

Datum vergadering

9 december 2019

Staf

Staf Natuur, Landschap en Grond, E. Rommel

Unitmanager

Sectormanager: (10)(2e)

Directeur: Herman Schartman

Uw contactpersoon

(10)(2e)

BEL/GND

Telefoonnummer +31 (10)(2e)

(10)(2e) @noord-holland.nl

Bijlagen: diversen

3 december 2019

1|2

Betreft: Verkoop

motorcrossterrein aan Coöperatie

Grond Noord-Holland

(zaak 775181)

Nota GS-staf

(N.B. rubrieken 1 t/m 6 altijd in deze volgorde uitwerken)

1. Doel van de bespreking/toelichting

De realisatie van het motorcrossterrein wordt gedaan door de Stichting Noord Hollandse Geluid Sporten Phoenix. Dit is ook de stichting die in 2007 bij Provincie heeft verzocht om strategisch de betreffende percelen aan te kopen.

Sphinx B.V. zal namens deze stichting de realisatie en exploitatie van het motorcrossterrein op zich nemen, hier voor is een busniessplan opgesteld.

Voor de aankoop van de grond is een coöperatie opgericht, waarbij door de leden van de stichting geld is ingebracht om de grond aan te kunnen kopen.

Sinds januari 2018 wordt er onderhandeld met Coöperatie Grond Noord-Holland om het terrein, dat door de provincie in 2007 is gekocht met het doel er een motorcrossterrein te realiseren, aan hen te verkopen. In de stafnota van januari 2018 wordt de achtergrond geschetst en de toenmalige situatie beschreven. Deze is ter informatie toegevoegd als bijlage.

Nu bevinden wij ons op het punt dat de gemeente Hollands Kroon het principebesluit tot bestemmingswijziging naar motorcrossterrein heeft genomen. De MER-procedure loopt nu.

Er is een Bibob-onderzoek uitgevoerd naar de koper, met een negatief resultaat, dat levert dus geen belemmering op voor de verkoop.

De verkoop geschiedt onderhands, omdat het doel van de grondaankoop hiermee gerealiseerd wordt.

Coöperatie Grond Noord-Holland heeft aangegeven de grond voor 1 januari 2020 te willen kopen. In de akte zal worden opgenomen dat, indien de bestemmingswijziging niet definitief wordt of dat de financiering niet rondkomt, binnen 7 jaar er de mogelijkheid is om de grond aan de provincie terug te leveren voor de aankoopsom. In de tussentijd zal de coöperatie in afwachting van de vergunningen en realisatie van de motorcrossbaan de grond als een goed huisvader agrarisch in gebruik geven.

Gezien het feit dat de grond destijds met strategische middelen is aangekocht, is het noodzakelijk dat GS plenair het besluit tot verkoop nemen.

Moet er nog een andere gedeputeerde geïnformeerd worden? het motorcrossterrein is niet meer als apart dossier belegd bij een vakgedeputeerde?

2. Voorstel tot besluitvorming

Het voorstel in te brengen in GS.

3. Financiële, personele en juridische consequenties

Financieel: de verkoopopbrengst is € 1.232.000. En komt ten goede aan de provincie, na aftrek van 50% van de kosten van het bodemonderzoek (€1.830 excl. BTW) en notariskosten (geschat op circa €5.000).

4. Communicatieve consequenties

Er wordt middels een reactieve woordvoeringslijn gecommuniceerd.

5. Wijze van totstandkoming

Ambtelijk is overleg gevoerd met de gemeente Hollands Kroon over de bestemmingsplanprocedure. Voorts is er langdurig onderhandeld met de Coöperatie Grond Noord-Holland.

6. Verdere procedure

Na akkoord van GS zal de overeenkomst worden ondertekend en kan de akte bij de notaris nog in 2019 worden gepasseerd.

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de statengriffier mw. drs. K. Bolt
Dreef 3, tweede etage
2012 HR HAARLEM

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

BEL/GND

Telefoonnummer +3123514

@noord-holland.nl

1 | 1

Verzenddatum

18 DEC. 2019

Kenmerk

775181/1329419

Uw kenmerk

Betreft: Verkoop percelen Wieringermeer D375 en 376

Geachte leden,

Ter uitvoering van art. 167, tweede lid, van de Provinciewet (inzake de actieve informatieplicht) brengen wij u het volgende besluit van ons college ter kennis:

De percelen, kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, Sectie D, nummers 375 en 376, gezamenlijk 144.965 m² groot, onderhands te verkopen aan de coöperatie Grond Noord-Holland voor een bedrag van € 1.232.000.

Wij brengen u dit besluit onder de aandacht, omdat de coöperatie middels deze aankoop voorziet in een provinciaal doel uit 2007 om ter plaatse een motorcrossterrein te realiseren.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

R.M. Bergkamp

voorzitter

A.Th.H. van Dijk

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

Onderwerp: Verkoop percelen Wieringermeer D375 en D376 aan coöp GNH

Datum vergadering: 16 december 2019

Registratienummer:

Communicatieve bijlage

De verkoop van dit stuk grond in Wieringermeer heeft een lange voorgeschiedenis. In 2005 namen Provinciale Staten een motie aan waarin het Gedeputeerde Staten opriep een motorcrossterrein mogelijk te maken. In 2007 is het stuk aangekocht zodat een motorsportvereniging hier een terrein kon inrichten.

In de tussentijd is een coöperatie gestart van belanghebbenden die het stuk grond wilden aankopen om het terrein in te richten. Zij hebben lang de tijd nodig gehad om aan het bedrag te komen. Daarnaast moest de gemeente Hollands Kroon een bestemmingswijziging doorvoeren voor dit stuk grond dat nu nog agrarisch in gebruik is. Zowel door gemeentelijke politiek als tegenstand vanuit de inwoners heeft dit lang op zich laten wachten. Inmiddels lijkt de bestemmingswijziging ophanden en heeft de coöperatie voldoende middelen om de grond te kopen.

Er is een clause opgenomen in het koopcontract dat, mocht de gemeente toch niet een bestemmingswijziging doorvoeren of als de coöperatie toch niet voldoende financiële middelen heeft, de grond aan de provincie wordt terug verkocht voor de aankoopsom.

We versturen een persbericht na het genomen besluit met daarin de voorgeschiedenis voor de context. Dit komt ook op de website en wordt via social media verspreid.

Communicatieadviseur: [REDACTED]

Datum: 9 december 2019

Persbericht

Provincie verkoopt grond voor motorcrossterrein

De provincie Noord-Holland verkoopt het stuk grond op de hoek van de Alkmaarseweg (N242) en de Groetweg in Middenmeer aan de coöperatie Grond Noord-Holland. Daarmee is de ontwikkeling van deze grond naar een motorcrossterrein bijna rond.

Gemeente Hollands Kroon besluit naar verwachting halverwege 2020 het bestemmingsplan te wijzigen. Momenteel heeft het perceel een agrarische bestemming. Daarna kan de nieuwe eigenaar het terrein inrichten.

Voorgeschiedenis

Provinciale Staten namen in 2005 een motie aan waarin het Gedeputeerde Staten opriep een motorcrossterrein mogelijk te maken in Noord-Holland. Daarop kocht de provincie in 2007 het stuk grond in Middenmeer. De Stichting Noord Hollandse Geluid Sporten Phoenix zou zorgen voor de exploitatie van het terrein. Zij hadden echter moeite de financiering rond te krijgen. Daarnaast moesten zij maatregelen nemen om de geluidsoverlast voor omwonenden te beperken.

Inmiddels hebben particuliere investeerders zich verenigd in een coöperatie, waardoor de financiering rond is. De gemeente beoordeelt binnenkort in een milieueffectrapportage over onder andere de effecten van geluid.

Clausule

In het koopcontract heeft de provincie een clausule opgenomen. Mocht de financiering toch niet rondkomen of als de gemeente toch besluit geen bestemmingswijziging door te voeren, dan moet binnen 7 jaar de mogelijkheid zijn om de grond aan de provincie terug te leveren voor de aankoopssom. In de tussentijd zal de coöperatie in afwachting van de vergunningen en realisatie van de motorcrossbaan de grond agrarisch verpachten.

Nota GS Financiële bijlage

1. Onderwerp: Verkoop motorcrossterrein in de Wieringermeer aan de Coöperatie Grond Noord-Holland (kvk 76494780) ten behoeve van het realiseren van een motorcrossterrein op de betreffende percelen.

2. Verseonnummer: 775181/

3. Financiële tabel:

Welke lasten (+) of baten (-) in euro's vloeien voort uit het voorgestelde besluit?						
OD nr. en naam	Omschrijving lasten/baten	2019	2020	2021	2022	Totaal
5.2.5 Grondbeleid uitvoeren t.b.v. provinciale doelen	Verkoopopbrengst motorcrossterrein	-1.232.000				-1.232.000
5.2.5 Grondbeleid uitvoeren t.b.v. provinciale doelen	Afwaardering boekwaarde	650.000				650.000
						0
						0
TOTAAL BESLUIT		-582.000	0	0	0	-582.000

Waar worden de lasten verantwoord in de rekening?								
OD nr. en naam	Subproductnr.	Omschrijving subproductnummer	WBS	2019	2020	2021	2022	Totaal
5.2.5 Grondbeleid uitvoeren t.b.v. provinciale doelen	791611	Verkopen onroerend goed	95.1031-7916-1193	-1.232.000				-1.232.000
5.2.5 Grondbeleid uitvoeren t.b.v. provinciale doelen	791611	Afwaardering boekwaarde	95.1031-7916-1193	650.000				650.000
								0
								0
TOTAAL BESLUIT				-582.000	0	0	0	-582.000

VERSCHIL	0	0	0	0	0
-----------------	----------	----------	----------	----------	----------

N.B. Net zoals in de begroting, is een positief bedrag (bijv. 100) een uitgave/tegenvaller en een negatief bedrag (bijv. -100) een inkomst/meevaller.

4. Toelichting & bijzonderheden (risico's, BTW, vervolgacties Zomernota, wel/niet structurele uitgave, dekking via derden, reserves, wel/niet specifieke uitkering, e.d.):

In 2007 is door de provincie het terrein aangekocht uit het krediet voor strategische aankopen (dit krediet wordt conform PS besluit in 2016 de komende 10 tot 15 afgebouwd naar € 20 miljoen). Het terrein wordt nu verkocht aan de Coöperatie Grond Noord-Holland voor een bedrag

van € 1.232.000. Het is een BTW-belaste transactie. Deze BTW komt natuurlijk niet toe aan de provincie, daarom zijn de hier genoemde bedragen exclusief BTW. De boekwaarde van € 650.000 wordt afgeboekt. Het positieve saldo gaat via de begrotingspost 'verkopen onroerend goed' naar de algemene middelen.

5. Financieel advies:

De te realiseren opbrengsten vallen binnen de geraamde opbrengsten voor 2019. Voor het afboeken van de boekwaarde worden meer kosten gemaakt dan er nu nog beschikbaar is aan budget (geraamde opbrengsten minus reeds gerealiseerde uitgaven zijn niet genoeg om de nu benodigde kosten te dekken). Voor deze overschrijding van € 261.000 zal bij de jaarrekening 2019 een verklaring worden opgenomen. De transactie is per saldo positief, waarvan € 582.000 toevloeit naar de algemene middelen. Akkoord met de voorgenomen transactie.

Fiscaal advies: Op basis van de overlegde stukken is er geen sprake van een ondernemingsactiviteit. De waardeverhoging is het gevolg van prijsstijging/inflatie in het algemeen en niet vanwege de inzet van specifieke kennis of kunde door PNH om tot een hoger rendement te komen dan in de markt gebruikelijk is. Er is daarom geen VpB verplichting.

6. Financieel adviseur: [REDACTED]; **Fiscaal adviseur:** [REDACTED]

7. Datum advies: 5-12-2019

8. Advies concerncontroller (als financiële gevolg groter is dan € 5 miljoen): niet van toepassing.

9. Uitvoeringskosten subsidies: niet van toepassing.

Datum vergadering

16 december 2019

Registratienummer

775181/1329418

Nota GS Juridische Bijlage
voor intern gebruik

4 december 2019 1|2

Het betreft een verkoop van 2 agrarische percelen bouwland, totaal groot 144.965 m² aan de coöperatie Grond Noord-Holland voor een bedrag van € 1.232.000,- excl. BTW. De coöperatie heeft als doel het oprichten en exploiteren van een motorcrossterrein.

Bij voorgenomen grondverkoop kunnen diverse juridische aspecten een rol spelen zoals bijvoorbeeld grondverontreiniging, kwalitatieve verplichtingen, waardebeoordeling in verband met staatssteun, voorkeursrechten en erfdiensbaarheden. Hieronder worden de aspecten die in casu een rol spelen kort belicht.

Bibob

Voor deze vastgoedtransactie heeft een Wet Bibob-toets plaats gevonden bij de leden van de Coöperatie, dit heeft niet geleid tot aandachtspunten.

BTW

De gronden worden in belaste staat verkocht aan de coöperatie, die voornemens is om ter plaatse een motorcrossterrein op te richten en te exploiteren.

Grondverontreiniging:

Er is een bodemonderzoek verricht. Van enige verontreiniging is geen sprake. Ook voldoet de bodem aan de huidige PFAS-norm.

Kwalitatieve verplichtingen:

NVT

Waardebeoordeling:

De Europese commissie heeft richtsnoeren opgesteld over de handelwijze van de overheid bij aan- of verkoop van gronden. De percelen zijn getaxeerd door een onafhankelijke taxateur op de marktwaarde voor de agrarische bestemming. De kans op staatssteun is niet aanwezig.

Antispeculatie beding:

In de koopovereenkomst is een antispeculatie beding opgenomen, zodoende kan de koper het terrein niet zomaar doorverkopen.

Ontbindende voorwaarden:

De coöperatie die de gronden koopt heeft voor haar leden bedongen dat de provincie de

gronden terugkoopt als blijkt dat de bestemming en vergunningen niet onherroepelijk worden.
Of als blijkt dat de realisatie niet past binnen de huidige businesscase.

Recht van eerste koop:

Als de coöperatie de gronden wenst te verkopen, dan dient zij dit eerst aan Sphinx BV aan te bieden, dit is het samenwerkingsverband van de verenigde motorcrossverenigingen van Noord-Holland.

Conclusie: er zijn geen juridische risico's bij de voorgenomen verkoop.

Opgesteld door:



Onderhandse verkoop percelen Wieringermeer D375 en D376 ten behoeve van motorcrossterrein

toelichting op het voorstel:

In 2007 zijn de betreffende percelen aangekocht door de provincie, mede op verzoek van de Stichting Noord Hollandse Geluid Sporten Phoenix, met het doel er een motorcrossterrein te realiseren. De realisatie van het motorcrossterrein wordt gedaan door de Stichting Noord Hollandse Geluid Sporten Phoenix.

Sphinx B.V. zal namens deze stichting de realisatie en exploitatie van het motorcrossterrein op zich nemen. Voor de aankoop van de grond is een coöperatie opgericht, waarbij door de leden van de stichting geld is ingebracht om de grond aan te kunnen kopen.

Sinds januari 2018 wordt er onderhandeld met de Coöperatie Grond Noord-Holland om het terrein aan hen te verkopen.

Door de gemeente Hollands Kroon is het principebesluit tot bestemmingswijziging naar motorcrossterrein genomen en loopt op dit moment MER-procedure.

Er is een Bibob-onderzoek uitgevoerd naar de koper (leden van de coöperatie), met een negatief resultaat, dat levert dus geen belemmering op voor de verkoop.

De verkoop geschiedt onderhands, omdat het doel van de grondaankoop hiermee gerealiseerd wordt.

Coöperatie Grond Noord-Holland heeft aangegeven de grond voor 1 januari 2020 te willen kopen. In de akte zal worden opgenomen dat, indien de bestemmingswijziging niet definitief wordt of dat de financiering niet rondkomt, binnen 7 jaar er de mogelijkheid is om de grond aan de provincie terug te leveren voor de aankoopsom. In de tussentijd zal de coöperatie in afwachting van de vergunningen en realisatie van de motorcrossbaan de grond als een goed huisvader agrarisch in gebruik geven.

Gezien het feit dat de grond destijds met strategische middelen is aangekocht, is het noodzakelijk dat GS plenair het besluit tot verkoop nemen.

Datum vergadering: 17 december 2019

Registratienummer: 775181/1329414

Uw contactpersoon

BEL/GND

Portefeuille

Natuur, landschap

en Grond

Portefeuillehouder E.A.S. Rommel

Plaatsvervanger C.J. Loggen

Telefoonnummer +316

@noord-holland.nl

bijlage(n)

Nota GS

Onderwerp: Verkoop percelen Wieringermeer D375 en D376 aan coöperatie Grond Noord-Holland ten behoeve van de realisatie van een motorcrossterrein 3 december 2019

1|3

<p>Paragraaf 1 Het college besluit: 1. De percelen kadastraal bekend gemeente Wieringermeer sectie D, nummers 375 en 376 te verkopen aan Coöperatie Grond Noord-Holland ten behoeve van de realisatie van een motorcrossterrein. 2. PS actief per brief te informeren over deze verkoop. 3. de sectormanager Grond volmacht te verlenen voor doorvoeren van eventuele kleine redactionele wijzigingen in de verkoopovereenkomst en het ondertekenen van de verkoopovereenkomst.</p>	
<p>Paragraaf 2 Toelichting voor de openbare besluitenlijst: De grond die door de provincie in 2007 is aangekocht ten behoeve van de realisatie van een motorcrossterrein wordt met dit doel verkocht aan de Coöperatie Grond Noord-Holland.</p>	
<p>Paragraaf 3 Gevolgen:</p>	
Financiële gevolgen en risico's?	Ja, zie de bijlage
Formatieve gevolgen en risico's?	Nee
Juridische gevolgen en risico's?	Ja, zie de bijlage

Worden bindende afspraken gemaakt met andere partijen?	Ja, de overeenkomst wordt opgenomen in het Overeenkomstenregister.
Gevolgen en risico's openbaar maken besluit?	Nee. Besluit komt op de openbare besluitenlijst, die een dag na de GS-vergadering om 11.00 uur gepubliceerd wordt.
Communicatieve gevolgen en risico's?	Ja, zie bijlage
Europese gevolgen en risico's?	Nee
Gevolgen en risico's voor de rechtmatigheid?	Nee
Overige gevolgen en risico's?	Nee
Paragraaf 4	
Ambtelijk afgestemd met:	
Directie Beleid:	[REDACTED]
Directie B&U:	Niet van toepassing
Directie Concernzaken:	COM: [REDACTED] FIN: [REDACTED]
Concerncontrol:	Niet van toepassing
Kabinet/Staf AD:	Niet van toepassing
Paragraaf 5	
Bestuurlijk afgestemd met:	
GS-staf/-staven	Staf Natuur, Landschap en Grond (9-12) Staf Cultuur Sport CE NZKG Havens (16-12) Staf Leefbaarheid Gezondheid Milieu Luchtvaart (16-12) Staf Water Wadden RO Wonen (16-12)
Paragraaf 6	
Verdere procedure:	
a. PS actief informeren	Ja, Zie bijgevoegde brief

b. Publiceren in het Provinciaal Blad?	Nee
--	------------

GS-vergadering

Dossiernummer	2054
Extern Zaak ID	775181
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	17 december 2019
Agendapunt	30
Omschrijving	Verkoop percelen Wieringermeer D376 en 376 ten behoeve van een motorcrossterrein
Organisatieonderdeel	BEL/GND
Eigenaar	[REDACTED]

Bijlagen
juridische bijlage bij 775181/1329414
Bijlage bij ovk 1329400: Businessplan MC Noord-Holland
Bijlage bij ovk 1329400: kadastrale kaart Wieringermeer D 375
Bijlage bij ovk 1329400: kadastrale kaart Wieringermeer D 376
toelichting bij 775181/1329414
VK overeenkomst Motorcrossterrein 03-12-2019 – Wieringermeer D 375 en 376
communicatieve bijlage bij 775181/1329414
Financiële bijlage bij 775181/1329414
nota GS 17 december 2019
Brief aan PS over verkoop percelen Wieringermeer D375 en 376.pdf

Gegeendeerd	Vergaderdatum
GS-vergadering	17 december 2019

Parafering			
[REDACTED]	Akkoord	,	12-12-2019 09:57

Toelichting

De grond die door de provincie in 2007 is aangekocht ten behoeve van de realisering van een motorcrossterrein wordt met dit doel verkocht aan de Coöperatie Grond Noord-Holland.

Voorgesteld besluit

1. De percelen kadastraal bekend gemeente Wieringermeer sectie D, nummers 375 en 376 te

verkopen aan Coöperatie Grond Noord-Holland ten behoeve van de realisatie van een motorcrossterrein.


2. PS actief per brief te informeren over de verkoop.
3. de sectormanager Grond volmacht te verlenen voor doorvoeren van eventuele kleine redactionele wijzigingen in de verkoopovereenkomst en het ondertekenen van de verkoopovereenkomst.

Besluit

1. De percelen kadastraal bekend gemeente Wieringermeer sectie D, nummers 375 en 376 te verkopen aan Coöperatie Grond Noord-Holland ten behoeve van de realisatie van een motorcrossterrein.

2. PS actief per brief te informeren over de verkoop.
3. de sectormanager Grond volmacht te verlenen voor doorvoeren van eventuele kleine redactionele wijzigingen in de verkoopovereenkomst en het ondertekenen van de verkoopovereenkomst.

Staf Cultuur, Sport, Circulaire Economie, NZKG en Havens Z. Pels

Dossiernummer	2082
Extern Zaak ID	775181
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	16 december 2019
Agendapunt	4
Omschrijving	GS Nota: Verkoop percelen Wieringermeer D376 en 376 ten behoeve van de realisatie van een motorcrossterrein
Organisatieonderdeel	BEL/GND
Eigenaar	

Bijlagen
informereren over verkoop percelen Wieringermeer D375 en 376 ten behoeve van de realisatie van een motorcrossterrein
NOTA GS 17-12-2019 incl bijlagen.pdf

Geagendeerd	Vergaderdatum
Staf Cultuur, Sport, Circulaire Economie, NZKG en Havens Z. Pels	16 december 2019

Toelichting

ter informatie n.a.v. Staf 9-12 Grond (mevr. Rommel), zie Bijlagen.


Voorgesteld besluit

ter informatie

Besluit

Ter kennisgeving aangenomen.

Staf Leefbaarheid, Gezondheid, Milieu – Stigter (A.Tekin)

Dossiernummer	2082
Extern Zaak ID	775181
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	16 december 2019
Agendapunt	06
Omschrijving	GS Nota Verkoop percelen Wieringermeer D376 en 376 ten behoeve van de realisatie van een motorcrossterrein BEL/GND-VERHOOG
Organisatieonderdeel	BEL/GND
Eigenaar	

Bijlagen
informereren over verkoop percelen Wieringermeer D375 en 376 ten behoeve van de realisatie van een motorcrossterrein
NOTA GS 17-12-2019 incl bijlagen.pdf

Geagendeerd	Vergaderdatum
Staf Leefbaarheid, Gezondheid, Milieu – Stigter (A.Tekin)	16 december 2019

Toelichting

ter informatie n.a.v. Staf 9-12 Grond (mevr. Rommel), zie Bijlagen.

Voorgesteld besluit

ter informatie

Besluit

ter informatie

Toelichting

kennisgenomen.

Staf Natuur, Landschap en Grond E. Rommel

Dossiernummer	1991
Extern Zaak ID	775181
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	9 december 2019
Agendapunt	12
Omschrijving	Verkoop percelen Wieringermeer D376 en 376 ten behoeve van een motorcrossterrein
Organisatieonderdeel	BEL/GND
Eigenaar	[REDACTED]

Bijlagen
nota GS 16 december 2019
Brief GS naar PS besluit 775181/1329414
communicatieve bijlage bij 775181/1329414
juridische bijlage bij 775181/1329414
Bijlage bij ovk 1329400: kadastrale kaart Wieringermeer D 375
Bijlage bij ovk 1329400: kadastrale kaart Wieringermeer D 376
Bijlage bij stafnota 775181/1329398
toelichting bij 775181/1329414
Financiële bijlage bij 775181/1329414
stafnota Grond 9 dec 2019
VK overeenkomst Motorcrossterrein 03-12-2019 – Wieringermeer D 375 en 376
Bijlage bij ovk 1329400: Businessplan MC Noord-Holland

Geagendeerd	Vergaderdatum
Staf Natuur, Landschap en Grond E. Rommel	9 december 2019

Toelichting

De grond die door de provincie in 2007 is aangekocht ten behoeve van de realisering van een motorcrossterrein wordt met dit doel verkocht aan de Coöperatie Grond Noord-Holland.

Voorgesteld besluit

1. De percelen kadastraal bekend gemeente Wieringermeer sectie D, nummers 375 en 376 te verkopen aan Coöperatie Grond Noord-Holland ten behoeve van de realisering motorcrossterrein.

2. de sectormanager Grond volmacht te verlenen voor doorvoeren van eventuele kleine redactionele wijzigingen in de verkoopovereenkomst en het ondertekenen van de verkoopovereenkomst.



Staf Water, Wadden, RO en Wonen C. Loggen

Dossiernummer	2082
Extern Zaak ID	775181
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	16 december 2019
Agendapunt	12
Omschrijving	Verkoop percelen Wieringermeer D376 en 376 ten behoeve van de realisatie van een motorcrossterrein ter informatie
Organisatieonderdeel	BEL/GND
Eigenaar	[REDACTED]

Bijlagen
informereren over verkoop percelen Wieringermeer D375 en 376 ten behoeve van de realisatie van een motorcrossterrein
NOTA GS 17-12-2019 incl bijlagen.pdf

Geagendeerd	Vergaderdatum
Staf Water, Wadden, RO en Wonen C. Loggen	16 december 2019

Toelichting

ter informatie n.a.v. Staf 9-12 Grond (mevr. Rommel), zie Bijlagen.

Voorgesteld besluit

ter informatie

Besluit

Geen opmerkingen

Van: [REDACTED]
Aan: "D&C Consult"
Onderwerp: afspraken n.a.v. telefonisch overleg 26-09-2018
Datum: woensdag 26 september 2018 14:54:00
Bijlagen: [image001.jpg](#)

Beste [REDACTED],

Naar aanleiding van ons telefonisch overleg, hierbij nog een keer de afspraken per mail:

Ik heb de taxatie uitgevraagd, ik verwacht dat ik deze 15 oktober binnen heb en dan ook een prijs kan afgeven.

Ik hou je op de hoogte over de voortgang.

Jij hebt aangegeven hierna de leden bij een te roepen en te besluiten om de coöperatie op de te richten.

Overigens hangt dit nog wel af van het alternatievenonderzoek dat in het kader van de MER plaatsvindt.

Als de Coöperatie is opgericht, zal de coöperatie met haar leden een BIBOB-formulier moeten invullen, dit kan op de site van de provincie.

Naast dit formulieren zijn ook bijlagen nodig. Als dit compleet is, kan de BIBOB-toets starten en de procedure hiervoor bedraagt 6 weken.

De uitkomsten bespreken wij met jullie.

Mocht er iets gevonden worden, dan moet het landelijk bureau Bibob ingeschakeld worden. Dit duurt officieel 8-12 weken, echter onze ervaring is op dit moment circa 8 maanden.

Verder heb jij aangegeven dat de leden nog willen reageren op de koopovereenkomst, dat kan wat mij betreft. Overigens is dit altijd onder voorbehoud goedkeuring GS.

Ik hecht er wel waarde aan als jullie dit verzamelen en in één reactie toesturen. We kunnen dit op een willekeurig moment altijd bespreken.

Ik hoop je voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
senior beleidsadviseur Grond
Directie Beleid
Sector Grond

+316 [REDACTED]

[REDACTED]@noord-holland.nl

cid:image002.jpg@01D15F3C.D15FFBA0



Bezoekadres:
Houtplein 33, 2012 DE Haarlem
Postadres:
Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
www.noord-holland.nl



LEVERING

zaaknummer: 2749334/JA

Op negentien december tweeduizend negentien verschenen voor mij, mr. [REDACTED] [REDACTED] notaris te Benningbroek: _____

1. de heer [REDACTED] geboren te Hoorn op vier april negentienhonderd drieënnegentig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, met kantooradres: — Dokter de Vriesstraat 33, 1654 JT Benningbroek, _____ te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Provincie Noord-Holland**, gevestigd te Haarlem, Dreef 3 — (correspondentieadres: Postbus 3007, 2001 DA Haarlem), en wel ter uitvoering van een besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, _____ gedateerd zeventien december tweeduizend negentien, nummer _____ 775181/1329414, en als zodanig de Provincie te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigend op grond van het bepaalde in artikel 2 lid 1 van het besluit van de commissaris van de Koning van vijf december tweeduizend zeventien, — nummer 1016369/1016379, tot vaststelling van het Besluit mandaat, volmacht- en machtiging commissaris van de Koning Noord-Holland; _____
2. a. de heer [REDACTED] geboren te Alkmaar op drie februari negentienhonderdzesenzeventig, houder van rijbewijs nummer [REDACTED] geldig tot acht maart tweeduizend twintig, wonende [REDACTED] gehuwd, _____
- b. de heer [REDACTED] geboren te Zijpe op negen maart negentienhonderdvijfenzestig, houder van rijbewijs nummer [REDACTED] geldig tot vijftien juni tweeduizend twintig, wonende [REDACTED] gehuwd, _____ te dezen tezamen handelend als vertegenwoordigingsbevoegd bestuurders met statutaire titels respectievelijk voorzitter en penningmeester van de coöperatie: **Coöperatie Grond Noord-Holland U.A.**, gevestigd te Middenmeer (gemeente Hollands Kroon), met adres: Kerkweg 23, 1704 DH Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 76494780. _____

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren het navolgende: _____

DEFINITIES. _____

ARTIKEL 1. _____

Tenzij uit deze akte anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder: _____

Koop: _____

de tussen Verkoper en Koper tot stand gekomen koop met betrekking tot het Verkochte, vastgelegd in Koopovereenkomst. _____

Koopovereenkomst: _____

de door Verkoper op achttien december tweeduizend negentien en door Koper op negentien december tweeduizend negentien ondertekende schriftelijke overeenkomst met betrekking tot de Koop. _____

Koopprijs: _____

de door Koper voor het Verkochte aan Verkoper te betalen koopprijs. _____

Koper: _____

de coöperatie: Coöperatie Grond Noord-Holland U.A., hiervoor in de comparitie _____

onder 2 genoemd. _____

Notaris: _____

mr. _____ of diens plaatsvervanger, notaris te Benningbroek, verbonden aan Mantel & Overtoom notarissen. _____

Partijen: _____

Verkoper en Koper. _____

Verkoper: _____

de Provincie Noord-Holland, hiervoor in de comparitie onder 1 genoemd. _____

Verkochte: _____

a. een perceel grond, gelegen aan de Groetweg 19 te 1775 PL Middenmeer, kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie D, nummer 375, ter grootte van drie hectare, achtenveertig are en vijftig centiare (03.48.50 ha); _____

b. een perceel grond, gelegen aan de Groetweg 19 te 1775 PL Middenmeer, kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie D, nummer 376, ter grootte van elf hectare, één are en vijftien centiare (11.01.15 ha). _____

De hiervoor genoemde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt. _____

KOOP _____

ARTIKEL 2. _____

2.1. Verkoper heeft bij de Koopovereenkomst het Verkochte aan Koper verkocht, die het Verkochte daarbij van Verkoper heeft gekocht. _____

2.2. De Koopovereenkomst berust onder de Notaris. _____

LEVERING _____

ARTIKEL 3. _____

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij deze het Verkochte aan Koper, die het Verkochte bij deze van Verkoper aanvaardt. _____

VOORAFGAANDE VERKRIJGING _____

ARTIKEL 4. _____

Het Verkochte is door de Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op tien _____

september tweeduizend zeven in register hypotheken 4, deel 53060 nummer 1, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor een gedeelte _____

van de koopsom, op zeven september daaraan voorafgaande voor mr. _____ destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden, _____

mede in verband met een akte houdende kwitantie koopenningen, op vijftwintig-november tweeduizend negen voor notaris _____ voornoemd verleden, _____

ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in register hypotheken 4, deel 57498 nummer 147. _____

ARTIKEL 5. _____

5.1 De Koopprijs bedraagt één miljoen tweehonderdtweëndertigduizend euro (€ 1.232.000,00) exclusief omzetbelasting, welke koopsom wordt vermeerderd- _____

met de daarover verschuldigde omzetbelasting berekend naar eenentwintig- _____

procent (21%) zijnde een bedrag van tweehonderdachtenvijftigduizend _____

zevenhonderdtwintig euro (€ 258.720,00), _____ zodat mitsdien de totale Koopprijs inclusief omzetbelasting bedraagt: **één** _____

miljoen vierhonderdnegentigduizend zevenhonderdtwintig euro _____

(€ 1.490.720,00). _____

5.2 Koper heeft, in afwijking van het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 van het Burgerlijk _____



- Wetboek en in afwijking van het in artikel 6.2 van de Overeenkomst bepaalde, -
een deel van de Koopprijs exclusief omzetbelasting, groot _____
vierhonderdzesentachtigduizend zeshonderdveertig euro (€ 486.640,00) _____
alsmede voormeld bedrag aan omzetbelasting, groot _____
tweehonderdachtenvijftigduizend zevenhonderdtwintig euro (€ 258.720,00), _____
totaal zevenhonderdvijfenveertigduizend driehonderdzestig euro _____
(€ 745.360,00), en de overige door Koper uit hoofde van de Koop aan _____
Verkoper verschuldigde bedragen, voldaan door storting op een rekening van _____
de Notaris als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt. _____
- 5.3 Het resterende deel van de Koopprijs, groot zevenhonderdvijfenveertigduizend
driehonderdzestig euro (€ 745.360,00), zal, in afwijking van het bepaalde in _____
artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek, worden uitbetaald binnen twee (2) _____
maanden na heden, zulks via de Notaris middels een akte van kwijting. _____
- 5.4 De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte worden volgens verklaring
van Partijen op heden niet tussen Partijen verrekend. _____
Vanaf een januari aanstaande zijn de lasten voor rekening van Koper. _____
- 5.5 Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van het in lid 5.2 vermelde _____
bedrag ad totaal zevenhonderdvijfenveertigduizend driehonderdzestig euro _____
(€ 745.360,00) en de overige betalingsverplichtingen. _____
Kwijting voor de betaling van de resterende Koopprijs ad _____
zevenhonderdvijfenveertigduizend driehonderdzestig euro (€ 745.360,00), _____
gebeurt via de Notaris middels een akte van kwijting, na de in lid 5.3 gemelde _____
termijnbetaling zoals hiervoor omschreven. _____
- 5.6 Uitbetaling van het hiervoor sub 5.2. vermelde bedrag ad _____
zevenhonderdvijfenveertigduizend driehonderdzestig euro (€ 745.360,00) zal _____
eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is _____
gebleken, dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheek, leveringen
of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering _____
in de weg kunnen staan. _____
Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag _____
van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken. _____

JURIDISCHE STAAT

ARTIKEL 6.

