 is Zwolle en Duitsland binnen een uur te bereiken. Met de trein kan men vanuit Dalen binnen 45 minuten in het centrum van Zwolle terecht komen, maar ook binnen 15 minuten in Emmen. In de toekomst spreekt men over de komst van de Nedersaksenlijn en de verbinding met Rheine naar Noordhorn en Enschede, dit kan voor Dalen een kans zijn, met meer treinen die stoppen in Coevorden en eventueel ook in Dalen, maar ook een bedreiging, een grotere hoeveelheid treinen kan een stop in Dalen onlogisch maken, waardoor de dienst kan vervallen.





Figuur 4: Het mobiliteitsnetwerk van Dalen, zwart auto's+fietsen, blauw fietsers, rood trein.

Openbare ruimte

Dalen heeft veel groen, vooral langs de oude verkeersroutes. Aan de zijkanten van de traditionele lanen staan veel grote bomen, voornamelijk eiken, in Dalen valt het op dat veel inwoners een groene tuin hebben, de grotere kavels maken het volledig "verstenen" van een tuin onnodig en unrealistisch. Langs de N34 zit een brede groenstrook met berken, eiken en overige inheemse soorten. In het dorp zijn er in de Daoler Tuun en rondom de begraafplaats grote stukken groen.

vijver die kenmerken heeft van een pingoruïne. Hagen op gemeentelijke grond zijn vaak beuken of meidoornhagen, en vrijwel nooit coniferen.

In nieuwbouwstraten is het openbaar groen rationeel, rechtlijnig en eentonig. In de oude kern is er meer variatie in beplantingen. Een inventarisatie met google streetview laat zien dat het gemeentelijk groen in recente jaren van hagen, en stukken hogere beplanting, naar voornamelijk gras is gegaan.

De straten zijn voor het overgrote deel klinkerwegen, met de traditionele roodbruine kleur. Soms met variatie door de menging van een gele klinker of een andere soort steen op kruispunten. De stoep, als die er is, bestaat vaak uit gangbare 30cm/30cm stoeptegels. In veel woonstraten ontbreekt een stoep, en zijn de faciliteiten voor voetgangers heel beperkt.

Klimaatadaptatie

De vereniging is voorstander van het gebruik van klimaatadaptieve inpassingen in het project. Het opvangen van hemelwater op eigen locatie is een eis. Verder zal ook de inpassing vooral groen moeten zijn, dit om het beste aan te sluiten bij de bestaande uitstraling van Dalen. Meidoorn, beukenhagen, eiken, esdoorn, kastanje, en verschillende fruitbomen zullen terugkomen in het plan.

Materialen

De materialen die in Dalen worden gebruikt in de bouw van traditionele woningen zijn vooral de bekende Drentse materialen, zoals riet, houten skeletbouw en traditionele bakstenen. Het voegwerk is vaak lichter van kleur en de bakstenen zijn vaak rood/roze/bruin of geel. De woningen zijn voornamelijk bedekt met een traditionele donkere pan.

De woonvormen zijn vaak grote (300m²+) vrijstaande boerderijen met traditionele materialen zoals baksteen en riet, twee-onder-een kap woningen (100 m²+) met bakstenen en pannen en kleinere (150m²+) vrijstaande huizen met bakstenen en dakpannen. De kavels in Dalen zijn vaak groot, een kavel van 600m² of meer is gangbaar voor vrijstaande woningen. Voor twee-onder-een-kap woningen is een gangbare kavelgrootte 300 m².

Locatie Thykkerstraat

Locatie 2 aan de Thykkerstraat ligt aan één van de hoofdwegen in Dalen. De omgeving is bebouwd met vrijstaande woningen, een zorgcomplex voor ouderen (Selkersgoorn) en appartementencomplexen waar ook voornamelijk ouderen wonen. Hierin zit hoogbouw tot 3 lagen hoog. De weg waaraan de locatie gelegen is, is een druk begaande weg richting de N34 en het centrum van Dalen. Hier komt enige geluidshinder van, maar wij verwachten dat dit met de materiaalkeuze op te lossen is in de woning. Aan de oostzijde van de locatie bevinden zich hogere bomen waardoor er schaduwwerking is op een deel van de locatie. Momenteel wordt de locatie gebruikt als grasland en voor kleinschalige evenementen. Uit de enquête is gebleken dat bijna alleen starters de locatie als potentiële woonplek zien. Zij prefereren rijwoningen.

