GEMEENTE WEERT

KOOPOVEREENKOMST

1. De ondergetekende, **de gemeente Weert**, rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, dhr. J. Heijmans, en hierna te noemen "de gemeente" en/of "de koper".

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Multimodale Terminal De Kempen B.V.**, gevestigd en kantoorhoudende te 5047 TM Tilburg aan het adres Gesworenhoekseweg 3 en rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar twee bestuurders:
a. Jewedi Beheer B.V. ten deze vertegenwoordigd door dhr. P.P.J.J. Maas;
b. W.G.A. Versteijnen Investments Intermodal B.V. welke vertegenwoordigd wordt door W.G.A. Versteijnen Beheer B.V. ten deze vertegenwoordigd door dhr. W.G.A. Versteijnen;
en hierna te noemen "de verkoper".

KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING

De verkoper verklaart hierbij te hebben verkocht aan de koper die verklaart te hebben gekocht:

Een gedeelte van de haven (water) met kademuur en een perceel grond deels gelegen te Weert en deels te Cranendonck, aan de Havenweg te Budel zijnde het kadastrale perceel Gemeente Budel sectie G 1468 en Gemeente Weert sectie Q nummer 158, tezamen groot ongeveer 2 hectare 19 are en 85 centiare, zoals geel gekleurd ongeveer is aangegeven op bijgevoegde tekening, hierna ook te noemen "het verkochte",

door koper te gebruiken ten behoeve van uitgifte in erfpacht ten behoeve van een Multimodale terminal / op- en overslag van goederen.

KOOPPRIJS.

Partijen, handelend als gemeld, verklaren dat deze verkoop en koop geschiedt voor een koopprijs van € 373.745,00 (zegge: Driehonderd-drie-en-zeventigduizend-zevenhonderd-vijf-en-veertig euro), exclusief omzetbelasting, welk bedrag door koper wordt voldaan, door storting bij de notaris.

paraaf koper: paraaf verkoper:

ARCHIEFEXEMPLAAR (paraferen voor gezien; voor zover van toepassing)

Samen-steller:	Tegen-lezer:	Plan-econ.:	Jur. Contr.:	Fin. Contr.:	Hoofd:	Directeur:	Overl. andere afd./sector naam:	Afschrift naar:

BEDINGEN.
Voormelde overeenkomst is gesloten onder de volgende bedingen:

Artikel 1: Voorbehoud.

1. Het is de verkoper bekend dat vooralsnog sprake is van een concept-overeenkomst.
   In deze concept-overeenkomst zijn uitsluitend de resultaten omschreven van het door partijen gevoerde ambtelijk overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden.
2. De concept-overeenkomst wordt na ondertekening door de verkoper ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders van Weert voorgelegd.
   In een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, neemt het college van burgemeester en wethouders eerst een besluit nadat de gemeenteraad zijn wensen en/of bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken.
3. Na goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders wordt de overeenkomst namens de gemeente Weert ondertekend en aan de verkoper gezonden. Alsdan is eerst sprake van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst.
4. Het is de verkoper bekend dat er bij onthouding van de goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming en dat de concept-overeenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen.
   Partijen kunnen aan het niet tot stand komen van de concept-overeenkomst geen rechten ontlenen en partijen zijn niet gehouden tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

Artikel 2: Betaling koopsom/bijkomende kosten.

1. Uiterlijk bij de notariële overdracht dient de koopsom door de koper te worden voldaan.
2. Alle kosten van de overdracht, waaronder eventueel verschuldigde omzetbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 3: Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. De verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren dat:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte zakelijke rechten - behoudens erfdienstbaarheden, indien die zouden bestaan - en andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna in artikel 7 vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch de verkoper noch de koper daaraan rechten en vindt er geen verrekening plaats.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, toestand en hoogteligging waarin het zich ten tijde van het sluiten van de

paraaf koper: paraaf verkoper:

koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht.
Het voortgezet gebruik van de verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van de feitelijke levering (aflevering) wordt geacht geen wijziging te brengen in de staat van het verkochte.

Artikel 4: Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico.

1. De feitelijke levering vindt plaats terstond na de ondertekening van de notariële akte.
2. Vanaf de datum van de notariële akte komen de baten van de registergoederen de koper ten goede en zijn de lasten voor rekening van de koper echter met uitzondering van de onroerend zaakbelasting en de waterschapslasten welke voor rekening van de koper komen vanaf een januari aanstaande.
3. Het risico van het verkochte wordt vanaf de datum van notariële akte van levering gedragen door de koper.

Artikel 5: Milieu.

Omtrent de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform NEN 5740.
De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van Geofoxx d.d. 16 november 2015 met nrs. 20152861_a2RAP en 20152861_b1RAP. Uit de rapportage is gebleken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn voor de toekomstige bestemming ter plaatse.

Artikel 6: Overdracht

1. De notariële akte wordt opgemaakt binnen twee maanden nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend.
2. De notariële akte wordt verleden voor De Kerf & Van Sprang notarissen te Tilburg.
3. Indien een der partijen op het in lid 1. genoemde tijdstip mocht weigeren aan de ondertekening van de notariële akte mede te werken, verbeurt zij aan de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding.
De weigering zoals omschreven in het vorige lid zal zijn geconstateerd door het niet verschijnen na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte door de notaris voornoemd.
Betaling van de vorenbedoelde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 7: Bestaande rechten en verplichtingen

1. De verkoper heeft het verkochte als onderdeel van een grotere koop van Buzifac B.V. in eigendom verkregen bij een akte van levering op 24 december 2015. Bij die akte werd verkregen Verkochte 1 en Verkochte 2. Het Verkochte 1 wordt thans doorverkocht en betreft het verkochte dat in deze overeenkomst als verkopend object is vermeld. Een kopie van

paraaf koper: paraaf verkoper:

gemelde akte van levering geldt als bijlage bij deze koopovereenkomst. De gemeente verklaart bekend te zijn met de inhoud van die akte.