- 6.1 Het verkochte wordt overgedragen: _____
(i) vrij van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan; _____
(ii) vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten -met uitzondering _____
van erfdiensbaarheden- bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en _____
ander voor zover daarvan niet uit de Koopovereenkomst blijkt. _____
- 6.2 Verkoper heeft naar beste weten aan Koper kennis gegeven van alle hem _____
bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden en van alle _____
kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige bijzondere lasten en _____
beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in _____
artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijvend en/of voortvloeiend uit de notariële _____
akte van levering waarbij Verkoper de eigendom van het Verkochte verkreeg. _____

FEITELIJKE STAAT

ARTIKEL 7.

- 7.1 De inbezitstelling van het Verkochte aan Koper zal, behoudens normale _____
slijtage, plaatsvinden na betaling van het in artikel 5.3 genoemde bedrag, in de _____

staat waarin dit zich bij het tot stand komen van de Koopovereenkomst bevond.

Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan de aflevering.

7.2 De aflevering van het Verkochte geschiedt leeg en ontruimd, vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.

7.3 Koper is voornemens het Verkochte uitsluitend te gebruiken als agrarisch terrein en/of motorcrossterrein.

Ten tijde van het tot stand komen van de Koopovereenkomst had het Verkochte een bestemming voor agrarisch gebruik.

Ten behoeve van de aanleg van een motorcrossbaan en voor het gebruik van de motorcrossbaan dient de bestemming van het Verkochte te worden gewijzigd van agrarisch gebruik naar een bestemming waarbij het realiseren en exploiteren van een motorcrossterrein mogelijk wordt.

Ten aanzien van dit toekomstig gebruik van het Verkochte deelt Verkoper nog het volgende mee:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan noch zijn hem zichtbare of onzichtbare gebreken bekend.

Koper aanvaardt de hiervoor vermelde zichtbare of onzichtbare gebreken uitdrukkelijk.

7.4 Aan Verkoper is niet bekend dat in het Verkochte of bij installaties asbesthoudende materialen zijn verwerkt, anders dan in de tijd waarin het Verkochte werd vervaardigd, destijds gebruikelijk was. Ook is aan Verkoper niet bekend dat naderhand door andere (vorige) eigenaren of bewoners asbesthoudende materialen zijn gebruikt bij eventuele renovaties en/of verbouwingen. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze overdracht behalve de bij partijen bekende asbestverontreiniging ook andere, niet bekende asbestverontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is voor rekening van Koper. Koper vrijwaart Verkoper te dezer zake. Verkoper wijst Koper er uitdrukkelijk op dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen, er op grond van de (milieu)wetgeving speciale maatregelen dienen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid voor schade die (eventueel) voortvloeit uit de aanwezigheid van (on)bekende asbesthoudende stof in het Verkochte.

7.5 Verkoper heeft Koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen casu quo gebreken aan het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen nadrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van Koper komen en dat bij de vaststelling van de Koopprijs hiermee rekening is gehouden.

ONDER- OF OVERMAAT

ARTIKEL 8.

Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

KOSTEN EN BELASTINGEN

**ARTIKEL 9.**

9.1 De ter zake van de levering van het Verkochte verschuldigde notariskosten en het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.

De kosten van het opvragen van ontbrekende titelbewijzen en bescheiden, een en ander ter beoordeling van de Notaris, zijn voor rekening van Koper.

9.2 Ter zake van de levering is omzetbelasting verschuldigd. Deze omzetbelasting is niet begrepen in de Koopprijs, komt voor rekening van Koper en wordt gedragen door Koper.

Koper zal Verkoper hiervoor te allen tijde vrijwaren.

OVERGANG, OVERDRACHT AANSPRAKEN**ARTIKEL 10.**

10.1 Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper per heden.

Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

10.2 Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

GARANTIEVERKLARINGEN**ARTIKEL 11.**

Verkoper heeft, behoudens voor zover uit de Koopovereenkomst anders voortvloeit, het navolgende gegarandeerd:

11.1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;

11.2. het Verkochte wordt vrij van aanspraken tot gebruik zoals hiervoor vermeld en ongevorderd overgedragen, behoudens voor zover uit de Koopovereenkomst anders voortvloeit.

BODEMGESTELDHEID, TANK(S), ASBEST/MILIEUVERGUNNING**ARTIKEL 12.**

Ten deze wordt verwezen naar de Koopovereenkomst, waarin onder artikel 14 woordelijk is opgenomen:

“14.1. Van verontreiniging van het Verkochte is sprake indien zich op en/of in het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, en de Waterwet indien het bodem en oever van een oppervlaktewaterlichaam betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

14.2 Verkoper verklaart niet bekend te zijn met het feit dat er zich in het Verkochte mogelijk ondergrondse tanks bevinden voor het opslaan van ontbrandbare vloeistoffen.

14.3 Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat. Op verzoek-

van Koper, hebben Koper en Verkoper gezamenlijk een bodemonderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek (Grondslag, project 31937, 14 november 2019) is niet gebleken dat de tot het Verkochte behorende grond en/of het grondwater ongeschikt is voor het beoogde gebruik zodat sanering of het nemen van andere maatregelen noodzakelijk zijn. Indien PFAS-wetgeving binnen 5 jaar tot een andere conclusie van het uitgevoerde bodemonderzoek leidt, kunnen partijen in overleg treden en/of de in artikel 17 genoemde ontbinding vorderen.

14.4 Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze overdracht behalve de bij partijen bekende verontreiniging ook andere, partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is voor rekening van Koper. Koper kan Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen tegen de aan partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte, dan wel tot het betalen van welke vergoeding dan ook in verband hiermee. Koper vrijwaart Verkoper te dezer zake. Verkoper is voor dit risico van verontreiniging echter niet gevrijwaard indien de onbekendheid met de verontreiniging ten tijde van het sluiten van deze Koopovereenkomst het gevolg is van onjuiste of onvolledige informatie van de Verkoper.

14.5 Het in dit artikel 14 bepaalde zal als een kwalitatieve verplichting, en voor zoveel nodig, als een kettingbeding in de Akte van levering worden opgenomen, waarbij de boete wordt gesteld op tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00).
Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden."

INFORMATIEPLICHT VERKOPER, ONDERZOEKSP LICHT KOPER

ARTIKEL 13.

13.1 Onverminderd het in de Koopovereenkomst bepaalde, staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.

13.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren en voor zijn risico komen en voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn.

RISICO-OVERGANG

ARTIKEL 14.

14.1 Het Verkochte komt vanaf heden voor risico van Koper.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

Partijen zijn overeengekomen dat de in artikel 12 opgenomen bepalingen als een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zullen gelden jegens de Koper, dan wel diens rechtsopvolger(s), zodanig dat die bepalingen blijven rusten op het Verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder algemene of 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.



KETTINGBEDING

Partijen zijn overeengekomen, voor zover nodig: _____
Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Verkoper, die dit voor zich aanvaardt, -
de hiervoor in artikel 12 opgenomen bepalingen bij overdracht van het geheel of —
een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt-
recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband —
daarmee, om de hiervoor in artikel 12 gemelde bedingen, alsmede het in dit _____
hoofdstuk bepaalde in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht _____
woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van —
twee honderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00) ten behoeve van de Verkoper, —
met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel —
meer geleden schade te vorderen. _____

Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Verkoper —
tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt —
gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de hiervoor in artikel 12 gemelde —
bedingen, alsmede deze verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens —
rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke (opvolgende) vervreemder neemt —
daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper het beding aan. _____

BIJZONDERE BEPALINGEN

Ten deze wordt verwezen naar de artikelen 21 en 22 van de Koopovereenkomst, —
waarin woordelijk is opgenomen: _____

21. VOORKEURSRECHT SPHINX B.V.

- 21.1. *Indien de Koper en/of diens rechtsopvolgers het Verkochte wenst te —
vervreemden (waaronder begrepen de gevallen als bedoeld in het hierna —
vermelde artikel "Anti-speculatie beding"), is de Koper verplicht Verkochte —
eerst aan Sphinx B.V. aan te bieden. Voormelde aanbieding aan Sphinx —
B.V. dient per aangetekende brief te geschieden. _____*
- 21.2. *Binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de in lid 1 van dit artikel —
bedoelde aanbieding zal Sphinx B.V. schriftelijk aan Koper kenbaar —
maken of Sphinx B.V. het Verkochte van Koper wenst te kopen. _____*
- 21.3. *Indien Sphinx B.V. gebruik maakt van haar voorkeursrecht om het —
Verkochte van Koper te kopen dient Sphinx B.V. aan Koper een —
vergoeding voor het Verkochte te betalen welke gelijk is aan de —
onderhavige koopprijs zoals genoemd in artikel 3. _____*

22. ANTI-SPECULATIE BEDING

- 22.1. *Indien Sphinx B.V. niet binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de —
kennisgeving van Koper, als bedoeld in artikel 21 lid 1 van voormeld —
artikel "Voorkeursrecht Provincie" aan de Koper meedeelt dat Sphinx B.V. —
het Verkochte van Koper wenst te kopen, zijn Koper en diens —
rechtsopvolgers verplicht om indien het Verkochte binnen tien (10) jaar na —
het passeren van de Akte van levering wordt overgedragen, aan Verkoper —
te betalen, ingeval wordt overgedragen gedurende het eerste casu quo —
het tweede, het derde, het vierde, het vijfde, het zesde, het zevende, het —
achtste, het negende, of het tiende jaar na heden, honderd, respectievelijk —
negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig, of tien —
procent van het bedrag waarmee het bedrag van de verkoopwaarde van —
het Verkochte, het bedrag van de kosten van het verkrijgen van het —
Verkochte (de verwervingskosten) te boven gaat. _____*

22.2. Voor de toepassing van het hiervoor in lid 1. bepaalde, wordt onder de verwerfingskosten verstaan:

- de kosten voor het verkrijgen van het Verkochte;
- de ten tijde van die verkrijging verschuldigde overdrachtsbelasting;
- de kadasterkosten voor de Akte van levering en de hypotheekakte;
- de eventuele kosten van de makelaar of adviseur voor wat betreft de aankoop;
- de notariskosten voor de Akte van levering en de hypotheekakte;
- de financieringskosten, zoals afsluitprovisie;
- de kosten van eventuele uitgevoerde verbeteringen en/of verbouwingen van de op het Verkochte gestichte opstallen, welke een onroerend karakter hebben,

één en ander voorzover verschuldigd en voldaan door Koper."

Partijen verklaren dat de in voormelde aanhaling genoemde partij 'Sphinx B.V.' de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'Exploitatiemaatschappij Motorsportfederatie Sphinx B.V.' betreft.

BIJZONDERE VERPLICHTINGEN/BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot bijzondere verplichtingen en bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, deel 53060 nummer 1, waarin woordelijk staat vermeld:

"2. Met betrekking tot aan Verkoper bekende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden wordt:

- (i) voor wat betreft perceel nummer 375 verwezen naar voormelde akte van levering waarbij Verkoper het Verkochte verkreeg (deel 67101, nummer 14) waarin woordelijk is vermeld:

Artikel 9.

"1. Koper is verplicht de tot het verkochte behorende slootgedeelten in goede staat te onderhouden.

2. In geval van overtreding van of nalatigheid in de nakoming van deze verplichting, verbeurt koper een boete van vijftig gulden (f 50,-) telkens voor elke overtreding of nalatigheid en ontvangt hij bovendien opdracht alsnog binnen een door de Staat te bepalen termijn aan zijn verplichtingen te voldoen. Is de koper na het verstrijken van deze termijn nog in gebreke, dan wordt van dit tijdstip af een boete van vijftig gulden (f 50,-) per dag verbeurt voor elke overtreding of nalatigheid tot en met de dag waarop door koper schriftelijk terecht is medegedeeld, dat aan de verplichtingen is voldaan.

Artikel 10.

Het beding in artikel 9, alsmede dit artikel moeten bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het verkochte aan de nieuwe verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de Staat worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen, zulks op verbeurte voor koper of iedere opvolgende zakelijk gerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, op te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van tienduizend gulden (f 10.000,-) ten behoeve van de Staat, welk bedrag



- wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld.”
- (ii) voor wat betreft perceel nummer 375 verwezen naar voormelde akte van levering waarbij Verkoper het Verkochte verkreeg (deel 9069, nummer 14) waarin woordelijk is vermeld:

“Artikel 12.

1. Koper is verplicht de eventueel tot het verkochte behorende slootgedeelten in goede staat te onderhouden.
2. In geval van overtreding van of nalatigheid in de nakoming van deze verplichting, verbeurt koper een boete van vijftig gulden (f 50,-) telkens voor elke overtreding of nalatigheid en ontvangt hij bovendien opdracht alsnog binnen een door de Staat te bepalen termijn aan zijn verplichtingen te voldoen. Is de koper na het verstrijken van deze termijn nog in gebreke, dan wordt van dit tijdstip af een boete van vijftig gulden (f 50,-) per dag verbeurt voor elke overtreding of nalatigheid tot en met de dag waarop door koper schriftelijk terecht is medegedeeld, dat aan de verplichtingen is voldaan.

Artikel 13.

Kettingbeding.

De koper verbindt zich de in deze akte opgelegde verplichting zoals vermeld in artikel 12, bij elke vervreemding in eigendom van het verkochte of gedeelte daarvan, zo ook bij elke vestiging van een beperkt recht op het verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of beperkt recht op het verkochte, op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een beperkt recht op het verkochte, woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor de koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of beperkt recht op het verkochte, die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend gulden (F. 10.000,-), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld.” En

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEID.

Het verkochte, kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie D, nummer 376, is voor zover het betreft een strook grond ter breedte van vijftig centimeter, gemeten uit de eigendomsgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie D, nummer 191 (eigendom van de provincie Noord-Holland) belast met de erfdienstbaarheid (gevestigd bij onderhandse akte de dato zeventien september negentienhonderd twee en vijftig/acht en twintig oktober negentienhonderd twee en vijftig, geregistreerd te Den Helder op negen en twintig oktober negentienhonderd twee en vijftig in deel 8, folio 58, nummer 698, overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op een november negentienhonderd twee en vijftig in deel 1236 nummer 130) tot gebruik en ten nutte van voormeld perceel sectie D, nummer 191 en wel: de erfdienstbaarheid ten behoeve van de eigenaar van het heersende erf om te allen tijde deze strook grond te gebruiken of te doen gebruiken, wanneer hij dit nodig oordeelt voor en in verband met een behoorlijk

onderhoud en de verbetering van de bermsloot (sloot gelegen ten westen van de Alkmaarseweg) en voor het bergen van uit deze sloot komende spectie, riet, kroos, flab enzovoort.

Voorts zijn in voormelde akte de dato zeventien september negentienhonderd twee en vijftig/acht en twintig oktober negentienhonderd twee en vijftig de volgende bedingen opgenomen, verband houdende met vorengemelde erfdienstbaarheden: "De Staat verbindt zich:

1. In pacht- of andere contracten, waarbij een genotsrecht wordt toegekend betreffende of mede betreffende de lijdende -en daaraan grenzende- erven of enig deel daarvan, de in dit artikel omschreven erfdienstbaarheid te vermelden en aan de genotsgerechtigden ten behoeve van de provincie de verplichting op te leggen om de lijdende erven te houden op maaiveldshoogte van de desbetreffende landbouwkavels en van de lijdende en daaraan grenzende erven in de bermsloten komende specie daaruit ten spoedigste en uiterlijk binnen één maand te verwijderen, houdende deze verplichting in de aansprakelijkheid het profiel van de sloot, voorzover het boven- en onderwaterloop aan de landzijde betreft, te houden op de afmetingen door de provincie voor de desbetreffende sloot bepaald, zijnde de nalatige, indien hij daaraan niet binnen één maand na aanschrijving door de provincie heeft voldaan, verplicht tot betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van een gulden (F. 1,-) per strekkende meter sloot aan de provincie voor iedere keer dat hij zulks verzuimt, onverminderd vergoeding van verdere kosten, indien daartoe aanleiding bestaat, casu quo indien en voorzover de Staat zelf als grondgebruiker optreedt deze verplichtingen zelf na te leven.
2. Bij eigendomsoverdracht van of verlening van beperkte zakelijke genotsrechten op de lijdende -en daaraan grenzende- erven of enig deel daarvan, ten laste van de verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht en ten behoeve van de provincie te bedingen, dat deze verkrijger gehouden is:
 - a. tot naleving van het sub 1 vermelde beding op straffe van verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de provincie ten bedrage van vijfduizend gulden (F. 5.000,-) voor iedere keer dat vermelding van de erfdienstbaarheid en/of oplegging van de daar bedoelde verplichtingen in een contract wordt verzuimd en voorts gelijke straf, als daarbij is bepaald;
 - b. bij eigendomsoverdracht van of verlening of overdracht van beperkte zakelijke genotsrechten op de lijdende- en de daaraan grenzende- erven of enig deel daarvan, op straffe van verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de provincie ten bedrage van vijfduizend gulden (F. 5.000,-) voor iedere keer dat zulks wordt verzuimd, ten laste van de verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht en ten behoeve van de provincie gelijke bedingen te maken als sub 2 omschreven."

De koper verbindt zich tot nalevering van de in dit hoofdstuk "Bestaande erfdienstbaarheid vermelde bedingen, voorzover deze van toepassing zijn-



*op het bij deze in eigendom verkregene, gelijk de comparant sub 1, ten—
deze handelende als zaakwaarnemer van de provincie Noord-Holland,—
deze verbintenis ten behoeve van de provincie Noord-Holland aanvaardt.”*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper—
dient op te leggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen 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

Alle eventueel bij de Koop, of in nadere overeenkomsten die op de Koop—
betrekking hebben, overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn thans—
uitgewerkt, behoudens die vermeld in artikel 23 van de Koopovereenkomst.—
Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de Koop en de in deze akte vervatte—
overeenkomst tot levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOORAFGAANDE OVEREENKOMSTEN

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden—
hetgeen in bij de Koop en overigens voor het passeren van deze akte tussen hen—
is overeengekomen.

VOLMACHT KWIJTING

Partijen geven volmacht aan iedere medewerker van de Notaris, met het recht van—
substitutie, haar/hen te vertegenwoordigen bij het passeren van een akte van—
kwijting, bij welke akte door Verkoper kwijting voor de betaling van het resterende—
gedeelte, zoals nader omschreven in artikel 5.3, van de in artikel 5.1 vermelde—
Koopprijs zal worden verleend en voorts al datgene te doen wat te dezer nodig—
mocht zijn.

De Notaris zal niet eerder van deze volmacht gebruik mogen maken dan nadat is—
vastgesteld dat het resterende gedeelte van de in deze akte opgenomen Koopprijs—
door Koper is voldaan door storting op een rekening van de Notaris als bedoeld in—
artikel 25 Wet op het notarisambt.

OVERDRACHTSBELASTING

Tenslotte verklaarden de comparanten sub 2., handelend als gemeld, dat voor wat—
betreft de heffing van overdrachtsbelasting een beroep wordt gedaan op het—
bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer,—
aangezien op de overdracht van het Verkochte omzetbelasting verschuldigd is en—
het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen,—
kiezen Partijen bij deze woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte,—
thans met adres: Dokter De Vriesstraat 33, 1654 JT Benningbroek.

VOLMACHT

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte welke aan deze akte is—
gehecht.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn twee (2) stukken gehecht, te weten:—

- notulenbesluit Coöperatie Grond Noord-Holland U.A.;
- één (1) volmacht.

SLOT

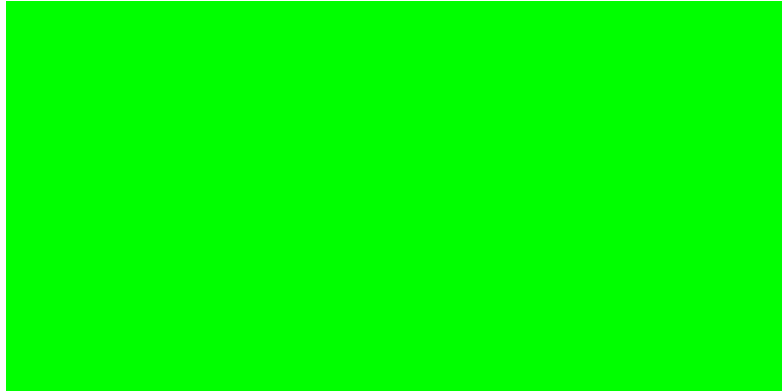
De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij,—

notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde documenten vastgesteld. _____
DEZE AKTE is opgemaakt te Benningbroek op de datum aan het begin van deze —
akte vermeld. _____

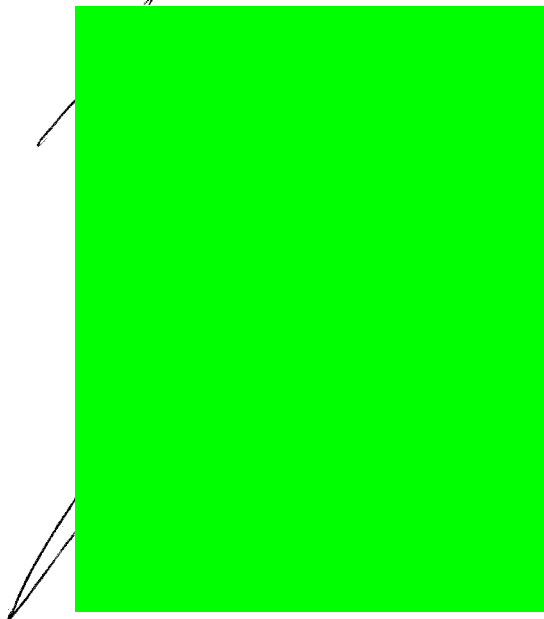
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan —
de verschenen personen hebben zij verklaard tijdig voor het passeren daarvan —
kennis te hebben genomen. De verschenen personen hebben vervolgens _____
verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en met de _____
inhoud in te stemmen. Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door —
de verschenen personen en daarna door mij, notaris, ondertekend om vijftien uur —
en tweeënveertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



Ondergetekende, mr. _____, notaris te
Benningbroek, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit
stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is
in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, hetzij dat de vervreemding niet in
strijd is met deze wet.



Expl.maat. Motorsportfederatie Sphinx B.V.

Zandweg 5
1738 DA Waarland

Factuur 192417

Betreft: Project 18-1180
Projectnr: 18-118000
Projectnaam: Groetweg, Middenmeer (crossbaan)
Datum verricht: Kwartaal 4 2019

Factuurdatum: 02-12-2019

Vervaldatum: 01-01-2020

Omschrijving	Bedrag	Totaal	Btw
1.00 stuks Onderzoek Grondslag + meerwerk i.v.m. puinbijmenging	€ 3.660,00	€ 3.660,00	21%
	Subtotaal	€ 3.660,00	
	21% btw	€ 768,60	
	Totaal	€ 4.428,60	

Vestiging Heerhugowaard

Galileistraat 67
1704 SE Heerhugowaard
☎ 072 - 576 32 32

Vestiging De Meern

Naamrijk 1
3454 PX De Meern
☎ 030 - 237 23 00

info@grondbalans.com

www.grondbalans.com

K.v.K. 37095355

IBAN NL35INGB0661197271

We verzoeken u vriendelijk het factuurbedrag voor 01-01-2020 over te maken op bankrekening
NL35 INGB 0661 1972 71 ten name van Grondbalans BV onder vermelding van factuurnummer 192417.
BTW nr: NL.8098.40.923.B01



Dokter d'Arnaudstraat 29
1619 CW Andijk
Tel. 0228-59 22 24
Fax. 0228-59 35 86


Dokter De Vriesstraat 33
1654 JT Benningbroek
Tel. 0229-59 12 64
Fax. 0229-59 18 47

infoandijk@mantelovertoom.nl
infobenningbroek@mantelovertoom.nl

Provincie Noord-Holland
Postbus 3007
2001 DA HAARLEM

INGEKOMEN 20 DEC. 2019

Benningbroek, 19 december 2019

Zaaknummer: 2749334JA
Behandelaar : 
Betreft : Levering percelen grond te Middenmeer

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaand treft u het getekende afschrift van de leveringsakte van bovengenoemd perceel die vandaag op ons kantoor te Benningbroek is gepasseerd.

Vertrouwende u hiermee van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

Notarissen:
Mw. mr. R.M. Mantel-Kooistra
Dhr. mr. A.W.M. Overtoom
Kandidaat-notarissen:
Mw. mr. S.E. Voors
Dhr. mr. J.C.M. Augustin
Dhr. mr. W.H. van Heuvel
Mw. mr. A.S. Bakker
Notarisklerken:
Dhr. A.N. de Boer
Mw. M.A.M. Verbeek
Mw. S. Doodeman
Mw. M. van Weiden
Mw. W.E. Vlaar-Wagenaar
Jurist:
Mw. M. Denekamp
(Juridische) medewerkers:
Mw. J.J. Groen-Elzinga
Dhr. A. van Loon
Mw. M.M. van der Stelt
Mw. A.D. Deen
Mw. E.E.J. Maij
Dhr. J.P. Zwaan
Mw. E.F. Schouten-Burggraaf
Mw. M. Olie-dam-Bonn
Mw. L.M. Adriaanse
Mw. A.E. Kuipers
Mw. M.M. Dudink
Dhr. L. Ligthart
Mw. E.C.A. van Diepen
Mw. D.M.P. Hoff
Mw. R. van de Beek
Mw. J.A.M. Entius-Schouten
Mw. L.C.H. van der Lee
Boekhouding:
Mw. I.A.A. Scholten-Leek



LEVERING

zaaknummer: 2749334/JA

Op negentien december tweeduizend negentien verschenen voor mij, mr. [REDACTED], notaris te Benningbroek: _____

1. de heer [REDACTED], geboren te Hoorn op vier april negentienhonderd drieënnegentig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, met kantooradres: — Dokter de Vriesstraat 33, 1654 JT Benningbroek, _____ te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Provincie Noord-Holland**, gevestigd te Haarlem, Dreef 3 — (correspondentieadres: Postbus 3007, 2001 DA Haarlem), en wel ter uitvoering van een besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, _____ gedateerd zeventien december tweeduizend negentien, nummer 775181/1329414, en als zodanig de Provincie te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigend op grond van het bepaalde in artikel 2 lid 1 van het besluit van de commissaris van de Koning van vijf december tweeduizend zeventien, — nummer 1016369/1016379, tot vaststelling van het Besluit mandaat, volmacht- en machtiging commissaris van de Koning Noord-Holland; _____
 2. a. de heer [REDACTED], geboren te Alkmaar op drie februari negentienhonderdzesenzeventig, houder van rijbewijs nummer [REDACTED], geldig tot acht maart tweeduizend twintig, wonende [REDACTED], gehuwd, _____
 - b. de heer [REDACTED], geboren te Zijpe op negen maart negentienhonderdvijfenzestig, houder van rijbewijs nummer [REDACTED], geldig tot vijftien juni tweeduizend twintig, wonende [REDACTED], gehuwd, _____
- te dezen tezamen handelend als vertegenwoordigingsbevoegd bestuurders met statutaire titels respectievelijk voorzitter en penningmeester van de coöperatie: **Coöperatie Grond Noord-Holland U.A.**, gevestigd te Middenmeer (gemeente Hollands Kroon), met adres: Kerkweg 23, 1704 DH Heerhugowaard, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 76494780. _____

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren het navolgende: _____

DEFINITIES. _____

ARTIKEL 1. _____

Tenzij uit deze akte anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder: _____

Koop: _____

de tussen Verkoper en Koper tot stand gekomen koop met betrekking tot het Verkochte, vastgelegd in Koopovereenkomst. _____

Koopovereenkomst: _____

de door Verkoper op achttien december tweeduizend negentien en door Koper op negentien december tweeduizend negentien ondertekende schriftelijke overeenkomst met betrekking tot de Koop. _____

Koopprijs: _____

de door Koper voor het Verkochte aan Verkoper te betalen koopprijs. _____

Koper: _____

de coöperatie: Coöperatie Grond Noord-Holland U.A., hiervoor in de comparitie _____

onder 2 genoemd. _____

Notaris: _____

mr. _____ of diens plaatsvervanger, notaris te
Benningbroek, verbonden aan Mantel & Overtoom notarissen. _____

Partijen: _____

Verkoper en Koper. _____

Verkoper: _____

de Provincie Noord-Holland, hiervoor in de comparitie onder 1 genoemd. _____

Verkochte: _____

- a. een perceel grond, gelegen aan de Groetweg 19 te 1775 PL Middenmeer, kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie D, nummer 375, ter grootte van drie hectare, achtenveertig are en vijftig centiare (03.48.50 ha);
- b. een perceel grond, gelegen aan de Groetweg 19 te 1775 PL Middenmeer, kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie D, nummer 376, ter grootte van elf hectare, één are en vijftien centiare (11.01.15 ha).

De hiervoor genoemde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt. _____

KOOP _____

ARTIKEL 2. _____

2.1. Verkoper heeft bij de Koopovereenkomst het Verkochte aan Koper verkocht, die het Verkochte daarbij van Verkoper heeft gekocht. _____

2.2. De Koopovereenkomst berust onder de Notaris. _____

LEVERING _____

ARTIKEL 3. _____

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij deze het Verkochte aan Koper, die het Verkochte bij deze van Verkoper aanvaardt. _____

VOORAFGAANDE VERKRIJGING _____

ARTIKEL 4. _____

Het Verkochte is door de Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op tien september tweeduizend zeven in register hypotheken 4, deel 53060 nummer 1, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor een gedeelte van de koopsom, op zeven september daaraan voorafgaande voor mr. _____

_____ destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden, mede in verband met een akte houdende kwitantie koopenningen, op vijftienvijftig november tweeduizend negen voor notaris _____ voornoemd verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op diezelfde dag in register hypotheken 4, deel 57498 nummer 147. _____

ARTIKEL 5. _____

5.1 De Koopprijs bedraagt één miljoen tweehonderdtweeëndertigduizend euro (€ 1.232.000,00) exclusief omzetbelasting, welke koopsom wordt vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting berekend naar eenentwintig procent (21%) zijnde een bedrag van tweehonderdachtenvijftigduizend zeventienvijftig euro (€ 258.720,00), zodat mitsdien de totale Koopprijs inclusief omzetbelasting bedraagt: **één miljoen vierhonderdnegentigduizend zeventienvijftig euro (€ 1.490.720,00).** _____

5.2 Koper heeft, in afwijking van het bepaalde in artikel 7:26 lid 3 van het Burgerlijk



- Wetboek en in afwijking van het in artikel 6.2 van de Overeenkomst bepaalde, -
een deel van de Koopprijs exclusief omzetbelasting, groot _____
vierhonderdzesentachtigduizend zeshonderdveertig euro (€ 486.640,00) _____
alsmede voormeld bedrag aan omzetbelasting, groot _____
tweehonderdachtenvijftigduizend zevenhonderdwtintig euro (€ 258.720,00), —
totaal zevenhonderdvijfenveertigduizend driehonderdzestig euro _____
(€ 745.360,00), en de overige door Koper uit hoofde van de Koop aan _____
Verkoper verschuldigde bedragen, voldaan door storting op een rekening van—
de Notaris als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt. _____
- 5.3 Het resterende deel van de Koopprijs, groot zevenhonderdvijfenveertigduizend
driehonderdzestig euro (€ 745.360,00), zal, in afwijking van het bepaalde in —
artikel 7:26 lid 3 Burgerlijk Wetboek, worden uitbetaald binnen twee (2) _____
maanden na heden, zulks via de Notaris middels een akte van kwijting. _____
- 5.4 De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte worden volgens verklaring
van Partijen op heden niet tussen Partijen verrekend. _____
Vanaf een januari aanstaande zijn de lasten voor rekening van Koper. _____
- 5.5 Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van het in lid 5.2 vermelde —
bedrag ad totaal zevenhonderdvijfenveertigduizend driehonderdzestig euro —
(€ 745.360,00) en de overige betalingsverplichtingen. _____
Kwijting voor de betaling van de resterende Koopprijs ad _____
zevenhonderdvijfenveertigduizend driehonderdzestig euro (€ 745.360,00), —
gebeurt via de Notaris middels een akte van kwijting, na de in lid 5.3 gemelde—
termijnbetaling zoals hiervoor omschreven. _____
- 5.6. Uitbetaling van het hiervoor sub 5.2. vermelde bedrag ad _____
zevenhonderdvijfenveertigduizend driehonderdzestig euro (€ 745.360,00) zal—
eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is—
gebleken, dat er geen eerdere ingeschreven beslagen, hypotheek, leveringen
of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering—
in de weg kunnen staan. _____
Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag—
van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken. _____

JURIDISCHE STAAT

ARTIKEL 6.

- 6.1 Het verkochte wordt overgedragen: _____
(i) vrij van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan; _____
(ii) vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten -met uitzondering —
van erfdiensbaarheden- bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en—
ander voor zover daarvan niet uit de Koopovereenkomst blijkt. _____
- 6.2 Verkoper heeft naar beste weten aan Koper kennis gegeven van alle hem —
bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden en van alle _____
kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige bijzondere lasten en —
beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in —
artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijvend en/of voortvloeiend uit de notariële —
akte van levering waarbij Verkoper de eigendom van het Verkochte verkreeg. —

FEITELIJKE STAAT

ARTIKEL 7.

- 7.1 De inbezitstelling van het Verkochte aan Koper zal, behoudens normale —
slijtage, plaatsvinden na betaling van het in artikel 5.3 genoemde bedrag, in de

staat waarin dit zich bij het tot stand komen van de Koopovereenkomst bevond.

Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan de aflevering.