Kansen:

- Het versterken van de entree in Dalen
- Inpassing van appartementen aansluitend bij de omgeving
- Ruimte voor 2-kappers en rijwoningen

Beperkingen:

- Molenbiotoop
- Verkeerslawaai

- Ontsluiting op een drukkere weg



Het perceel aansluitend aan de thyakkerstraat dient zich voor het toevoegen van woningen. Omdat de bestaande structuur de thyakkerstraat al als woonstraat in gebruik is, voor veel verschillende bebouwingsvormen, passen verschillende woonvormen hier goed. Het huidige gebruik van het te bebouwen perceel is voor het verzamelen van oud papier, het opslaan van te gebruiken bouwzand, en het incidenteel parkeren voor omliggende woningen. verder zijn er vaak evenementen op het terrein aangrenzend. Door het laagwaardig, sporadisch en extensief gebruik van het onderste perceel is het een logische plek om de functie wonen te realiseren.



Coevorden geholpen met advies en randvoorwaarden.



Gemeente
Coevorden

Gemeente Coevorden

KOOPOVEREENKOMST LOS LAND	NUMMER:
----------------------------------	---------

Partijen:

1.

De gemeente Coevorden, gevestigd te Coevorden, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet en het algemeen mandaatbesluit Coevorden 2016 d.d. 15 december 2015, vertegenwoordigd door [REDACTED] **D**, teamleider Team Vastgoed en Infrastructuur, afdeling Leefomgeving, handelend ter uitvoering van het besluit d.d. 2016.

Hierna aangeduid als "verkoper";

en

2.

Naam:

Voornamen:

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Beroep:

Woonplaats:

Postcode:

Straat:

Burgerlijke staat:

Toekomstig adres:

D

Hierna (gezamenlijk) aangeduid als "koper"

Partijen komen overeen als volgt:

Verkoper verkoopt aan koper die van verkoper koopt:

de percelen te Dalen plaatselijk bekend gronden 'Molenakkers', nabij Molenakkers, tussen Molenakkers en De Spil, kadastraal bekend gemeente Dalen, sectie F, nummers 635, 314 en 315 (ged.), kadastraal groot 56.362 m².,
hierna aangeduid als "het verkochte".

Akkoord

Koper:

D

Verkoper:



De koopprijs bedraagt € 281.810,00 (zegge: tweehonderd één en tachtig duizend achthonderd en tien euro) exclusief kosten en belastingen voor het verkochte.

En voorts onder de volgende bijzondere voorwaarden en bepalingen.

Artikel 1 Voorwaarden van de zijde van de koper

1. Deze overeenkomst geschieft onder de voorwaarde dat het College van Burgermeester en Wethouders tot verkoop van het registergoed besluit.
2. Deze overeenkomst zal zijn ontbonden zonder dat partijen verplicht zijn tot enigerlei vergoeding indien niet vóór 15 november is voldaan aan de voorwaarde vermeld in lid 1 van dit artikel.

Artikel 2 Notaris

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleeden ten overstaan van notaris [D] [redacted] D of diens plaatsvervanger, van notariskantoor Oosterhesselen te Oosterhesselen, uiterlijk op 1 december 2016, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.
2. Koper is bevoegd één of meer derden aan te wijzen als personen aan wie door verkoper (mede) moet worden geleverd.

Artikel 3 Kosten en belastingen

1. Alle kosten en belastingen gemoeid met de overdracht, waaronder begrepen overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief en de notariskosten, zijn voor rekening van koper.
2. Voor wat betreft de overdrachtsbelasting zal, indien en voor zover, het verkochte gedurende ten minste tien jaren na de overdracht (levering) ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig zal worden geëxploiteerd een beroep op artikel 15 lid 1 sub q WBRV worden gedaan.
3. Indien omzetbelasting verschuldigd is, bijvoorbeeld wegens herziening der vooraf trek, is deze voor rekening van koper en is deze niet in voormelde koopprijs begrepen.

Artikel 4 Betaling

1. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door betaling op de kwaliteitsrekening van de notaris, met valutering van uiterlijk de dag van ondertekening van de akte.
3. De notaris zal eerst tot uitbetaling aan verkoper overgaan, zodra hem is gebleken dat verkoper aan zijn verplichting heeft voldaan tot levering vrij van hypotheken en beslagen, die ingevolge deze overeenkomst niet door koper worden overgenomen.
4. De notaris houdt het door of namens koper betaalde voor koper tot het moment waarop hem uit onderzoek is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig lid 3 van dit artikel bepaalde. Daarna houdt de notaris de betrokken gelden voor verkoper, behoudens

voor zover deze bestemd zijn voor betaling van schulden waarvoor inschrijvingen als in het vorige lid bedoeld zijn genomen of op andere grond volgens de afrekening van de notaris aan anderen toekomen.