2. Separaat hebben partijen een overeenkomst gesloten m.b.t. uitgifte in erfpacht van het verkochte door de gemeente Weert als grondeigenaar aan de verkoper als verkrijger-erfpachter.

3. Mede onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 3 lid 1 letter c geldt, voor zoveel nodig in afwijking van het in de vorige artikelen bepaalde, het navolgende:
Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle (dienende en heersende) erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, uitsluitend voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste akte(n) van levering en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers voorafgaand aan het tekenen van deze koopovereenkomst.

In de laatste akte van levering d.d. 24 december 2015 is met name vermeld/opgenomen:
- een op het perceel sectie G, nummer 1468 rustend opstalrecht (BP) ten behoeve van Brabant Water N.V.;
- een aanwijzing van een deel van het Verkochte als beschermd stads- of dorsgezicht;
- een publiekrechtelijke beperking: Kennisgeving, Vordering, Bevel of Beschikking, Wet Bodembescherming; ontleend aan: Hypotheken 4 59286 nummer 77 de dato eenentwintig december tweeduizend tien;
- onder 7 bijzondere bepalingen, van welke de onder A, C, D, E en F gemelde -na overdracht van het erfpachtrecht als in dit artikel in lid 2 bedoeld- onverkort op de erfpachter van toepassing zullen zijn;
- onder 17 een regeling omtrent onderhoud en toegang insteekhaven;
- onder 18 gevestigde erfdienstbaarheden van vaarweg en bouwtechnische toestanden;
- onder 19 een inspanningsverplichting spoorontsluiting;
- onder 20 een kettingbeding mede t.a.v. de regeling onder 17 vermeld en inspanningsverplichting onder 19 vermeld.