7.2 De aflevering van het Verkochte geschiedt leeg en ontruimd, vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.

7.3 Koper is voornemens het Verkochte uitsluitend te gebruiken als agrarisch terrein en/of motorcrossterrein.

Ten tijde van het tot stand komen van de Koopovereenkomst had het Verkochte een bestemming voor agrarisch gebruik.

Ten behoeve van de aanleg van een motorcrossbaan en voor het gebruik van de motorcrossbaan dient de bestemming van het Verkochte te worden gewijzigd van agrarisch gebruik naar een bestemming waarbij het realiseren en exploiteren van een motorcrossterrein mogelijk wordt.

Ten aanzien van dit toekomstig gebruik van het Verkochte deelt Verkoper nog het volgende mee:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan noch zijn hem zichtbare of onzichtbare gebreken bekend.

Koper aanvaardt de hiervoor vermelde zichtbare of onzichtbare gebreken uitdrukkelijk.

7.4 Aan Verkoper is niet bekend dat in het Verkochte of bij installaties asbesthoudende materialen zijn verwerkt, anders dan in de tijd waarin het Verkochte werd vervaardigd, destijds gebruikelijk was. Ook is aan Verkoper niet bekend dat naderhand door andere (vorige) eigenaren of bewoners asbesthoudende materialen zijn gebruikt bij eventuele renovaties en/of verbouwingen. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze overdracht behalve de bij partijen bekende asbestverontreiniging ook andere, niet bekende asbestverontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is voor rekening van Koper. Koper vrijwaart Verkoper te dezer zake. Verkoper wijst Koper er uitdrukkelijk op dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen, er op grond van de (milieu)wetgeving speciale maatregelen dienen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid voor schade die (eventueel) voortvloeit uit de aanwezigheid van (on)bekende asbesthoudende stof in het Verkochte.

7.5 Verkoper heeft Koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen casu quo gebreken aan het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen nadrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van Koper komen en dat bij de vaststelling van de Koopprijs hiermee rekening is gehouden.

ONDER- OF OVERMAAT

ARTIKEL 8.

Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

KOSTEN EN BELASTINGEN

**ARTIKEL 9.**

9.1 De ter zake van de levering van het Verkochte verschuldigde notariskosten en het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.

De kosten van het opvragen van ontbrekende titelbewijzen en bescheiden, een en ander ter beoordeling van de Notaris, zijn voor rekening van Koper.

9.2 Ter zake van de levering is omzetbelasting verschuldigd. Deze omzetbelasting is niet begrepen in de Koopprijs, komt voor rekening van Koper en wordt gedragen door Koper.

Koper zal Verkoper hiervoor te allen tijde vrijwaren.

OVERGANG, OVERDRACHT AANSPRAKEN**ARTIKEL 10.**

10.1 Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper per heden. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

10.2 Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

GARANTIEVERKLARINGEN**ARTIKEL 11.**

Verkoper heeft, behoudens voor zover uit de Koopovereenkomst anders voortvloeit, het navolgende gegarandeerd:

11.1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;

11.2. het Verkochte wordt vrij van aanspraken tot gebruik zoals hiervoor vermeld en ongevorderd overgedragen, behoudens voor zover uit de Koopovereenkomst anders voortvloeit.

BODEMGESTELDHEID, TANK(S), ASBEST/MILIEUVERGUNNING**ARTIKEL 12.**

Ten deze wordt verwezen naar de Koopovereenkomst, waarin onder artikel 14 woordelijk is opgenomen:

“14.1. Van verontreiniging van het Verkochte is sprake indien zich op en/of in het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, en de Waterwet indien het bodem en oever van een oppervlaktewaterlichaam betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende algemeen gangbare kwaliteitseisen.

14.2 Verkoper verklaart niet bekend te zijn met het feit dat er zich in het Verkochte mogelijk ondergrondse tanks bevinden voor het opslaan van ontbrandbare vloeistoffen.

14.3 Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat. Op verzoek-

van Koper, hebben Koper en Verkoper gezamenlijk een bodemonderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek (Grondslag, project 31937, 14 november 2019) is niet gebleken dat de tot het Verkochte behorende grond en/of het grondwater ongeschikt is voor het beoogde gebruik zodat sanering of het nemen van andere maatregelen noodzakelijk zijn. Indien PFAS-wetgeving binnen 5 jaar tot een andere conclusie van het uitgevoerde bodemonderzoek leidt, kunnen partijen in overleg treden en/of de in artikel 17 genoemde ontbinding vorderen.

14.4 Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze overdracht behalve de bij partijen bekende verontreiniging ook andere, partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is voor rekening van Koper. Koper kan Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen tegen de aan partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte, dan wel tot het betalen van welke vergoeding dan ook in verband hiermee. Koper vrijwaart Verkoper te dezer zake. Verkoper is voor dit risico van verontreiniging echter niet gevrijwaard indien de onbekendheid met de verontreiniging ten tijde van het sluiten van deze Koopovereenkomst het gevolg is van onjuiste of onvolledige informatie van de Verkoper.

14.5 Het in dit artikel 14 bepaalde zal als een kwalitatieve verplichting, en voor zoveel nodig, als een kettingbeding in de Akte van levering worden opgenomen, waarbij de boete wordt gesteld op tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00).
Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden."

INFORMATIEPLICHT VERKOPER, ONDERZOEKSP LICHT KOPER

ARTIKEL 13.

13.1 Onverminderd het in de Koopovereenkomst bepaalde, staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.

13.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren en voor zijn risico komen en voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn.

RISICO-OVERGANG

ARTIKEL 14.

14.1 Het Verkochte komt vanaf heden voor risico van Koper.

KWALITATIEVE VERPLICHTING

Partijen zijn overeengekomen dat de in artikel 12 opgenomen bepalingen als een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zullen gelden jegens de Koper, dan wel diens rechtsopvolger(s), zodanig dat die bepalingen blijven rusten op het Verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder algemene of 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.



KETTINGBEDING

Partijen zijn overeengekomen, voor zover nodig:

Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in artikel 12 opgenomen bepalingen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om de hiervoor in artikel 12 gemelde bedingen, alsmede het in dit hoofdstuk bepaalde in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van twee honderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00) ten behoeve van de Verkoper, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de hiervoor in artikel 12 gemelde bedingen, alsmede deze verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke (opvolgende) vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper het beding aan.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Ten deze wordt verwezen naar de artikelen 21 en 22 van de Koopovereenkomst, waarin woordelijk is opgenomen:

21. VOORKEURSRECHT SPHINX B.V.

- 21.1. *Indien de Koper en/of diens rechtsopvolgers het Verkochte wenst te vervreemden (waaronder begrepen de gevallen als bedoeld in het hierna vermelde artikel "Anti-speculatie beding"), is de Koper verplicht Verkochte eerst aan Sphinx B.V. aan te bieden. Voormelde aanbieding aan Sphinx B.V. dient per aangetekende brief te geschieden.*
- 21.2. *Binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de in lid 1 van dit artikel bedoelde aanbieding zal Sphinx B.V. schriftelijk aan Koper kenbaar maken of Sphinx B.V. het Verkochte van Koper wenst te kopen.*
- 21.3. *Indien Sphinx B.V. gebruik maakt van haar voorkeursrecht om het Verkochte van Koper te kopen dient Sphinx B.V. aan Koper een vergoeding voor het Verkochte te betalen welke gelijk is aan de onderhavige koopprijs zoals genoemd in artikel 3.*

22. ANTI-SPECULATIE BEDING

- 22.1. *Indien Sphinx B.V. niet binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de kennisgeving van Koper, als bedoeld in artikel 21 lid 1 van voormeld artikel "Voorkeursrecht Provincie" aan de Koper meedeelt dat Sphinx B.V. het Verkochte van Koper wenst te kopen, zijn Koper en diens rechtsopvolgers verplicht om indien het Verkochte binnen tien (10) jaar na het passeren van de Akte van levering wordt overgedragen, aan Verkoper te betalen, ingeval wordt overgedragen gedurende het eerste casu quo het tweede, het derde, het vierde, het vijfde, het zesde, het zevende, het achtste, het negende, of het tiende jaar na heden, honderd, respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig, of tien procent van het bedrag waarmee het bedrag van de verkoopwaarde van het Verkochte, het bedrag van de kosten van het verkrijgen van het Verkochte (de verwervingskosten) te boven gaat.*

22.2. Voor de toepassing van het hiervoor in lid 1. bepaalde, wordt onder de —
verwervingskosten verstaan: —

- de kosten voor het verkrijgen van het Verkochte; —
- de ten tijde van die verkrijging verschuldigde overdrachtsbelasting; —
- de kadasterkosten voor de Akte van levering en de hypotheekakte; —
- de eventuele kosten van de makelaar of adviseur voor wat betreft de —
aankoop; —
- de notariskosten voor de Akte van levering en de hypotheekakte; —
- de financieringskosten, zoals afsluitprovisie; —
- de kosten van eventuele uitgevoerde verbeteringen en/of —
verbouwingen van de op het Verkochte gestichte opstallen, welke een
onroerend karakter hebben, —

één en ander voorzover verschuldigd en voldaan door Koper.” —

Partijen verklaren dat de in voormelde aanhaling genoemde partij 'Sphinx B.V.' de —
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 'Exploitatiemaatschappij —
Motorsportfederatie Sphinx B.V.' betreft. —

BIJZONDERE VERPLICHTINGEN/BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN —

Met betrekking tot bijzondere verplichtingen en bestaande erfdienstbaarheden —
wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, deel 53060 nummer 1, waarin —
woordelijk staat vermeld: —

"2. Met betrekking tot aan Verkoper bekende beperkte rechten, kwalitatieve —
verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en —
erfdienstbaarheden wordt: —

- (i) voor wat betreft perceel nummer 375 verwezen naar voormelde akte van —
levering waarbij Verkoper het Verkochte verkreeg (deel 67101, nummer —
14) waarin woordelijk is vermeld: —

Artikel 9. —

"1. Koper is verplicht de tot het verkochte behorende sloopgedeelten in —
goede staat te onderhouden. —

2. In geval van overtreding van of nalatigheid in de nakoming van deze —
verplichting, verbeurt koper een boete van vijftig gulden (f 50,-) —
telkens voor elke overtreding of nalatigheid en ontvangt hij bovendien —
opdracht alsnog binnen een door de Staat te bepalen termijn aan zijn —
verplichtingen te voldoen. Is de koper na het verstrijken van deze —
termijn nog in gebreke, dan wordt van dit tijdstip af een boete van —
vijftig gulden (f 50,-) per dag verbeurt voor elke overtreding of —
nalatigheid tot en met de dag waarop door koper schriftelijk terecht is —
medegedeeld, dat aan de verplichtingen is voldaan. —

Artikel 10. —

Het beding in artikel 9, alsmede dit artikel moeten bij elke vervreemding in —
eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het —
verkochte aan de nieuwe verkrijgers in eigendom of zakelijk genotsrecht —
worden opgelegd, ten behoeve van de Staat worden bedongen en —
aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden —
opgenomen, zulks op verbeurte voor koper of iedere opvolgende zakelijk —
gerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, op te nemen of te —
doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van —
tienduizend gulden (f 10.000,-) ten behoeve van de Staat, welk bedrag —



- wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld.”
- (ii) voor wat betreft perceel nummer 375 verwezen naar voormelde akte van levering waarbij Verkoper het Verkochte verkreeg (deel 9069, nummer 14) waarin woordelijk is vermeld:

Artikel 12.

1. Koper is verplicht de eventueel tot het verkochte behorende slootgedeelten in goede staat te onderhouden.
2. In geval van overtreding van of nalatigheid in de nakoming van deze verplichting, verbeurt koper een boete van vijftig gulden (f 50,--) telkens voor elke overtreding of nalatigheid en ontvangt hij bovendien opdracht alsnog binnen een door de Staat te bepalen termijn aan zijn verplichtingen te voldoen. Is de koper na het verstrijken van deze termijn nog in gebreke, dan wordt van dit tijdstip af een boete van vijftig gulden (f 50,--) per dag verbeurd voor elke overtreding of nalatigheid tot en met de dag waarop door koper schriftelijk terecht is medegedeeld, dat aan de verplichtingen is voldaan.

Artikel 13.

Kettingbeding.

De koper verbindt zich de in deze akte opgelegde verplichting zoals vermeld in artikel 12, bij elke vervreemding in eigendom van het verkochte of gedeelte daarvan, zo ook bij elke vestiging van een beperkt recht op het verkochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of beperkt recht op het verkochte, op te leggen, ten behoeve van de Staat te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een beperkt recht op het verkochte, woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurde voor de koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of beperkt recht op het verkochte, die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van tienduizend gulden (F. 10.000,--), ten behoeve van de Staat, welk bedrag wordt verhoogd in verhouding tot de waardedaling van het geld.” En

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEID.

Het verkochte, kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie D, nummer 376, is voor zover het betreft een strook grond ter breedte van vijftig centimeter, gemeten uit de eigendomsgrens van het perceel kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie D, nummer 191 (eigendom van de provincie Noord-Holland) belast met de erfdienstbaarheid (gevestigd bij onderhandse akte de dato zeventien september negentienhonderd twee en vijftig/acht en twintig oktober negentienhonderd twee en vijftig, geregistreerd te Den Helder op negen en twintig oktober negentienhonderd twee en vijftig in deel 8, folio 58, nummer 698, overgeschreven ten hypotheekkantore te Alkmaar op een november negentienhonderd twee en vijftig in deel 1236 nummer 130) tot gebruik en ten nutte van voormeld perceel sectie D, nummer 191 en wel: de erfdienstbaarheid ten behoeve van de eigenaar van het heersende erf om te allen tijde deze strook grond te gebruiken of te doen gebruiken, wanneer hij dit nodig oordeelt voor en in verband met een behoorlijk

onderhoud en de verbetering van de bermsloot (sloot gelegen ten westen van de Alkmaarseweg) en voor het bergen van uit deze sloot komende —
specie, riet, kroos, flab enzovoort. —————

Voorts zijn in voormelde akte de dato zeventien september —————
negentienhonderd twee en vijftig/acht en twintig oktober —————
negentienhonderd twee en vijftig de volgende bedingen opgenomen, ———
verband houdende met vorengemelde erfdiensbaarheden: “De Staat ———
verbindt zich: —————

1. In pacht- of andere contracten, waarbij een genotsrecht wordt ———
toegekend betreffende of mede betreffende de lijdende -en daaraan ———
grenzende- erven of enig deel daarvan, de in dit artikel omschreven ———
erfdienstbaarheid te vermelden en aan de genotsgerechtigden ten ———
behoefte van de provincie de verplichting op te leggen om de lijdende ———
erven te houden op maaiveldshoogte van de desbetreffende ———
landbouwkavels en van de lijdende en daaraan grenzende erven in ———
de bermsloten komende specie daaruit ten spoedigste en uiterlijk ———
binnen één maand te verwijderen, houdende deze verplichting in de ———
aansprakelijkheid het profiel van de sloot, voorzover het boven- en ———
onderwaterloop aan de landzijde betreft, te houden op de afmetingen ———
door de provincie voor de desbetreffende sloot bepaald, zijnde de ———
nalatige, indien hij daaraan niet binnen één maand na aanschrijving ———
door de provincie heeft voldaan, verplicht tot betaling van een ———
onmiddellijk opeisbare boete van een gulden (F. 1,--) per strekkende ———
meter sloot aan de provincie voor iedere keer dat hij zulks verzuimt, ———
onverminderd vergoeding van verdere kosten, indien daartoe ———
aanleiding bestaat, casu quo indien en voorzover de Staat zelf als ———
grondgebruiker optreedt deze verplichtingen zelf na te leven. ———
2. Bij eigendomsoverdracht van of verlening van beperkte zakelijke ———
genotsrechten op de lijdende -en daaraan grenzende- erven of enig ———
deel daarvan, ten laste van de verkrijger in eigendom of zakelijk ———
genotsrecht en ten behoeve van de provincie te bedingen, dat deze ———
verkrijger gehouden is: —————
 - a. tot naleving van het sub 1 vermelde beding op straffe van ———
verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van ———
de provincie ten bedrage van vijfduizend gulden (F. 5.000,--) voor ———
iedere keer dat vermelding van de erfdiensbaarheid en/of ———
oplegging van de daar bedoelde verplichtingen in een contract ———
wordt verzuimd en voorts gelijke straf, als daarbij is bepaald; ———
 - b. bij eigendomsoverdracht van of verlening of overdracht van ———
beperkte zakelijke genotsrechten op de lijdende- en de daaraan ———
grenzende- erven of enig deel daarvan, op straffe van verbeurte ———
van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de ———
provincie ten bedrage van vijfduizend gulden (F. 5.000,--) voor ———
iedere keer dat zulks wordt verzuimd, ten laste van de verkrijger ———
in eigendom of zakelijk genotsrecht en ten behoeve van de ———
provincie gelijke bedingen te maken als sub 2 omschreven.” ———

De koper verbindt zich tot nalevering van de in dit hoofdstuk “Bestaande —
erfdienstbaarheid vermelde bedingen, voorzover deze van toepassing zijn—



*op het bij deze in eigendom verkregene, gelijk de comparant sub 1, ten —
deze handelende als zaakwaarnemer van de provincie Noord-Holland, —
deze verbintenis ten behoeve van de provincie Noord-Holland aanvaardt.”*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper —
dient op te leggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen 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

Alle eventueel bij de Koop, of in nadere overeenkomsten die op de Koop —
betrekking hebben, overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn thans —
uitgewerkt, behoudens die vermeld in artikel 23 van de Koopovereenkomst. —
Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de Koop en de in deze akte vervatte —
overeenkomst tot levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOORAFGAANDE OVEREENKOMSTEN

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden —
hetgeen in bij de Koop en overigens voor het passeren van deze akte tussen hen —
is overeengekomen.

VOLMAGT KWIJTING

Partijen geven volmacht aan iedere medewerker van de Notaris, met het recht van —
substitutie, haar/hen te vertegenwoordigen bij het passeren van een akte van —
kwijting, bij welke akte door Verkoper kwijting voor de betaling van het resterende —
gedeelte, zoals nader omschreven in artikel 5.3, van de in artikel 5.1 vermelde —
Koopprijs zal worden verleend en voorts al datgene te doen wat te dezer nodig —
mocht zijn.

De Notaris zal niet eerder van deze volmacht gebruik mogen maken dan nadat is —
vastgesteld dat het resterende gedeelte van de in deze akte opgenomen Koopprijs —
door Koper is voldaan door storting op een rekening van de Notaris als bedoeld in —
artikel 25 Wet op het notarisambt.

OVERDRACHTSBELASTING

Tenslotte verklaarden de comparanten sub 2., handelend als gemeld, dat voor wat —
betreft de heffing van overdrachtsbelasting een beroep wordt gedaan op het —
bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, —
aangezien op de overdracht van het Verkochte omzetbelasting verschuldigd is en —
het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, —
kiezen Partijen bij deze woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte, —
thans met adres: Dokter De Vriesstraat 33, 1654 JT Benningbroek.

VOLMAGT

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte welke aan deze akte is —
gehecht.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn twee (2) stukken gehecht, te weten:

- notulenbesluit Coöperatie Grond Noord-Holland U.A.;
- één (1) volmacht.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij,

notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde documenten vastgesteld. _____
DEZE AKTE is opgemaakt te Benningbroek op de datum aan het begin van deze —
akte vermeld. _____

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan —
de verschenen personen hebben zij verklaard tijdig voor het passeren daarvan —
kennis te hebben genomen. De verschenen personen hebben vervolgens _____
verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en met de _____
inhoud in te stemmen. Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door
de verschenen personen en daarna door mij, notaris, ondertekend om vijftien uur —
en tweeënveertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



Ondergetekende, mr. _____, notaris te
Benningbroek, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit
stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is
in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, hetzij dat de vervreemding niet in
strijd is met deze wet.

[Handwritten signature]

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Provincie Noord-Holland**, gevestigd te 2012 HR Haarlem, Dreef 3, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ondergetekende, hierna ook te noemen: **Verkoper**;
2. Cooperatie Grond Noord-Holland, KVK nr. 76494780, gevestigd te Kerkweg 23, 1704 DH Heerhugowaard, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ondergetekende, hierna ook te noemen: **Koper**

verklaren:

1. DEFINITIES:

1. Verkochte:

een perceel grond met toebehoren te 1775PL Middenmeer, plaatselijk bekend aan de Groetweg 19, kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie D, nummer 375, groot 3 hectare(n), 48 are(n) en 50 centiare(n), doch wel ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken, welk perceelgedeelte schetsmatig is aangegeven op de aan deze Koopovereenkomst als **BIJLAGE I** te hechten tekening; en een perceel grond met toebehoren te 1775 PL Middenmeer, plaatselijk bekend aan de Groetweg, kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie D, nummer 376, groot 11 hectare(n), 1 are(n) en 15 centiare(n), doch wel ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken, welk perceel schetsmatig is aangegeven op de aan deze Koopovereenkomst als **BIJLAGE I** te hechten tekening.

2. Notaris:

mr. A.W.M. Overtoom, notaris te Benningbroek, of diens waarnemer, te wiens overstaan de hierna te vermelden akte van levering zal worden verleden, kantoorhoudende ten kantore van Mantel & Overtoom notarissen, met adres: Dokter de Vriesstraat 33, 1654 JT Benningbroek.

3. Akte van levering:

De notariële akte waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard.

4. Koopprijs:

De prijs waarvoor het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt verkocht.

5. Koopovereenkomst:

De in deze akte vervatte overeenkomst van koop.

6. Transportdatum:

De datum waarop de Akte van levering zal worden verleden.

7. Aflevering

De datum waarop Koper de feitelijke beschikking over het Verkochte krijgt.

2. Totstandkoming/ontbinding KOOPVEREENKOMST

Koper is er mee bekend dat deze overeenkomst eerst tot stand komt

a. indien en nadat Gedeputeerde Staten hiertoe hebben besloten **en**

b. **kan ontbonden worden** in het geval van een Bibob-onderzoek, blijkt uit het door Verkoper aangevraagde advies van het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, casu quo onderzoek door Verkoper dat:

- Er sprake is van [een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar] dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of;
- Er sprake is van [een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar] dat in of met het Verkochte waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd of;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten of;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd of;
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de provincie Noord-Holland zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt;

Tot het tijdstip dat de opschortende voorwaarden a en b zijn vervuld, vloeien uit deze overeenkomst nog geen verbintenissen voort.

Partijen verklaren dat zij geen andere afspraken hebben gemaakt met betrekking tot het Verkochte dan uit deze overeenkomst blijkt.

Koper is ermee bekend dat Gedeputeerde Staten een openbaar besluit nemen, waarbij hij met naam wordt genoemd.

3. KOOPPRIJS

De Koopprijs van het Verkochte bedraagt € 1.232.000 euro excl. BTW.

Koper zal de aan te kopen grond gebruiken als bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting. Hierdoor is er sprake van btw-belaste levering.

4. LEVERING

De Akte van levering zal uiterlijk twee maanden nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld worden verleden ten overstaan van de Notaris, ofwel zoveel eerder of later als partijen in onderling overleg nader overeenkomen.

5. OVERDRACHTSBELASTING, // OMZETBELASTING, // NOTARISKOSTEN,

KADASTRALE RECHTEN

- 5.1. De ter zake van de levering van het Verkochte verschuldigde notariskosten en het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper. De kosten van het opvragen van ontbrekende titelbewijzen en bescheiden, een en ander ter beoordeling van de Notaris, zijn voor rekening van Koper.
- 5.2. Ter zake van de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd. Deze omzetbelasting is niet begrepen in de Koopprijs, komt voor rekening van Koper en wordt gedragen door Koper. Koper zal Verkoper hiervoor te allen tijde vrijwaren. Eventuele verschuldigde belastingen ter zake van de levering van het Verkochte met alle bijkomende kosten komen voor rekening en risico van Koper.

6. BETALING

- 6.1. De betaling van de Koopprijs en de notariskosten, rechten en belastingen vindt plaats via de Notaris.
- 6.2. Koper is voornemens om de betaling in 2 termijnen te voldoen, zodat na de eerste betaling de BTW-terugvordering kan plaatsvinden, waarna de Koper binnen 2 maanden de 2^e termijn betaald.
- 6.3. Koper is verplicht het verschuldigde als in artikel 6.1. bedoeld te voldoen in 2 termijnen, waarbij de eerste termijn vóór het ondertekenen van de Akte van levering door creditering van rekeningnummer **NL82RAB00148455042**, ten name van **Mantel & Overtoom**, inzake derdengelden notariaat, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering over het verschuldigde kan beschikken. De tweede termijn dient binnen 2 maanden te worden voldaan op bovenstaande rekening, met dien verstande dat na deze betaling ook de feitelijke aflevering plaatsvindt.
- 6.4. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat Verkoper aan zijn in artikel 9.1. onder (i) vermelde verplichting heeft voldaan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de Transportdatum en het uitbetalen van de Koopprijs één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

7. WAARBORG SOM, BANKGARANTIE

- 7.1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is Koper verplicht om binnen 2 weken nadat de goedkeuring van deze Koopovereenkomst door gedeputeerde Staten van Verkoper en uit het advies van het Landelijk Bureau Bibob niet blijkt van de in artikel 2 opgesomde bezwaren zoals hiervoor in artikel 2 omschreven- aan Koper ter kennis is gebracht bij de Notaris op de in artikel 6.2. vermelde kwaliteitsrekening een waarborgsom te storten van tien procent (10%) van de Koopprijs.

- 7.2. In plaats van deze waarborgsom kan Koper desgewenst op uiterlijk de in artikel 7.1. vermelde datum, bij en ten genoegen van de Notaris, een bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren, afgegeven door een bank als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht.
- 7.3. De waarborgsom zal, behoudens ontbinding van deze Koopovereenkomst op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde en behoudens het in artikel 17 bepaalde, aan de Koper na betaling van de Koopprijs en overige door Koper verschuldigde bedragen worden gerestitueerd, danwel verrekend worden met de 2^e termijn.
- 7.4. Bij niet-nakoming van de bij dit artikel aan Koper opgelegde verplichting is artikel 17 van overeenkomstige toepassing.
- 7.5. De door de Notaris ontvangen rente over de waarborgsom wordt aan Koper vergoed.

8. AFLEVERING EN STAAT VAN HET VERKOCHTE

- 8.1. De inbezitstelling van het Verkochte aan Koper zal, behoudens normale slijtage, na betaling van de 2^e termijn geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze Koopovereenkomst bevindt.
Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van aflevering.
- 8.2. De levering van het Verkochte geschiedt nadat de 2^e termijn betaald is aan de Notaris. De zorgplicht van Verkoper eindigt bij inbezitstelling van het verkocht aan koper.
- 8.3. De levering van het Verkochte zal geschieden leeg en ontruimd, behoudens de eventueel Verkochte roerende zaken, vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- 8.4. Koper heeft het recht het Verkochte kort vóór de levering in- en uitwendig te (doen) inspecteren.
- 8.5. Koper is voornemens het Verkochte uitsluitend te gebruiken als agrarisch terrein en/of motorcrossterrein. Thans heeft het Verkochte een bestemming voor agrarisch gebruik. Ten behoeve van de aanleg van een motorcrossbaan en voor het gebruik van de motorcrossbaan dient de bestemming van de grond te worden gewijzigd van agrarisch gebruik naar een bestemming waarbij het realiseren en exploiteren van een motorcrossterrein mogelijk wordt. Ten aanzien van dit toekomstig gebruik van het Verkochte deelt Verkoper nog het volgende mee:
 - hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan noch zijn hem zichtbare of onzichtbare gebreken bekend. Koper aanvaardt de hiervoor vermelde zichtbare en onzichtbare gebreken uitdrukkelijk;
- 8.6. Aan Verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak of bij installaties asbesthoudende materialen zijn verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, destijds gebruikelijk was. Ook is aan Verkoper niet bekend dat naderhand door andere (vorige) eigenaren of bewoners asbesthoudende materialen zijn gebruikt bij eventuele renovaties en/of verbouwingen. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze overdracht behalve de bij partijen bekende asbestverontreiniging ook andere, niet bekende asbestverontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is voor rekening van Koper. Koper vrijwaart Verkoper te dezer zake. Verkoper wijst koper er uitdrukkelijk op dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen, er op grond van de (milieu)wetgeving speciale

maatregelen dienen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart Verkoper voor alle aansprakelijkheid voor schade die (eventueel) voortvloeit uit de aanwezigheid van (on)bekende asbesthoudende stof in de onroerende zaak.

- 8.7. Verkoper heeft Koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen nadrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van Koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden.

9. JURIDISCHE LEVERING

- 9.1. Het Verkochte zal worden overgedragen:
- (i) vrij van hypotheeken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
 - (ii) vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten - met uitzondering van erfdienstbaarheden - bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet uit deze Koopovereenkomst blijkt.
- 9.2. Verkoper heeft naar beste weten aan Koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit
- n.t.b. in de notariële akte

10. OVERGANG, OVERDRACHT AANSPRAKEN

- 10.1. Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper per het tijdstip van overdracht van het Verkochte. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.
- 10.2 Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

11. OVER-, ONDERMAAT

Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

12. ZAKELIJKE LASTEN

De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte zullen op de Transportdatum via de Notaris worden verrekend.

13. GARANTIES VAN VERKOPER

Verkoper garandeert, behoudens voorzover uit deze Koopovereenkomst anders voortvloeit, het navolgende:

- 13.1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- 13.2. het Verkochte wordt vrij van aanspraken tot gebruik zoals hiervoor vermeld en ongevorderd overgedragen, behoudens voor zover uit deze Koopovereenkomst anders voortvloeit.

14. BODEMGESTELDHEID, TANK(S), MILIEUVERGUNNING

- 14.1. Van verontreiniging van het Verkochte is sprake indien zich op en/of in het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, en de Waterwet indien het bodem en oever van een oppervlaktewaterlichaam betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- 14.2. Verkoper verklaart niet bekend te zijn met het feit dat er zich in het Verkochte mogelijk ondergrondse tanks bevinden voor het opslaan van ontbrandbare vloeistoffen.
- 14.3. Verkoper is niet bekend met feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat. Op verzoek van Koper, hebben Koper en Verkoper gezamenlijk een bodemonderzoek laten uitvoeren. Uit dit onderzoek (Grondslag, project 31937, 14 november 2019) is niet gebleken dat de tot het Verkochte behorende grond en/of het grondwater ongeschikt is voor het beoogde gebruik zodat sanering of het nemen van andere maatregelen noodzakelijk zijn. Indien PFAS-wetgeving binnen 5 jaar tot een andere conclusie van het uitgevoerde bodemonderzoek leidt, kunnen partijen in overleg treden en/of de in artikel 17 genoemde ontbinding vorderen.
- 14.4. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze overdracht behalve de bij partijen bekende verontreiniging ook andere, partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is voor rekening van Koper. Koper kan Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen tegen de aan partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte, dan wel tot het betalen van welke vergoeding dan ook in verband hiermee. Koper vrijwaart Verkoper te dezer zake. Verkoper is voor dit risico van verontreiniging echter niet gevrijwaard indien de onbekendheid met de verontreiniging ten tijde van het sluiten van deze Koopovereenkomst het gevolg is van onjuiste of onvolledige informatie van de Verkoper.
- 14.5. Het in dit artikel 14 bepaalde zal als een kwalitatieve verplichting, en voor zoveel nodig, als een kettingbeding in de Akte van levering worden opgenomen, waarbij de boete wordt gesteld op tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00). Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

15. INFORMATIEPLICHT VERKOPER, ONDERZOEKSP LICHT KOPER

- 15.1. Onverminderd het in deze Koopovereenkomst bepaalde, staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven respectievelijk te zullen geven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.
- 15.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren en voor zijn risico komen en voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn.

16. RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING EN VERZEKERING

- 16.1. Het Verkochte komt met ingang van de Transportdatum voor risico van Koper.
- 16.2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat is Verkoper verplicht Koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze Koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat de Koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór de in artikel 4 genoemde datum van levering:
- Koper niettemin uitvoering van de onderhavige Koopovereenkomst verlangt, in welk geval Verkoper het Verkochte aan Koper zal overdragen in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs - alle rechten, welke Verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden;
dan wel
 - Verkoper verklaart de schade vóór de in artikel 4.1. genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering kan alsdan - zo nodig - worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft de Koper alsnog het recht deze Koopovereenkomst te ontbinden. Maakt Koper geen gebruik van dit recht, dan kan de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

17. WANPRESTATIE

- 17.1. Indien één van de partijen, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen - - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
- a. uitvoering van de Koopovereenkomst te verlangen; of
 - b. de Koopovereenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren.
- 17.2. Bij ontbinding van de Koopovereenkomst als in dit artikel bedoeld, verbeurt de tekortschietende partij, anders dan door niet-toerekenbare tekortkoming (overmacht), ten behoeve van de wederpartij een zonder nadere ingebrekestelling, aanmaning, andere kennisgeving, rechterlijke tussenkomst of anderszins terstond opeisbare boete van 10% van de Koopprijs.

- 17.3 De tekortschietende partij is aansprakelijk voor alle door de ontbinding voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de tekortschietende partij in verzuim is in de zin van dit artikel en ongeacht het feit of de tekortkoming toerekenbaar is of niet.
- 17.4. Ontbinding van deze overeenkomst is verder niet mogelijk voor zover deze overeenkomst daar niet in voorziet.

18. DEKKING VAN KOSTEN IN GEVAL VAN ONTBINDING VAN DE KOOPOVEREENKOMST

- 18.1. Ingeval van ontbinding van deze Koopovereenkomst door partijen in onderling overleg, dragen partijen ieder de kosten welke zij en/of hun adviseurs ter voorbereiding en/of uitvoering van deze Koopovereenkomst hebben gemaakt.
- 18.2. Ingeval van ontbinding van de Koopovereenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen zal de tekortkomende partij de in lid 1 bedoelde, door de wederpartij gemaakte, kosten aan de wederpartij vergoeden, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 17.

19. ONDEELBAARHEID EN HOOFDELIJKHEID

De uit de Koopovereenkomst voor koper voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar. De ondergetekenden namens Koper zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de voor hen uit hoofde van de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Derden kunnen geen enkel recht aan de Koopovereenkomst ontleen.

