

20133293 AVE
Versie 13 maart 2017

Heden, * tweeduizend veertien, verschijnen voor mij, Mr Adriaan Verrijp, notaris te Westland:

1. mevrouw *, te dezer zake woonplaats kiezend ten kantore van Westland Partners Notarissen & Advocaten, 2671 MV Naaldwijk, gemeente Westland, Galgepad 21, geboren te 's-Gravenhage op twee en twintig oktober negentienhonderd negen en zestig, die verklaarde te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van:

*de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Westland, kantoorhoudende te 2671 GW Naaldwijk, Stokdijkkade 2, te dezen overeenkomstig artikel 160, eerste lid, aanhef en onder e. van de Gemeentewet, daartoe gemandateerd op grond van de Mandaatregeling College en Burgemeester Westland 2017, d.d. 10 januari tweeduizend zeventien, rechtsgeldig vertegenwoordigd door *(teammanager Bedrijfsbureau, cluster Ruimte), handelend ter uitvoering van het besluit d.d. *(datum-maand-jaar) van het college van burgemeester en wethouders, hierna ook te noemen: "de Gemeente" ; en

*de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Westland, kantoorhoudende te 2671 GW Naaldwijk, Stokdijkkade 2, te dezen overeenkomstig artikel 160, eerste lid, aanhef en onder e. van de Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder T.A.M. Duijvestijn, daartoe op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet gemachtigd door J. van der Tak in zijn hoedanigheid van burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit d.d. *(datum-maand-jaar) van het college van burgemeester en wethouders, hierna ook te noemen: "de Gemeente" ; en

2. de heer/mevrouw *,
hierna ook te noemen: "de Eigenaar".

Van de volmachtgeving op de comparante blijkt uit een onderhandse volmacht welke aan deze akte zal worden **gehecht**.

De verschenen personen verklaarden als volgt:

De eigenaar heeft in eigendom het volgende registergoed, te weten:

Omschrijving registergoed

Voorafgaande verkrijging

Dit registergoed is door de Eigenaar verkregen door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster, voorheen gehouden te *, op * in deel * nummer * van een afschrift van een akte van levering op * verleden voor *, notaris te *

Voorbelasting

Dit registergoed is belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van *, in hoofdsom groot *, genomen krachtens een akte van hypotheekstelling op * verleden voor *, notaris te *, bij afschrift ingeschreven in het daartoe bestemde register van het kadaster, voorheen gehouden te * op * in deel * nummer *.

Aanleiding

De Gemeente Westland heeft middels een brief de dato * van het college van burgemeester en wethouders aan de Eigenaar aangegeven te hebben geconstateerd dat:

* het registergoed en de daarop gebouwde opstallen en bouwwerken geheel of gedeeltelijk in strijd met de van toepassing zijnde bestemming, te weten "Agrarisch – Glastuinbouw" of een andere bestemming als bedoeld in het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied *(Westland of Boomawatering), worden gebruikt.

* op het registergoed een bouwwerk/bouwwerken is/zijn opgericht/verbouwd zonder daartoe vereiste vergunning(en).

* op het registergoed een werk/werken is/zijn uitgevoerd zonder daartoe vereiste vergunning(en).

* op het registergoed een bouwwerk/bouwwerken in strijd met de van toepassing zijnde bestemming, te weten "Agrarisch – Glastuinbouw", gebruikt wordt/worden.

De Gemeente Westland is bevoegd en in beginsel verplicht om tegen het geconstateerde handhavend op te treden en de strijdige situatie te (laten) beëindigen.

De Eigenaar wenst (*een gedeelte van) het registergoed (hierna te noemen: de 'Strijdige Kavel), zoals met de letter * aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, geheel of gedeeltelijk tijdelijk in strijd met de van toepassing zijnde bestemming, te weten "Agrarisch – Glastuinbouw", tijdelijk te blijven gebruiken.

Het college van burgemeester en wethouders van Westland heeft in de op * vastgestelde beleidsregel "Strijdig gebruik duurzame glastuinbouwgronden in Westland 2016" bepaald onder welke voorwaarden het strijdig gebruik kan worden voortgezet. De Gemeente heeft in een brief/e-mail de dato * aangegeven in beginsel medewerking te willen verlenen aan het verlenen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor het in strijd met de bestemming blijven gebruiken van (*een gedeelte van) het registergoed, zoals met de letter * aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, met inachtneming van de voorwaarden die zijn opgenomen in voornoemde beleidsregel, en zodoende af te zien van het voeren van een handhavingsprocedure.