Weert,
De koper,
voor deze, dhr. J. Heijmans

11 MAART 2016

Weert,
De verkoper,
voor deze, dhr. P.P.J.J. (Paul) Maas

en

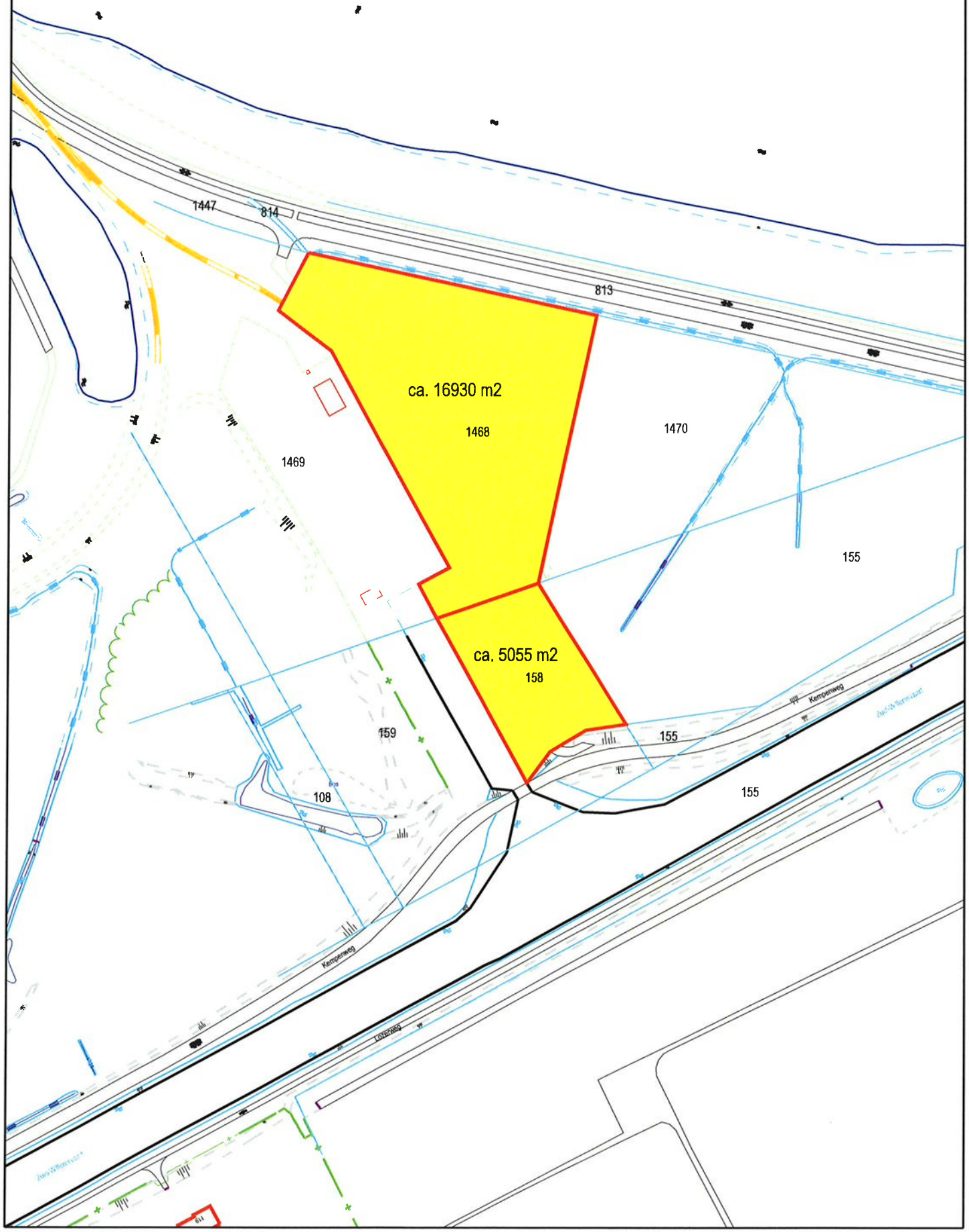
dhr. W.G.A. (Wil) Versteijnen

Bijlagen:
- Situatietekening d.d. 26 november 2015;
- Kopie leveringsakte d.d. 24 december 2015

Gemeent Weert

schaal 1:2500
datum 26-11-2015

perceel geheel BDL02 G 1468
perceel geheel WEE01 Q 158



AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2013000214.01/CVZ

Heden, vierentwintig december tweeduizend vijftien, verschenen voor mij, mr. Patrick Cyrillus Petrus Clemens de Kerf, notaris gevestigd te Tilburg:

1. de heer HENDRIK MECHTILDE MARIE THEODORUS DENIS, wonende 6101 AT Echt, Diepstraat 16, geboren te Echt op dertien juni negentienhonderd eenenzestig, _____ _____,
   afgegeven te _____ op _____,
   handelend als schriftelijk gevolmachtigde, blijkens een aan deze akte vastgehechte onderhandse akte van volmacht, van:
   de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BUZIFAC B.V.**, statutair gevestigd te Budel-Dorplein, gemeente Cranendonk, kantoorhoudende te 6024 AA Budel-Dorplein, Hoofdstraat 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17087482,
   hierna genoemde vennootschap te noemen: "**Verkoper**";
2. a. de heer WILHELMUS GERARDUS ANTONIUS VERSTEIJNEN, wonende 5015 AE Tilburg, Bosscheweg 58, geboren te Tilburg op twee april negentienhonderd tweeënzestig, paspoort NRCRK03R5, afgegeven te Tilburg op elf september tweeduizend dertien,
   handelend in zijn hoedanigheid van enig directeur van de te Tilburg gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd: W.G.A. VERSTEIJNEN HOLDING B.V., adres: Tilburg, Gesworenhoekseweg 3, 5047 TM (inschrijving KvK 18038641),
   welke besloten vennootschap wordt vertegenwoordigd in haar hoedanigheid van algemeen directrice van de te Tilburg gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd: W.G.A. VERSTEIJNEN BEHEER B.V., adres: Tilburg, Gesworenhoekseweg 3, 5047 TM (inschrijving KvK 53110749),
   welke laatstgenoemde besloten vennootschap wordt vertegenwoordigd in haar hoedanigheid van algemeen directrice van de te Tilburg gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd: W.G.A. VERSTEIJNEN INVESTMENTS INTERMODAL B.V., adres: Tilburg, Gesworenhoekseweg 3, 5047 TM (inschrijving KvK 53110994)
   b. de heer PETRUS PAULUS JOHANNES JOSEPHINE MAAS, wonende 6001 AP Weert, Biest 71, geboren te Weert op negenentwintig juni negentienhonderd zestig, Nederlands paspoort NVL38LLL1, afgegeven te Weert op zes maart tweeduizend twaalf,
   handelend in zijn hoedanigheid van enig directeur van de te Weert

gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd: JEWEDI BEHEER B.V., adres: Weert, Biest 71, 6001 AP (inschrijving KvK 13038650),

welke besloten vennootschappen W.G.A. Versteijnen Investments Intermodel B.V. en Jewedi Beheer B.V. worden vertegenwoordigd in hun hoedanigheid van gezamenlijk bevoegde bestuurders van de te Tilburg gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid genaamd: **MULTIMODALE TERMINAL DE KEMPEN B.V.**, adres: Tilburg, Gesworenhoekseweg 3, 5047 TM (inschrijving KvK 64710645),

hierna laatstgenoemde vennootschap te noemen: "**Koper**".

1. OVERWEGINGEN VOORAF / GESLOTEN OVEREENKOMSTEN

De verschenen personen verklaren vooraf als volgt:

a. Verkoper en Koper hebben een niet schriftelijk ondertekende koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna omschreven registergoed.

b. Voor zover nodig verklaren partijen dat de Verkoper hierbij het Verkochte, hierna vermeld, aan de Koper verkoopt en dat Koper van de Verkoper het Verkochte koopt, een en ander onder de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in de overeenkomst en onderhavige akte.

c. Van die overeenkomst maken onder meer deel uit de hierna opgenomen (zakelijk weergegeven) bepalingen.

2. LEVERING

Vervolgens verklaren de verschenen personen:

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst verklaart Verkoper hierbij te leveren aan Koper, die bij deze verklaart te aanvaarden:

het Verkochte 1 en het Verkochte 2, hierna onder 3 vermeld.