20. BEDENKTIJD n.v.t.

21. VOORKEURSRECHT SPHINX B.V.

- 21.1. Indien de Koper en/of diens rechtsopvolgers het Verkochte wenst te vervreemden (waaronder begrepen de gevallen als bedoeld in het hierna vermelde artikel "Anti-speculatie beding"), is de Koper verplicht Verkochte eerst aan Sphinx B.V. aan te bieden. Voormelde aanbieding aan Sphinx B.V. dient per aangetekende brief te geschieden.
- 21.2. Binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de in lid 1 van dit artikel bedoelde aanbieding zal Sphinx B.V. schriftelijk aan Koper kenbaar maken of Sphinx B.V. het Verkochte van Koper wenst te kopen.
- 21.3. Indien Sphinx B.V. gebruik maakt van haar voorkeursrecht om het Verkochte van Koper te kopen dient Sphinx B.V. aan Koper een vergoeding voor het Verkochte te betalen welke gelijk is aan de onderhavige koopprijs zoals genoemd in artikel 3.

22. ANTI-SPECULATIE BEDING

- 22.1. Indien Sphinx B.V. niet binnen dertig (30) dagen na ontvangst van de kennisgeving van Koper, als bedoeld in artikel 21 lid 1 van voormeld artikel "Voorkeursrecht Provincie" aan de Koper mededeelt dat Sphinx B.V. het Verkochte van Koper wenst te kopen, zijn Koper en diens rechtsopvolgers verplicht om indien het Verkochte binnen tien (10) jaar na het passeren van de Akte van levering wordt overgedragen, aan Verkoper te betalen, ingeval wordt overgedragen gedurende het eerste casu quo het tweede, het derde, het vierde, het vijfde, het zesde, het zevende, het achtste, het negende, of het tiende jaar na heden,

honderd, respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig, of tien procent van het bedrag waarmee het bedrag van de verkoopwaarde van het Verkochte, het bedrag van de kosten van het verkrijgen van het Verkochte (de verwervingskosten) te boven gaat.

22.2. Voor de toepassing van het hiervoor in lid 1. bepaalde, wordt onder de verwervingskosten verstaan:

- de kosten voor het verkrijgen van het Verkochte;
- de ten tijde van die verkrijging verschuldigde overdrachtsbelasting;
- de kadasterkosten voor de Akte van levering en de hypotheekakte;
- de eventuele kosten van de makelaar of adviseur voor wat betreft de aankoop;
- de notariskosten voor de Akte van levering en de hypotheekakte;
- de financieringskosten, zoals afsluitprovisie;
- de kosten van eventuele uitgevoerde verbeteringen en/of verbouwingen van de op het Verkochte gestichte opstallen, welke een onroerend karakter hebben, één en ander voorzover verschuldigd en voldaan door Koper.

23. ONTBINDEnde VOORWAARDE

23.1. Deze koop is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat (na levering) blijkt, uit het door Verkoper aangevraagde advies van het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, casu quo onderzoek door Verkoper dat:

- Er sprake is van [een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar] dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of;
- Er sprake is van [een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar] dat in of met het Verkochte waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd of;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten of;
- Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd of;
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de provincie Noord-Holland zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
- Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

23.2 Het inroepen van de sub 23.1 gestelde ontbindende voorwaarde dient aangetekend te geschieden uiterlijk op de werkdag voorafgaand aan de Transportdatum.

23.3 Deze koop is aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat:

- i. er geen onherroepelijke vergunningen of bestemming voor het realiseren van het motorcrossterrein wordt verkregen binnen een aanvaardbare termijn van 7 jaar na ondertekening van de overeenkomst;
 - ii. het plan economisch onhaalbaar is als gevolg van hogere kosten of lagere opbrengsten ten opzichte van het business plan dat aangehecht is als bijlage II.
 - iii. er geen tijdelijke vergunning wordt verleend door gemeente Den Helder om een motorcrossterrein te kunnen exploiteren totdat de onherroepelijke bestemming als motorcrossterrein is verkregen;
 - iv. de financiering van de grond en/of het project door onvoorziene omstandigheden wegvallen of niet de geprognoseerde kosten afdekken.
- 23.4 Verkoper kan de ontbindende voorwaarde genoemd in artikel 23.3 i. inroepen tot uiterlijk zeven jaren na ondertekening van de overeenkomst.aa
- 23.5 Koper kan de ontbindende voorwaarden genoemd in artikel 23.3 inroepen tot uiterlijk zeven jaren na ondertekening van de overeenkomst.
- 23.6 Indien Koper, danwel verkoper een ontbindende voorwaarde inroept dient het Verkochte in zoveel als mogelijk dezelfde staat te worden gebracht als waarin het Verkochte is geleverd. Koper is in dat verband verantwoordelijk voor het Verkochte vanaf het moment van aflevering tot aan het moment van ontbinding. Koper dient daarom als een goed huisvader voor het Verkochte zorg te dragen. Voorkomen dient te worden dat het Verkochte in waarde achteruit gaat tijdens het bezit van Koper. Indien dat wel het geval is, ter beoordeling van Verkoper, is Koper verplicht de schade en/of waardevermindering aan Verkoper te voldoen die veroorzaakt is tijdens de periode dat Koper het Verkochte in bezit heeft gehad.

24. TERMIJNEN

Op de in deze Koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

25. DOMICILIE- & RECHTSKEUZE

- 25.1. Deze akte zal berusten ten kantore van de Notaris, alwaar partijen ter zake van deze Koopovereenkomst woonplaats kiezen.
- 25.2. Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

26. OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN

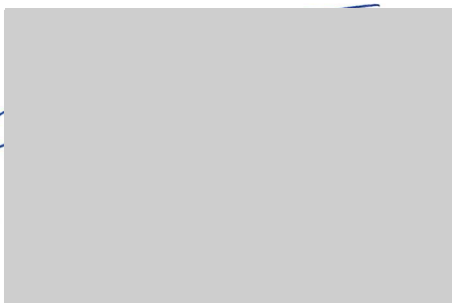
NVT

ONDERTEKENING

1. Aldus door Koper getekend te Beningbroek op 19-12-2019.



Naam:
(Functie):



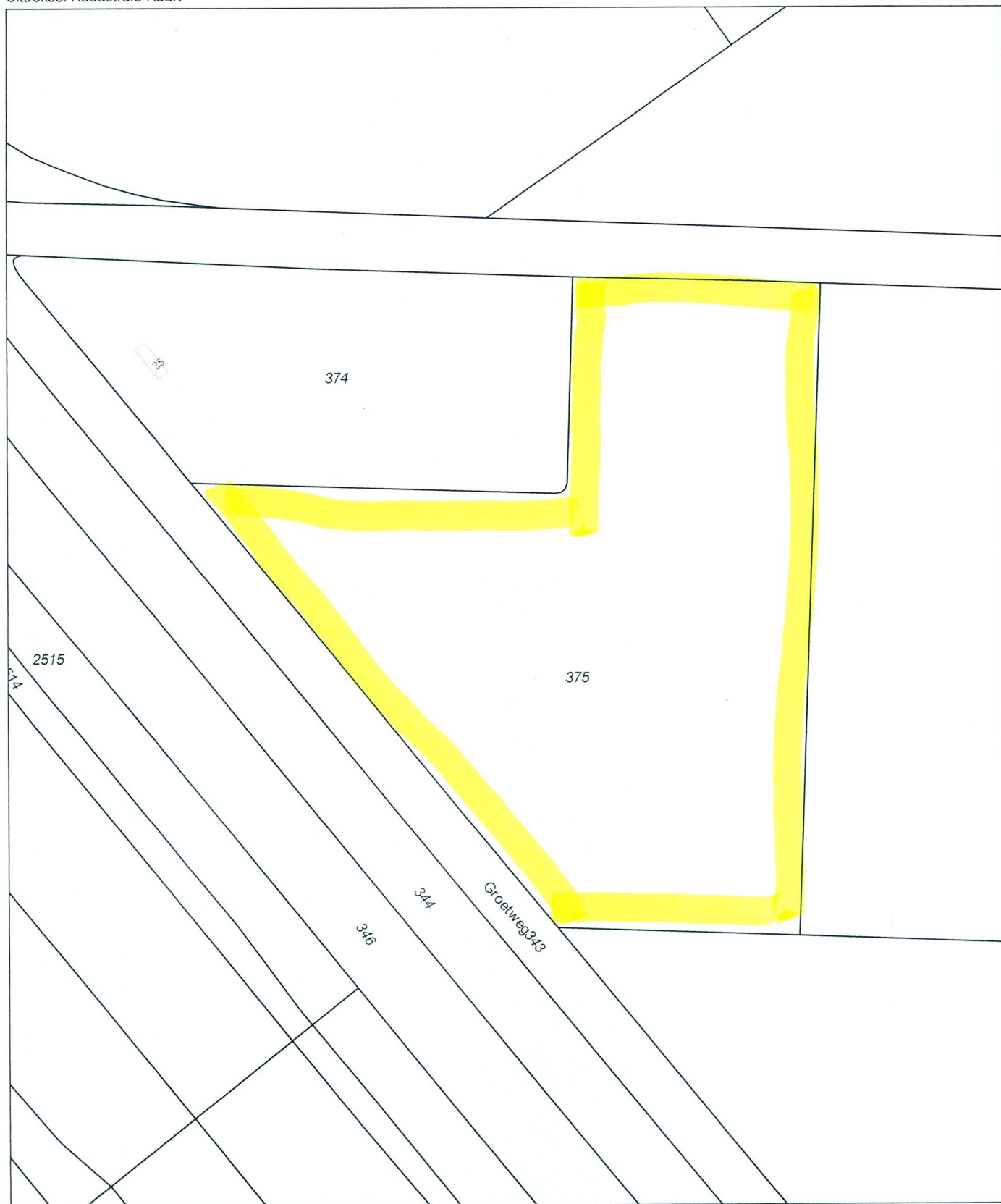
Naam:
(Functie):

2. Aldus door  Maaslem op 18/12/2019.

Naam:

Functie: Sector manager SMD

conform het besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland de dato 17-12-2019 met nummer 775101 / 1329414.

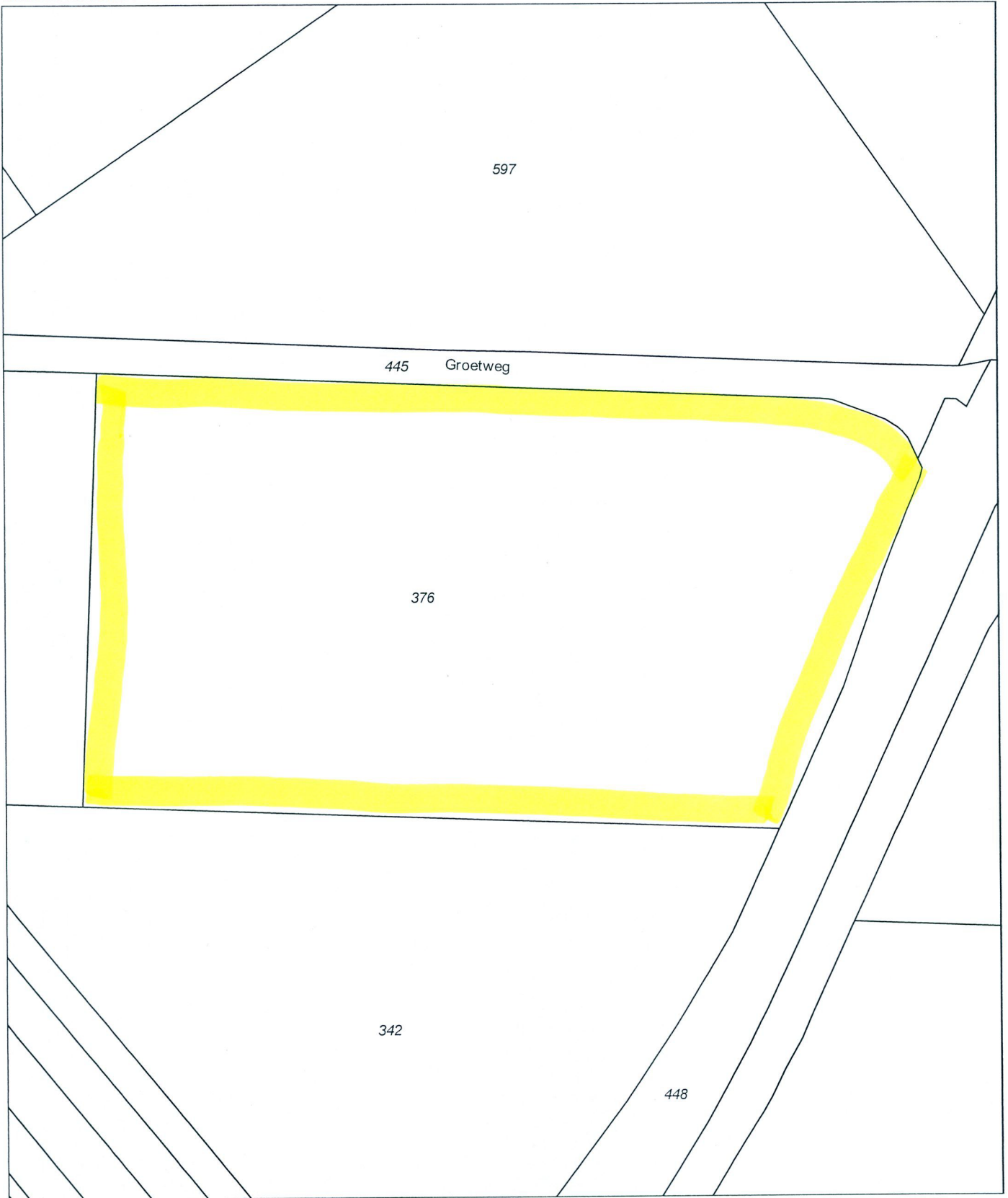


0 m 20 m 100 m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Sectie	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 december 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens - - - Voorlopige kadastrale grens - - - Administratieve kadastrale grens - - - Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:3000 Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>Wieringermeer D 376</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 december 2019 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>		



“Business plan MC NOORD-HOLLAND”

ONTWIKKELING PERMANENTE MOTORCROSSBAAN op de NC10 LOCATIE

Van:
Datum:
Opgesteld:
Vrijgave:

STICHTING NHGS PHOENIX en SPHINX BV
19 januari 2018 - Definitief
- D&C Consult
voorzitter NHGS Phoenix
G.L.P Meereboer

Directeur Sphinx
P. Duubeld

Bylage

Stichting NHGS Phoenix
Exploitatiemaatschappij Sphinx BV



INLEIDING

Door samenvoeging van 3 motorcross verenigingen uit Alkmaar, Den Helder en Nieuwe Niedorp in de Stichting NHGS Phoenix willen de motorcrossers uit Noord-Holland hun krachten bundelen om na jaren van strijd met de lokale overheden een permanente motorsportvoorziening te realiseren.

Provincie Noord-Holland en gemeente Hollands Kroon hebben besloten medewerking te verlenen aan een motorcross terrein op de NC10 locatie in de Wieringermeer nabij Aartswoud. Om te komen tot de start van een planologische procedure is MC Noord-Holland gevraagd een business plan op te stellen, waaruit blijkt dat het project haalbaar is.

BUSINESS PLAN

De stichting heeft een business plan opgesteld met het uitgangspunt dat de omwonenden geen last mogen hebben van geluidsoverlast en dat de baan de mooiste en modernste motorcross faciliteit van Nederland moet worden.

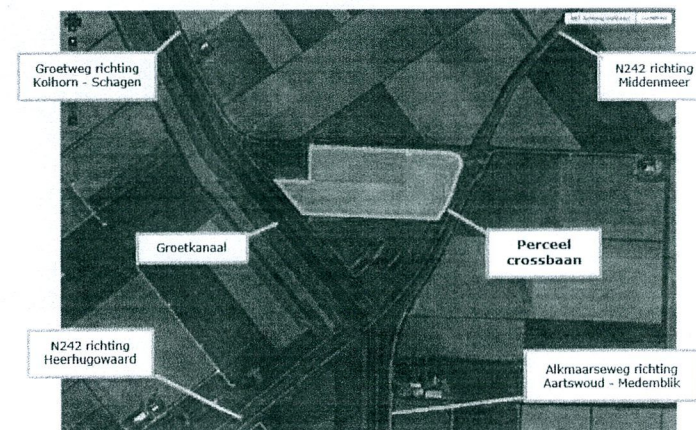
Organisatie

Stichting NHGS Phoenix heeft een Exploitatiemaatschappij Sphinx BV opgericht, die verantwoordelijk zal zijn voor de aanleg van de crossbaan en de exploitatie. De stichting is aandeelhouder en bepaalt het beleid. De stichting organiseert wedstrijden, lessen en evenementen en huurt de baan van de Exploitatiemaatschappij. De stichting kan aandelen van de Exploitatiemaatschappij uitgeven aan partijen, die helpen de baan aan te leggen of te financieren.

Voor de aankoop van de grond is een groep investeerders gevonden, die bereid zijn gezamenlijk de grondaankoop te financieren. Daarvoor wordt door Sphinx BV Coöperatie NC10 opgericht, waar deze grondeigenaren lid en mede eigenaar van worden naar rato van hun inbreng.

Locatie

Het perceel grond van 14,6 ha, waar de baan wordt aangelegd, ligt ingesloten tussen de provinciale weg N242 (Alkmaar – Middenmeer), de Groetweg en het Groetkanaal. De provincie heeft de grond enige jaren geleden al aangekocht en gereserveerd voor de crossbaan.

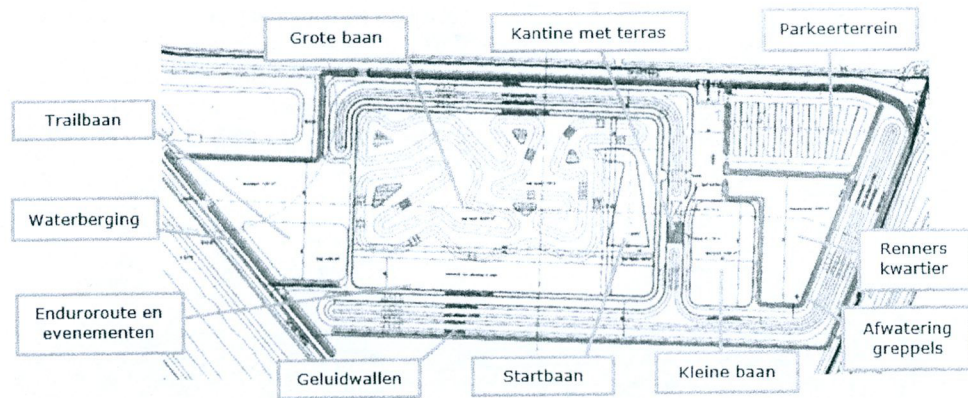


Figuur 1 Perceel grond op de NC10 locatie (14,6 ha)



Voorontwerp

In het voorontwerp wordt voorzien in een grote en kleine crossbaan, een trial terrein, een enduro parcours, kantine en rennerskwartier. Tevens wordt rekening gehouden met de benodigde aanpassingen van de waterhuishouding, aanleg van verkeersroutes, parkeergelegenheid en veiligheidsvoorzieningen.



Figuur 2 Globale weergave van het Voorontwerp

De crossbaan wordt verdiept in het maaiveld aangelegd tot net boven het grondwaterpeil. De hierbij vrijkomende grond (ca. 140.000 m³) wordt gebruikt om de geluidswallen te maken. De hoeveelheid grond die van buiten aangevoerd moet worden wordt daardoor sterk beperkt. Het parcours wordt boven op het verlaagde maaiveld aangelegd met zanderige grond, zodat het parcours goed afwatert.

De kantine wordt op de geluidwal in het midden tussen de grote en kleine crossbaan geplaatst. Het publiek krijgt vanuit de kantine, vanaf het terras en vanaf de berm op de geluidswallen optimaal zicht op de crossbanen en staat daarbij op veilige afstand en hoogte van ca. 4 m boven het parcours.

Geluidsonderzoek

In nauw overleg met de RUD is berekend welke geluidsmaatregelen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de normstelling in het raadsbesluit van december 2013: 50 dB(A) op de erfgrans van het motorcrossterrein. Hieruit is gebleken dat 2 knelpunten niet opgelost kunnen worden:

- A. Aan de NW zijde van het crossterrein zijn geluidswallen noodzakelijk met een hoogte van 15 a 16 m. Die zijn technisch niet te realiseren, kosten-inefficiënt en landschappelijk niet in te passen in de omgeving.

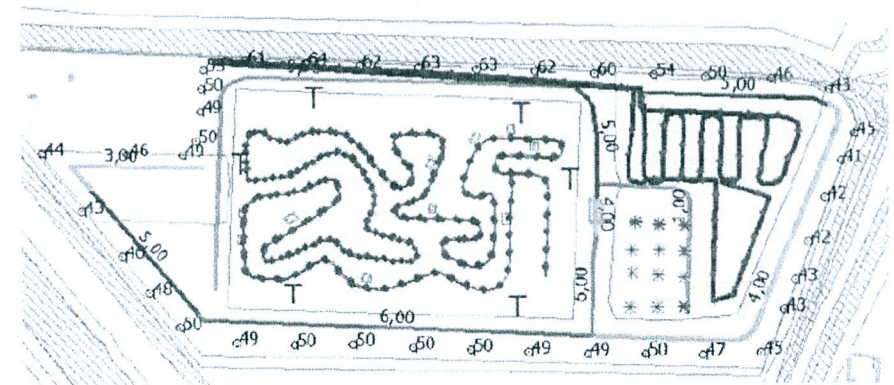
- B. Het passeren van het verkeer over de erfgrans leidt plaatselijk tot overschrijding van de normstelling. De normstelling is zo hoog gesteld, dat daardoor feitelijk geen rijders, bezoekers en nood- en hulpdiensten naar het perceel kunnen rijden. Aangenomen wordt dat dit niet de bedoeling van de gestelde norm kan zijn.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de voorgestelde afwijkingen op de normstelling:

1. Aan NW zijde de normstelling los te laten en in de plaats daarvan aan te sluiten op de streefwaarde voor "Landelijk gebied" van 40 dB(A) op de gevels van de omliggende woningen. Deze aangepaste normstelling is haalbaar met geluidswallen van 9,5 m hoogte, die zijn voorzien van topschermen, waarmee toch het maximaal haalbare wordt gedaan om de geluidshinder zo veel mogelijk te beperken.
2. De geluidshinder van het verkeer dat de erfgrans passeert niet mee te rekenen in de berekening van de geluidsbelasting op de erfgrans, zodat de toegang van verkeer tot het motorcrossterrein mogelijk wordt gemaakt. In de geluidsberekeningen op de gevels (aan NW zijde) wordt het verkeersgeluid wel meegerekend en door verhoging van de geluidswallen gecompenseerd in het motorsportgeluid.

In het geluidsonderzoek zijn 2 haalbare scenario's uitgewerkt die beide binnen de randvoorwaarden van de beschikbare hoeveelheid grond en het beschikbare budget gerealiseerd kunnen worden:

- Scenario 2: Waarbij aan de normstelling van de raad wordt voldaan, met uitzondering van de 2 genoemde afwijkingen:

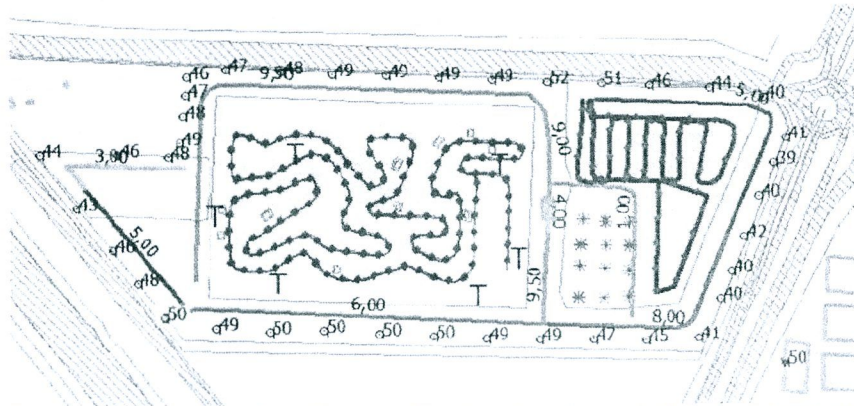


Figuur 3: Geluidsmaatregelen en geluidsniveaus op de erfgrans bij een wedstrijddag incl. verkeer

- Scenario 3: Waarbij is berekend welke extra maatregelen getroffen moeten worden aan de oostzijde, indien er geen woningen toegestaan zijn binnen de milieuzone. Dit scenario moet in de plan m.e.r. worden vergeleken met scenario 2, waarbij een



wettelijk verplichte integrale afweging gemaakt moet worden van de noodzaak, de geluidshinder bij deze woningen in relatie tot de bestaande situatie, de landschappelijke inpassing en de kosten-efficiency. Dit scenario is haalbaar binnen het business plan, mits de geluidwal aan de zuidzijde zonder topscherm wordt uitgevoerd ten gunste van het topscherm dat bij dit scenario aan ZO zijde van het motorcrossterrein een groter effect zal hebben op de geluidshinder.



Figuur 4: Situatie volgens figuur 3 aangevuld met maatregelen om de bedrijfswoningen van Meerkip en Kippenschuur buiten de milieuzone te houden

Marktonderzoek

Door een enquête is onderzoek gedaan naar de marktbehoefte voor gebruik van de crossbaan. Dit leverde meer dan 1400 positieve reacties op van personen en/of bedrijven:

- De ruim 950 motorcrossers woonachtig in Noord-Holland geven aan dat zij gezamenlijk 37.000 keer willen rijden op de baan. Dat is een veelvoud van het aantal ritten dat nodig is om de baan rendabel te kunnen exploiteren.
- Ca. 450 mensen hebben aangeboden om te helpen bij de aanleg van de baan en ca. 600 mensen hebben hulp aangeboden bij trainingen en wedstrijden.
- Bijna 225 mensen en/of bedrijven willen de baan sponsoren of helpen financieren met crowdfunding.

Al met al heeft de enquête binnen slechts 6 weken tijd een geweldige onderbouwing van de marktbehoefte van de baan opgeleverd voor de business case en is het duidelijk geworden dat er veel draagvlak voor is.

Het aantal donateurs en vaste rijders bij de Stichting is sinds de opening van de tijdelijke baan in Den Helder al gegroeid van ca. 125 in 2015 naar 250 in 2017. Daarmee zijn we al goed op weg naar het aantal van 275 rijders dat in het business plan vanaf ca. 2023 wordt geprognosticeerd.

Fasering

In de definitiefase wordt het business plan opgesteld en afgestemd met de crossers, de sponsoren die verantwoordelijkheid nemen voor de realisatie, de investeerders van de grondaankoop, de overheden en de financiers die aan crowdfunding mee doen.

In de conditioneringsfase worden alle benodigde onderzoeken uitgevoerd, de locatieafweging onderbouwd, het ontwerp nader gedetailleerd, het ontwerp bestemmingsplan opgesteld, de planologische en vergunningprocedures doorlopen en de resterende financiering rondgemaakt. Ook wordt de grond op verzoek van de investeerders zo spoedig mogelijk na goedkeuring van het business plan aangekocht.

In de realisatiefase wordt de baan met alle voorzieningen erbij aangelegd. De aanvang is gepland rond 2020. De ingebruikname is mogelijk vanaf 2023, met beperkte openstelling *) vanaf het moment dat de geluidswallen 4 m hoog zijn. Daarna duurt het nog 1 a 2 jaar om de geluidswallen tot gewenste hoogte af te ronden en de kantine af te ronden.

De exploitatie van de tijdelijke baan in Den Helder is gestart in december 2016. Door een gerechtelijk besluit is de tijdelijke vergunning ongeldig verklaard. Wij gaan ervan uit dat gemeente Den Helder nog vergunning zal verlenen voor de resterende 3 jaar dat de vergunning was verleend. Vanaf omstreeks 2023 wordt overgeschakeld naar de nieuwe crossbaan, waar de baan de eerste jaren volledig met hulp van vrijwilligers moet draaien, zodat alle opbrengst gebruikt kan worden om de crowdfunding af te betalen en een zo groot mogelijk deel van de grond in eigendom te krijgen. Pas na 5 a 10 jaar kan worden overgeschakeld op een bedrijfsmatige exploitatie, waarbij personeel kan worden betaald.

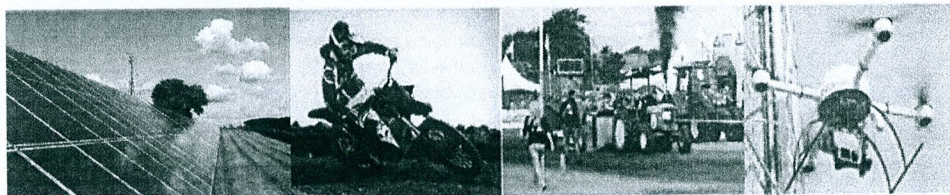
*) Met beperkte openstelling wordt bedoeld, dat wanneer de geluidswallen gedeeltelijk gereed zijn en voldoen aan de voorwaarden in de omgevingsvergunning milieu, er reeds een beperkt aantal uren per dag gereden kan worden op basis van de toelaatbare geluidsbelasting (etmaalwaarden).



Koppelkansen

In het plan worden de volgende koppelkansen uitgewerkt, welke in samenwerking met externe partijen kunnen worden gerealiseerd, uiteraard mits hiervoor in de vergunningen is voorzien:

1. De baan kan in samenwerking met een leverancier van zonnepanelen energieneutraal worden gemaakt door op de geluidwal aan de zuidzijde ca. 5400 m² zonnepanelen te plaatsen, waarmee meer energie kan worden opgewekt, dan door de baan en de crossmotoren wordt verbruikt.
2. Er worden elektrisch aangedreven crossmotoren gehuurd, die geluidsarm zijn en door de zonnepanelen zullen worden opgeladen. Hiermee worden motorcrossers gestimuleerd om over te stappen op E-motorbikes, zodra deze competitief en qua prijs vergelijkbaar worden ten opzichte van de huidige (benzine) motoren.
3. Er worden evenementen georganiseerd waarbij gebruik wordt gemaakt van de crossbaan en/of van de aanwezige geluidswallen, bijvoorbeeld Trekker-Trek wedstrijden.
4. De crossbaan, kantine en instructieruimte kan worden verhuurd voor cursussen en het testen van professionele drones, voor trainingen van fabrieksteams en lokale verenigingen, zoals de hondentrainingsclub. Met Dronecampus wordt een overeenkomst gesloten waarbij de huur voor 5 jaar vooruit wordt betaald, zodat daarmee een deel van het clubgebouw kan worden gefinancierd.



Figuur 5 Koppelkansen zonnepanelen, elektrisch crossen, evenementen en Drone Campus.

GEVOLGEN VAN HET BUSINESS PLAN

Werkgelegenheid

In de eindsituatie kan de crossbaan 2 a 3 FTE aan werkgelegenheid opleveren.

Investeringsplan

De aanleg van de crossbaan inclusief alle bijkomende plankosten, conditionering en aankoop van de grond is geraamd op ca. € 3,1 miljoen excl. BTW. In de raming zijn alle kosten integraal opgenomen, uitgaande van marktconforme prijzen.

Fase	Bedrag k€	Onderdeel	Bedrag k€
Definitiefase	120	Planvorming	€ 94
		Onderzoek	€ 25
Conditionering fase	273	Planprocedure	€ 176
		Vergunningen	€ 41
		Conditionering	€ 37
		Ontwerp	€ 20
Grondaankoop	1.145	Grondaankoop	€ 1.058
		Overdrachtsbelasting	€ 64
		Bijkomende kosten	€ 23
Realisatie fase	1.641	Clubgebouw (nuts)	€ 17
		Tijdelijk clubgebouw	€ 30
		Verkeersroute	€ 159
		Parkeerplaats bezoekers	€ 120
		Rennerskwartier	€ 20
		Waterhuishouding	€ 109
		Geluidswallen	€ 904
		Crossparcours	€ 147
		Proceskosten realisatiefase incl. CAR verzekering	€ 60
		Bouwwrente	€ -
		Risicobudget	€ 75
		Totaal	3.179

Tabel 1 Investeringsplan

In de investering van de geluidswallen is rekening gehouden met winning van maximaal ca. 142.000 m³ grond voor aanleg van geluidswallen en maximaal ca. 870 m aan topschermen.

Stichting NHGS Phoenix
Exploitatiemaatschappij Sphinx BV



Financieringsplan

De financiering is inmiddels voor 90 % dekkend voor de conditioneringsfase, de aankoop van de grond en een groot gedeelte van de bouwkosten. In 2017 en 2018 is nog voldoende tijd beschikbaar om de resterende 10% financiering rond te maken.

De resterende 10% dekking verwachten wij rond te kunnen krijgen door het project samen met gemeente Hollands Kroon als regionaal project te promoten en de 14 gemeenten in de Noordkop boven Alkmaar om een bijdrage te vragen. De hele regio profiteert tenslotte van een definitieve oplossing op de locatie waar dit voor de gehele regio de minste overlast veroorzaakt. Daarnaast wordt nog extra geld opgehaald met crowdfunding leningen, uitgifte van aandelen en sponsoring. Met de medegebruikers worden contractuele afspraken vastgelegd, waaruit ook een investeringsbijdrage wordt bedongen. Tenslotte worden na een positief besluit van de Raad sponsoren gezocht, die het clubhuis willen sponsoren.

NB: Als back up oplossing voor de resterende financiering kan het ongedekte bedrag worden geleend bij de ABN-AMRO, die zich daartoe bereid heeft verklaard. Dat heeft echter niet onze voorkeur i.v.m. de hogere kosten en het gewenste draagvlak van alle belanghebbenden.