*De Eigenaar heeft het college van burgemeester en wethouders op datum * verzocht...

*De Eigenaar zal het college van burgemeester en wethouders verzoeken...

een omgevingsvergunning te verlenen ter voortzetting van het strijdige gebruik van (* een gedeelte van) de Strijdige Kavel, zoals met de letter * aangegeven op de voormelde tekening, zulks in afwijking van het bestemmingsplan, voor een periode van ten hoogste 10 jaar, met dien verstande dat dit tijdelijke gebruik wordt gestaakt bij uitoefening van deze koopoptie en dat eventueel resterende grond dient te worden aangewend overeenkomstig de huidige bestemming, te weten "Agrarisch-Glastuinbouw". Door deze koopoptie is zodoende verzekerd dat de Strijdige Kavel, onverlet het afwijkende gebruik daarvan, beschikbaar is voor de ontwikkeling van de glastuinbouw.

De Eigenaar verklaart dat de Strijdige Kavel tegen een marktconforme prijs is aangeboden aan één of meer eigenaren van de aan de Strijdige Kavel (direct dan wel indirect) grenzende tuinbouwlocaties, met de bedoeling dat de Strijdige Kavel overeenkomstig door die eigenaren volgens haar bestemming kan worden gebruikt, maar dat dit niet tot overeenstemming heeft geleid.

De Gemeente verklaart dat aan de voorwaarden als opgenomen in voornoemde beleidsregel is voldaan.

Met in achtneming van het vorenstaande hebben de Eigenaar en de Gemeente een overeenkomst met elkaar gesloten, primair ten behoeve van Eigenaar, die immers tijdelijke voortzetting van het met het bestemmingsplan strijdige gebruik wenst, waarvan de bepalingen en bedingen in deze akte zijn verwoord.

Vestiging kwalitatieve verplichting

Hoofdstuk I

1. Zolang de Eigenaar eigenaar is van de Strijdige Kavel, te weten een gedeelte ter grootte van ongeveer * van het perceel kadastraal bekend gemeente * sectie * nummer *, welk gedeelte op voormelde tekening is aangegeven met letter *, dient hij bij een voorgenomen vervreemding, bezwaring met een (beperkt) recht, waardoor door derden de beschikking over de Strijdige Kavel wordt verkregen (geheel danwel gedeeltelijk) en/of verhuur (geheel danwel gedeeltelijk), daarvoor de voorafgaande schriftelijke toestemming te hebben van de Gemeente, welke toestemming door de Gemeente alléén wordt verleend ingeval die rechtshandeling plaatsvindt met het oog op de ontwikkeling van de glastuinbouw, waaronder *in ieder geval* wordt begrepen: de vestiging, uitbreiding of uitoefening van een duurzaam en doelmatig glastuinbouwbedrijf, het realiseren van voorzieningen behorend bij zo'n bedrijf, het graven van water ten behoeve van de wateropgave in het glastuinbouwgebied en/of het uitplaatsen van een of meer woningen die op hun huidige locatie de ontwikkeling van de glastuinbouw hinderen. Op de Eigenaar rust de verplichting om dit aan de Gemeente aannemelijk te maken.

2. In afwijking van sub 1, kan de gemeente de daar bedoelde toestemming tevens verlenen indien zich een situatie voordoet als bedoeld in Hoofdstuk II, onderdeel A, sub 2.
3. Zolang de Eigenaar eigenaar is van de Strijdige Kavel verplicht hij zich jegens de Gemeente om aan de Strijdige Kavel regelmatig onderhoud te plegen, zodat deze schoon blijft en geen overlast veroorzaakt.
4. De hiervoor sub 1. en 2. genoemde verplichtingen worden hierbij aan de Eigenaar opgelegd en door de Eigenaar aanvaard als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van de Gemeente, voor wie de sub 1 verschenen persoon verklaart dit beding te aanvaarden, zodat deze verplichting zal overgaan op al degenen die het verkochte met de daarop te realiseren opstallen onder algemene titel zullen verkrijgen.
5. De Gemeente heeft het recht om afstand te doen van het ten behoeve van haar gemaakte beding.
6. Dit beding vindt geen toepassing in geval van een executoriale verkoop of onderhandse verkoop met toestemming van de voorzieningenrechter als bedoeld in artikel 268 lid 2 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Koopoptie

Hoofdstuk II

De Eigenaar verleent bij deze een optie tot ongeclausuleerde aankoop van de Strijdige Kavel aan de Gemeente, maar zonder de verplichting voor de Gemeente om van de optie tot koop gebruik te maken, verder te noemen: "de koopoptie".