3. OMSCHRIJVING REGISTERGOED

1. de eigendom van een bouwterrein met verdere aanhorigheden, gelegen aan de Havenweg te Budel en aan de Kempenweg te Weert, kadastraal bekend:
   - gemeente Budel, sectie G, nummer 1468, groot ongeveer een hectare, negenenzestig are en dertig centiare (1 ha 69 a 30 ca);
   - gemeente Weert, sectie Q nummer 158, groot ongeveer vijftig are en vijfenvijftig centiare (50 a 55 ca),

   tezamen groot ongeveer twee hectare, negentien are en vijfentachtig centiare (2 ha 19 a 85 ca),

   hierna te noemen: het "**Verkochte 1**",

2. de eigendom van een terrein met verdere aanhorigheden, gelegen aan de Havenweg te Budel en aan de Kempenweg te Weert, kadastraal bekend:
   - gemeente Budel, sectie G, nummer 1470, groot ongeveer een hectare, negenenzestig are en zesenvijftig centiare (1 ha 69 a 56 ca);
   - gemeente Weert, sectie Q nummer 155, groot ongeveer twee hectare, vijfentwintig are en zevenendertig centiare (2 ha 25 a 37 ca),

   tezamen groot ongeveer drie hectare, vierennegentig are en drieënnegentig

centiare (3 ha 94 a 93 ca),
hierna te noemen: het **"Verkochte 2"**,
hierna het Verkochte 1 en het Verkochte 2 tezamen aangeduid met: het **"Verkochte"**.

Opstalrecht

De percelen sectie G, nummers 158 en 155 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in oud artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Brabant Water N.V. (Breda 5892/85);

Kadaster

Aan alle hiervoor vermelde percelen zijn door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten toegekend; het Verkochte 1 en het Verkochte 2 betreffen samen één aaneengesloten gebied.

Situatietekening

Tot het Verkochte 1 behoort de helft van de insteekhaven. Het andere gedeelte van de insteekhaven met toegang naar de Zuid-Willemsvaart blijft in eigendom van de Verkoper. Het Verkochte 1, inclusief gedeelte insteekhaven, en het Verkochte 2 zijn op een aan deze akte te hechten situatietekening schetsmatig weergegeven.

4. KOOPPRIJZEN / KWIJTING KOOPPRIJS VERKOCHTE 1

De koopprijzen bedragen:

- voor het Verkochte 1:
  vijfhonderdduizend euro (**€ 500.000,00**), waarover éénentwintig procent (21%) omzetbelasting verschuldigd is ten bedrage van éénhonderd vijfduizend euro (**€ 105.000,00**), welke bedragen door de Koper zijn voldaan door storting op een rekening van de notaris. Verkoper kwiteert Koper voor die betaling.
- voor het Verkochte 2:
  vijfhonderd vijfenveertigduizend éénhonderd zesentwintig euro (**€ 545.126,00**).
  De koopprijs voor het Verkochte 2 en het overigens verschuldigde dienen aan de Verkoper te worden voldaan via een rekening van mij, notaris, als volgt:
  - uiterlijk binnen vierentwintig maanden na heden een bedrag groot éénhonderd vijfenzeventigduizend euro (**€ 175.000,00**);
  - uiterlijk binnen zesendertig maanden na heden, een bedrag groot éénhonderd vijfenzeventigduizend euro (**€ 175.000,00**);
  - uiterlijk binnen achtenveertig maanden na heden een bedrag groot éénhonderd vijfennegentigduizend éénhonderd zesentwintig euro (**€ 195.126,00**),

  of zoveel eerder of later als partijen onderling zullen overeenkomen (hierna te noemen: "betaaldatum").
  Ingaande heden tot de betaaldatum is Koper aan Verkoper over het nog niet betaalde gedeelte van de koopprijs een vergoeding verschuldigd van vijf procent **(5%)** op jaarbasis en tegelijk met het te betalen bedrag aan

koopprijs te voldoen. De rente wordt cumulatief berekend.
De Verkoper en de Koper geven hierbij opdracht aan de notaris om direct na ontvangst van gemelde deelbetalingen voor doorbetaling aan de Verkoper zorg te dragen, de doorbetaling van de laatste termijn echter indien de notaris alsdan beschikt over een getekende royementsvolmacht ter doorhaling van het hierna te noemen hypotheekrecht.
Partijen zijn verplicht de notaris op eerste verzoek volledig te informeren over de nog te betalen bedragen.
Tot zekerheid voor de nakoming van gemelde betalingsverplichtingen wordt bij separate akte de dato heden door de Koper ten behoeve van Verkoper recht van eerste hypotheek verleend op het Verkochte 2.

5. VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte is door de Verkoper in eigendom verkregen:

- de ene onverdeelde helft bij een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op negenentwintig juni negentienhonderd vijfennegentig verleden voor notaris mr. drs. D.F.M.M. Zaman te Rotterdam, ingeschreven in de openbare registers te Eindhoven op diezelfde dag, in Register Hypotheken 4, deel 11585, nummer @ en te Roermond op diezelfde dag, in Register Hypotheken 4, deel 9452, nummer 20;
- de andere onverdeelde helft eveneens bij een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op negenentwintig juni negentienhonderd vijfennegentig verleden voor notaris mr. drs. D.F.M.M. Zaman te Rotterdam, ingeschreven in de openbare registers te Eindhoven op diezelfde dag, in Register Hypotheken 4, deel 11585, nummer 35 en te Roermond op diezelfde dag, in Register Hypotheken 4, deel 9452, nummer 21.