Onderdeel	Raming k€	Financiering k€	Dekking (stand dec 2017)	V
Definitiefase	120	120	Eigen middelen	✓
Conditionering	273	129	Subsidies provincie (109 + 20)	✓
		12	Bijdrage gemeenten	✓
		127	Crowdfunding 2016	✓
		5	Bijdrage Drone Campus (5)	✓
Grondaankoop	1.145	1.145	Aankoop door leden Coöperatie NC10 (1.122) Crowdfunding 2016 (23)	✓
Realisatiefase	1.641	1.066	Sponsoring	✓
		21	Crowdfunding 2016	✓
		50	Bijdrage Drone Campus	✓
		55	Sponsoring advies en projectmanagement	✓
		125	Sponsoring verhardingen	✓
		50	Bijdrage trialclub en hondenclub	✓
		75	Bijdrage gemeenten (50%)	✓
		199	Crowdfunding / sponsoring 2018/2019	✓
Totaal	3.179	2.855 / 324	90% gedekt / 10% ongedekt	

Tabel 2 Financieringsplan (groen = gedekt, rood = ongedekt)

Exploatiebegroting Stichting Phoenix

Organisatie	Baten 2022	Bedrag k€	Lasten 2022	Bedrag k€
Stichting Phoenix	Donateurs	14,8	Algemene kosten	7,5
	Sponsoring	2,1	Kapitaallasten	6,5
	Activiteiten	58,2	Activiteiten	36,9
	KNMV	16,9	KNMV	16,6
	Verkoop	4,9	Inkoop	2,6
Saldo k€ 26,8	Totaal	96,9	Totaal	70,1

Tabel 3 Exploatie begroting Stichting Phoenix

Exploatiebegroting Sphinx BV

Organisatie	Opbrengsten	Bedrag k€	Uitgaven	Bedrag k€
Exploatiemij Sphinx BV	Verhuur en baanpassen	65,4	Algemene kosten	3,7
	Reclame	1,9	Huisvesting	6,9
	Parkeergeld	1,1	Onderhoud baan	13,0
	Kantine	11,9	Inkoop kantine	8,3
	Medegebruikers	8,6	Pacht grond	26,5
Saldo k€ 30,5	Totaal	88,9	Totaal	58,4

Tabel 4 Exploatiebegroting Sphinx BV

Exploatiebegroting Coöperatie NC10

Organisatie	Opbrengsten	Bedrag k€	Uitgaven	Bedrag k€
Coöperatie NC10	Pacht opbrengst	26,5	Algemene kosten	3,7
			Belastingen	3,8
			Winstuitkering leden	19,0
Saldo k€ 0,0	Totaal	26,5	Totaal	26,5

Tabel 5 Exploatiebegroting Coöperatie NC10

Bovenstaande tabellen zijn n.a.v. de toets door SWS naar beneden bijgesteld ten aanzien van de groei van het aantal donateurs, het aantal deelnemers aan wedstrijden, de bezettingsgraad van de trainingslessen en de huuropbrengst van de baan. Daarmee wordt uitgegaan van voorzichtige prognoses (*Phoenix* – 10 %, *Sphinx* – 25 % ten opzichte van de omzetprognose uit het marktonderzoek en de benchmark met andere clubs en banen).

Stichting NHGS Phoenix

Exploitatiemaatschappij Sphinx BV



De stichting kan uit het exploitatiesaldo de crowdfunding leningen in 10 jaar aflossen (*rente en aflossing bedraagt 46 % van het exploitatiesaldo*). Sphinx BV kan uit de exploitatiewinst stap voor stap de grond terugkopen van de coöperatie (*met de investeerders in de grond is afgesproken dat de grondprijs bij terugkoop gelijk zal zijn aan de aankoopwaarde*) of ervoor kiezen om na enkele jaren winstgevende exploitatie de grond te herfinancieren via een hypothecaire lening.

De BV kan na enkele jaren winstgevende exploitatie geleidelijk transformeren van vrijwilligers organisatie naar een professioneel bedrijf, waarbij het personeel in dienst genomen kan worden en dividend kan worden uitgekeerd aan de aandeelhouders.

Met de bestaande activiteiten kan Stichting Phoenix vanaf 2017 jaarlijks ca. k€ 7 verdienen (baten ca. k€ 49,5 en lasten ca. k€ 42,2). Sphinx BV kan vanaf 2017 jaarlijks ca. k€ 17 verdienen (opbrengsten k€ 21,4 en uitgaven k€ 4,7) met de exploitatie van de tijdelijke baan in Den Helder. Gezamenlijk kan met deze exploitatie jaarlijks ca. k€ 24 worden gespaard voor investeringen in de nieuwe crossbaan. Als de baan in Den Helder gesloten blijft zal de omzet van Sphinx BV wegvallen, waardoor Phoenix alleen k€ 7,- per jaar kan bijdragen aan de investeringen.

Haalbaarheid

- De technische haalbaarheid van de geluidswallen, uitgevoerd met verticale geotubes is door middel van ontwerpberekeningen getoetst o.a. door leverancier Ten Cate en is ook aangetoond met een proefopstelling. Voor de grondwallen zullen nog uitgebreid geotechnisch onderzoek en berekeningen worden gemaakt om de stabiliteit te waarborgen.
- De organisatorische haalbaarheid wordt vooral bepaald door het draagvlak onder de motorcrossers en sponsors. Via de enquête is het draagvlak onder gebruikers, vrijwilligers en sponsors aannemelijk gemaakt. De betrokkenheid van de motorcrossers uit zich in de ondertekende bereidverklaringen voor crowdfunding en kopers van aandelen. De betrokkenheid van sponsors uit zich in de ondertekende bereidverklaringen van sponsors dat zij de aanlegfase zullen ondersteunen. De hoofdsponsor stelt zich garant voor de gehele aanlegfase. De private investeerders maken het mogelijk om de grond te kopen.
- De economische haalbaarheid is met exploitatieberekeningen aangetoond. De exploitatiecijfers van de tijdelijke baan in Den Helder en de crossbanen van Texel, Joure, Oss en Leusden zijn als uitgangspunt gebruikt. Met de huuropbrengsten van de baan kan de Sphinx BV de grond geleidelijk terugkopen van Coöperatie NC10. Stichting Phoenix kan met de opbrengsten uit wedstrijden en evenementen de crowdfunding leningen binnen 10 jaar aflossen.

Door Stichting Waarborgfonds Sport (SWS) zijn de uitgangspunten en exploitatieberekeningen getoetst t.b.v. de hypotheek aanvraag bij ABN AMRO. Deze toets leverde voor ABN-AMRO het vertrouwen in het business plan op, waarmee zij zich bereid hebben verklaard de grondaankoop te willen financieren. De gemeente heeft echter besloten niet garant te willen staan voor de hypothecaire lening. Daarop heeft Sphinx BV investeerders gezocht, die de grondaankoop gezamenlijk willen financieren. Hiervoor zal een coöperatie worden opgericht. Binnen de coöperatie kan de grond gemakkelijk onderling worden verhandeld, omdat het lidmaatschap proportioneel wordt gekoppeld aan de inbreng van elk lid. Bovendien kan Sphinx BV de oprichtingskosten inbrengen en als lid van de coöperatie de grond terugkopen zonder dat telkens overdrachtsbelasting, notaris- en kadasterkosten betaald hoeven worden. De coöperatie keert alle winst uit aan de leden (zie tabel 5), waardoor geen vennootschapsbelasting verschuldigd is.

- De exploitatie vereist dat er 7 dagen per week en het gehele jaar rond gebruik van de baan kan worden gemaakt. Op wedstrijddagen dient de baan netto tenminste 5,5 uren open te kunnen zijn en op trainingdagen netto tenminste 6,0 uren gedurende 2 a 3 dagen per week. Op trainingdagen is de baan ook open voor offroad-, enduro- en trialrijders. Op de andere dagen van de week wordt de baan gebruikt door medegebruikers of kan deze worden verhuurd aan derden, zoals Dronecampus en fabrieksteams. In de praktijk zal de baan 2 a 4 dagen per week operationeel zijn.
- De financiële haalbaarheid is aangetoond doordat de planfase, conditioneringsfase en aankoop van de grond al volledig zijn gefinancierd. Door uitgifte van aandelen en crowdfunding leningen (stand k€ 171) is breed draagvlak en betrokkenheid gerealiseerd bij de motorsporters en sponsors. Er is nog 3 a 4 jaar tijd beschikbaar om de resterende 10 % van de financiering rond te krijgen. Dit achten wij goed haalbaar nu wij hebben laten zien dat we afgelopen ander half jaar 90 % van de financiering dekkend hebben.



Figuur 6: Hoofdsponsor en hoofdaannemer



Stichting NHGS Phoenix Exploitatiemaatschappij Sphinx BV

- f. De aanlegfase van de crossbaan is zeker gesteld door sponsoring en toezeggingen van 450 vrijwilligers. Jimmink Kolhorn stelt zich als hoofdsponsor en hoofdaannemer samen met tenminste 8 sub-sponsors garant voor de aanlegwerkzaamheden. Voor de aankoop van materialen en risicobudget voor het opvangen van tegenvallers wordt de resterende 11 % gedurende de conditioneringsfase gefinancierd. Voor de verhandingen is sponsoring (geraamd € 125.000) toegezegd.



Figuur 7 Sponsors voor de aanlegfase die een bereidverklaring hebben ondertekend

- g. We zullen na afronding van de aanleg van de crossbaan nog financiers en een hoofdsponsor zoeken die verantwoordelijk wil zijn voor het clubgebouw dat we binnen enkele jaren na opstart van de exploitatie willen realiseren. Hiervoor hebben diverse subsponsors zich al aangemeld, o.a. voor aanleg van installaties, bouwkundige afwerking en bouwcoördinatie.
- h. De planologische haalbaarheid is in onze opdracht op hoofdlijnen onderzocht en wordt in de conditioneringsfase nog verder onderzocht. Dan zullen alle onderzoeken worden uitgevoerd die voor de vergunningen en plan m.e.r. benodigd zijn. De verwachtingen daarover zijn positief, omdat er de afgelopen 30 jaar al diverse locatiekeuze onderzoeken zijn uitgevoerd en er juridisch advies is opgesteld, waaruit de provincie heeft geconcludeerd dat de NC10 locatie als beste uit de plan m.e.r. zal komen. Op basis van deze verwachting heeft de provincie de grond enkele jaren geleden al gekocht, om de locatie veilig te stellen voor de crossbaan.

Door implementatie van de geluidsmaatregelen volgens het akoestisch onderzoek van Sweco kan aan de wettelijke eisen van de Wet Milieubeheer worden voldaan en is ook de uiterste inspanning verricht om aan de geluideisen van de gemeenteraad te voldoen.

Desondanks zijn beperkte afwijkingen op deze eisen onvermijdelijk, aangezien bij deze afwijkingen de extra investering in aanvullende geluidsmaatregelen niet in verhouding staan met geringe geluidsreductie en de gevolgen van deze afwijkingen geen gevolgen hebben voor omwonenden.

- i. Verder wordt in het business plan rekening mee gehouden dat er bezwaar en beroep zal worden aangetekend tegen de bestemmingplan wijziging en de vergunningen. Het is dus zaak dat de planologische procedures met uiterste zorgvuldigheid worden doorlopen. In de koopovereenkomst zal een ontbindende voorwaarde worden opgenomen, dat de grondaankoop van rechtswege ongedaan wordt gemaakt indien niet binnen 10 jaar de bestemming en vergunningen onherroepelijk zijn. De grond gaat dan voor de aankoop prijs terug naar de provincie. Hiermee wordt dit risico voor de grondeigenaren beperkt.



ONZE INSPIRATIE

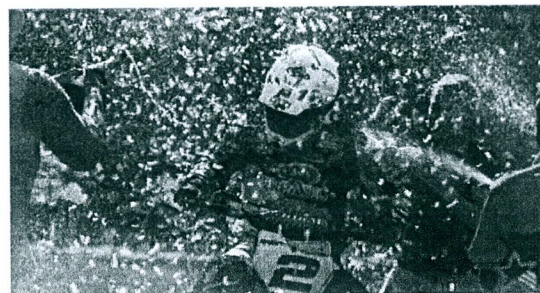
Het spectaculaire gevoel om met een crossmotor door de "prut" te scheuren en daarmee na een sprong door de lucht te zweven levert een onbeschrijfelijk plezier op. Vaders die met hun zoon een keer naar de crossbaan gaan kunnen de verleiding niet weerstaan om als 30-er of 40-er ook (weer) een keer op zo'n motor te stappen. Veel senioren rijders kopen dan toch weer een motor. Zo zijn er velen die intensief motorsport beoefenen of soms op een enduro motor af en toe een rit rijden in het oosten of zuiden van het land.

De jeugd wordt geïnspireerd door mensen zoals onze eigen Gerard Jimmink uit Kolhorn die na jarenlang crossen 8 keer enduro kampioen van Nederland werd en diverse keren de Dakar rally heeft gereden. In 2015 zien we Jeroen van Daele uit Callantssoog hem volgen. Bij de Red bull strandrace van 2015 in Scheveningen eindigde onze eigen Christian Dignum als 12e van ruim 1500 deelnemers aan het grootste cross evenement ter wereld. Dit evenement trok bijna 150 duizend bezoekers en werd net als de Dakar rally op TV uitgezonden. GP wedstrijden worden daarentegen nauwelijks op TV getoond. Op welke plaats zou Christian geëindigd zijn, als hij met zijn talent 3 keer per week had kunnen trainen op een permanente crossbaan, zullen we helaas nooit weten. Het talent van de toekomst kan zich met een crossbaan in de regio ontwikkelen tot het niveau van onze Michel Hoenson die in 2016 Nederlands kampioen werd in de MX1 klasse of van Jeffrey Herlings, die in 2012 en 2013 wereldkampioen MX2 werd.

In de breedte draagt motorsport bij aan karakter vorming van onze jeugd, zij leren incasseren, doorzetten en rekening met elkaar te houden. Ook wordt het technisch brein ontwikkeld en wordt getraind voor een sterk en fit lichaam, het is één van de zwaarste sporten die er is. De saamhorigheid onder de crossers is enorm. Vrienden vóór de wedstrijd zijn concurrenten op de baan en worden dikke vriendschappen na de wedstrijd.



Figuur 8 Dakar rally (Jeroen van Daele uit Callantssoog)



Figuur 9 Nederlands kampioen 2016 Michel Hoenson



Figuur 10 Red bull knock-out strandrace in Scheveningen

TAXATIERAPPORT
MARKTTECHNISCHE UPDATE

Marktwaaarde percelen cultuurgrond
gelegen aan de Groetweg / Alkmaarseweg
te Middenmeer

Veenendaal, oktober 2018

Inhoud

1.	Opdracht.....	4
1.1	Opdrachtgever	4
1.2	Taxateurs	4
1.3	Eerdere betrokkenheid	4
1.4	Object	4
1.5	Taxatietype	4
1.6	Belang.....	5
1.7	Taxatiebasis	5
1.8	Taxatiemethode	5
1.9	Doel van de taxatie	5
1.10	Opname	5
1.11	Taxatiedatum	5
1.12	Aansprakelijkheid	5
1.13	Conformiteit.....	6
1.14	Informatievoorziening.....	6
1.15	Concepten.....	6
1.16	Publicatie	6
1.17	Algemene voorwaarden	6
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten.....	7
2.1	Algemene uitgangspunten.....	7
2.2	Bijzondere uitgangspunten	8
3.	Beschrijving.....	9
3.1	Kadastrale aanduiding	9
3.2	Eigendom en zakelijke rechten.....	9
3.3	Publiekrechtelijke beperkingen	9
3.4	Overige privaatrechtelijke aspecten.....	9
3.5	Bestemming.....	9
3.6	Ligging	11
3.7	Gebruik	11
3.8	Bodem	11
3.9	Beschrijving object.....	12
4.	Marktomstandigheden, SWOT analyse en HABU.....	13
4.1	Marktomstandigheden	13
4.2	SWOT analyse.....	14
4.3	Highest and best use	15
5.	Overwegingen.....	16
5.1	Inleiding.....	16
5.2	Waarderingsmethode	16
5.3	Object specifieke overwegingen	16
5.4	Vergelijkingstransacties.....	17
5.5	Waardering.....	20
5.6	Verzoening en conclusie.....	21
5.7	Backtesting	21
5.8	Onzekerheden.....	21
6.	Waardering	22

Bijlagen

- Bijlage 1: eigendomsinformatie Kadaster
- Bijlage 2: fotoweergave
- Bijlage 3: relevante bestemmingsplangegevens
- Bijlage 4: rapport Bodemloket

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 4 oktober 2018 is door de provincie Noord-Holland, kantoorhoudende te 2012 DE Haarlem, Houtplein 33, postadres: Postbus 3007, 2001 DA Haarlem, te dezer zake vertegenwoordigd door de heer [REDACTED], senior Beleidsadviseur Grond, aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV per e-mail opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateurs

Deze taxatie is verricht door de heer ing. [REDACTED], rentmeester NVR en registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: RT665863635) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed en geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS) en door de heer ing. [REDACTED], rentmeester NVR en registertaxateur NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: RT795504409) in de kamers Wonen, Landelijk Vastgoed en Bedrijfsmatig Vastgoed, tevens geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS).

De taxateurs handelen als externe en onafhankelijke taxateurs voor en namens Kendes Rentmeesters Veenendaal BV en verklaren te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter-) nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden. Genoemde taxateurs zijn niet betrokken (geweest) bij taxaties, grondverwerving, advisering (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling.

1.3 Eerdere betrokkenheid

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is eerder betrokken geweest bij onderhavige gronden. Op 14 februari 2017 is er door Kendes een taxatierapport van onderhavige gronden uitgebracht, waarbij voor het taxatierapport door de heer ing. [REDACTED] een plausibiliteitsverklaring is afgegeven. De eerdere betrokkenheid zal niet leiden tot belangenverstrengeling.

1.4 Object

Het getaxeerde omvat een perceel cultuurgrond gelegen aan de Groetweg en Alkmaarseweg te Middenmeer.

1.5 Taxatietype

De taxatie betreft een markttechnische update.

1.6 Belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom, vrij van huur en gebruik.

1.7 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de marktwaarde.

1.8 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve waarderingsmethode.

1.9 Doel van de taxatie

Opdrachtgever wenst inzicht te krijgen in de omvang van de hiervoor omschreven waarde in verband met eventuele vervreemding van de eigendom.

1.10 Opname

Het object is op 10 februari 2017 bij het opstellen van het volledige taxatierapport opgenomen. Bij onderhavige markttechnische update heeft geen opname ter plaatse plaatsgevonden (paragraaf 7.3 NRVT praktijkhandleiding Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed vermeld dat een opname ter plaatse bij een markttechnische update niet is vereist). Als uitgangspunt geldt dat de fysieke cultuurtoestand ongewijzigd is gebleven.

1.11 Taxatiedatum

De taxatie is verricht naar prijspeil 1 oktober 2018. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

1.12 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.13 Conformiteit

De onderhavige taxatie is verricht en gerapporteerd overeenkomstig:

- Reglement gedrags- en beroepsregels NRVT;
- Reglement Kamers NRVT;
- IVS-taxatiestandaarden.

1.14 Informatievoorziening

Door opdrachtgever is de volgende informatie beschikbaar gesteld/overgelegd:

- geen.

Daarnaast heeft taxateur/hebben taxateurs de volgende informatie/bronnen geraadpleegd:

- www.kadaster.nl;
- www.ruimtelijkeplannen.nl;
- www.bodemloket.nl.

1.15 Concepten

Op 15 oktober 2018 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld. Opdrachtgever heeft op 17 oktober 2018 gereageerd op het conceptrapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake van min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de waarde).

1.16 Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters Veenendaal BV.

1.17 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is kennis genomen van kadastrale uittreksels en de laatste akte van levering. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.2 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

2.1.4 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie geraadpleegd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateurs hebben in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

2.1.7 Gehanteerde valuta en omzetbelasting

Alle bedragen die in dit rapport zijn genoemd zijn in euro's (€) en exclusief omzetbelasting tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.2 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing.

3. Beschrijving

3.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Wieringermeer	D	375	03.48.50 ha	03.48.50 ha
Wieringermeer	D	376	<u>11.01.15 ha</u> +	<u>11.01.15 ha</u> +
Totaal			14.49.65 ha	14.49.65 ha

Bron: Kadaster.nl

3.2 Eigendom en zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt tot en met 3 oktober 2018) berust de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie D, nummers 375 en 376 bij **Provincie Noord-Holland**, gevestigd te 2012 HR Haarlem, Dreef 3.

Op de eigendomsinformatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt tot en met 3 oktober) zijn geen zakelijke rechten vermeld.

3.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (volledig bijgewerkt tot en met 3 oktober 2018) zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP/B en de Basisregistratie Kadaster.

3.4 Overige privaatrechtelijke aspecten

Niet van toepassing.

3.5 Bestemming

Vigerende bestemming

Het getaxeerde valt onder de vigeur van bestemmingsplan '[Buitengebied 2009](#)'.

Genoemd bestemmingsplan is op 17 oktober 2011 [vastgesteld](#) door de raad van gemeente Hollands Kroon en gedeeltelijk onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 januari 2013. Blijkens plankaart heeft het object de enkelbestemming '[Agrarisch](#)' en de gebiedsaanduiding '[Vrijwaringszone – radar](#)'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- grondgebonden agrarisch bedrijf en daarbij behorende bedrijfswoning;
- teeltondersteunend glas;
- bestaande intensieve veehouderij als nevenactiviteit;
- infrastructurele voorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ten hoogste 1 paardenbak per agrarisch bouwperceel;
- aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven;
- aan de functie als bedoeld onder a gebonden horeca (kantine, foyer en dergelijke);
- het oprichten en ingebruiknemen van een biomassa inrichting voor eigen gebruik;
- een gronddepot ten behoeve van het versterken van de dijk, ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot';

met de daarbij behorende gebouwen; aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen; bouwwerken geen gebouwen zijnde; groenvoorzieningen; erfontsluitingspaden; bruggen; waterlopen en waterbergingen; met daaraan ondergeschikt: detailhandel ten behoeve van lokaal vervaardigde agrarische producten; extensieve dagrecreatie.

Ter plaats van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar' zijn de gronden tevens bestemd voor de functie van de radar.

Een uitsnede van de verbeelding en een kopie van relevante regels zijn opgenomen in de bijlage van dit rapport. Voor het volledig bestemmingsplan wordt verwezen naar de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

3.6 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Groetweg en aan de Alkmaarseweg. De ligging is met rood weergegeven op onderstaande luchtfoto:



Het object kent de volgende belendingen:

- openbare weg Groetweg aan de noordzijde;
- openbare weg Alkmaarseweg aan de oostzijde;
- perceel cultuurgrond aan de zuidzijde;
- delfstoffenwinning object Groetweg 25 en het Groetkanaal aan de westzijde.

3.7 Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik is bij de eigenaar.

3.8 Bodem

Hoewel in het kader van deze taxatie geen onderzoek is verricht naar de milieu hygiënische toestand van bodem en/of grondwater welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid, is wel op basis van openbare bronnen gekeken of er informatie over bodemonderzoek bekend is.

Het Bodemloket meldt met betrekking tot de getaxeerde gronden dat bij deze instantie geen informatie voor deze locatie beschikbaar is over bodemonderzoek en/of sanering. Er is vanaf de website van Bodemloket geen verwijzing naar andere websites.

Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Bron: www.bodemloket.nl

3.9 Beschrijving object

Het getaxeerde bestaat uit twee grenzend aan elkaar gelegen percelen cultuurgrond gelegen aan de Groetweg en Alkmaarseweg (N242) te Middenmeer. Het perceel is zelfstandig ontsloten op de openbare weg Groetweg. Op het perceel Wieringermeer, sectie D, nummer 376 bevindt zich een bietenopslagplaats met een oppervlakte van circa 480 m². Het object is rechthoekig van vorm met aan de oost- en westzijde een gerende vorm. Blijkens de bodemkaart 1:50.000 betreft de grondsoort lichte klei en bestaat de bodemopbouw uit lichte klei met een homogeen profiel. Het object heeft grondwatertrap IV. De gronden zijn kalkrijk. Het object heeft de code AZW8A-IV.

4. Marktomstandigheden, SWOT analyse en HABU

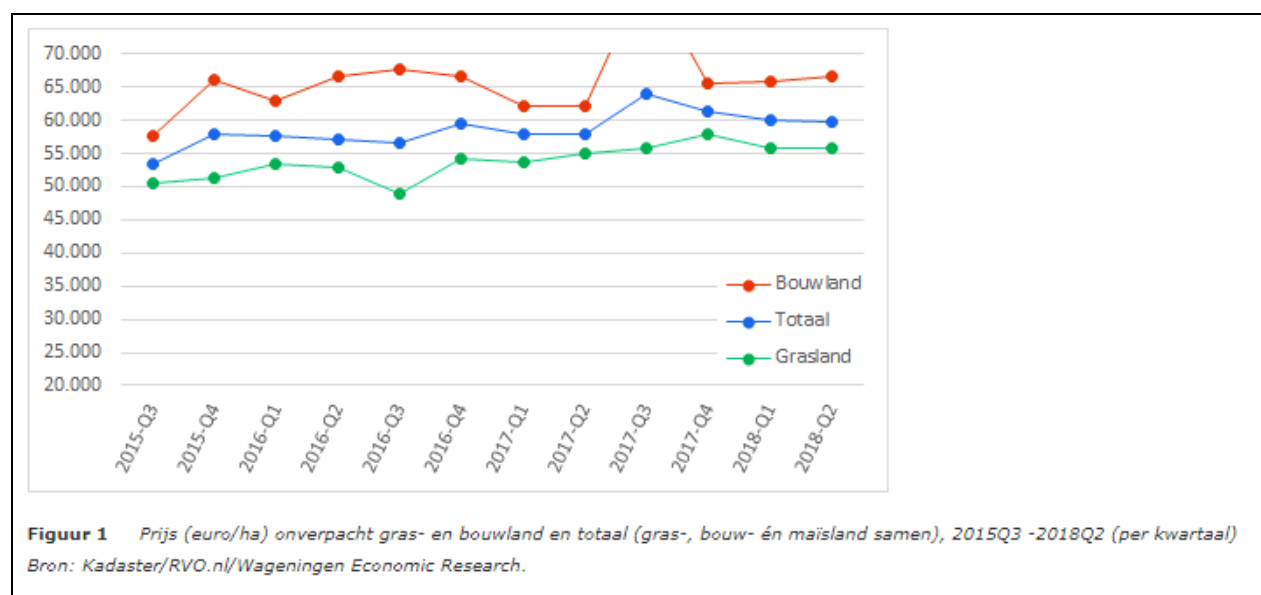
4.1 Marktomstandigheden

Landelijk

Blijkens het 'kwartaalbericht agrarische grondmarkt 2018 - 2^e kwartaal' van het Kadaster en Wageningen Economic Research is de gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland in het eerste kwartaal van 2018 uitgekomen op 59.900 euro per ha (figuur 1). Dat is vrijwel gelijk aan de gemiddelde prijs over heel 2017 (59.500 euro per ha), maar 2% lager dan de prijs in het vierde kwartaal van 2017 (61.200 euro per ha).

Prijzen van bouwland en grasland

De gemiddelde prijs van bouwland is in het tweede kwartaal van 2018 met 1,4% gestegen (ten opzichte van het eerste kwartaal van 2018) tot 66.700 euro per hectare (figuur 1). De prijs van grasland is met 55.800 euro per hectare in het tweede kwartaal van 2018 praktisch gelijk aan de prijs in het eerste kwartaal, terwijl de prijs van snijmaïsland met bijna 2% is gedaald tot 62.200 euro per hectare in het tweede kwartaal. Dit grondgebruik is niet afzonderlijk in figuur 1 opgenomen, maar is onderdeel van het totaalcijfer van landbouwgrond.



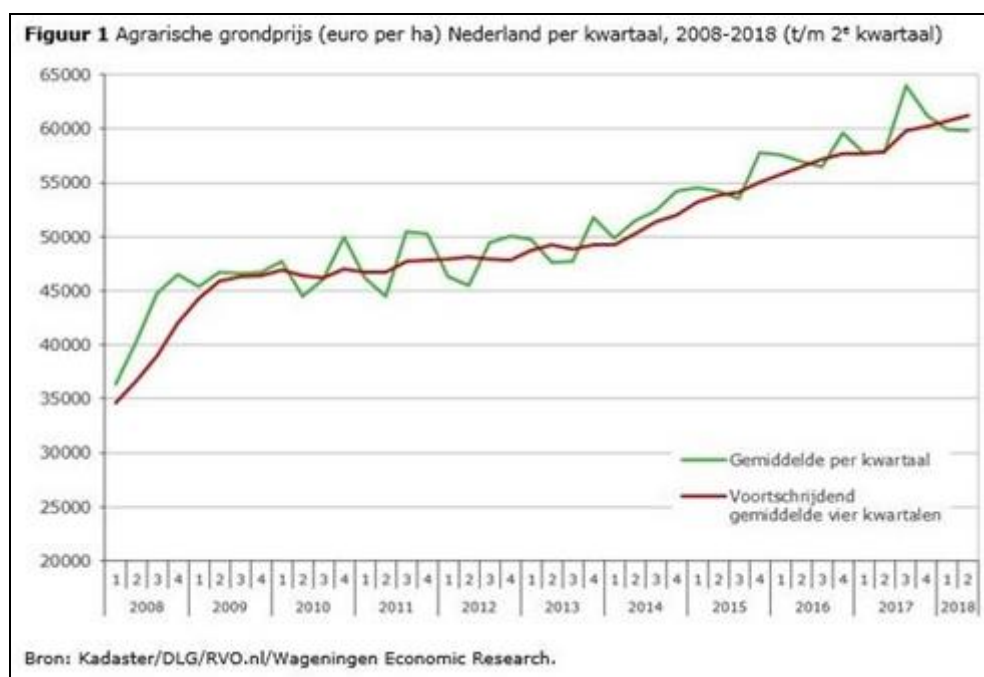
Grondmobiliteit

In het tweede kwartaal van 2018 is ongeveer 9.100 hectare landbouwgrond verhandeld, evenveel als in het tweede kwartaal van 2017 (figuur 2). Gemeten over de laatste vier kwartalen (2017Q3 tot en met 2018Q2) is in totaal 35.400 hectare grond in andere handen overgegaan. De omvang is vrijwel gelijk aan de mobiliteit in dezelfde periode een jaar eerder (2016Q3-2017Q2). De relatieve grondmobiliteit – het verhandeld areaal afgezet tegen het totaal areaal landbouwgrond – over de vier laatste kwartalen komt uit op 2,0%.

Regio West Nederland

De gemiddelde agrarische grondprijs is na de vrij sterke daling in het eerste kwartaal, het tweede kwartaal van 2018 met 4% gestegen tot 59.000 euro per hectare (kaart 1 en figuur 3). Dat is iets boven het jaargemiddelde van 2017 van 58.500 euro per hectare. De grondmobiliteit is in landsdeel West aanzienlijk afgenomen (figuur 2): van 5.600 hectare in de periode 2016Q3-2017Q2 tot 4.700 hectare over de laatste vier kwartalen (2017Q3-2018Q2), een vermindering van 16%. De relatieve grondmobiliteit - de verhouding tussen de verhandelde landbouwgrond en het totaal areaal landbouwgrond – is omlaaggegaan van 2,6% naar 2,2%.

Binnen landsdeel West is de te taxeren grond gelegen in landbouwgebied Westelijk Holland. In Westelijk Holland bedraagt de agrarische grondprijs circa 62.000 per hectare.



Bron: www.asrrealestate.nl en Kwartaalbericht Agrarische grondmarkt 2018 - 2^e kwartaal van het Kadaster.

4.2 SWOT analyse

In het kader van de waardering is een analyse gemaakt van de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen.

Sterkten

- zelfstandig ontsloten
- kavelgrootte

Kansen

- beperkt aanbod van gronden
- door het beperkte aanbod hebben de afgelopen twee jaar nauwelijks transacties plaatsgevonden van percelen bouwland hetgeen leiden kan tot hogere transacties

Zwakten

-

Bedreigingen

-

4.3 Highest and best use

Het waardebegrip marktwaarde is onlosmakelijk verbonden met het principe van optimale aanwending (highest and best use). Optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een onroerende zaak welke binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde waarde van de onroerende zaak. Met inachtneming van het vorenstaande wordt als het meest waarschijnlijke en meest doelmatige gebruik geacht het gebruik als agrarische cultuurgrond ten behoeve van de grondgebonden landbouw.

5. Overwegingen

5.1 Inleiding

Opdracht is het vaststellen van de marktwaarde. De marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

5.2 Waarderingsmethode

De taxatieleer kent drie taxatiebenaderingen: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. De drie benaderingen zijn allen gebaseerd op het beginsel van substitutie; de comparatieve benadering gaat uit van substitutie door middel van aankoop van een vergelijkbare andere zaak, de inkomstenbenadering stelt de vraag tegen welke toekomstige geldstromen de zaak te substitueren is en de kostenbenadering gaat uit van substitutie door middel van herbouw van de zaak.

Binnen de benaderingen zijn taxatiemethoden te onderscheiden. Voor de comparatieve benadering is de meest toegepaste methode de vergelijkingsmethode. Voor de inkomstenbenadering betreft dit onder andere de kapitalisatiemethode, discounted cashflowmethode en residuele grondwaardemethode te onderscheiden. Voor de kostenbenadering betreft dit de vervangingswaardemethode.

Onderhavige taxatie is verricht met behulp van de comparatieve waarderingsmethode. Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met vergelijkbare transacties in het plangebied, in de directe nabijheid daarvan of in anderszins vergelijkbare gebieden. Bij het bepalen van de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden, zoals de ligging, de grootte, de gebruiksmogelijkheden, de kwaliteit, de marktsituatie enzovoorts.

5.3 Object specifieke overwegingen

Onderhavig object betreft een perceel bouwland gelegen in de Groetpolder. Het perceel is zelfstandig ontsloten op de openbare weg Groetweg. De afgelopen twee jaar hebben nauwelijks transacties plaatsgevonden van percelen bouwland. Wel zijn er transacties geweest van agrarische gronden ten zuiden van de Groetpolder. Dit betreffende met name percelen grasland die om de paar jaar gebruikt worden voor de teelt van bollen. Deze gronden hebben de grondsoort lichte en zware zavel. Het te taxeren object omvat lichte kleigrond en is in gebruik voor bouwland. Bij het bepalen van de marktwaarde wordt met name aansluiting gezocht bij transacties van gronden die in gebruik zijn als bouwland. Deze transacties zijn iets verder van het te taxeren object gelegen maar hebben wel een vergelijkbare grondsoort en worden gebruikt als bouwland. In de directe omgeving van het getaxeerde heeft in de afgelopen 1,5 jaar slechts één transactie plaatsgevonden. Op dit moment worden er in de directe omgeving ook geen gronden aangeboden. Ten noorden van de N239 zijn wel diverse akkerbouwbedrijven gevestigd waardoor de mate van verkoopbaarheid bij verkoop naar oordeel van taxateurs positief is. Bij het bepalen van de marktwaarde zijn de transacties geraadpleegd die in de volgende paragraaf worden weergegeven.