Artikel 5 Waarborgsom

Partijen zien over en weer af van het verlangen van enigerlei waarborg tot zekerheid van de nakoming van hun wederzijdse verplichtingen.

Artikel 6 Juridische levering

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, de registergoederen tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiestbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle eventueel met het verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdiestbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - de (laatste) akte(n) van levering of andere relevante akte(n);
 - andere akten, waarbij hiervoor omschreven rechten werden gevestigd.
3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en als hiervoor omschreven, alsmede die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, respectievelijk voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
4. Op het verkochte rusten blijkens de kadastrale registratie en het gemeentelijke beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen.

Artikel 7 Feitelijke levering

1. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, behoudens normale slijtage. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor het hierna omschreven normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de onderhavige koopovereenkomst.
3. Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken ten behoeve van de agrarische bestemming. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor normaal gebruik conform de bestemming noodzakelijk zijn. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik als bovenbedoeld door koper in de weg staan.

Artikel 8

1. De feitelijke levering van het verkochte heeft reeds plaatsgevonden. Koper heeft de gronden reeds in gebruik.

Voor akkoord:

koper:

Verkoper:

2. Er zijn geen – achterstallige - pacht-, huur- en betalingstermijnen verschuldigd over de jaren waarin pachter de grond feitelijk in gebruik heeft. .

Artikel 9 Garanties en verklaringen verkoper

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
2. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van pacht, huur, huurkoop, voorkeursrechten, optierecht of andere aanspraken tot gebruik, tenzij in artikel 7 van deze overeenkomst anders is bepaald.
3. ~~Er is geen leegstand in de zin van de leegstandswet.~~
4. Aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd.
5. Verkoper is niet bekend met beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming en evenmin met feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het blijkens het in artikel 6 beoogde gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
Verkoper heeft zelf geen verontreiniging als bovenbedoeld veroorzaakt gedurende de periode dat hij het verkochte in eigendom of gebruik had.
6. Het is verkoper niet bekend dat in de bodem tanks voor het opslaan van vloeistoffen, zoals olie- en septictanks, aanwezig zijn.
7. Het is verkoper niet bekend dat zich in het verkochte asbest of asbesthoudende materialen bevinden.
8. ~~Aan verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:~~
~~— als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;~~
~~— tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;~~
~~— door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.~~
9. Het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is ook niet ter onteigening aangewezen.
10. Aan verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid Wet voorkeursrecht gemeenten, noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid Wet voorkeursrecht gemeenten.
11. Aan verkoper zijn geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend dan die in deze akte staan vermeld.
12. Aan verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend.
13. ~~Ten aanzien van het verkochte zijn tot op heden geen handhavingsbesluiten in de zin van artikel 100e Woningwet aangekondigd of medegedeeld.~~
14. Met betrekking tot het verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder begrepen arbitrage en bindend advies.

15. Het recht van verkoper met betrekking tot het verkochte is niet onvoorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling.
16. De garantieverklaringen van verkoper hebben tevens betrekking op het moment van levering, tenzij het voor koper ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst redelijkerwijs te voorzien of te verwachten was dat zich één of meer wijzigingen ten aanzien van bovenvermelde omstandigheden zouden kunnen voordoen.

Artikel 10 Verrekening baten en lasten

Alle baten en lasten komen voor rekening van koper met ingang van datum van ondertekening van de akte van levering. De dan lopende baten en lasten, zullen tussen partijen worden verrekend.

Artikel 11 Verrekening grootte

Het verschil tussen de werkelijke en de in deze overeenkomst genoemde opgegeven grootte van het verkochte zal aan geen der partijen aanleiding geven tot verrekening respectievelijk het instellen van enigerlei actie.