6. VERKLARINGEN VERKOPER

De Verkoper verklaart:

a. dat hij bevoegd is tot levering en dat het Verkochte vrij is van retentierecht hypotheken en beslagen of inschrijvingen daarvan;
b. dat het Verkochte, voorzover in deze akte niet anders vermeld of bij partijen niet anders bekend, thans geheel vrij van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd is; het Verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
c. dat aan hem betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend is:
   - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988;
   - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet 1988;

   een deel van het Verkochte is **wel** aangewezen:
   - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
d. dat aan hem niet bekend is dat het Verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of

artikel 9a lid 1 of 2, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a lid 1 of 2 in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

e. dat het Verkochte niet is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en niet is gevorderd of ter onteigening aangewezen;
f. dat ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht bestaan, anders dan in deze akte vermeld;
g. dat op het Verkochte geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
h. dat aan hem geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 Burgerlijk Wetboek bekend zijn ten aanzien van het Verkochte;
i. dat hem niet bekend is dat ten aanzien van het Verkochte beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen, anders dan vermeld in de hierna in artikel 10 onder e genoemde beschikking;
j. dat zijn recht op het Verkochte niet voorwaardelijk is en niet onderworpen is aan een tijdsbepaling.

7. BIJZONDERE BEPALINGEN

Partijen zijn voorts als volgt overeengekomen:

A. Partijen hebben een informatieplicht naar elkaar toe indien bedrijfsactiviteiten zouden veranderen. Dit in verband met eventuele milieuruimte casu quo belemmeringen voor de operationele zaken van elke partij.
B. Verkoper verklaart kennis te hebben gegeven van alle bekende zakelijke lasten, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, met betrekking tot het Verkochte.
C. Indien er calamiteiten zouden zijn dan dienen partijen hun maximale medewerking te verlenen om repressief te kunnen optreden casu quo partijen verlenen in goed overleg hun medewerking bij eventuele oefeningen met de Veiligheidsregio.
D. [redacted]

[redacted]

8. MILIEU / BESTAANDE MILIEUVERONTREINIGING

Verkoper verklaart:

a. Het is hem niet bekend dat zich in het Verkochte (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden.

b. Het is hem niet bekend dat zich in het Verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, anders dan die blijken uit de hierna onder c vermelde rapporten.

De Verkoper en Koper verklaren:

c. De Verkoper en de Koper zijn bekend met het rapport "Milieuhygiënische situatie Nyrstar Budel deelgebied haven" van Witteveen+Bos te Breda, referentie BDD12-1/14-019.454, de dato zestien oktober tweeduizend veertien, zijnde een inventarisatie (samenvatting) van in de jaren negentienhonderd negenennegentig en tweeduizend uitgevoerde onderzoeken.

Naast mogelijke verontreiniging met kelderassen onder het spoor is het navolgende in gemeld rapport vermeld:

"Conclusie:

Ter plaatse van de nieuwbouw (en het gehele noordelijke terreindeel) is geen sprake van een bodemverontreiniging die een belemmering vormt voor de bouwplannen. Omdat in de gehele regio metalen in sterk verhoogde concentraties in het grondwater voorkomen en de locatie is opgenomen (of wordt opgenomen) in het gebiedsgerichte beleid van "de Kempen" is ook dit geen belemmering voor nieuwbouw op de locatie.

Ter plaatse van het overige zuidelijke deel is er sprake van een restverontreiniging met metalen (cadmium en zink), die met name aanwezig is onder en (direct) naast de nog aanwezige zinkassen. Ter plaatse van het zuidoostelijke terreindeel (ten oosten van de asfaltverharding) zijn nog matig verhoogde gehalten aanwezig.

De restverontreiniging is formeel onderdeel van een (bekend) geval van ernstige bodemverontreiniging. Bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden ter plaatse van het zuidelijke terreindeel wordt gewerkt in dit "geval" en is er formeel sprake van een sanerende handeling. De werkzaamheden moeten gemeld worden bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming en uit "arbo-oogpunt" zijn aanvullende veiligheidsmaatregelen nodig."

Tevens zijn partijen bekend met de in opdracht van de gemeente Weert uitgevoerde onderzoeken door Geofoxx te Tilburg, rapporten de dato zestien november tweeduizend vijftien:

- verkennend bodemonderzoek, nummer 20152861_a2RAP.docx, met de navolgende conclusie:
"*Op grond van de beschikbare gegevens is op het haventerrein sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Het betreft enkel een verontreiniging in het grondwater, die ernstig en spoedeisend is op basis van de risicotoolboxberekening. Het grondwater wordt mogelijk door gebiedsgericht grondwaterbeheer verder aangepakt. In de grond is voor zover bekend geen sprake van overschrijdingen van de interventiewaarden. Het nemen van sanerende maatregelen ten aanzien van de grond is dan ook niet aan de orde.*
Bij de herontwikkeling van het haventerrein kan mogelijk grondverzet plaatsvinden. Mochten bij die werkzaamheden kelderassen worden aangetroffen danwel vrijkomen, dan kunnen deze niet zonder meer worden hergebruikt of afgevoerd. Bij de werkzaamheden dient men hiermee rekening te houden."
- gecombineerd onderzoek, nummer 20152861_b1RAP.docx naar (half)verhardingen: een puinpad, een asfaltverharding met hieronder (zink)slakken, en ballastmateriaal.