5.4 Vergelijkingstransacties

Volledige taxatie 2017

Bij de waardering van het object in 2017 hebben taxateurs kennis genomen van de navolgende transacties die in de omgeving van het object hebben plaatsgevonden.

Perceel cultuurgrond gelegen aan de Oudelandeweg onder Middenmeer

aktedatum: 2 november 2016

verkoper: [REDACTED]

koper: [REDACTED]

oppervlakte: 17.16.55 ha

koopsom: € 1.287.412,50

koopsom/ha: € 75.000,--

opmerkingen: -

akte: 4/ 69354/74

Agrarisch bedrijf c.a. en percelen cultuurgrond gelegen aan Groetweg 11 te Middenmeer

aktedatum: 4 mei 2016

verkoper: provincie Noord-Holland

koper: Gebroeders Hiemstra Beheer BV

oppervlakte: 70.54.90 ha waarvan ca. 69.04.90 ha cultuurgrond

koopsom: € 5.850.000,-- waarvan € 5.000.000,-- voor cultuurgrond

koopsom/ha: € 72.412,-- voor cultuurgrond

opmerkingen: -

akte: 4/68241/11

Agrarisch bedrijf c.a. en percelen cultuurgrond gelegen aan Oudelandeweg 49 te Middenmeer

aktedatum: 2 mei 2016

verkoper: [REDACTED]

koper: [REDACTED]

oppervlakte: 44.74.90 ha waarvan 43.76.00 ha cultuurgrond

koopsom: € 2.337.920,-- waarvan € 1.837.920,-- voor cultuurgrond

koopsom/ha: € 42.000,-- in verpachte staat

opmerkingen: in akte is opgenomen dat de vrije waarde van de cultuurgrond € 70.000,-- per ha bedraagt

akte: 4/68200/196

Perceel cultuurgrond gelegen aan de Oudelandeweg onder Middenmeer

aktedatum: 22 april 2016

verkoper: [REDACTED] cs

koper: [REDACTED]

oppervlakte: 6.22.10 ha

koopsom: € 404.365,--

koopsom/ha: € 65.000,--

opmerkingen: -

akte: 4/ 68147/62

Percelen cultuurgrond gelegen aan/nabij oosterterpweg 15 Wieringerwerf

aktedatum: 21 april 2016

verkoper: [REDACTED]

koper: [REDACTED]

oppervlakte: 8.00.71 ha

koopsom: € 528.468,60

koopsom/ha: € 66.000,--

opmerkingen: -

akte: 4/ 68127/114

Perceel grasland gelegen aan de Oosterweg te Nieuwe Niedorp

aktedatum: 22 januari 2016

verkoper: [REDACTED]

koper: [REDACTED]

oppervlakte: 4.45.70 ha

koopsom: € 325.361,--

koopsom/ha: € 73.000,--

opmerkingen: koper heeft het recht van eerste koop voor wat betreft het bij verkoper in eigendom
blijvende overblijvende

akte: 4/67621/118

Markttechnische update 2018

Bij de waardering van het object in 2018 hebben taxateurs kennis genomen van de navolgende transacties die in de omgeving van het object hebben plaatsgevonden.

Perceel bouwland gelegen aan de Koggenrandweg te Middenmeer

aktedatum: 9 april 2018

verkoper: [REDACTED]

koper: [REDACTED]

oppervlakte: 6.99.00 ha

koopsom: € 650.070,--

koopsom/ha: € 93.000,--

opmerkingen: grondsoort betreft lichte klei; dichtst gelegen bij het te taxeren object

akte: 4/72954/76

Perceel bouwland gelegen aan/nabij Oostermiddenmeerweg 32 te Wieringerwerf

aktedatum: 4 januari 2018
verkoper: [REDACTED]
koper: [REDACTED]
oppervlakte: 16.55.30 ha
koopsom: € 1.655.300,--
koopsom/ha: € 100.000,--
opmerkingen: grondsoort betreft hoofdzakelijk lichte zavel; In de koop zijn tevens begrepen de in het koopcontract omschreven leveringsbewijzen en betalingsrechten, waarvan de koopprijs in de hierna vermelde koopsom is inbegrepen. Vergoeding voor eigenaar van het verkochte perceel van € 1.000,-- per jaar erfdienstbaarheid van wiekoverslag/zwaaiplaats
akte: 4/72359/46

Perceel grasland gelegen aan de Molenweg te Wervershoof

aktedatum: 14 december 2017
verkoper: Handelonderneming De Pijp BV
koper: W.K. Fleurs BV
oppervlakte: 3.66.20 ha
koopsom: € 320.425,--
koopsom/ha: € 87.500,--
opmerkingen: koper is bollenkweker; grondsoort lichte klei
akte: 4/72147/194

Percelen bouwland gelegen aan/nabij de Pukweg te Oostwoud

aktedatum: 8 augustus 2017
verkoper: [REDACTED]
koper: [REDACTED]
oppervlakte: 10.61.00 ha
koopsom: € 827.580,--
koopsom/ha: € 78.000,--
opmerkingen: grondsoort lichte klei
akte: 4/71267/196

Perceel bouwland gelegen aan/nabij Medemblikkerweg 29 te Wieringerwerf

aktedatum: 5 januari 2017
verkoper: [REDACTED]
koper: Hiemstra BV
oppervlakte: 20.05.27 ha
koopsom: € 1.503.952,50
koopsom/ha: € 74.984,--
opmerkingen: grondsoort betreft lichte klei; nabetalingsregeling van € 5,-- per m² indien bestemming wijzigt naar glastuinbouw, industrieterrein of bedrijfsopstallen binnen 12 jaar na aktedatum; in de akte wordt tevens het recht van erfpacht vervreemd van circa 24 hectare cultuurgrond
akte: 4/69847/4

5.5 Waardering

Volledige taxatie 2017

Het aantal recente referentietransacties direct in de omgeving van het getaxeerde is beperkt. In de omgeving van het getaxeerde begeeft de marktwaarde van cultuurgrond tussen de circa € 65.000,-- en € 75.000,-- per hectare. De twee transacties die het dichtst bij zijn gelegen, zijn vervreemd voor gemiddeld € 65.000,-- en € 70.000,-- per hectare (transacties d.d. 22 april 2016 en 2 mei 2016). Gelet op ligging, perceelsvorm, grootte en gebruiksmogelijkheden wordt de marktwaarde van het object vrij van pacht, huur en gebruik bepaald op gemiddeld € 70.000,-- per hectare, derhalve totaal (14.49.65 ha à € 70.000,-- =) afgerond € 1.015.000,--.

Markttechnische update 2018

De transacties die in 2017 en 2018 hebben plaatsgevonden, in gebruik zijn als bouwland en een vergelijkbare grondsoort hebben, laten een prijsbeeld zien van tussen de € 75.000,-- en € 100.000,-- per hectare. De transactie van 9 april 2018 met een koopsom van gemiddeld € 93.000,-- per hectare is het meest dichtst bij gelegen. Het perceel bestaat uit lichte kleigrond hetgeen overeenkomt met de grondsoort van het getaxeerde. Het perceel is strategisch gelegen tegen glastuinbouwgebied Agriport A7 en tussen bedrijfsterrein.

De transactie die op 4 januari 2018 heeft plaatsgevonden laat een gemiddelde koopsom zien van € 100.000,-- per hectare. Echter in deze koopsom zijn tevens leveringsbewijzen en betalingsrechten begrepen. In de akte is geen uitsplitsing van de koopsom opgenomen. Naast de leveringsbewijzen en betalingsrechten ontvangt de eigenaar van het verkochte een jaarlijkse retributie van € 1.000,-- per jaar voor wiekoverslag/zwaaiplaats. De zuivere grondwaarde is dus lager dan de gemiddelde koopsom van € 100.000,-- per hectare.

De transactie die op 14 december 2017 heeft plaatsgevonden laat een gemiddelde koopsom zien van € 87.500,-- per hectare. De grondsoort omvat lichte klei, het perceel is in gebruik als grasland en om de paar jaren als bollengrond. De koper betreft een bollenkweker. De gronden zijn op enige afstand gelegen van het getaxeerde object.

De transactie van 8 augustus 2017 met een gemiddelde koopsom van € 78.500,-- per hectare is naar oordeel van taxateurs een zuivere transactie. De grondsoort betreft lichte klei. De gronden zijn wel op enige afstand gelegen van het getaxeerde object.

De transactie van 5 januari 2017 met een gemiddelde koopsom van circa € 75.000,-- per hectare is het minst recent van de genoemde transacties. De gronden zijn in gebruik als bouwland. De grondsoort bestaat hoofdzakelijk uit lichte zavelgronden.

Gelet op bovenstaande transacties, overwegingen, grondsoort, kavelvorm, bestemming en gebruiksmogelijkheden wordt de marktwaarde van het object vrij van pacht, huur en gebruik bepaald op gemiddeld € 85.000,-- per hectare, derhalve totaal (14.49.65 ha à € 85.000,-- =) € 1.232.202,5, afgerond € 1.232.000,--.

5.6 Verzoening en conclusie

Omdat één waarderingmethode is toegepast kan verzoening van waarde-indicaties achterwege blijven.

Met inachtneming van hetgeen hiervoor overwogen schatten taxateurs de marktwaarde van het object op afgerond € 1.232.000,--.

5.7 Backtesting

In het op 14 februari 2017 door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV uitgebrachte taxatierapport is de marktwaarde, naar prijspeil 1 februari 2017, van het object geschat op gemiddeld € 70.000,-- per hectare en totaal op € 1.015.000,--. De verschillen tussen beide waarden is te verklaarbaar door de sterke stijging van de marktwaarde van agrarische gronden in het gebied. De prijsontwikkeling van gemiddeld € 70.000,-- per hectare naar gemiddeld € 85.000,-- per hectare, zijnde van totaal € 1.015.000,-- naar totaal € 1.232.000,-- komt taxateurs gelet op de prijsstijging in het gebied realistisch voor.

5.8 Onzekerheden

Op basis van de beschikbare marktinformatie, de marktomstandigheden en de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie, zijn de taxateurs van oordeel dat er in onderhavige taxatie slechts sprake is van algemene taxatie onzekerheden.

6. Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van het object als volgt getaxeerd:

Percelen cultuurgrond gelegen aan de Groetweg en Alkmaarseweg te Middenmeer, kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie D, nummers 375 en 376, gezamenlijk groot 14.49.65 ha

€ 1.232.000,--

(zegge: éénmiljoentweehonderdtweëëndertigduizend euro)

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 19 oktober 2018
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV



Rentmeester NVR / Registertaxateur



Rentmeester NVR / Registertaxateur

Bijlage 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Wieringermeer D 375](#)

Kadastrale objectidentificatie : 075280037570000

Ontstaan op 12-09-1994

Kadastrale grootte 34.850 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 125050 - 531330

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom € 656.393

Koopjaar 2007

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Wieringermeer D 341](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 53060/1](#)

Ingeschreven op 10-09-2007

Aanvullend stuk [Hyp4 57498/147](#)

Ingeschreven op 25-11-2009

Is aanvulling op [Hyp4 53060/1](#)

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 53060/1](#)

Ingeschreven op 10-09-2007

Aanvullend stuk [Hyp4 57498/147](#)

Ingeschreven op 25-11-2009

Is aanvulling op [Hyp4 53060/1](#)

Naam gerechtigde [Provincie Noord-Holland](#)

Adres Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres Postbus 3007

2001 DA HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM



BETREFT

Wieringermeer D 375

UW REFERENTIE

HJK 02047.073.21

GELEVERD OP

09-10-2018 - 14:15

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11013997865

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

08-10-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

03-10-2018

BLAD

2 van 2

KvK-nummer [34362354](#) (Bron: Handelsregister)

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

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Wieringermeer D 376](#)

Kadastrale objectidentificatie : 075280037670000

Ontstaan op 12-09-1994

Kadastrale grootte 110.115 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 125330 - 531351

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom € 656.393

Koopjaar 2007

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Wieringermeer D 341](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

Landelijke Voorziening

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 53060/1](#)

Ingeschreven op 10-09-2007

Aanvullend stuk [Hyp4 57498/147](#)

Ingeschreven op 25-11-2009

Is aanvulling op [Hyp4 53060/1](#)

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 53060/1](#)

Ingeschreven op 10-09-2007

Aanvullend stuk [Hyp4 57498/147](#)

Ingeschreven op 25-11-2009

Is aanvulling op [Hyp4 53060/1](#)

Naam gerechtigde [Provincie Noord-Holland](#)

Adres Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres Postbus 3007

2001 DA HAARLEM

Statutaire zetel HAARLEM



BETREFT

Wieringermeer D 376

UW REFERENTIE

HJK 02047.073.21

GELEVERD OP

09-10-2018 - 14:15

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11013997881

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

08-10-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

03-10-2018

BLAD

2 van 2

KvK-nummer [34362354](#) (Bron: Handelsregister)

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

Bijlage 2

Fotoweergave



Bijlage 3

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'



Artikel 3 Agrarisch

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Nadere eisen](#)
- [3.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [3.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [3.8 Wijzigingsbevoegdheid](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarisch bedrijf en daarbij behorende bedrijfswoning;
- b. teeltondersteunend glas;
- c. bestaande intensieve veehouderij als nevenactiviteit;
- d. infrastructuurle voorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. ten hoogste 1 paardenbak per agrarisch bouwperceel;

- g. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven;
- h. aan de functie als bedoeld onder a gebonden horeca (kantine, foyer en dergelijke);
- i. het oprichten en ingebruiknemen van een biomassainrichting voor eigen gebruik;
- j. een gronddepot ten behoeve van het versterken van de dijk, ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot';

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen;
- l. aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen;
- m. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- n. groenvoorzieningen;
- o. erfontsluitingspaden;
- p. bruggen;
- q. waterlopen en waterbergingen;

met daaraan ondergeschikt:

- r. detailhandel ten behoeve van lokaal vervaardigde agrarische producten;
- s. extensieve dagrecreatie.

3.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - proefboerderij' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor:

- a. een agrarisch bedrijf waar wetenschappelijke onderzoek op het snijvlak van ecologie, techniek en landbouw wordt verricht;
- b. kennisintensieve en arbeidsextensieve innovatie- en research bedrijven, in hoofdzaak gericht op onderzoek en ontwikkeling op het snijvlak van landbouw, ecologie, techniek, duurzame en hernieuwbare energie en grondstoffen;
- c. instelling voor agrarisch wetenschappelijk onderzoek;
- d. educatie/onderwijs als nevenactiviteit direct gekoppeld aan de hoofdactiviteit;
- e. aan de hoofdfunctie gebonden horeca (kantine, foyer en dergelijke);
- f. onderzoek ondersteunende kassen/glas;
- g. veredelingsactiviteiten, met uitzondering van zaadveredeling;
- h. proefvelden en demonstratietuinen.

3.1.3

Ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - proefvelden' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een composteringsterrein en de ecotechnische verwerking van slib-/specie.

3.1.4

Ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een gezondheidscentrum als nevenfunctie.

3.1.5

Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een glastuinbouwbedrijf.

3.1.6

Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een intensieve veehouderij.

3.1.7

Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-risicovolle, niet brand- en/of explosiegevaarlijk, niet agrarische goederen, die geen risico's voor de omgeving opleveren, alsmede opslag voor internetverkoop.

3.1.8

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf, binnen de gebouwen. Detailhandel is niet toegestaan.

3.1.9

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - koel- en sorteerbeidrijf' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een koel- en sorteerbeidrijf.

3.1.10

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hondentrainingsterrein' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een hondentrainingsterrein en dierenpension.

3.1.11

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kinderdagopvang' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor agrarische kinderopvang als nevenactiviteit bij de agrarische bedrijfsvoering.

3.1.12

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - testparkgebouw' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een testparkgebouw ten behoeve van windmolens.

3.1.13

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - testlocatie windmolens' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor het testen van windmolens en voor een mast met meet- en registratieapparatuur.

3.1.14

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - scaled wind farm' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd een windpark met kleinschalige windmolens.

3.1.15

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - windmolens in lijnopstelling' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor het testen van windmolens.

3.1.16

Ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een windturbine.

3.1.17

Ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor vuurwerkopslag.

3.1.18

Ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een zorgboerderij.

3.1.19

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - LA' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een vliegveld voor light aeroplanes.

3.1.20

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenpension' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een dierenpension.

3.1.21

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - biomassacentrale' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een biomassacentrale.

3.1.22

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslagplaats' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een mestopslagplaats.

3.1.23

Ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een paardenkliniek, paardenfokkerij en dierenartspraktijk.

3.1.24

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gps toepassingen' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een bedrijf dat gps-toepassingen voor de agrarische sector ontwikkelt.

3.1.25

Ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor 6 hotelkamerhuisjes.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het agrarisch bouwperceel;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel kleiner of gelijk aan 2,5 ha', is in afwijking van het bepaalde in artikel 1.11 een agrarisch bouwperceel toegestaan met een oppervlakte van maximaal 2,5 hectare;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' dienen de aangeduide bouwvlakken te worden beschouwd als één agrarisch bouwperceel;
- d. de gebouwen en overkappingen mogen niet voor de bestaande voorgevellijn worden gebouwd;
- e. kassen dienen op ten minste 10 m achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- f. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen niet meer mag bedragen dan 2.000 m²

- g. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - koel-en sorteerbehoef' de bebouwing binnen een aaneengesloten oppervlak van maximaal 3 ha binnen het bouwvlak en het aansluitende gebied worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mag de bestaande gezamenlijke oppervlakte aan kassen worden uitgebreid met ten hoogste 10%;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mag de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden uitgebreid met ten hoogste 10%, mits deze uitbreiding onder de MER-grens valt;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch agrarisch - dierenpension' mag de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden uitgebreid met ten hoogste 10%;
- k. in het bouwvlak, als bedoeld onder a. mag de onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan 30 m;
- l. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - solitaire schuur' de bestaande bebouwing buiten een bouwvlak gehandhaafd blijven;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hondentrainingsterrein' gelden de volgende specifieke regels:
 - 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd tot een hoogte van 3 m
 - 2. de bestaande bebouwing buiten een bouwvlak gehandhaafd mag blijven;
 - 3. de hoogte van erf- en terreinafscheiding mag ten hoogste 2 m bedragen;
 - 4. de hoogte van overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 m bedragen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - testparkgebouw' mag een gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 200 m² en een maximale goothoogte van 8 m en een maximale bouwhoogte van 15 m;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - windmolens in lijnopstelling' mogen windmolens in lijnopstelling worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de ashoogte niet meer mag bedragen dan 120 m;
 - 2. het aantal rotorbladen niet meer mag bedragen dan 3;
 - 3. de diameter van de rotor niet meer mag bedragen dan 126 m;
 - 4. bij (vervangende) nieuwbouw dienen windmolens in één lijn te worden geplaatst, waarbij de wieken dezelfde kant opdraaien;
 - 5. bij (vervangende) nieuwbouw dienen windmolens in één lijn dezelfde uiterlijke verschijningsvorm te hebben;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' mag één windmolen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de ashoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogte;
 - 2. het aantal rotorbladen niet meer mag bedragen dan 3;
 - 3. de diameter van de rotor niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogte;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - testlocatie windmolens' mogen windmolens worden gebouwd, waarbij:

1. de ashoogte niet meer mag bedragen dan 175 m;
 2. de diameter van de rotor niet meer mag bedragen dan 150 m;
 3. per windmolen mag één meetmast worden geplaatst, mits geplaatst binnen een straal van 500 m gerekend vanaf de windmolen.
- r. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' mogen zes hotelhuisjes worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m en een oppervlakte van 20 m² per hotelhuisje;
 - s. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 8 m bedragen;
 - t. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 15 m bedragen;
 - u. bedrijfsgebouwen dienen voorzien te worden van een kap met een minimale dakhelling van 18°;
 - v. de bouwhoogte van kassen mag ten hoogste 10 m bedragen;

3.2.2 Bedrijfswoningen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde bedrijfswoning gelden de volgende bouwregels:

- a. per agrarisch bouwperceel mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. in geval van herbouw van een woning, dient de woning op dezelfde plaats te worden teruggebouwd;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning, niet zijnde aangeduid als 'karakteristiek', mag niet meer bedragen dan 175 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag het bouwvolume van het hoofdgebouw, bestaande uit de woning en de aangebouwde schuur' niet worden vergroot;
- e. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- f. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m;
- g. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 18° en niet meer dan 60° bedragen;
- h. met betrekking tot aanbouwen en uitbouwen bij bedrijfswoningen geldt het volgende:
 1. deze zijn gelegen achter de voorgevellijn;
 2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m²;
 3. goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 4. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen met dien verstande, dat deze ten minste 1 m onder de bouwhoogte van de bedrijfswoning dient te blijven;
 5. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 60°;
- i. met betrekking tot bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen geldt het volgende:
 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m²;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
 4. de dakhelling niet minder dan 18° en niet meer dan 60° mag bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bouwregels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te worden opgericht binnen het agrarisch bouwperceel, waarbij:
 1. de hoogte van antenne-inrichtingen ten hoogste 23 m mag bedragen;
 2. de hoogte van vlaggenmasten ten hoogste 7 m mag bedragen;
 3. het aantal vlaggenmasten per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1;
 4. de bouwhoogte van zwembaden ten hoogste 3 m mag bedragen;
 5. de hoogte van erfafscheidingen, binnen het agrarisch bouwperceel, voor de voorgevellijn ten hoogste 1 m mag bedragen;
 6. de hoogte van erfafscheidingen, binnen het agrarisch bouwperceel, achter de voorgevellijn ten hoogste 2 m mag bedragen;
 7. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het agrarisch bouwperceel ten hoogste 5 m mag bedragen;
- b. buiten het agrarisch bouwperceel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde sleufsilos, of erfafscheiding worden opgericht waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, niet zijnde erf- en terreinafscheidingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'silo' mag buiten het bouwvlak een afgedekte silo worden gebouwd tot een hoogte van 6 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtbaken' de hoogte van een lichtbaken ten hoogste 40 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' de hoogte van een antenne-inrichting ten hoogste 140 m bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - testlocatie scaled wind farm' mag een windmolen worden gebouwd, waarbij:
 1. het aantal windmolens mag niet meer bedragen dan 11;
 2. de ashoogte niet meer mag bedragen dan 7,5 m;
 3. de diameter van de rotor niet meer mag bedragen dan 8 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslagplaats' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale inhoud van 5.000 m³ en een maximale hoogte van 6 m exclusief afdekking.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

- a. de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en nokrichting van de gebouwen als bedoeld in lid 3.2;
- b. de plaats van de gebouwen binnen het bouwvlak;
- c. de landschappelijke inpassing van gebouwen en bouwwerken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 onder a ten behoeve van een vergroting van het agrarisch bouwvlak tot 2 ha onder de voorwaarde dat:
1. dat de uitbreiding noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
 2. de uitbreiding niet stuit op bezwaren van milieuhygiënisch aard;
 3. geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad;
 4. de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen landschappelijk wordt ingepast;
- b. lid 3.2.1 onder a ten behoeve van het afwijken van de maximale verhouding tussen breedte en diepte van het agrarisch bouwperceel van 1 : 2 (of omgekeerd) onder de voorwaarde dat:
1. de voorgeschreven verhouding van 1 : 2 (of omgekeerd) leidt tot een onevenredig grote milieuhinder voor de direct omwonenden;
 2. geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad;
 3. de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen landschappelijk wordt ingepast;
- c. lid 3.2.1 onder e ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte van teeltondersteunende kassen tot 4.000 m² of tot een maximum van 200 m² per hectare voor bedrijven die groter zijn dan 20 ha onder de voorwaarde dat:
1. de uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
 2. geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad;
 3. de uitbreiding van de teeltondersteunende kassen landschappelijk wordt ingepast;
 4. vooraf een ontheffing is verkregen van Gedeputeerde Staten;
- d. lid 3.2.2 onder b en toestaan dat de bedrijfswoning op een andere plek wordt herbouwd, mits:
1. herbouw niet stuit op bezwaren van milieuhygiënisch aard;
 2. herbouw landschappelijk aanvaardbaar is;
- e. lid 3.2.3 onder a ten behoeve van een bouwhoogte van torensilo's binnen het agrarisch bouwperceel tot een bouwhoogte van ten hoogste 25 m, onder de voorwaarde dat:
1. de bebouwing op aanvaardbare wijze landschappelijk wordt ingepast;
 2. geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad;
- f. lid 3.2.3 onder b ten behoeve van de bouw van mestopslagplaatsen, voor zover als bouwwerk aangemerkt, buiten het agrarisch bouwperceel, onder de voorwaarde dat:
1. de inhoud niet meer bedraagt dan 3.000 m³;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m exclusief afdekking;
 3. situering op het agrarisch bouwperceel om milieutechnische of bedrijfsvoeringstechnische redenen niet mogelijk is;
 4. de gronden niet binnen een afstand van 100 m van woningen en bedrijfswoningen, verblijfsrecreatierreinen groter dan 2,5 ha en de bestemmingen "natuur" en "bos" groter dan 5 ha liggen;
 5. voor zover noodzakelijk ecologisch onderzoek wordt verricht;
 6. vooraf een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld ten behoeve van de landschappelijke inpassing, waarbij uitgangspunt is dat een mestopslag wordt ingepast door middel van een groen aangeklede grondwal.
- g. lid 3.2.1 onder a ten behoeve van de oprichting van één schuilhut of melkstal per agrarisch bedrijf buiten het agrarisch bouwperceel, onder de voorwaarde dat:

1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m²;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m, mits er gebouwd wordt in één bouwlaag met kap;
 3. het gebouw op aanvaardbare wijze landschappelijk wordt ingepast;
- h. lid 3.2.3 onder a ten behoeve van de hoogtemaat van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten behoeve van zendmasten, tot een hoogte van maximaal 60 m;
- i. lid 3.2.1 onder u ten behoeve van een afwijkende dakhelling, mits dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering en landschappelijk;
- j. lid 3.2.3 onder f ten behoeve van de afstand van de meetmast tot de windmolen tot een afstand van 600 m, mits de landschappelijke inpassing voldoende is gewaarborgd en de noodzaak door de aanvrager is aangetoond.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1

Tot een gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal slaappleatsen mag niet meer bedragen dan 4;
- b. er is geen eigen kookgelegenheid toegestaan;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en er moet sprake zijn van een acceptabele verkeerssituatie;
- d. de bed & breakfast functie ondergeschikt is aan de agrarische functie.

3.5.2

Per agrarisch bouwperceel mag ten hoogste één agrarisch bedrijf worden gevestigd.

3.5.3

Binnen de bestemming is geen huisvesting van seizoenarbeiders toegestaan.

3.5.4

Wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

3.5.5

De in lid 3.1.1 onder c bedoelde bestaande intensieve veehouderij als nevenactiviteit mag worden uitgebreid met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte.

3.5.6

Binnen deze bestemming is het verboden terreinen te ontgronden.

3.5.7

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kinderdagopvang' mag van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing ten hoogste 500 m² worden gebruikt ten behoeve van de nevenfunctie agrarische kinderopvang.

3.5.8

Uitoefening van een aan huis verbonden beroep en bedrijf in de bedrijfswoning is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de bedrijfswoning, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt, met een maximum van 75 m²;
- b. alleen activiteiten mogen worden uitgevoerd die niet vergunningsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in categorie 1 van de bedrijvenlijst van de VNG (Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 1), of die activiteiten die niet onder het activiteitenbesluit, dan wel enig andere Algemene maatregel van bestuur vallen;
- c. geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten worden uitgeoefend;
- d. de beroepsactiviteiten door de bewoner wordt uitgeoefend;
- e. er geen personeel werkzaam is, met uitzondering van huis- en tandartspraktijken waarbij maximaal 1 fte in dienst mag zijn;
- f. er op eigen terrein voldoende parkeerruimte beschikbaar is;
- g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak;
- h. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en voortvloeit uit de ter plaatse uitgeoefende activiteit.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 ten behoeve van het uitoefenen van ondergeschikte nevenactiviteiten in de bestaande bijgebouwen, naast de agrarische bedrijfsfunctie waarbij de functies zijn toegestaan als genoemd in de navolgende tabel "vernieuwend ondernemen", met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van het gebruik voor de nevenactiviteiten onder 1 tot en met 9 en 12 niet meer mag bedragen dan 500 m² per agrarisch bouwperceel;
- b. de gezamenlijk oppervlakte van het gebruik voor de nevenactiviteiten onder 12 tot en met 20, niet meer mag bedragen dan 100 m² per agrarisch bouwperceel waarbij de oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en traditionele Wieringermeerboerderijen niet meetelt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de onder a en b bedoelde activiteiten mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- d. de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing niet mag worden vergroot, tenzij wordt aangetoond dat de bestaande bebouwing vanwege bouwtechnische, milieutechnische of andere redenen niet geschikt meer is voor de beoogde agrarische functie;
- e. de functiewijziging geen beperkingen veroorzaakt voor de omliggende (agrarische) bedrijven en het woon- en leefgenot van omliggende woningen;
- f. in vergelijking met het agrarische gebruik geen onevenredig grote verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
- g. het parkeren op eigen terrein binnen het agrarisch bouwperceel plaatsvindt;
- h. geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de openlucht plaatsvindt;
- i. het andere gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten;

- j. de waterhuishoudkundige belangen niet worden geschaad;
- k. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten is toegestaan.

Tabel: Vernieuwend ondernemen

	Te wijzigen in de functie (nevenactiviteit):
1	agrarisch in hoofdzaak loonbedrijf;
2	foeragehandel;
3	dierenartsenpraktijk;
4	kampeerboerderij of kampeerterrein met maximaal 25 tourplaatsen;
5	extensieve poldersport en boerengolf op omliggende weilanden mits niet begrensd als natuurgebied;
6	overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen tentoonstellingsruimte, museum en sauna;
7	educatie en voorlichting;
8	zorgboerderij met dag- en nachtverblijf;
9	(para)medische dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk;
10	commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf, een geluidsstudio of verhuur vergader- of workshopruimte;
11	overige ambachtelijke bedrijven, voor zover deze werkzaamheden vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van <u>Staat van bedrijfsactiviteiten 1</u> bij deze regels;
12	kinderopvang;
13	paardenhouderijen en paardenpensions;
14	manege;
15	veehandelsbedrijf ;
16	extensieve agrarische dagrecreatie, zoals boerengolf, agrarische kinderfeestjes, kinderboerderij en excursies;
17	paarden-, kano-, roeiboot-, fluisterboot- of fietsenverhuur;
18	bewerking en opslag van agrarische producten;

19	hoefsmederij;
20	ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij en riet- en vlechtwerk;
21	agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf;
22	opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-risicovolle, niet brand- en/of explosiegevaarlijk, niet agrarische goederen, die geen risico's voor de omgeving opleveren, alsmede opslag voor internetverkoop
23	lichte horeca zoals bedoeld in categorie 1 van Bijlage <u>2 Staat van horecatypen</u> .
24	andere niet agrarische activiteiten die naar aard en omvang gelijk te schakelen zijn aan de activiteiten genoemd onder 1 tot en met 17 en beperkt worden tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in <u>1 Staat van bedrijfsactiviteiten 1</u> bij deze regels of categorie 3 indien de activiteit qua aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2 van de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bij deze regels;
25	wonen zoals bedoeld in artikel <u>17</u>
26	bed and breakfast zoals bedoeld in artikel <u>28</u>

3.6.2

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.3 ten behoeve van de permanente huisvesting van seizoenarbeiders onder de voorwaarde dat:

- a. de huisvesting plaatsvindt in bestaande dan wel nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen binnen het agrarisch bouwperceel;
- b. maximaal 20 personen gehuisvest mogen worden;
- c. parkeren op eigen terrein plaats vindt;
- d. een bedrijfswoning aanwezig is waar de eigenaar of een gedelegeerde bedrijfsleider woont;
- e. de permanente huisvesting van tijdelijke werknemers niet gecombineerd mag worden met tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers;
- f. positief advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord onderscheidenlijk het Veiligheidsbureau Wieringen-Wieringermeer;
- g. de huisvesting geen afbreuk mag doen aan de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen, dan wel de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven;
- h. het perceel in de de provinciale verordening structuurvisie is opgenomen in bestaand bebouwd gebied, dan wel Gedeputeerde Staten ontheffing hebben verleend voor het bouwen buiten bestaand bebouwd gebied.

3.6.3

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 ten behoeve van het afgraven en ophogen van de bodem onder de voorwaarde dat:

- a. het afgraven en ophogen van de bodem op aanvaardbare wijze landschappelijk wordt ingepast;
- b. geen nadelige gevolgen plaatsvinden ten aanzien van bestaande wegen en bestaande verkeersstructuur;
- c. geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

3.6.4

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 ten behoeve van het bouwen van gebouwen behorende bij het LA aan de Flevoweg, onder de voorwaarde dat:

- a. de gebouwen op het agrarisch bouwperceel op het adres Flevoweg 1 worden gebouwd;
- b. de oppervlakte aan gebouwen niet meer bedraagt dan 2.500 m²;
- c. de goothoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 8 m;
- d. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 15 m;
- e. de bebouwing op aanvaardbare wijze landschappelijk wordt ingepast;
- f. geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad.

3.6.5

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.6 onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1

Het is verboden buiten het agrarisch bouwperceel de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het aanleggen van waterbassins en mestbassins;
- b. het vellen of rooien van houtopstanden met een minimale breedte van 10 m;
- c. het dempen, graven en vergraven van watergangen, hieronder het aanleggen van dammen en bruggen mede begrepen;
- d. de aanleg van verharde wandel-, fiets-, en kavelpaden;
- e. het bebossen of inplanten op gronden die op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van het plan niet bebost of ingeplant waren.

3.7.2

Het lid 3.7.1 van dit artikel vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, welke uit het oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.

3.7.3

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering van werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke waarde dan wel de waterstaatkundige belangen van de gronden.

3.7.4

Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid 3.7.3 voor zover het gaat om werkzaamheden zoals bedoeld in lid 3.7.1 onder c en f advies in bij de waterbeheerder.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het verwijderen, dan wel verplaatsen van de aanduiding 'windturbine', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. verplaatsing niet leidt tot een beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. milieutechnisch onderzoek heeft uitgewezen dat er geen belemmeringen zijn tegen verplaatsing;
- c. de situatie met betrekking tot radarverstoring niet verslechtert.

3.8.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hondentrainingsterrein' onder de voorwaarde dat de activiteiten van de hondenclub en het dierenpension ter plaatse zijn beëindigd.