Artikel 12 Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aansteller(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de registergoederen toegebrachte schade, gaan over op koper per het tijdstip van het passeren van de akte van levering. Verkoper verplicht zich haar bekende gegevens (zoals garantiebewijzen en facturen e.d.) ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij deze overgang c.q. overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Artikel 13 Twee of meer (ver)kopers

Als twee of meer personen als (ver)kopers optreden, kunnen (ver)kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen uitoefenen c.q. nakomen. (Ver)kopers verlenen elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen uit te oefenen c.q. na te komen. (Ver)kopers zijn verder hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

Artikel 14 Ingebrekkestelling

1. Een partij is in verzuim als hij/zij, na door de wederpartij in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft aan zijn/haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. In dat geval is de wederpartij gerechtigd deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden door een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

2. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van een toerekenbare tekortkoming en deze tekortkoming betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering en/of het betalen van de koopsom en/of het storten van de waarborgsom en/of bankgarantie, verbeurt de nalatige partij aan de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van 10% van de koopsom, onvermindert het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
3. Als de wederpartij geen gebruik maakt van zijn/haar recht op ontbinding als bedoeld in lid 1 van dit artikel en nakoming verlangt, verbeurt de nalatige partij mits de tekortkoming en deze tekortkoming betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering en/of het betalen van de koopsom en/of het storten van de waarborgsom en/of bankgarantie aan de wederpartij na afloop van de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van acht dagen een zonder rechterlijke tussenkomst en direct opeisbare boete van drie promille van de koopprijs per dag tot aan de dag van nakoming, onvermindert het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Als de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt, dan is deze boete verschuldigd tot aan de dag van ontbinding.
4. Als de nalatige partij, na in gebreke te zijn gesteld, binnen de in lid 1 van dit artikel genoemde termijn van acht dagen alsnog aan zijn/haar verplichtingen voldoet, is hij/zij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet tijdige nakoming te vergoeden.
5. De notaris wordt bij deze opgedragen, en voor zover nodig, door partijen onherroepelijk gemachtigd om:
 - a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
 - b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
 - c. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

Artikel 15 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

1. Het verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt. In dat geval gaat het risico met ingang van die dag over op koper.
2. Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht binnen 72 uur koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het verkochte door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van levering:

a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs - aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht het verkochte aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden toekomen; of
b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a. toegekende recht. In dat geval vindt de eigendomsoverdracht plaats op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

Artikel 16 Ontbindende voorwaarden/rechten van ontbinding

1. Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden, als de koper niet vóór 1 oktober een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de koop van het verkochte tot een totale hoofdsom van de overeengekomen koopsom onder de bij de grote geldverstrekkende instellingen gebruikelijke bepalingen; de koper zal ter verkrijging van de financiering als hiervoor bedoeld al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan verkoper ten minste twee schriftelijke afwijzingen over te leggen.
2. Vervulling van de hiervoor genoemde ontbindende voorwaarde leidt slechts tot ontbinding indien koper in het omschreven geval zich daarop tijdig beroept door middel van een schriftelijke mededeling (met ontvangstbewijs) aan de notaris. Deze mededeling dient uiterlijk op de eerste werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde genoemde datum in het bezit van de notaris te zijn, op straffe van verval van het recht een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde.
3. Ieder der partijen kan deze overeenkomst ontbinden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van het verkochte op de overeengekomen leveringsdatum over te dragen. Verkoper is verplicht om, zodra duidelijk is dat hij ingevolge de hiervoor bedoelde Wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan terstond schriftelijk (met bevestiging van ontvangst) op de hoogte te stellen.

Artikel 17 Kosten onderzoek notaris

1. Ingeval van ontbinding wegens vervulling van een ontbindende voorwaarde/beroep op een recht van ontbinding komen de door de notaris verrichte uitgaven (zoals kosten kadaster) voor rekening van degene te wiens behoeve de ontbinding geschiedt, doch wordt geen honorarium in rekening gebracht.

2. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg is het honorarium voor de door de notaris verrichte werkzaamheden en zijn de ter zake daarvan verrichte uitgaven voor rekening van de verkoper en de koper, ieder voor de helft.
3. Ingeval van ontbinding door de koper wegens het aan de koper toekomende wettelijke recht de koop binnen drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan de koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.
4. Een en ander geldt niet voor zover anders is overeengekomen met de notaris.

Artikel 18 Termijnen

Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 19 Woonplaatskeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de hiervoor in artikel 1 genoemde notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 20 Rechtskeuze en forumkeuze

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het verkochte is gelegen bevoegd.

Artikel 21

Partijen geven *wel/geen* opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbieding van een afschrift van deze overeenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst. De aan de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van koper/verkoper.