d. Partijen verklaren voldoende bekend te zijn met de inhoud en conclusies van deze rapporten.
e. Het gebiedsgericht grondwaterbeheer dat betrekking heeft op het Verkochte is een verantwoordelijkheid van meerdere partijen. Keuzes die in dit kader gemaakt worden kunnen invloed hebben op grondwaterstanden en dergelijke. De bij de Koper bekende grondwaterverontreiniging die zich aan de onderzijde van het Verkochte bevindt is niet zijn verantwoordelijkheid; de Verkoper vrijwaart de Koper voor aanspraken omtrent die grondwaterverontreiniging.
f. Koper verklaart overigens voor wat betreft de milieutechnische gesteldheid van het Verkochte, het Verkochte bij levering te zullen aanvaarden in de staat waarin het zich alsdan bevindt ('as is'). Onverminderd het onder e bepaalde aanvaardt Koper thans de overige aansprakelijkheid voor verontreinigingen van bodem, grondwater, andere objecten en/of verontreinigingen en vrijwaart Verkoper daaromtrent volledig van enige aansprakelijkheid te dezer zake jegens derden.
g. De Koper is er mee bekend dat er zich enige peilbuizen op het terrein bevinden. Deze zullen alleen in goed overleg -en voor rekening van de verzoeker- verplaatst worden, casu quo de Verkoper zal in alle redelijkheid mee werken aan een mogelijke verplaatsing op verzoek van de Koper. Ook het plaatsen van eventuele nieuwe peilbuizen zullen in goed onderling overleg besproken worden.

9. GEBRUIK

De Koper zal het Verkochte 1 gebruiken als bouwterrein ten behoeve van laad- en overslagactiviteiten en het Verkochte 2 na bestemmingswijziging ten behoeve van de industrie. De Verkoper levert het Verkochte met de feitelijke

eigenschappen die het Verkochte thans heeft.
Het risico voor het al of niet verkrijgen van bestemmingswijziging, vergunningen, toestemmingen en dergelijke (waaronder meldingen) in verband met het beoogde gebruik van het Verkochte is geheel voor de Koper.

10. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN / KETTINGBEDINGEN / KWALITATIEVE RECHTEN EN PLICHTEN EN DERGELIJKE

a. Het Verkochte wordt in eigendom overgedragen met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het Verkochte, alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen.
b. In dit verband wordt vermeld dat in de voorafgaande akten (zie hiervoor onder 'Wijze van voorafgaande eigendomsverkrijging') ten aanzien van het Verkochte geen erfdienstbaarheden zijn gevestigd, noch zijn aangehaald uit vroegere akten. Evenmin komt in de vermelde akten -voor zover in deze akte niet anders vermeld- een verwijzing naar kwalitatieve rechten en/of verplichtingen en/of kettingbedingen voor.
c. Het Verkochte is niet belast met landinrichtingsrente.
d. Op het Verkochte rusten blijkens de basisregistratie Kadaster en het gemeentelijke beperkingenregister geen andere publiekrechtelijke beperkingen dan de hierna onder e. vermelde.
e. Publiekrechtelijke beperkingen
   Blijkens kadastrale inzagen is ten aanzien van de percelen Budel, sectie G, nummers 1468 en 1470 een beperking bekend:
   Kennisgeving, Vordering, Bevel of Beschikking, Wet Bodembescherming
   Ontleend aan: Hypotheken 4 59286 nummer 77 de dato eenentwintig december tweeduizend tien.
   Betrokken bestuursorgaan, Provincie Noord-Brabant.
   In het besluit wordt gemeld dat het betrekking heeft op een gedeelte van het perceel (2% -gedeelte weg/spoor- van sectie G oud 816, thans 1468 en 1740) en onder 4 is gemeld: "*te bepalen dat het gebruik van de bodem, anders dan weg/spoor, aan ons dient te worden gemeld;* ".
f. Blijkens het gemeentelijke beperkingenregister rusten er geen voorkeursrechten ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op de Onroerende zaak.

11. RISICO

Het Verkochte is vanaf de ondertekening van deze akte voor risico, exclusief dat van milieu (de bekende grondwaterverontreiniging) als bedoeld in artikel 8 letter e.

12. ONDER- OF OVERMAAT

Indien de werkelijke oppervlakte van het Verkochte afwijkt van de kadastrale oppervlakte geeft dat aan geen van partijen het recht de koop te ontbinden, doch wel vermeerdering of vermindering van de prijs te vorderen op basis van een bedrag van zeventien euro (**€ 17,00**) per centiare indien de totale oppervlakte van het Verkochte meer of minder groot is dan zes hectare,

veertien are en achtenzeventig centiare (6 ha 14 a 78 ca).
In afwijking/aanvulling op het vorenstaande zal een verschil niet groter dan eenhonderd centiare niet worden verrekend en wordt gemeld bedrag verhoogd met de onder artikel 4 vermelde rente, ingaande heden.

13. ONTBINDING

Alle ontbindende voorwaarden die met betrekking tot het Verkochte zijn overeengekomen, zijn thans uitgewerkt. Noch de Verkoper noch de Koper kan zich terzake van de koop en levering van het Verkochte nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

14. FEITELIJKE LEVERING

Koper kan het Verkochte -voorzover in deze akte niet anders vermeld en/of bij partijen niet anders bekend- onmiddellijk aanvaarden, ontruimd en vrij van huur, pacht en overige gebruiksrechten.

15. VERREKENING LASTEN

De eigenaarslasten komen voor rekening van de Koper vanaf één januari aanstaande.

16. OVERDRACHT AANSPRAKEN

a. Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten gaan, zonder dat de Verkoper tot vrijwaring verplicht is, per het tijdstip van overdracht van het Verkochte op de voet van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek over op de Koper en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op de Koper worden zij op de voet van artikel 3:94 lid 3 Burgerlijk Wetboek geleverd.
   Deze akte dient (tevens) als 'authentieke akte' in de zin van artikel 3:94 lid 3 Burgerlijk Wetboek: met deze akte worden de aanspraken van de Verkoper ten aanzien van het Verkochte tegenover derden aan Koper geleverd, zonder dat daarvoor een mededeling aan de desbetreffende derden nodig is.
b. De Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan de Koper te verstrekken en machtigt de Koper voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van de Koper aan de desbetreffende derde(n) te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
c. De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover de Verkoper deze in zijn bezit had, aan de Koper afgegeven.