De Gemeente aanvaardt de koopoptie.

A. Voorwaarden van de koopoptie

1. Van de koopoptie kan slechts gebruik worden gemaakt worden zolang de Strijdige Kavel de bestemming "Agrarisch - Glastuinbouw", of in een volgend bestemmingsplan een daaraan gelijk te stellen bestemming, heeft.
2. De koopoptie is niet overdraagbaar, tenzij het registergoed met de woning alwaar de bestemming Wonen geldt wordt verkocht aan een derde partij en deze eveneens de Strijdige Kavel verkrijgt, alsdan is deze te noemen 'de Eigenaar', en blijft de inhoud en alle rechtsgevolgen van deze akte onverkort van kracht.
3. De koopoptie wordt verleend zonder tegenprestatie.
4. Van de koopoptie zal slechts gebruik kunnen worden gemaakt voor de gehele Strijdige Kavel als ondeelbaar geheel, tenzij de Gemeente expliciet en schriftelijk toestemming geeft om anderszins gebruik te kunnen maken van de koopoptie.
5. Van de koopoptie wordt uitsluitend gebruik gemaakt op verzoek van een derde partij die de Strijdige Kavel aantoonbaar nodig heeft en gaat aanwenden met het oog op de ontwikkeling van de glastuinbouw, waaronder *in ieder geval* wordt begrepen: de vestiging, uitbreiding of uitoefening van een duurzaam en doelmatig glastuinbouwbedrijf, het

realiseren van voorzieningen behorend bij zo'n bedrijf, het graven van water ten behoeve van de wateropgave in het glastuinbouwgebied en/of het uitplaatsen van een of meer woningen die op hun huidige locatie de ontwikkeling van de glastuinbouw hinderen.

Op de derde partij rust de verplichting om dit aan de Gemeente aannemelijk te maken.

6. De Gemeente zal de Strijdige Kavel direct, in dezelfde akte, doorleveren en leveren aan die derde partij voor dezelfde koopprijs, verhoogd met de terzake van de verkrijging door de Gemeente ten laste van de Gemeente komende kosten, zoals taxatiekosten, notariskosten en kadastrale rechten, alsook de ten laste van de Eigenaar komende notariële kosten voor het opstellen van de onderhavige akte. Laatstgenoemde kosten worden door de Gemeente vergoed aan de Eigenaar op het moment dat de derde partij (een deel van) de Strijdige Kavel geleverd krijgt.

B. Voorwaarden voor het uitoefenen van de koopoptie

De koopoptie zal slechts door de Gemeente kunnen worden uitgeoefend door de schriftelijke mededeling van de uitoefening van de koopoptie bij een ter post aangetekende brief aan het adres van de Eigenaar.

C. Voorwaarden voor de verkoop

Ingeval de koopoptie rechtsgeldig is uitgeoefend, is het volgende van toepassing:

1. De Strijdige Kavel wordt geheel zonder bebouwing en andere bezwaring verkocht, tenzij de derde partij, als bedoeld onder de Voorwaarden van de koopoptie, kenbaar heeft gemaakt dat hij de gehele danwel gedeeltelijke aanwezige bebouwing, die was blijven staan, wenst aan te wenden voor de ontwikkeling van de glastuinbouw.
2. De koopprijs zal tussen de Eigenaar en de Gemeente worden vastgesteld, waarbij als uitgangspunt geldt: een marktconforme koopsom voor de grond met de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw', met dien verstande dat de bodem aantoonbaar niet zodanig verontreinigd is dat de grond niet te gebruiken is voor het doel waarvoor deze wordt aangekocht door de derde partij.

Bij gebrek aan overeenstemming omtrent de hoogte van koopprijs - hetgeen wordt verondersteld het geval te zijn indien partijen niet binnen vier (4) weken na de verzenddatum van de brief waarbij de Gemeente de koopoptie heeft uitgeoefend overeenstemming hebben bereikt -, zal de koopprijs worden vastgesteld door drie deskundigen.