Artikel 22 Bekendheid overeenkomst

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze akte behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.



plaats en datum:

29-8-2016



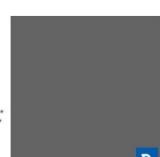
plaats en datum:

19-8-2016

Voor akkoord:



koper:



Verkoper:





56.362 m² te verkopen oppervlak

geheel perceel 315 en gedeeltelijk 314 en 635



4.753 m² op 1e aanzag te ontruimen oppervlak

gedeelte perceel 314



15.255 m² jaarlijks te verpachten oppervlak

gedeelte perceel 314



5.235 m² per direct te ontruimen oppervlak, inzaaien met gras, maaien toegestaan

gedeelte perceel 635

Molenakkers grondtransacties

get.: Romboud	dat.: 29-06-2016	Schaal: 1:2000
bestek: .	archief: 16.052-01	
archief: dalen molenakkers grond		



Gemeente
Coevorden

KASTEEL 1, POSTBUS 2
7740 AA COEVORDEN
tel: 050524 - fax: 050524 - 5958200

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

D Art. 5.1 lid 1 sub d

Deze informatie betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de UAVG

Van: [REDACTED] D <[REDACTED] D@coevorden.nl>
Verzonden: 28-05-2024 14:28
Aan: doorstromers dalen <[REDACTED] D@gmail.com>,
Daler Starters <[REDACTED] D@gmail.com>,
[REDACTED] D <[REDACTED] D@gmail.com>,
[REDACTED] D @gmail.com
CC: [REDACTED] D <[REDACTED] D@coevorden.nl>,
[REDACTED] D <[REDACTED] D@coevorden.nl>,
[REDACTED] D <[REDACTED] D@coevorden.nl>,
[REDACTED] D <[REDACTED] D@coevorden.nl>

Onderwerp: ruimtelijke kaders per locatie

Hallo allen,

Hierbij de beloofde ruimtelijke kaders per locatie.

Per locatie zijn er ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld waaraan het plan voor de locatie dient te voldoen conform welstandscriteria. In de bijlage worden deze per locatie benoemd.

Het betreft hier geen keiharde kaders, maar een richtlijn voor initiatiefnemers en dat we het van belang vinden dat zij als initiatiefnemers oog hebben voor hetgeen op deze locaties speelt en dit bij de planvorming zorgvuldig meenemen/meewegen.

Kortom jullie kunnen hiermee aan de slag!

Is het handig dat als er vragen zijn hierover dat we dan per locatie vervolgafspraken gaan maken over hoe nu verder?

Ik hoor graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] D

Gemeente Coevorden

Beleidsmedewerker Wonen en Leefbaarheid

Team Economie en Leefbaarheid

Afdeling Leefomgeving

Mobiel 06-[REDACTED] D

tel. 0524-598113

www.coevorden.nl

Niet aanwezig op woensdagmiddag en vrijdag

Ruimtelijke randvoorwaarden voor de CPO's Dalen

In de kern Dalen zijn diverse vragen van particulieren voor woningbouwmogelijkheden. De particulieren hebben zich verenigd in diverse CPO's afhankelijk van de belangen en locatie. De locaties en belangengroepen zijn:

- Locatie Thyakkerstraat = CPO-starters [REDACTED]
- L [REDACTED] = [REDACTED]
- [REDACTED] = [REDACTED]

Per locatie zijn er ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld waaraan het plan voor de locatie dient te voldoen conform welstandscriteria. Hieronder worden per locatie deze welstandscriteria benoemd.

Het betreft hier geen keiharde kaders, maar een richtlijn voor initiatiefnemers en dat we het van belang vinden dat zij als initiatiefnemers oog hebben voor hetgeen op deze locaties speelt en dit bij de planvorming zorgvuldig meenemen/meewegen.

[REDACTED]

Locatie Thykkerstraat

Volgens de gebiedsindeling in de welstandsnota van de gemeente Coevorden maakt het gebied onderdeel uit van gebied U1.

Daarnaast zijn de *algemene welstandsCriteria* met als aanvulling de hierna genoemde voorwaarden en aandachtspunten van toepassing. Waar onderstaande voorwaarden strijdig zijn met het gestelde in de welstandsnota gaan de hier gestelde voorwaarden voor. De voorwaarden dienen als minimale kwaliteitseis. Indien er een ontwerp wordt voorgelegd dat een dermate hoge architectonische kwaliteit heeft dat het een grote meerwaarde voor het gebied heeft, kan hiervan worden afgeweken.

Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten

Wensbeeld In de welstandsnota is voor gebied U1 vermeld:

- In de dorpen is een vervanging van rijtjeswoningen door vrijstaande of halfvrijstaande woningen gewenst.
 - De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.