17. ONDERHOUD EN TOEGANG INSTEEKHAVEN

1. De eigendom van (de ondergrond van) de insteekhaven berust na inschrijving van deze akte in de openbare registers bij de Verkoper en de

Koper, ieder één zijde.

2. Elke partij is verplicht voor eigen rekening zijn zijde van de insteekhaven, inclusief -voor zover aanwezig- walbeschoeiing, oeverbescherming, bolders, kade, kraanbaan, terreinverharding, trekstangen, nutsvoorzieningen, bijkomende voorzieningen en overige infrastructuur, goed te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, onverminderd het hierna in artikel 18 onder c bepaalde.
3. Tot dat onderhoud behoort tevens het periodiek schoonhouden van (zwerf-)vuil tot onkruid en wildgroei van (houtachtige-) ongewenste begroeiing.
4. De overige administratieve en beheerskosten vallende op of verband houdende met de insteekhaven, die niet aan één zijde zijn toe te rekenen, komen voor rekening van de Verkoper en de Koper, ieder de helft. Daaronder begrepen de jaarlijkse kosten verband houdende met de publiekrechtelijke vergunning van de insteekhaven.
5. Partijen verplichten zich jegens elkander met betrekking tot gemeenschappelijke zaken, waaronder wordt geacht te zijn begrepen het op diepte houden van de haven, (periodiek) in goed overleg werkafspraken te maken.

Partijen komen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden de navolgende erfdienstbaarheden:

18. ERFDIENSTBAARHEDEN

I. VAARWEG

Ten behoeve en ten laste van het Verkochte 1, kadastraal bekend gemeente Budel, sectie G, nummer 1468 en gemeente Weert, sectie Q, nummer 158 - enerzijds- en ten laste en ten behoeve van het aan Verkoper in eigendom blijvende gedeelte van de insteekhaven alsmede aangrenzende eigendom, kadastraal bekend gemeente Budel, sectie G, nummer 1469 en gemeente Weert, sectie Q, nummer 159 -anderzijds-, wordt hierbij over en weer gevestig de erfdienstbaarheid van vaarweg, om met voertuigen te komen van en te gaan naar het openbaar water, de Zuid-Willemsvaart, van en naar elk erf.

Op deze erfdienstbaarheid zijn van toepassing de navolgende bepalingen:

a. Het is de eigenaar van het *dienend* erf toegestaan om, voor zijn rekening en risico, op zijn erf nabij de kade steigers aan te leggen, casu quo vaartuigen te leggen.
b. Het is de eigenaar van het *dienend* erf niet verboden om in zijn erf met vaartuigen of andere drijvende objecten geheel of gedeeltelijk ligplaats te (doen) kiezen. Echter bij het bepaalde onder a en b blijft onverminderd gelden dat het (havengedeelte behorende bij) Verkochte 1 altijd toegankelijk dient te zijn via het gedeelte van de insteekhaven van en naar de Zuid-Willemsvaart.
c. Het schoonhouden van afval en het op een diepte houden voor klasse II schepen met betrekking tot de insteekhaven en de ontsluiting op de Zuid-Willemsvaart, komt voor rekening van de Verkoper en de Koper, ieder voor de helft. Het overige onderhoud komt voor rekening van de eigenaar van

het betrokken dienend erf. Het onderhoud van de brug komt niet voor rekening van Koper.

d. Elk erf is verplicht te dulden dat over zijn erf, zijnde gedeelte van de insteekhaven, wordt gemanoeuvreerd, inclusief het gedeelte naar de Zuid-Willemsvaart. Het onder a en b bepaalde blijft onverminderd van toepassing.

e. Voormelde erfdienstbaarheid geeft aan de eigenaar van het heersend erf zo nodig het recht het dienend erf te betreden, indien dit voor het genot van die erfdienstbaarheid en het onderhoud of de vernieuwing van de betreffende werken nodig is.

f. De erfdienstbaarheid ten laste van het erf anderzijds wordt niet geacht te zijn verzwaard indien daarvan mede gebruik wordt gemaakt ten behoeve van het Verkochte 2.

g. De hiervoor vermelde erfdienstbaarheid van vaarweg ten behoeve van het Verkochte 1 kan binnen vijf jaar na heden door de Verkoper worden opgezegd indien de koopprijs voor het Verkochte 2 niet op de betrokken betaaldatum als in artikel 4 vermeld, is voldaan en tevens niet is voldaan binnen drie maanden na ingebrekestelling.

II. BOUWTECHNISCHE TOESTANDEN

Ten behoeve en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Budel, sectie G, nummer 1468 en gemeente Weert, sectie Q, nummer 158 -enerzijds- en ten laste en ten behoeve van het aan Verkoper in eigendom blijvende gedeelte van de insteekhaven alsmede aangrenzende eigendom, kadastraal bekend gemeente Budel, sectie G, nummer 1469 en gemeente Weert, sectie Q, nummer 159 -anderzijds-, worden hierbij over en weer gevestigd alzodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand, waarin voormelde erven zich na realisering van de beoogde opstallen op het Verkochte 1 ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft:

- de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, ten behoeve van afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins;
- de aanwezigheid van kabels ten behoeve van telefoon-, radio- en/of televisie-aansluiting;
- eventuele inbalking, inankering, overbouw, licht en uitzicht,

zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen en onverminderd het hierna onder 19 letter e bepaalde.
Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.