Beide partijen zullen ieder binnen zes (6) weken na de verzenddatum van de brief waarbij de Gemeente de koopoptie heeft uitgeoefend één deskundige benoemen, terwijl de derde deskundige binnen acht (8) weken na de verzenddatum van de brief waarbij de Gemeente de koopoptie heeft uitgeoefend zal worden aangewezen door de twee door partijen benoemde deskundigen.

Indien één van partijen nalatig blijft om mee te werken aan de benoeming van een deskundige zal/zullen de noodzakelijke benoeming(en) plaats vinden door een Kantonrechter binnen wiens ambtsgebied het onderhavige registergoed is gelegen, op verzoek van de meest gereede partij.

3. De drie deskundigen dienen de waarde van het registergoed binnen vier (4) weken na benoeming, waarbij als benoemingsdatum geldt de verzenddatum waarop de laatste van de drie deskundigen schriftelijk aan beide partijen heeft laten weten de benoeming te aanvaarden c.q. de datum van uitspraak van de Kantonrechter, te hebben vastgesteld. Als uitgangspunt voor waardering geldt een marktconforme waarde voor de grond met de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw', met dien verstande dat de bodem aantoonbaar niet zodanig verontreinigd is dat de grond niet te gebruiken is voor het doel waarvoor deze wordt aangekocht door de derde partij, op de verzenddatum van de brief waarbij de Gemeente de koopoptie heeft uitgeoefend.

Indien de deskundigen niet tot overeenstemming komen, zal gelden het gemiddelde van de door ieder van hen uitgebrachte waarderingen.

Indien de gemiddelde waarde onevenredig wordt beïnvloed door één van de deskundigen, waarbij de waardering door deze deskundige meer dan 20% afwijkt van de gemiddelde waarde, is de waardering van de derde deskundige leidend.

De kosten van benoeming van de deskundigen en hun werkzaamheden komen ten laste van partijen, ieder voor de helft.

4. Na het uitoefenen van de koopoptie heeft de Eigenaar noch de Gemeente het recht om van de verkoop en koop af te zien. Van verkoop door Eigenaar, kan slechts worden afgezien indien Eigenaar binnen vier (4) weken na de verzenddatum van de brief, waarbij de Gemeente de koopoptie heeft uitgeoefend, overeenstemming heeft bereikt met de derde partij, als bedoeld onder de Voorwaarden van de koopoptie, waarbij de Kwalitatieve verplichting als genoemd in Hoofdstuk I onverkort van toepassing blijft. In dit geval zijn navolgende Voorwaarden voor de verkoop niet van toepassing. Van koop door de Gemeente kan slechts worden afgezien indien de derde partij, op wiens verzoek de Gemeente de koopoptie uitoefent, afziet van de koop.

5. Zodra de koopprijs is vastgesteld - als datum van vaststelling koopprijs geldt de verzenddatum aan partijen van het door de drie deskundigen opgestelde definitieve rapport - is er een overeenkomst van verkoop en koop tussen de Eigenaar en de Gemeente tot stand gekomen, zonder ontbindende- danwel opschortende voorwaarde(n), behoudens het bepaalde in sub 4.

Uiterlijk vier (4) weken daarna dient de eigendomsoverdracht aan de Gemeente plaats te vinden, onder gelijktijdige betaling van de volledige koopsom, vrij van hypotheken en beslagen en inschrijvingen daarvan, ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan Westland Partners Notarissen en Advocaten te Westland, op welke dag het registergoed vrij van huur of enig ander (zakelijk) gebruiksrecht, zonder bebouwing, geheel

leeg en ontruimd aan de Gemeente moet worden opgeleverd, tenzij de Gemeente eerder schriftelijke toestemming heeft verleend voor de vestiging van een (beperkt) recht waardoor door derden de beschikking over de Strijdige Kavel hebben verkregen (geheel danwel gedeeltelijk) danwel eerder schriftelijk toestemming heeft verleend voor verhuur (geheel danwel gedeeltelijk) danwel eerder schriftelijk toestemming heeft verleend voor de handhaving van de bebouwing.

Alle kosten en rechten gemoeid met de verkoop en levering komen voor rekening van de Gemeente.