3.8.3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van mestopslagplaatsen tot een inhoud van ten hoogste 5.000 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m exclusief afdekking, met dien verstande dat:

- a. de gronden niet binnen een afstand van 100 m van woningen en bedrijfswoningen, verblijfsrecreatieterreinen groter dan 2,5 ha en de bestemmingen "natuur" en "bos" groter dan 5 ha liggen;
- b. de breedte van de ter plaatse aanwezige wegverharding ten minste 4 m bedraagt ten behoeve van verantwoord transport;
- c. de wijziging plaatsvindt ten behoeve van een mestopslag voor 2 of meer (agrarische) bedrijven;
- d. de bedrijfseconomische, landschappelijke, natuurlijke en/of milieukundige situatie in de afweging moet worden betrokken, waarbij voor zover nodig onderzoek wordt verricht naar bijvoorbeeld natuur of cultuurhistorische waarden;

- e. vooraf een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld ten behoeve van de landschappelijke inpassing, waarbij uitgangspunt is dat een mestopslag wordt ingepast door middel van een groen aangeklede grondwal.

3.8.4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het uitbreiden van de oppervlakte van een agrarisch bouwperceel tot een oppervlakte van ten hoogste 3 ha, met dien verstande dat:

- a. is aangetoond, dat de continuïteit van de agrarische bedrijfsvoering de uitbreiding noodzakelijk maakt;
- b. de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel wordt afgestemd op de bedrijfsomvang;
- c. door de uitbreiding geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van in de nabijheid gelegen bestaande agrarische bedrijven;
- d. door de uitbreiding geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde van het gebied;
- e. geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad;
- f. vooraf een ontheffing is verkregen van Gedeputeerde Staten.

3.8.5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij algehele bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven de bestemming van de gronden gelegen binnen het agrarisch bouwperceel te wijzigen conform onderstaande tabel "vernieuwend ondernemen", waarbij de oppervlakte van het bouwvlak wordt teruggebracht tot de gewenste / noodzakelijke bedrijfsomvang, met dien verstande dat:

- a. de functiewijziging geen beperkingen veroorzaakt voor de omliggende (agrarische) bedrijven en het woon- en leefgenot van omliggende woningen;
- b. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
- c. de nieuwe functie mag alleen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het (voormalig) agrarische bouwperceel, met uitzondering van kassen;
- d. er tussen de gemeente en de aanvrager een planschade overeenkomst wordt gesloten;
- e. indien bestaande bebouwing wordt afgebroken, mag nieuwbouw plaatsvinden, waarbij de oppervlakte van de nieuwbouw maximaal 50% mag zijn;
- f. de hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur;
- g. het parkeren behorende bij het ander gebruik dient op eigen terrein binnen het agrarisch bouwperceel plaats te vinden;
- h. er geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;
- i. het gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
- j. de waterhuishoudkundige belangen niet worden geschaad;

- k. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of geteelde producten is toegestaan;
- l. per agrarisch bouwperceel maximaal drie verschillende functies zijn toegestaan, waarbij de woonfunctie niet wordt meegerekend;
- m. er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen bezwaren zijn tegen de wijziging;
- n. voor de functie zoals bedoeld onder 24, het bedrijfsperceel niet binnen de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' is gelegen;
- o. de veiligheidssituatie acceptabel wordt bevonden, waaronder in ieder geval wordt begrepen de toegankelijkheid voor de brandweer;
- p. in aanvulling op het bepaalde onder a t/m o gelden kan de bestemming Agrarisch worden gewijzigd in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
 1. alleen de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mag worden gebruikt. In het geval er sprake is van karakteristieke bebouwing (stolp, Wieringerboerderij, Wieringermeerboerderij) dan mag de volledige karakteristieke bebouwing voor wonen worden gebruikt;
 2. in geval van een karakteristieke stolp, deze mag worden gesplitst in maximaal twee woningen als wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing;
 3. er kan worden voldaan aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder en de relevante Amvb's.

Tabel: Vernieuwend ondernemen

	Te wijzigen in de functie (bedrijfsbeëindiging):
1	agrarisch in hoofdzaak loonbedrijf;
2	foeragehandel;
3	dierenartsenpraktijk;
4	kampeerboerderij of kampeerterrein met maximaal 25 tourplaatsen;
5	extensieve poldersport en boerengolf op omliggende weilanden mits niet begrensd als natuurgebied;
6	overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen tentoonstellingsruimte, museum en sauna;
7	educatie en voorlichting;
8	zorgboerderij met dag- en nachtverblijf;
9	(para)medische dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk;
10	commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf, een geluidsstudio of verhuur vergader- of workshopruimte;

11	overige ambachtelijke bedrijven, voor zover deze werkzaamheden vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van <u>Staat van bedrijfsactiviteiten 1</u> bij deze regels;
12	kinderopvang;
13	paardenhouderijen en paardenpensions;
14	manege;
15	veehandelsbedrijf ;
16	extensieve agrarische dagrecreatie, zoals boerengolf, agrarische kinderfeestjes, kinderboerderij en excursies;
17	paarden-, kano-, roeiboot-, fluisterboot- of fietsenverhuur;
18	bewerking en opslag van agrarische producten;
19	hoefsmederij;
20	ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij en riet- en vlechtwerk;
21	agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf;
22	opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-risicovolle, niet brand- en/of explosiegevaarlijk, niet agrarische goederen, die geen risico's voor de omgeving opleveren, alsmede opslag voor internetverkoop
23	lichte horeca zoals bedoeld in categorie 1 van Bijlage 2 <u>Staat van horecatypen</u> .
24	andere niet agrarische activiteiten die naar aard en omvang gelijk te schakelen zijn aan de activiteiten genoemd onder 1 tot en met 17 en beperkt worden tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 <u>Staat van bedrijfsactiviteiten 1</u>
25	wonen zoals bedoeld in artikel <u>17</u>
26	bed and breakfast zoals bedoeld in artikel <u>28</u>

27.3 Vrijwaringszone - radar

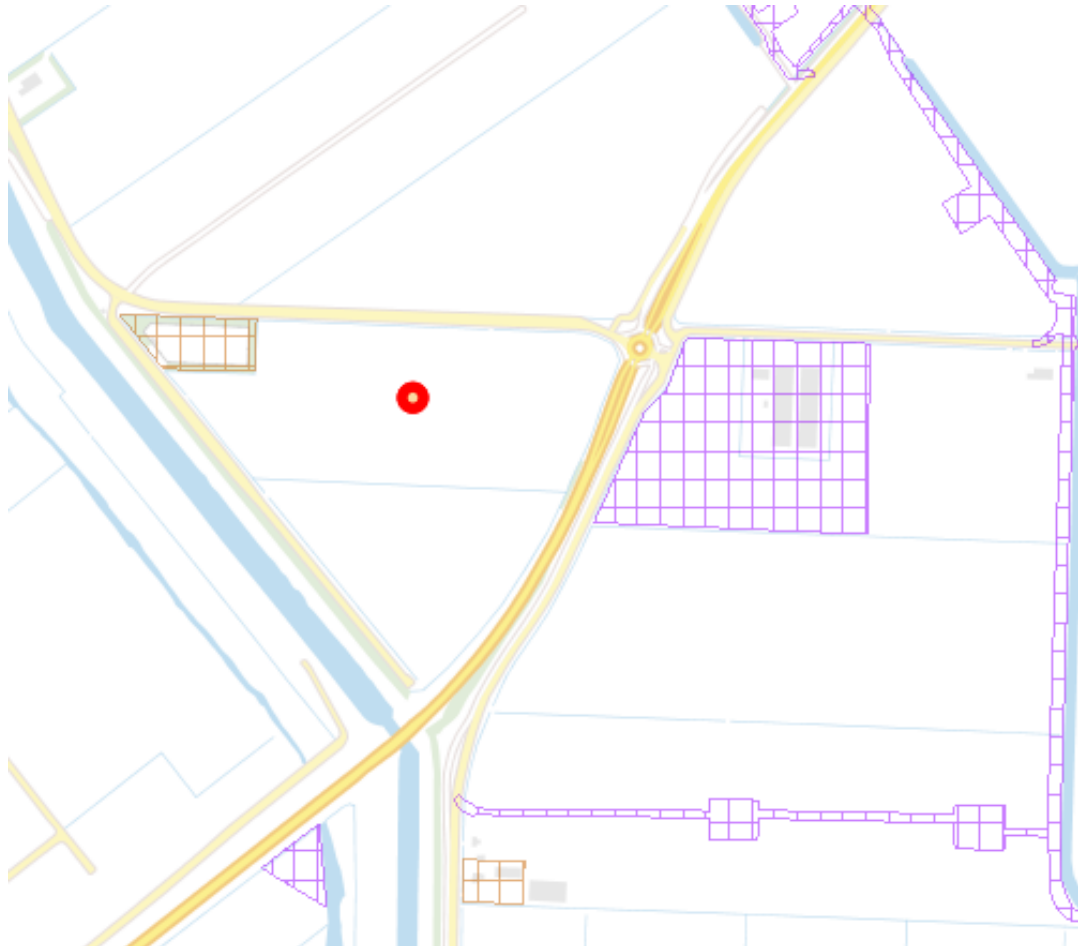
Ter plaats van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar' zijn de gronden tevens bestemd voor de functie van de radar.

Bijlage 4



Rapport Bodemloket

Datum: 10-10-2018



Legenda

Locatie 

Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Datum vergadering

8 januari 2018

Staf

Financiën & Grondzaken, Ruimtelijke Ordening

Unitmanager, naam/datum/paraaf**Sectormanager, naam/datum/paraaf**

[REDACTED]

Directeur, naam/datum/paraaf

H.J. Schartman

Uw contactpersoon[REDACTED]
BEL/GNDTelefoonnummer (023) 514 [REDACTED]
[REDACTED]@noord-holland.nl

775181/1033996

3 januari 2018

1|3

**Betreft: Verzoek tot verkoop locatie NC10 tbv
motorcrossterrein Middenmeer****Nota GS-staf****1. Doel van de bespreking/toelichting**

In de staf van 30 oktober 2017 bent u geïnformeerd over het feit dat de Stichting Noord Hollandse Geluid Sporten Phoenix (hierna: NHGS) hard werkt aan de voorbereidingen voor de realisatie van een nieuw motorcrossterrein aan de Groetweg te Middenmeer. Zij stuiten hierbij op twee belangrijke problemen: de maatregelen die moeten worden getroffen om de geluidshinder te beperken en de financiering van de grondaankoop. Dit memo gaat over de grondaankoop.

Het is niet bekend hoe het precies staat met het door de RUD uitgevoerde geluidsonderzoek en de doorwerking hiervan in de plannen voor het nieuwe motorcrossterrein.

Stand van zaken

Inmiddels is duidelijk dat financiering van de grondaankoop door een bank op dit moment geen optie is voor NHGS. Een vereiste hiervoor was dat de gemeente Hollands Kroon garant zou staan. De gemeente is hiertoe (nog) niet bereid, met name omdat men nog te veel vragen had over de ingediende businesscase.

NHGS heeft daarom een andere financieringsmogelijkheid gevonden. Particuliere investeerders hebben zich bereid verklaard om gezamenlijk de aankoop te willen financieren. NHGS vraagt nu of de provincie bereid is om in 2018 tot verkoop van de locatie over te gaan.

De voorwaarden waaronder de particuliere investeerders de financiering aangaan zijn vastgelegd in een prospect (bijlage 1). Kort samengevat hieronder de belangrijkste voorwaarden:

- De investeerders verenigen zich, bijvoorbeeld in een coöperatie of bv.

- De koop van de provinciale grond door de investeerders zal in 2018 plaatsvinden tegen een marktconforme waarde op basis van taxatie.
- Tot aan de start bouw (circa 1,5 jaar) wordt het perceel geliberaliseerd verpacht (agraris) tegen 2,5 % van de marktwaarde (ca. € 1.750 per ha).
- Vanaf het moment van start bouw zal Exploitatiemaatschappij Sphinx BV het terrein om niet in gebruik krijgen (circa 3-4 jaar). Deze bv is door de NHGS opgericht voor de exploitatie van de motorcrossbaan en NHGS is 100% aandeelhouder. De investeerders worden in deze periode niet gecompenseerd voor rentederving.
- Vanaf de oplevering zal de Exploitatiemaatschappij de grond huren tegen een niet te indexeren canon.
- De Exploitatiemaatschappij krijgt van de investeerders het eerste recht van koop op de grond, tegen de historische aankoopprijs. Het is de bedoeling dat de Exploitatiemaatschappij uiteindelijk de volledige locatie in eigendom verwerft.

2. Voorstel tot besluitvorming

NHGS heeft de provincie gevraagd of zij bereid is in 2018 de grond te verkopen aan de particuliere investeerders. Gedeputeerden Grond en RO wordt om een bestuurlijke reactie gevraagd op dit verzoek.

Ambtelijk voorstel tot reactie:

De prospect die is opgesteld voor de investeerders roept veel vragen op. Er is weliswaar een risicoanalyse beschreven, maar voor een aantal risico's is geen (goede) beheersmaatregel beschreven. Ook is het onduidelijk of de investeerders daadwerkelijk financieel daadkrachtig zijn, omdat de bereidverklaring in de prospect daarin weinig zekerheid biedt. Daarnaast is bekend dat de gemeente Hollands Kroon aarzelt om een integraal voorstel over de realisatie van het motorcrossterrein aan de gemeenteraad voor te leggen. Met het oog op de aanstaande gemeenteraadsverkiezingen en de politieke situatie in Hollands Kroon is het de vraag of het college van B&W dit op korte termijn doet.

Aan de andere kant: de provincie heeft de locatie in 2007 aangekocht ten behoeve van de realisatie van het motorcrossterrein. De afgelopen 10 jaar hebben wij het gereserveerd voor dit doel. Onderhandse verkoop zou echter alleen gerechtvaardigd zijn als dit doel ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Als hierover te veel onzekerheid bestaat, dan is het de vraag of onderhandse verkoop op dit moment verstandig is. Ambtelijk is reeds voorgesteld dat verkoop in 2018 mogelijk plaats zou kunnen vinden, maar dat de levering pas plaatsvindt wanneer de bestemming onherroepelijk is geworden. NHGS heeft hier negatief op gereageerd, omdat haar investeerders dit niet zouden willen, omdat zij hun geld niet zo lang willen reserveren.

Alles overwegende wordt ambtelijk voorgesteld om in principe positief te reageren op het aankoopverzoek, maar een definitief besluit inclusief verkoopvoorwaarden pas uit te werken als er door de gemeenteraad van Hollands Kroon een principebesluit tot de aanleg van het motorcrossterrein is genomen. Zo wordt uitvoering gegeven aan het GS-besluit inzake de takenanalyse, waarin is besloten om voor dit dossier geen uren voor procesbegeleiding meer vrij te maken. Dit onderdeel van het dossier wordt dan voornamelijk nog behandeld vanuit het reguliere provinciale grondbeleid.

3. Financiële, personele en juridische consequenties

Geen.

4. Communicatieve consequenties

De provincie communiceert niet actief over dit dossier. Politiek gezien is er aandacht voor dit dossier.

5. Wijze van totstandkoming

Dit voorstel is uitgewerkt in samenwerking met [REDACTED] en [REDACTED] (BEL/IOT).

6. Verdere procedure

De reactie van gedeputeerden Post en Geldhof wordt ambtelijk teruggekoppeld aan NHGS en de gemeente Hollands Kroon.



Stichting Noord Hollandse Geluid Sporten Phoenix

Prospect grondaankoop NC10 locatie

“MOTORCROSS BAAN NOORD-HOLLAND”

Opgemaakt door: **STICHTING NHGS PHOENIX**

Datum: *5 december 2017*

Status: *Concept 2*

Postadres 

Voorzitter 

Secretaris 

Penningmeester 

Bestuursleden 

Stichting NHGS Phoenix zoekt voor de nieuw te realiseren motorcrossbaan Noord-Holland investeerders / beleggers met een "motorsport hart" die gezamenlijk de grond op de NC10 locatie willen kopen en deze grond willen verpachten aan Exploitatie Maatschappij Sphinx BV voor aanleg en gebruik als motorcrossbaan.

Dit prospect omschrijft globaal de uitgangspunten en randvoorwaarden die hierop van toepassing zijn en in nader op te stellen juridische documenten nader zullen worden uitgewerkt.

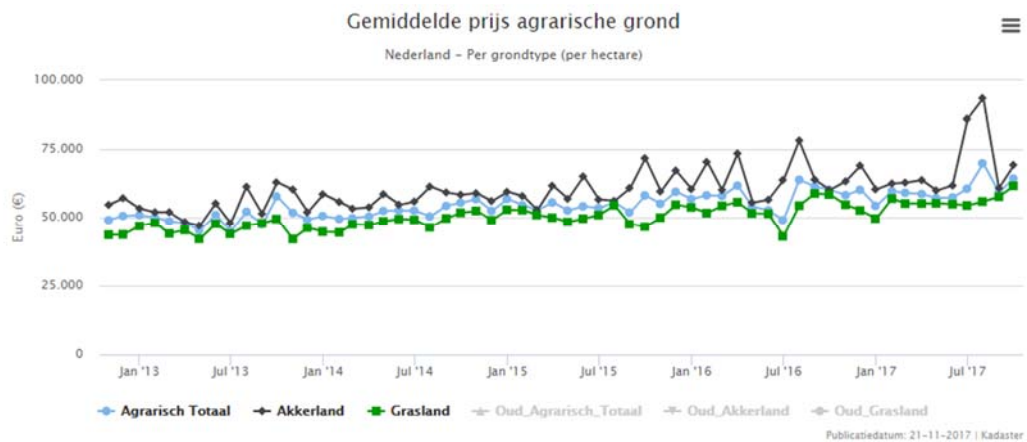
- Wijzigingen:* *De wijzigingen zoals besproken d.d. 29 november met de potentiële grondkopers ten opzichte van de eerste concept versie d.d. 28 november 2017 zijn in dit document gearceerd weergegeven.*
Tevens is nieuwe informatie gearceerd en vet weergegeven.
- Initiator:** Stichting NHGS Phoenix is opgericht door 3 motorcross verenigingen: MAC Alkmaar, MC Den Helder en de Niederper Motorcross Club (NMC).
- Aanleiding:** In het business plan van de motorcrossbaan was voorzien dat de grond zou worden aangekocht gefinancierd door een hypothecaire lening. ABN AMRO heeft zich bereid verklaart de grond te financieren, mits er hypotheekrecht wordt gevestigd en door de gemeente en Stichting Waarborgfonds Sport zekerheid wordt gesteld voor elk € 250.000. Doordat de gemeente niet bereid is gevonden deze zekerheid te stellen, moet naar alternatieve mogelijkheden worden gezocht om de grond te kunnen kopen.
- Gezamenlijke aankoop:** Op 20 november 2017 is tijdens een bijeenkomst van de motorcrossers voorgesteld om te onderzoeken of er 15 betrokkenen bij de motorsport zijn die elk 1 ha. grond willen kopen en die te verpachten aan de exploitant van de motorcrossbaan. Daar bleek draagvlak voor te zijn.
- Pachter:** Exploitatiemaatschappij Sphinx BV, de exploitant van de motorcrossbaan. Deze BV is door Stichting NHGS Phoenix opgericht om de crossbaan te ontwikkelen en te exploiteren. De Stichting is 100 % aandeelhouder.
- Verwachte aankoopdatum:** Derde kwartaal 2018.
Provincie NH moet nog toestemming verlenen om de grond te verkopen vooruitlopend op de planologische procedures.
Ambtelijk is door de provincie aangegeven dat verkoop in 2018 onder voorwaarden mogelijk is. De voorwaarden zijn nog niet bekend.

Perceel NC10:



Prijsbepaling:

Taxatie in opdracht van provincie NH in het tweede kwartaal 2018. In het business plan is gerekend met een grondprijs van € 65.000 per ha. Inmiddels stijgt de waarde (gem. ca. 5,5 % per jaar over afgelopen 4,5 jaar).

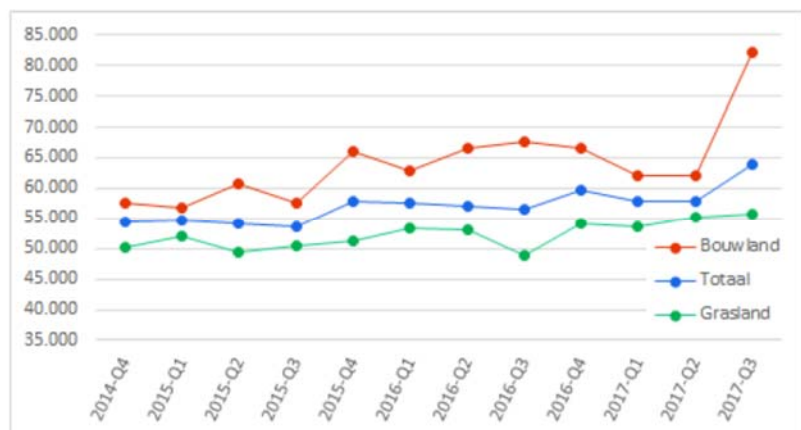


Trend waarde ontwikkeling agrarische grond

Figuur 1

Prijs (euro/ha) onverpacht gras- en bouwland en totaal (gras-, bouw- én maisland samen), 2014Q4 -2017Q3 (per kwartaal)

Bron: Kadaster/RVO/
Wageningen Economic
Research.



Waarde sprong akkerland in 3^e kwartaal 2017 veroorzaakt door transacties in Flevoland

Tijdelijke huurperiode:	<p>Vanaf aankoopdatum tot de start van de bouwfase van de motorcrossbaan wordt het perceel verhuurd voor agrarisch gebruik.</p> <p>Een huurder heeft zich aangemeld.</p> <p>De huurprijs bedraagt ca. 2,5 % van de grondwaarde.</p> <p>De huur kan per jaar worden opgezegd, met een opzegtermijn van tenminste 3 maanden.</p>
Wijziging bestemming:	<p>Ten behoeve van de aanleg van de crossbaan en voor het gebruik van de crossbaan moet de bestemming van de grond worden gewijzigd van agrarisch gebruik naar sportterrein met een milieuzone voor geluid. Voor het ontwerp van het bestemmingsplan moet een plan m.e.r. procedure worden doorlopen en een ontwerp bestemmingsplan worden opgesteld.</p> <p>Tevens moeten diverse vergunningen worden verleend voor de aanleg. Het bestemmingsplan en de vergunningen kunnen gezamenlijk ter inzage worden gelegd. Belanghebbenden kunnen zienswijzen indienen. De procedures vanaf het onderzoek tot aan de vergunning verlening kan ca. 0,5 a 1,5 jaar in beslag nemen.</p>
Pacht:	<p>Vanaf de start van de aanlegfase is 3 a 4 jaar nodig om de crossbaan aan te leggen.</p> <p>Door de grondeigenaren wordt opstalrecht verleend aan de pachter, zodat op de grond gebouwen en een crossbaan met geluidswallen e.d. kan worden ingericht.</p>
Rekeninggrondwaarde en canon:	<p><i>De rekeninggrondwaarde wordt vanaf de aankoopdatum constant gehouden op de getaxeerde aankoopwaarde verhoogd met de kopers kosten (notariskosten, kadasterkosten, e.d.).</i></p> <p><i>Indien de grond als agrarische grond kan worden aangekocht is deze vrij van BTW en overdrachtsbelasting. Echter indien de grond vervolgens binnen 10 jaar wordt omgezet naar een andere bestemming kán de Belastingdienst (in theorie) een naheffing opleggen, wat in de praktijk enkele jaren na aankoop niet gebeurt.</i></p>
Canon bouwfase:	<p><i>Gedurende de bouwfase wordt door Sphinx BV geen pachtvergoeding aan de grondeigenaren betaald. Dan blijven de kosten voor de pachter beperkt, de grondeigenaren worden in deze periode niet gecompenseerd voor rentederving.</i></p>
Canon vanaf oplevering:	<p>Vanaf de oplevering betaalt de pachter het volledige canon van 2,5 % van de rekeninggrondwaarde.</p>
Indexatie:	<p><i>De Rekeninggrondwaarde en canon worden niet geïndexeerd.</i></p>
Hertaxatie agrarisch:	<p><i>Er vindt geen hertaxatie plaats. Bij terugkoop van de grond door Sphinx BV, bij overdracht van de grond tussen de grond eigenaren onderling en bij verkoop aan derden die door de grond eigenaren zelf worden voorgesteld blijft de</i></p>

rekeningwaarde ongewijzigd ten opzichte van de aankoopwaarde. Hierdoor blijft het voor Sphinx BV mogelijk om de grond uiteindelijk te kopen voor de oorspronkelijke aankoopprijs.

Hertaxatie sportterrein:

Idem.

Eerste recht van koop:

Als een van de grondeigenaren zijn grond wil verkopen, dient hij deze als eerste te koop *tegen de aankoopwaarde* aan te bieden aan Sphinx BV. Sphinx BV moet binnen 4 weken na schriftelijke aanbieding beslissen of zij de grond wil aankopen. Dit besluit dient schriftelijk aan de grondeigenaar te worden bevestigd. De grond moet dan uiterlijk binnen 3 maanden vanaf aanbieding worden overgedragen en zijn betaald.

Tweede recht van koop:

Indien Sphinx BV besluit de grond niet te kopen dient de grondeigenaar deze *tegen de aankoopwaarde* te koop aan te bieden aan een van de andere grondeigenaren. De andere grondeigenaren moeten binnen 4 weken na schriftelijke aanbieding gezamenlijk met een meerderheidsbesluit beslissen of zij de grond tegen de geïndexeerde grondwaarde willen aankopen of dat een of enkele van de andere grondeigenaren de grond willen aankopen. *De grondeigenaren mogen ook een derde voorstellen die de grond tegen de aankoopwaarde mag kopen.* Dit besluit dient schriftelijk aan de grondeigenaar te worden bevestigd. De grond moet dan uiterlijk binnen 3 maanden vanaf aanbieding worden overgedragen en zijn betaald.

Indien Sphinx BV en de andere grondeigenaren beslissen om de grond niet aan te kopen, dan is de grondeigenaar gerechtigd zijn eigendom *of aandeel in het eigendom tegen de aankoopwaarde* en onder gelijkblijvende voorwaarden met behoud van rechten en verplichtingen te verkopen aan derden. *De andere grondeigenaren en Sphinx BV mogen deze nieuwe derde als nieuwe grondeigenaar afwijzen, mits daartoe goede redenen worden aangevoerd.*

Einddoel grondeigendom

Het is de bedoeling dat Sphinx BV uiteindelijk volledig eigendom verkrijgt van de grond waarop de crossbaan is aangelegd. De grondeigenaren stemmen er mee in dat Sphinx BV het initiatief kan nemen om met de winst uit de exploitatie deelpercelen te kopen van de grondeigenaren. ***Met de vertegenwoordiging van*** de grondeigenaren wordt overlegd, wat de aankoopvolgorde van de deelpercelen zal zijn. De grond wordt altijd gekocht voor de oorspronkelijke aankoopwaarde.

Maatregel: Om grond gemakkelijk in delen te kunnen verhandelen zonder kosten voor overdrachtsbelasting, notaris en kadaster is organisatievorm met gezamenlijk eigendom te overwegen.

Risico overheden:

Provincie NH kan bepalen dat de grondaankoop pas kan plaatsvinden nadat het gewijzigde bestemmingsplan

onherroepelijk is.

Gevolg: Grondprijs stijgt en geen tijdelijke huurperiode mogelijk.

Maatregel: Taxatie toch in 2^e kwartaal 2018

Maatregel: **Voorkeur heeft om als voorwaarde aan de provincie te stellen dat de koop in 2018 plaats vindt e.v.t. onder ontbindende voorwaarden. Als dat niet mogelijk is een (voorlopig) koopcontract sluiten met aankoop in 2018 en e.v.t. levering op later tijdstip.**

Gemeente Hollands Kroon kan bepalen dat zij geen medewerking verlenen aan de planologische procedure. De gemeenteraad heeft voorwaarden gesteld aan het business plan en geluidszone. Het is onzeker of een volgend college en gemeenteraad na de verkiezingen in maart 2018 wel medewerking wil verlenen aan het project.

Gevolg: Project gaat niet door.

Maatregel: Zorgen dat het business plan en geluidsonderzoek voldoen aan de wensen van de gemeente en het besluit tot goedkeuring laten nemen vóór de verkiezingen. De financiering van de grond moet dan uiterlijk rond zijn vóór de kerst 2017.

Risico locatieafweging:

Uit de locatie afweging van de plan m.e.r. procedure kan blijken dat een andere locatie dan de NC10 locatie beter scoort, o.a. op de aspecten inpassing geluid, landschappelijke inpassing en koste efficiency.

Gevolg: De crossbaan wordt op een andere locatie gerealiseerd, **mits gemeente Hollands Kroon de andere locatie accepteert.**

Maatregel: Locatie afweging uitvoeren vóór aankoop van de grond. In voorlopig koopcontract ontbindingsclausule opnemen **en de grond van de NC10 locatie als ruilmiddel inzetten.** Aankopen grond op alternatieve locatie.

Risico financieringstekort:

Voor de afbouw en inrichting van de crossbaan is nog een financieringstekort van ca. € 317.000 waarvoor crowdfunding leningen afgesloten moeten worden.

Gevolg: Als dit bedrag niet volledig wordt opgehaald, de aanleg faseren en tenminste afronden wat nodig is om de baan operationeel te maken. Daarvoor is tenminste nog ca. € 90.000 nodig.

Risico bezwaar/beroep:

Nabij de NC10 locatie woont een gemeenteraadslid die fel tegenstander van de crossbaan is. Zij heeft al jaren een advocaat ingehuurd om alle mogelijke bezwaren tegen de vergunningen en bestemmingsplan in te dienen.

Gevolg: Rekening houden met zienswijzen, bezwaren en beroep tot aan de Raad van State.

Dit gaat veel tijd kosten. De kosten voor de juridische procedure komen voor rekening van de gemeente.

Maatregel: Zorgvuldig juridisch onderbouwen van de locatiekeuze en als er een andere locatie gunstiger uit komt, de voorkeur geven aan een andere locatie. **Het is**

dan niet uit te sluiten dat op de andere locatie anderen bezwaar maken en in beroep gaan.

Risico faillissement:

Als de exploitatie van de crossbaan niet rendabel is, kan Sphinx BV niet de pacht volledig betalen. Als de grondeigenaren toch volledige betaling opeisen, gaat Sphinx BV failliet. Oorzaak kan zijn dat er te weinig gebruikers zijn, te lage tarieven, te weinig wedstrijden en evenementen, geen inkomsten van medegebruikers, te weinig vrijwilligers voor onderhoud, kantine, toezicht en vlaggers, lange periode slecht weer, onvoldoende goede afwatering, inrichting crossbaan niet uitdagend genoeg. Gevolg: De exploitatie stagneert. De grondeigenaren ontvangen geen canon. Maatregel: De toegangsprijs en huurprijs voor gebruikers verhogen. Afwatering degelijk ontwerpen. Zanderige baan i.p.v. klei. ***Er langer over doen om de grond terug te kopen.***

Risico stijging grondwaarde:

Door grondtransacties in Flevoland is de gemiddelde prijs van akkerbouwland in het 3^e kwartaal 2017 explosief gestegen. De grondprijs wordt in de Wieringermeer ook opgejaagd doordat in de zomer van 2017 aan agrariërs totaal € 80 miljoen is uitbetaald voor compensatie van het windmolenpark dat komende jaren wordt gerealiseerd. Deze agrariërs willen dit graag in landbouwgrond investeren. Gevolg: De taxatiewaarde van de grond wordt steeds hoger. Hierdoor stijgen de investering in de crossbaan en de exploitatielasten. Maatregelen: Zo spoedig mogelijk de taxatie laten uitvoeren. Voorlopig koopcontract sluiten met de provincie en na de m.e.r. locatie afweging de grond kopen. De waardestijging van de grond *niet doorbelasten* in het canon.

Risico daling grondwaarde:

Door economische recessie kan de vraag naar grond dalen. De waarde daalt vanwege terugbouwkosten naar agrarische grond. Gevolg: Minder opbrengst uit canon voor grondeigenaren. Maatregel: *De rekengrondwaarde voor grondeigenaren garanderen op aankoopwaarde.*

Risico wettelijke lasten:

Het ontwikkelrecht wordt door de grondeigenaren aan Sphinx BV verleend, dus daardoor moet Sphinx BV alle wettelijke plichten betalen, zoals ontwikkelkosten, legeskosten voor vergunningen e.d. De grondeigenaren betalen OZB en waterschapslasten voor het gedeelte van de eigenaar en Sphinx BV betaalt voor het gedeelte van de gebruiker.

Risico bodemverontreiniging:

De grond kan al verontreinigd zijn.
Maatregel: Verkennend bodemonderzoek en grondwateronderzoek laten uitvoeren voorafgaand aan de koop van de grond.
De grond kan verontreinigd raken tijdens de aanleg en door gebruik met motoren en

grondverzetmachines.

Maatregel: Gebruiksvoorwaarden opnemen, dat lekkages gemeld moeten worden en terstond worden opgeruimd, dat milieumatten gebruikt moeten worden, dat alleen "schone grond" en bouwstoffen die voldoen aan Besluit Bodemkwaliteit op de locatie worden toegepast.

Risico conflicten:

Er kunnen conflicten ontstaan tussen Stichtingsbestuur, Sphinx BV, verenigingsbestuur, grondeigenaren en donateurs.

Gevolg: Geen overeenstemming over ontwikkeling en exploitatie van de motorcrossbaan. Afname omzet en resultaten van exploitatie. Aanleg stagneert.

Maatregel: Verantwoordelijkheden, bevoegdheden en aansprakelijkheden vastleggen in statuten en contracten. Het belang van de motorsport wordt hierin als hoogste gedefinieerd. De financiële gevolgen van besluitvorming dient te allen tijde door alle partijen naar redelijkheid en billijkheid gezamenlijk worden gedeeld, waarbij continuïteit van de sport als hoogste criterium dient te worden toegepast. In geval van geschillen die niet in redelijkheid kunnen worden beslist, belegt het stichtingsbestuur van NHGS Phoenix een hoorzitting en worden alle bij het geschil betrokken partijen gehoord. Het stichtingsbestuur weegt alle belangen af, bespreekt deze afweging met de Raad van toezicht en is bevoegd een schriftelijk besluit over het geschil vast te stellen en aan betrokken partijen bekend te maken. Wanneer de betrokken partijen het niet eens zijn het met besluit van het stichtingsbestuur, dienen zij binnen 4 weken na bekendmaking van het besluit een geschil aanhangig te maken bij de rechtbank in Alkmaar. Na 4 weken vervalt het recht van betrokken partijen om een geschil aanhangig te maken.