Voor deze locatie kan hieraan worden toegevoegd:

Aansluiting zoeken bij de ruimtelijke structuur van de omgeving. Dat wil zeggen langs de Thyakkerstraat met het woonzorgcentrum "de Selkersgoorn" en voor het noordelijke deel met het open gebied. Het gebied dient gezien te worden als een overgang tussen bebouwing en open landschap.

Nadrukkelijk wordt gesteld dat in dit gebied en voor deze doelgroep (starters) korte rijtjes (tot 4 aanen) toegestaan zijn. Dit in afwijking van het wensbeeld.

Erf situatie

Langs de Thyakkerstraat (gebied A) op de weg georiënteerd. Het gebied daarachter (gebied B) liggend is vrij.

Geen grote oppervlakken aan verharding aanbrengen. Ontsluiting van de achterliggende woningen op een nieuw aan te leggen weg die uitmondt op de Thykkerstraat. Er is geen ontsluiting op de burgemeester Fonteinstraat toegestaan.

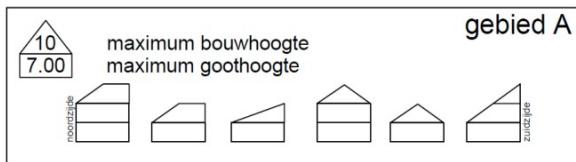
Erfverharding: (gebakken) klinkers of vergelijkbaar, kleur rood/roodbruin/roodpaars tot grijsrood.



Woning gebied A (Thyakkerstraat)

Vormgeving passend bij de bebouwing aan de Thyakkerstraat.

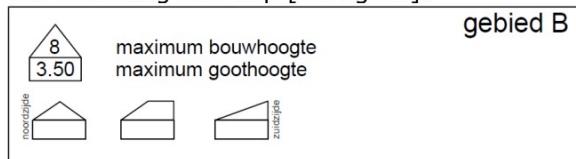
- Goochoogte max. 7.00 meter.
 - Bouwhoogte max. 10 meter.
 - Twee bouwlagen eventueel met kap [zie figuur].



- Kapvorm: zie tekening.
- Dakhellings tussen 40° en 50° of deels plat.
- Dakdekking: pannendak. Kleur van pannen zwart, grijs, bruin of roodbruin.
- Nokrichting evenwijdig aan de weg.
- Gevels in (bak)steen. Kleur rood-roodbruin-bruin. Monsters dienen ter toetsing aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.
- Erkers/dakkapellen toegestaan.
- Goten: wel of geen (geen kunststof). Hemelwaterafvoer niet op het riool, maar laten infiltreren op het erf/achtererf.
- Erfverharding: open verharding en het oppervlak beperken.

Woning gebied B (achter de Thykkerstraat)

- Goothoogte max. 3.50 meter.
- Bouwhoogte max. 8 meter.
- Eén bouwlaag met kap [zie figuur].



- Kapvorm: zadeldak, lessenaardak [noordgericht].
- Dakhellings tussen 40° en 50° of deels plat.
- Dakdekking: pannendak. Kleur van pannen zwart, grijs, bruin of roodbruin.
- Nokrichting divers.
- Gevels in (bak)steen. Kleur rood-roodbruin-bruin. Monsters dienen ter toetsing aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.
- Erkers/dakkapellen toegestaan.
- Goten: wel of geen (geen kunststof). Hemelwaterafvoer niet op het riool, maar laten infiltreren op het erf/achtererf.
- Erfverharding: open verharding en het oppervlak beperken.
- De erfafscheiding aan de noordzijde met het open landschap moet open/transparant blijven. Schuttingen, muren en dergelijke zijn niet toegestaan. Spaarzaam omgaan met afschermdend groen.

Cultureel erfgoed.

Het plangebied bevindt zich op een locatie die wordt gekwalificeerd als historisch geografisch zeer waardevol. Tevens is de locatie opgenomen in de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur als waardevolle es. Dit houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische waarden van de plek gerespecteerd en versterkt moeten worden. Dit vraagt voorafgaand om een cultuurhistorisch analyse van het gebied dat als uitgangspunt kan dienen voor verdere ontwikkelingen. Hiermee wordt bereikt dat de nieuwe toevoeging logisch verklaarbaar is als onderdeel van de historische ontwikkeling van het dorp.





D

D





Term	Percentage
Smartphone	~95%
Cloud computing	~85%
Big data	~75%
Machine learning	~65%
Blockchain	~55%
Artificial intelligence	~50%
Robotics	~45%
Quantum computing	~35%
Cloud robotics	~55%

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

D Art. 5.1 lid 1 sub d

Deze informatie betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de UAVG