6. Voor het geval in de toekomst een Grondbank of ander soortgelijk rechtspersoon in het leven wordt geroepen ten behoeve van de schaalvergroting en/of herstructurering van de glastuinbouw, zal de levering - op verzoek van de Gemeente - rechtstreeks aan die Grondbank of ander soortgelijk rechtspersoon plaatsvinden.
7. Indien de Gemeente akkoord gaat met de oplevering van de Strijdige Kavel inclusief de daarop staande bebouwing (geheel danwel gedeeltelijk) overeenkomstig het bepaalde in lid 1., zal de koopprijs worden verhoogd met de waarde van bedoelde bebouwing, welke waarde dient te worden vastgesteld overeenkomstig het hiervoor in de leden 2. en 3. bepaalde.
8. Bij overtreding of niet-nakoming van het hiervoor in verband met de koopoptie bepaalde zal de Eigenaar dadelijk en zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst een opeisbare boete verbeuren ten behoeve van de Gemeente, en ter keuze van de Gemeente, ter grootte van de getaxeerde waarde dan wel de waarde waarvoor de betreffende onroerende zaak werd vervreemd, onverminderd het recht voor de Gemeente om alsnog nakoming en/of verdere schadevergoeding te vorderen.
9. Indien blijkt dat de Eigenaar de uitoefening van de koopoptie frustreert, zal de koopoptie onverkort van kracht blijven.
10. Deze koopoptie vindt geen toepassing in geval van een executoriale verkoop of onderhandse verkoop met toestemming van de voorzieningenrechter als bedoeld in artikel 268 lid 2 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.

Kettingbeding

Hoofdstuk III

1. Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Strijdige Kavel of vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van de Strijdige Kavel door een ander of door anderen wordt verkregen moet de volgende bepaling worden opgenomen:

"Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Strijdige Kavel of bij vestiging van beperkte genotsrechten daarop, dient het hiervoor onder Hoofdstuk I en Hoofdstuk II bepaalde, alsmede de onderwerpelijke bepaling (Hoofdstuk III) aan elke eigenaar of beperkte gerechtigde te worden opgelegd, zulks op straffe van verbeurte door de overdragende partij die dit

verzuimt en in geval meerdere partijen als overdragende partijen optreden door hen als hoofdelijke debiteuren, van een door het enkele feit der overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de Gemeente verschuldigde boete ten bedrage van tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00), terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.”

2. Dit kettingbeding vindt geen toepassing in geval van een executoriale verkoop of onderhandse verkoop met toestemming van de voorzieningenrechter als bedoeld in artikel 268 lid 2 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.
3. De in deze akte gevestigde kwalitatieve verplichting (Hoofdstuk I), de in deze akte verleende koopoptie (Hoofdstuk II) en het in deze akte opgenomen kettingbeding (Hoofdstuk III) eindigen van rechtswege zodra de Gemeente (danwel in haar plaats de Grondbank) de gehele Strijdige Kavel in eigendom heeft verkregen.

Ontbindende voorwaarden

Hoofdstuk IV

Deze overeenkomst eindigt van rechtswege indien:

1. Het college van burgemeester en wethouders niet binnen drie maanden na het vaststellen van deze overeenkomst een omgevingsvergunning verleent voor het tijdelijk in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van de Strijdige Kavel.
2. De in lid 1 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend maar als gevolg van een heroverwegingsbesluit of een gerechtelijke uitspraak komt te vervallen.
3. Voordat de Strijdige Kavel aan derden is verkocht en geleverd, de bestemming van de Strijdige Kavel, te weten “Agrarisch - Glastuinbouw” wijzigt in een daaraan niet gelijk te stellen bestemming.

Alsdan komt tevens de kwalitatieve verplichting van rechtswege te vervallen.

Kosten akte

Hoofdstuk V

De kosten van deze akte, waaronder begrepen het verschuldigde kadastrale recht, zijn voor rekening van de Eigenaar.

Woonplaatskeuze

Hoofdstuk VI

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris.

Slotbepalingen

Hoofdstuk VII

Eigenaar onderschrijft dat de koopoptie aan de Gemeente geen afbreuk doet aan de mogelijkheid tot rechtstreekse verkoop en levering door Eigenaar aan

een derde, aangezien verkoop en levering aan derden nog steeds kan plaatsvinden, mits met het oog op het aanwenden van de Strijdige Kavel voor de ontwikkeling van de glastuinbouw.

WAARVAN AKTE is verleden te Westland, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

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 een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om