19. INSPANNINGSVERPLICHTING SPOORONTSLUITING

a. De Koper wenst het Verkochte 1 en/of Verkochte 2 mede te ontsluiten door middel van het spoor. De Verkoper zal daaraan zijn volledige medewerking te verlenen. De juridische afwikkeling zal plaatsvinden nadat de -voor de feitelijke ingebruikname ten behoeve van het Verkochte 1 en/of Verkochte

2- vereiste publiek- privaatrechtelijke medewerking van derden is verkregen of toegezegd.

b. De ontsluiting ten behoeve van het Verkochte 1 en/of Verkochte 2 zal worden vastgelegd door middel van een eeuwigdurend zakelijk recht (erfdienstbaarheid).

c. Alle (extra) kosten verband houdende met de beoogde ontsluiting ten behoeve van het Verkochte 1 en/of Verkochte 2 en/of naar rato hieraan toe te rekenen komen voor rekening van de Koper (eigenaar heersend erf).

d. Bijzondere bepalingen:
   1. Voor de gebruikmaking van de ontsluiting geldt dat deze dient te passen binnen de operationele treinactiviteiten van Verkoper (en haar gelieerde ondernemingen) op het dienend erf en de aangrenzende eigendom van Verkoper en van de Koper (eigenaar heersend erf).
   2. Partijen verplichten zich jegens elkander om in goed overleg een overeenkomst te sluiten (een reglement vast te stellen) en die periodiek in goed overleg te herzien, waarin alle operationele afspraken rondom het laden en lossen van de treinen met betrekking tot toegankelijkheid terrein, tijd en/of ruimte-slots, enzovoorts nader worden vastgelegd, zomede de (wijze van) toerekening van de kosten bij mede-gebruik van het spoor.
   3. Mocht het gebruik van de Koper een belemmering gaan vormen voor het hoofdgebruik van de Verkoper (de concentraat treinen), dan prevaleert het hoofdgebruik van de Verkoper.

e. Partijen verklaren dat het spoor langs de kade komt te vervallen. Verkoper zal zijn medewerking verlenen aan verlegging van het spoor, zodanig dat die met een bocht uitkomt aan de noordzijde van het Verkochte 1 en/of Verkochte 2.

20. KETTINGBEDING

a. Elke partij is verplicht en verbindt zich jegens de wederpartij, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in artikelen 17, 19 en onderhavig artikel omschreven verplichtingen bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het betrokken registergoed, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde of niet-goederenrechtelijke gebruiker ten behoeve van de wederpartij op te leggen, die ten behoeve van deze laatste(n) aan te nemen en, in verband daarmede, om de hier in de artikelen 17, 19 en onderhavige artikel bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de partij door die van de verkrijger in eigendom of genot, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van maximaal vijfduizend euro (€ 5.000,00) per dag van overtreding ten behoeve van wederpartij, met bevoegdheid

voor deze(n) daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de partij te vorderen.

b. Het hiervoor onder a bepaalde geldt slechts indien en voor zover de hier bedoelde verplichtingen niet van rechtswege door de overgang van het betrokken registergoed op de verkrijger overgaan. Degenen die gehouden zijn de uit deze akte voortvloeiende verplichtingen na te komen, speciaal de hiervoor onder a vermelde verplichtingen zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie), zonder dat enige ingebrekestelling daartoe is vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

21. ONHERROEPELIJKE VOLMACHT PARTIJEN

Partijen verlenen volmacht aan ieder van de medewerkers van De Kerf & Van Sprang notarissen te Tilburg, om de akte(n) van levering en eventuele hypotheekakte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen of te rectificeren in verband met een verzuim en/of een foutieve kadastrale aanduiding en/of een andere objectbepaling.

Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel met de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

22. VOLMACHT INSCHRIJVING REGISTERS

Partijen geeft volmacht aan mij, notaris, om een afschrift of uittreksel van deze akte in te schrijven in de openbare registers.

23. VOLMACHT TOT DOORHALING HYPOTHEKEN

Voorts verlenen partijen bij deze volmacht aan mij, notaris en elk van mijn medewerkers, tot het verrichten van al hetgeen nodig of wenselijk is ter doorhaling van hypothecaire inschrijving(en) en beslagen die vóór de levering op het Verkochte rustten en tot het verrichten van al hetgeen daarmede verband houdt.

24. OVERDRACHTSBELASTING / OMZETBELASTING

1. Kosten en overdrachtsbelasting
   Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de Koper.
2. Omzetbelasting Verkochte 1
   Verkoper garandeert wat betreft het Verkochte 1 te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en verklaart dat de levering in de zin van die wet plaats vindt voor, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming, zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het Verkochte 1.
3. Geen omzetbelasting Verkochte 2
   Verkoper garandeert wat betreft het Verkochte 2 te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en verklaart dat de levering in de zin van die wet plaats vindt na verloop van twee jaren

sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming. Verkoper en Koper zullen samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het Verkochte 2.

25. AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte worden vastgehecht:

- situatietekening;
- volmacht Verkoper.

26. WOONPLAATSKEUZE

Ter zake 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.

SLOT AKTE

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

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

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben dezen verklaard tijdig tevoren van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk, eerst door de verschenen personen en daarna door mij, notaris, ondertekend, om