Onderhoud:

De gebruiker van de grond (*huurder of pachter*) dient zorg te dragen voor slootonderhoud, maaien, onkruidbestrijding e.d.

Organisatie vorm:

Voorkeursvariant 1)

Alle grondeigenaren kopen gezamenlijk het perceel en krijgen een aandeel in het eigendom. Het gezamenlijk eigendom wordt ondergebracht in een grondexploitatie maatschappij met structuur van een **Coöperatie** (*of BV of Stichting met administratiekantoor, nader te adviseren door accountant*), die de grond verpacht aan Sphinx BV. Bij faillissement van Sphinx BV blijft het grondeigendom behouden. Er kan wel winst worden gemaakt en de BTW is aftrekbaar. Er is grotere transactie vrijheid in onderlinge eigendomsoverdracht, zonder dat hiervoor telkens overdrachtsbelasting, kadaster- en notariskosten betaald hoeven worden.

Voordelen Coöperatie:

- De leden zijn primair eigenaar van de onderneming, waarbij het stemrecht gekoppeld kan zijn aan de inbreng;

- De bescherming tegen aansprakelijkheid van de leden is vergelijkbaar met een BV of NV, maar is flexibeler in opzet.
- Er kan winst gemaakt worden en BTW is aftrekbaar.
- Er kan winst worden uitgekeerd aan de leden die een natuurlijke persoon zijn zonder dividendbelasting af te dragen en de vennootschapsbelasting is belastbaar over de winst na uitkering van de winst aan de leden.

In overleg tussen Stichting NHGS Phoenix en de grondeigenaren die een bereidverklaring hebben ondertekend **zal na advies van een accountantsbureau worden besloten** welke organisatievorm **definitief** wordt gekozen.

Splitsing grondperceel:

Het gehele perceel NC10 wordt niet gesplitst in deelpercelen.

Perspectief grondeigenaren:

De prognose van de omzet, kosten en winstmarges van Stichting NHGS Phoenix en Sphinx BV zijn in het concept business plan (samenvatting) uiteengezet. Zie bijlage. De stichting zal de grondeigenaren uitgebreid toelichting geven over het business plan voor de ontwikkeling en exploitatie van de motorcrossbaan, **alvorens definitieve contracten zullen worden ondertekend.**

Onderbouwing bereidheid:

Personen die bereid zijn deel te nemen in de aankoop van het NC10 perceel of de aankoop ervan te financieren worden verzocht een bereidverklaring te ondertekenen waarin wordt verklaard dat deze persoon of onderneming zich bereid verklaart tot het opgegeven maximale bedrag bij te dragen aan de grondaankoop. Zie bijlage.

Met de gezamenlijke bereidverklaringen kan de stichting jegens de gemeente aantonen dat de financiering van de grondaankoop gedekt is.

Bijlagen:

- 1) Bereidverklaring**
- 2) Business plan MC Noord-Holland versie 28 april 2017**



Bijlage: **BEREIDVERKLARING GROND EIGENAAR**

Ondergetekende verklaart bereid te zijn tot aankoop van een gedeelte van het perceel grond op de NC10 locatie gelegen aan de Groetweg te Middenmeer,

Ondergetekende verklaart ook kennis te hebben genomen van het concept business plan 28 november 2017 voor de ontwikkeling en exploitatie van de motorcrossbaan Noord-Holland.

Ondergetekende verklaart op basis van het prospect, het business plan en deze verklaring geen aanspraak te zullen maken of enige toezegging of vergoeding van Stichting NHGS Phoenix en/of Sphinx BV.

Totaal oppervlak NC10 locatie: 14,6 ha (= 146.000 m²)

Hoeveelheid aan te kopen: ha / m² *[in te vullen door ondertekenaar]*

Verwachte aankoopprijs: € 65.000 a € 85.000 per ha,
nader te bepalen door een onafhankelijke taxatie.

Maximum bedrag: € *[in te vullen door ondertekenaar]*

Aankoop: Zakelijk / Privé *[Doorkruisen wat niet van toepassing is]*

Bedrijf (bij zakelijk)

Naam:

Plaats:

KvK nummer:

Aldus opgesteld door:

Voornaam:

Achternaam:

Adres:

Woonplaats:

Telefoonnummer:

Datum:

Handtekening grond eigenaar:

Handtekening partner / echtgeno(o)t(e) *[Ter kennisname, indien van toepassing]*

TAXATIERAPPORT

Marktwaaarde percelen cultuurgrond
gelegen aan de Groetweg / Alkmaarseweg
te Middenmeer

Veenendaal, februari 2017

Inhoud

1.	Opdracht	3
1.1	Opdrachtgever.....	3
1.2	Taxateur.....	3
1.3	Object.....	3
1.4	Belang	3
1.5	Taxatiebasis.....	3
1.6	Taxatiemethode.....	4
1.7	Doel van de taxatie	4
1.8	Opname	4
1.9	Taxatiedatum.....	4
1.10	Aansprakelijkheid.....	4
1.11	Conformiteit.....	4
1.12	Concepten	4
1.13	Publicatie.....	5
1.14	Algemene voorwaarden.....	5
2.	Algemene en bijzondere uitgangspunten	6
2.1	Algemene uitgangspunten	6
2.2	Bijzondere uitgangspunten.....	7
3.	Beschrijving	8
3.1	Kadastrale aanduiding	8
3.2	Eigendom en zakelijke rechten	8
3.3	Publiekrechtelijke beperkingen.....	8
3.4	Bestemming	8
3.5	Ligging.....	9
3.6	Gebruik.....	10
3.7	Beschrijving.....	10
4.	Overwegingen	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Comparatieve methode.....	11
5.	Waardering	14
6.	Plausibiliteitsverklaring	15

Bijlagen

- Bijlage 1: kadastrale informatie
- Bijlage 2: fotoweergave
- Bijlage 3: relevante bestemmingsplangegevens

1. Opdracht

1.1 Opdrachtgever

Op 7 februari 2017 is door de provincie Noord-Holland, kantoorhoudende te 2012 DE Haarlem, Houtplein 33, postadres: Postbus 3007, 2001 DA Haarlem, te dezer zake vertegenwoordigd door [REDACTED], grondverwerver, directie beleid – sector grond, aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV per e-mail opdracht verstrekt tot het uitbrengen van dit taxatierapport.

1.2 Taxateur

Deze taxatie is verricht door de heer ing. [REDACTED], rentmeester NVR en registertaxateur (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: [REDACTED]) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, en geregistreerd onteigeningsdeskundige (Register DOBS).

Ter zake van dit taxatierapport is een plausibiliteitsverklaring afgegeven door de heer ing. [REDACTED], aspirant rentmeester NVR en registertaxateur (Nederlands Register Vastgoed Taxateur, registratienummer: [REDACTED]) in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed.

Beide taxateurs verklaren te beschikken over de vereiste specifieke deskundigheid ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter-) nationale (deel-) markt- en objectkennis en deze up-to-date te houden. De taxateurs hebben geen betrokkenheid bij verwervingen en/of advisering betreffende het onderhavige plangebied.

1.3 Object

Het getaxeerde omvat een perceel cultuurgrond gelegen aan de Groetweg en Alkmaarseweg te Middenmeer.

1.4 Belang

Het te taxeren belang omvat de eigendom, vrij van huur en gebruik.

1.5 Taxatiebasis

De taxatiebasis omvat de marktwaarde.

1.6 Taxatiemethode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve waarderingsmethode.

1.7 Doel van de taxatie

Opdrachtgever wenst inzicht te krijgen in de omvang van de hiervoor omschreven waarde in verband met eventuele vervreemding van de eigendom.

1.8 Opname

Het object is op 10 februari 2017 door taxateur in ogenschouw genomen.

1.9 Taxatiedatum

De taxatie is verricht naar prijspeil 1 februari 2017. Indien de peildatum voor de taxatie in de tijd later ligt dan de datum van de opname, dan wordt ervan uitgegaan dat er tussen deze data geen veranderingen optreden welke de waarde kunnen beïnvloeden.

1.10 Aansprakelijkheid

Kendes Rentmeesters Veenendaal BV aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht.

1.11 Conformiteit

De onderhavige taxatie is verricht en gerapporteerd overeenkomstig:

- NRVV-reglement landelijk en agrarisch vastgoed;
- IVS-taxatiestandaarden.

1.12 Concepten

Op 13 februari 2017 is aan opdrachtgever een concepttaxatierapport ter beschikking gesteld. Opdrachtgever heeft op 14 februari 2017 gereageerd op het conceptrapport. Ten opzichte van het concepttaxatierapport is geen sprake van min of meer substantiële afwijkingen (> 5% van de waarde).

1.13 Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Kendes Rentmeesters Veenendaal BV.

1.14 Algemene voorwaarden

Op alle dienstverlening door Kendes Rentmeesters Veenendaal BV is van toepassing de Regeling van Rentmeesters 2015.

2. Algemene en bijzondere uitgangspunten

2.1 Algemene uitgangspunten

2.1.1 Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie is uitsluitend kennis genomen van kadastrale uittreksels. Naar inschrijvingen en beslagen is geen onderzoek verricht. Evenmin is onderzoek verricht naar erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, vorderingen en aanspraken van derden (waaronder verjaring), enzovoorts. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat dergelijke rechten en aanspraken niet van invloed zijn op de waardering van het object.

2.1.2 Toestand van opstallen

Indien het object opstallen omvat is de onderhoudstoestand daarvan globaal, voorzover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Evenmin is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of gezondheid.

2.1.3 Toestand van installaties en voorzieningen

Indien het object opstalgebonden installaties en voorzieningen omvat is de onderhoudstoestand hiervan globaal, voorzover waarneembaar en uitsluitend in het kader van deze taxatie beoordeeld. De beoordeling is derhalve geen technisch onderzoek. Als uitgangspunt voor deze taxaties geldt dat opstalgebonden installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en voldoen aan de eisen en voorschriften die daaraan van overheidswege worden gesteld. Bij de taxatie worden niet opstalgebonden installaties en voorzieningen buiten beschouwing gelaten, tenzij anders vermeld.

2.1.4 Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, welke naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de taxatie geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in weg staan, danwel leiden tot het treffen van maatregelen.

2.1.5 Bestemmingsplaninformatie

In het kader van deze taxatie is bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente waarin het object is gelegen. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

2.1.6 Publiekrechtelijke beperkingen

De taxateur heeft in het kader van deze taxatie kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels actueel en volledig zijn.

2.1.7 Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

2.2 Bijzondere uitgangspunten

Niet van toepassing.

3. Beschrijving

3.1 Kadastrale aanduiding

Het object omvat de volgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Getaxeerd
Wieringermeer	D	375	3.48.50 ha	3.48.50 ha
Wieringermeer	D	376	<u>11.01.15 ha</u> +	<u>11.01.15 ha</u> +
Totaal			14.49.65 ha	14.49.65 ha

3.2 Eigendom en zakelijke rechten

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 7 februari 2017) berust de eigendom van de percelen kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie D, nummers 375 en 376 bij de Provincie Noord-Holland, zetelend te 2012 HR Haarlem, Dreef 3.

3.3 Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens informatie van het Kadaster (toestandsdatum 7 februari 2017) is het getaxeerde niet belast met publiekrechtelijke beperkingen.

3.4 Bestemming

Het getaxeerde valt onder de vigeur van bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Genoemd bestemmingsplan is op 17 oktober 2011 vastgesteld door de raad van gemeente Hollands Kroon en gedeeltelijk onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 januari 2013. Blijkens plankaart heeft het object de enkelbestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – rader'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- grondgebonden agrarisch bedrijf en daarbij behorende bedrijfswoning;
- teeltondersteunend glas;
- bestaande intensieve veehouderij als nevenactiviteit;
- infrastructurele voorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ten hoogste 1 paardenbak per agrarisch bouwperceel;
- aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven;

- aan de functie als bedoeld onder a gebonden horeca (kantine, foyer en dergelijke);
- het oprichten en ingebruiknemen van een biomassa inrichting voor eigen gebruik;
- een gronddepot ten behoeve van het versterken van de dijk, ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot';

met de daarbij behorende gebouwen; aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen; bouwwerken geen gebouwen zijnde; groenvoorzieningen; erfonthluitingspaden; bruggen; waterlopen en waterbergingen; met daaraan ondergeschikt: detailhandel ten behoeve van lokaal vervaardigde agrarische producten; extensieve dagrecreatie.

Ter plaats van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar' zijn de gronden tevens bestemd voor de functie van de radar.

Een uitsnede van de plankaart en een kopie van relevante regels zijn opgenomen in de bijlage van dit rapport. Voor het volledig bestemmingsplan wordt verwezen naar de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.5 Ligging

De getaxeerde onroerende zaak is gelegen aan de Groetweg en aan de Alkmaarseweg. De ligging is met rood weergegeven op onderstaande luchtfoto.



Het object kent de volgende belendingen:

- openbare weg Groetweg aan de noordzijde;
- openbare weg Alkmaarseweg aan de oostzijde;
- perceel cultuurgrond aan de zuidzijde;
- Delfstoffenwinning object Groetweg 25 en het Groetkanaal aan de westzijde.

3.6 Gebruik

Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat het object in eigen gebruik is bij de eigenaar.

3.7 Beschrijving

Het getaxeerde bestaat uit twee grenzend aan elkaar gelegen percelen cultuurgrond gelegen aan de Groetweg en Alkmaarseweg (N242) te Middenmeer. Het perceel is zelfstandig ontsloten op de openbare weg Groetweg. Op het perceel Wieringermeer, sectie D, nummer 376 bevindt zich een bietenopslagplaats met een oppervlakte van circa 480 m². Het object is rechthoekig van vorm met aan de oost- en westzijde een gerende vorm. Blijkens de bodemkaart 1:50.000 betreft de grondsoort lichte klei en bestaat de bodemopbouw uit lichte klei met een homogeen profiel. Het object heeft grondwatertrap IV. De gronden zijn kalkrijk. Het object heeft de code AZW8A-IV.

4. Overwegingen

4.1 Inleiding

Opdracht is vaststellen van de marktwaarde. De marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

4.2 Comparatieve methode

De taxatie is verricht met behulp van de comparatieve waarderingsmethode. Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met vergelijkbare transacties in het plangebied, in de directe nabijheid daarvan of in anderszins vergelijkbare gebieden. Bij het bepalen van de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden, zoals de ligging, de grootte, de gebruiksmogelijkheden, de kwaliteit, de marktsituatie enzovoorts.

Bij de waardering voor de gronden hebben ondergetekenden kennis genomen van de transacties die in de omgeving van het object hebben plaatsgevonden:

Perceel cultuurgrond gelegen aan de Oudelandeweg onder Middenmeer

aktedatum: 2 november 2016

verkoper: [REDACTED]

koper: [REDACTED]

oppervlakte: 17.16.55 ha

koopsom: € 1.287.412,50

koopsom/ha: € 75.000,--

opmerkingen: -

akte: 4/ 69354/74

Agrarisch bedrijf c.a. en percelen cultuurgrond gelegen aan Groetweg 11 te Middenmeer

aktedatum: 4 mei 2016

verkoper: provincie Noord-Holland

koper: Gebroeders Hiemstra Beheer BV

oppervlakte: 70.54.90 ha waarvan ca. 69.04.90 ha cultuurgrond

koopsom: € 5.850.000,-- waarvan € 5.000.000,-- voor cultuurgrond

koopsom/ha: € 72.412,-- voor cultuurgrond

opmerkingen: -

akte: 4/68241/11

Agrarisch bedrijf c.a. en percelen cultuurgrond gelegen aan Oudelandeweg 49 te Middenmeer

aktedatum: 2 mei 2016
verkoper: [REDACTED]
koper: [REDACTED]
oppervlakte: 44.74.90 ha waarvan 43.76.00 ha cultuurgrond
koopsom: € 2.337.920,-- waarvan € 1.837.920,-- voor cultuurgrond
koopsom/ha: € 42.000,-- in verpachte staat
opmerkingen: in akte is opgenomen dat de vrije waarde van de cultuurgrond € 70.000,-- per ha bedraagt
akte: 4/68200/196

Perceel cultuurgrond gelegen aan de Oudelandeweg onder Middenmeer

aktedatum: 22 april 2016
verkoper: [REDACTED]
koper: [REDACTED]
oppervlakte: 6.22.10 ha
koopsom: € 404.365,--
koopsom/ha: € 65.000,--
opmerkingen: -
akte: 4/ 68147/62

Percelen cultuurgrond gelegen aan/nabij oosterterpweg 15 Wieringerwerf

aktedatum: 21 april 2016
verkoper: [REDACTED]
koper: [REDACTED]
oppervlakte: 8.00.71 ha
koopsom: € 528.468,60
koopsom/ha: € 66.000,--
opmerkingen: -
akte: 4/ 68127/114

Perceel grasland gelegen aan de Oosterweg te Nieuwe Niedorp

aktedatum: 22 januari 2016
verkoper: [REDACTED]
koper: [REDACTED]
oppervlakte: 4.45.70 ha
koopsom: € 325.361,--
koopsom/ha: € 73.000,--
opmerkingen: koper heeft het recht van eerste koop voor wat betreft het bij verkoper in eigendom blijvende overblijvende
akte: 4/67621/118

Het aantal recente referentietransacties direct in de omgeving van het getaxeerde is beperkt. In de omgeving van het getaxeerde beleeft de marktwaarde van cultuurgrond tussen de circa € 65.000,- en € 75.000,- per hectare. De twee transacties die het dichtst bij zijn gelegen, zijn vervreemd voor gemiddeld € 65.000,- en € 70.000,- per hectare (transacties d.d. 22 april 2016 en 2 mei 2016). Gelet op ligging, perceelsvorm, grootte en gebruiksmogelijkheden wordt de marktwaarde van het object vrij van pacht, huur en gebruik bepaald op gemiddeld € 70.000,- per hectare, derhalve totaal (14.49.65 ha à € 70.000,- =) afgerond € 1.015.000,-.

5. Waardering

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de marktwaarde van het navolgende percelen als volgt getaxeerd.


Percelen cultuurgrond gelegen aan de Groetweg en Alkmaarseweg te Middenmeer, kadastraal bekend gemeente Wieringermeer, sectie D, nummers 375 en 376, gezamenlijk groot 14.49.65 ha

€ 1.015.000,--

(zegge: eenmiljoenvijftienduizend euro)

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 14 februari 2017
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV



Kentmeester NVR / Registertaxateur

6. Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

De heer ing. [REDACTED] verbonden aan Kendes Rentmeesters Veenendaal BV, Wiltonstraat 38 te Veenendaal, aspirant lid van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR), ingeschreven in de kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed van het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT), registratienummer [REDACTED], verder te noemen "taxateur",

verklaart dat:

- taxateur onderhavig taxatierapport, opgesteld door de heer ing. [REDACTED], heeft beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- taxateur geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- taxateur alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- taxateur geen garantie geeft op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- taxateur op basis van de beoordeelde stukken van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap.

Veenendaal, 14 februari 2017
Kendes Rentmeesters Veenendaal BV

[REDACTED]
[REDACTED]
Aspirant rentmeester NVR / Registertaxateur

Bijlage 1

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheeken en beslagen

Betreft: WIERINGERMEER D 375 8-2-2017
Groetweg 19 BY 1775 PL MIDDENMEER 15:19:07
Uw referentie: JJvG NH 02047.052.33
Toestandsdatum: 7-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WIERINGERMEER D 375
Grootte: 3 ha 48 a 50 ca
Coördinaten: 125050-531330
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Groetweg 19 BY
1775 PL MIDDENMEER
Koopsom: € 656.393 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 12-9-1994
Ontstaan uit: WIERINGERMEER D 341 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 53060/1 d.d. 10-9-2007
Brondocumenten mogelijk van HYP4 57498/147 d.d. 25-11-2009
belang:

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de
Basisregistratie Kadaster.

Kadaster

Betreft: WIERINGERMEER D 375 8-2-2017
Groetweg 19 BY 1775 PL MIDDENMEER 15:19:07
Uw referentie: JJvG NH 02047.052.33
Toestandsdatum: 7-2-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**

Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:

HYP4 53060/1 d.d. 10-9-2007

Eerst genoemde object in

WIERINGERMEER D 375

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van

HYP4 57498/147 d.d. 25-11-2009

belang:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:HYP4 69977/95 d.d. 6-2-2017HYP4 69977/94 d.d. 6-2-2017

ACG 92657 d.d. 6-2-2017

HYP4 69977/67 d.d. 3-2-2017

ACG 88045 d.d. 2-2-2017

ACG 92655 d.d. 2-2-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: WIERINGERMEER D 376 8-2-2017
Groetweg 19 BY 1775 PL MIDDENMEER 15:19:22
Uw referentie: JJvG NH 02047.052.33
Toestandsdatum: 7-2-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: WIERINGERMEER D 376
Grootte: 11 ha 1 a 15 ca
Coördinaten: 125330-531351
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Groetweg 19 BY
1775 PL MIDDENMEER
Koopsom: € 656.393 Jaar: 2007
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 12-9-1994

Ontstaan uit: WIERINGERMEER D 341 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: HYP4 53060/1 d.d. 10-9-2007
Brondocumenten mogelijk van belang: HYP4 57498/147 d.d. 25-11-2009

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Kadaster

Betreft: WIERINGERMEER D 376 8-2-2017
Groetweg 19 BY 1775 PL MIDDENMEER 15:19:22
Uw referentie: JJvG NH 02047.052.33
Toestandsdatum: 7-2-2017

Gerechtigde**EIGENDOM**Provincie Noord-Holland

Dreef 3

2012 HR HAARLEM

Postadres:

Postbus: 3007

2001 DA HAARLEM

Zetel:

HAARLEM

KvK-nummer:

34362354 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: HYP4 53060/1 d.d. 10-9-2007

Eerst genoemde object in WIERINGERMEER D 376

brondocument:

Brondocumenten mogelijk van HYP4 57498/147 d.d. 25-11-2009

belang:

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:HYP4 69977/95 d.d. 6-2-2017HYP4 69977/94 d.d. 6-2-2017

ACG 92657 d.d. 6-2-2017

HYP4 69977/67 d.d. 3-2-2017

ACG 88045 d.d. 2-2-2017

ACG 92655 d.d. 2-2-2017

HYP4 5974/36 reeks ALKMAAR d.d. 10-1-1990

AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

2BI 447 d.d. 3-10-1990

AKTE M.B.T. RECHTEN ZONDER BEPAALDE

AANWIJZING

HYP4 69721/158 d.d. 23-12-2016

REKTIFIKATIE VERZOCHT

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Bijlage 2

Fotoweergave



Bijlage 3

Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'



Artikel 3 Agrarisch

- 3.1 Bestemmingsomschrijving
- 3.2 Bouwregels
- 3.3 Nadere eisen
- 3.4 Afwijken van de bouwregels
- 3.5 Specifieke gebruiksregels
- 3.6 Afwijken van de gebruiksregels
- 3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarisch bedrijf en daarbij behorende bedrijfswoning;
- b. teeltondersteunend glas;
- c. bestaande intensieve veehouderij als nevenactiviteit;
- d. infrastructurele voorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

- f. ten hoogste 1 paardenbak per agrarisch bouwperceel;
- g. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven;
- h. aan de functie als bedoeld onder a gebonden horeca (kantine, foyer en dergelijke);
- i. het oprichten en ingebruiknemen van een biomassainrichting voor eigen gebruik;
- j. een gronddepot ten behoeve van het versterken van de dijk, ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot';

met de daarbij behorende:

- k. gebouwen;
- l. aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen;
- m. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- n. groenvoorzieningen;
- o. erfonthoudingspaden;
- p. bruggen;
- q. waterlopen en waterbergingen;

met daaraan ondergeschikt:

- r. detailhandel ten behoeve van lokaal vervaardigde agrarische producten;
- s. extensieve dagrecreatie.

3.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - proefboerderij' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor:

- a. een agrarisch bedrijf waar wetenschappelijke onderzoek op het snijvlak van ecologie, techniek en landbouw wordt verricht;
- b. kennisintensieve en arbeidsextensieve innovatie- en research bedrijven, in hoofdzaak gericht op onderzoek en ontwikkeling op het snijvlak van landbouw, ecologie, techniek, duurzame en hernieuwbare energie en grondstoffen;
- c. instelling voor agrarisch wetenschappelijk onderzoek;
- d. educatie/onderwijs als nevenactiviteit direct gekoppeld aan de hoofdactiviteit;
- e. aan de hoofdfunctie gebonden horeca (kantine, foyer en dergelijke);
- f. onderzoek ondersteunende kassen/glas;
- g. veredelingsactiviteiten, met uitzondering van zaadveredeling;
- h. proefvelden en demonstratietuinen.

3.1.3

Ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - proefvelden' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een composteringsterrein en de ecotechnische verwerking van slib-/specie.

3.1.4

Ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een gezondheidscentrum als nevenfunctie.

3.1.5

Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een glastuinbouwbedrijf.

3.1.6

Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een intensieve veehouderij.

3.1.7

Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-risicovolle, niet brand- en/of explosiegevaarlijk, niet agrarische goederen, die geen risico's voor de omgeving opleveren, alsmede opslag voor internetverkoop.

3.1.8

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf, binnen de gebouwen. Detailhandel is niet toegestaan.

3.1.9

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - koel- en sorteerbeidrijf' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een koel- en sorteerbeidrijf.

3.1.10

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hondentrainingsterrein' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een hondentrainingsterrein en dierenpension.

3.1.11

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kinderdagopvang' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor agrarische kinderopvang als nevenactiviteit bij de agrarische bedrijfsvoering.

3.1.12

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - testparkgebouw' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een testparkgebouw ten behoeve van windmolens.

3.1.13

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - testlocatie windmolens' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor het testen van windmolens en voor een mast met meet- en registratieapparatuur.

3.1.14

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - scaled wind farm' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd een windpark met kleinschalige windmolens.

3.1.15

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - windmolens in lijnopstelling' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor het testen van windmolens.

3.1.16

Ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een windturbine.

3.1.17

Ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor vuurwerkopslag.

3.1.18

Ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een zorgboerderij.

3.1.19

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - LA' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een vliegveld voor light aeroplanes.

3.1.20

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - dierenpension' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een dierenpension.

3.1.21

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - biomassacentrale' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een biomassacentrale.

3.1.22

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslagplaats' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een mestopslagplaats.

3.1.23

Ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een paardenkliniek, paardenfokkerij en dierenartspraktijk.

3.1.24

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gps toepassingen' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een bedrijf dat gps-toepassingen voor de agrarische sector ontwikkelt.

3.1.25

Ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor 6 hotelkamerhuisjes.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het agrarischembouwperceel;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - bouwperceel kleiner of gelijk aan 2,5 ha', is in afwijking van het bepaalde in artikel 1.11 een agrarisch bouwperceel toegestaan met een oppervlakte van maximaal 2,5 hectare;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' dienen de aangeduide bouwvlakken te worden beschouwd als één agrarischembouwperceel;
- d. de gebouwen en overkappingen mogen niet voor de bestaande voorgevellijn worden gebouwd;
- e. kassen dienen op ten minste 10 m achter de voorgevellijn te worden gebouwd;
- f. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen niet meer mag bedragen dan 2.000 m²;

- g. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - koel-en sorteerbedrijf' de bebouwing binnen een aaneengesloten oppervlak van maximaal 3 ha binnen het bouwvlak en het aansluitende gebied worden gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mag de bestaande gezamenlijke oppervlakte aan kassen worden uitgebreid met ten hoogste 10%;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mag de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden uitgebreid met ten hoogste 10%, mits deze uitbreiding onder de MER-grens valt;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch agrarisch - dierenpension' mag de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen worden uitgebreid met ten hoogste 10%;
- k. in het bouwvlak, als bedoeld onder a. mag de onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen niet meer bedragen dan 30 m;
- l. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - solitaire schuur' de bestaande bebouwing buiten een bouwvlak gehandhaafd blijven;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hondentrainingsterrein' gelden de volgende specifieke regels:
 - 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd tot een hoogte van 3 m
 - 2. de bestaande bebouwing buiten een bouwvlak gehandhaafd mag blijven;
 - 3. de hoogte van erf- en terreinafscheiding mag ten hoogste 2 m bedragen;
 - 4. de hoogte van overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 3 m bedragen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - testparkgebouw' mag een gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 200 m² en een maximale goothoogte van 8 m en een maximale bouwhoogte van 15 m;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - windmolens in lijnopstelling' mogen windmolens in lijnopstelling worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de ashoogte niet meer mag bedragen dan 120 m;
 - 2. het aantal rotorbladen niet meer mag bedragen dan 3;
 - 3. de diameter van de rotor niet meer mag bedragen dan 126 m;
 - 4. bij (vervangende) nieuwbouw dienen windmolens in één lijn te worden geplaatst, waarbij de wieken dezelfde kant opdraaien;
 - 5. bij (vervangende) nieuwbouw dienen windmolens in één lijn dezelfde uiterlijke verschijningsvorm te hebben;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' mag één windmolen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de ashoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogte;
 - 2. het aantal rotorbladen niet meer mag bedragen dan 3;
 - 3. de diameter van de rotor niet meer mag bedragen dan de bestaande hoogte;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - testlocatie windmolens' mogen windmolens worden gebouwd, waarbij:

1. de ashoogte niet meer mag bedragen dan 175 m;
 2. de diameter van de rotor niet meer mag bedragen dan 150 m;
 3. per windmolen mag één meetmast worden geplaatst, mits geplaatst binnen een straal van 500 m gerekend vanaf de windmolen.
- r. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' mogen zes hotelhuisjes worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m en een oppervlakte van 20 m² per hotelhuisje;
 - s. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 8 m bedragen;
 - t. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 15 m bedragen;
 - u. bedrijfsgebouwen dienen voorzien te worden van een kap met een minimale dakhelling van 18°;
 - v. de bouwhoogte van kassen mag ten hoogste 10 m bedragen;

3.2.2 Bedrijfswoningen

Ten aanzien van de in lid 3.1 bedoelde bedrijfswoning gelden de volgende bouwregels:

- a. per agrarisch bouwperceel mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. in geval van herbouw van een woning, dient de woning op dezelfde plaats te worden teruggebouwd;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning, niet zijnde aangeduid als 'karakteristiek', mag niet meer bedragen dan 175 m²;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag het bouwvolume van het hoofdgebouw, bestaande uit de woning en de aangebouwde schuur niet worden vergroot;
- e. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- f. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m;
- g. de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 18° en niet meer dan 60° bedragen;
- h. met betrekking tot aanbouwen en uitbouwen bij bedrijfswoningen geldt het volgende:
 1. deze zijn gelegen achter de voorgevellijn;
 2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m²;
 3. goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 4. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen met dien verstande, dat deze ten minste 1 m onder de bouwhoogte van de bedrijfswoning dient te blijven;
 5. de dakhelling niet meer mag bedragen dan 60°;
- i. met betrekking tot bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen geldt het volgende:
 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m²;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
 4. de dakhelling niet minder dan 18° en niet meer dan 60° mag bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bouwregels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen te worden opgericht binnen het agrarisch bouwperceel, waarbij:
 1. de hoogte van antenne-inrichtingen ten hoogste 23 m mag bedragen;
 2. de hoogte van vlaggenmasten ten hoogste 7 m mag bedragen;
 3. het aantal vlaggenmasten per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1;
 4. de bouwhoogte van zwembaden ten hoogste 3 m mag bedragen;
 5. de hoogte van erfafscheidingen, binnen het agrarisch bouwperceel, voor de voorgevellijn ten hoogste 1 m mag bedragen;
 6. de hoogte van erfafscheidingen, binnen het agrarisch bouwperceel, achter de voorgevellijn ten hoogste 2 m mag bedragen;
 7. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het agrarisch bouwperceel ten hoogste 5 m mag bedragen;
- b. buiten het agrarisch bouwperceel mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde sleufsilos, of erfafscheiding worden opgericht waarbij de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, niet zijnde erf- en terreinafscheidingen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'silo' mag buiten het bouwvlak een afgedekte silo worden gebouwd tot een hoogte van 6 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtbaken' de hoogte van een lichtbaken ten hoogste 40 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' de hoogte van een antenne-inrichting ten hoogste 140 m bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - testlocatie scaled wind farm' mag een windmolen worden gebouwd, waarbij:
 1. het aantal windmolens mag niet meer bedragen dan 11;
 2. de ashoogte niet meer mag bedragen dan 7,5 m;
 3. de diameter van de rotor niet meer mag bedragen dan 8 m;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslagplaats' mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale inhoud van 5.000 m³ en een maximale hoogte van 6 m exclusief afdekking.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan:

- a. de goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en nokrichting van de gebouwen als bedoeld in lid 3.2;
- b. de plaats van de gebouwen binnen het bouwvlak;
- c. de landschappelijke inpassing van gebouwen en bouwwerken.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 onder a ten behoeve van een vergroting van het agrarisch bouwvlak tot 2 ha onder de voorwaarde dat:
1. dat de uitbreiding noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
 2. de uitbreiding niet stuit op bezwaren van milieuhygiënisch aard;
 3. geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad;
 4. de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen landschappelijk wordt ingepast;
- b. lid 3.2.1 onder a ten behoeve van het afwijken van de maximale verhouding tussen breedte en diepte van het agrarisch bouwperceel van 1 : 2 (of omgekeerd) onder de voorwaarde dat:
1. de voorgeschreven verhouding van 1 : 2 (of omgekeerd) leidt tot een onevenredig grote milieuhinder voor de direct omwonenden;
 2. geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad;
 3. de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen landschappelijk wordt ingepast;
- c. lid 3.2.1 onder e ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte van teeltondersteunende kassen tot 4.000 m² of tot een maximum van 200 m² per hectare voor bedrijven die groter zijn dan 20 ha onder de voorwaarde dat:
1. de uitbreiding noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
 2. geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad;
 3. de uitbreiding van de teeltondersteunende kassen landschappelijk wordt ingepast;
 4. vooraf een ontheffing is verkregen van Gedeputeerde Staten;
- d. lid 3.2.2 onder b en toestaan dat de bedrijfswoning op een andere plek wordt herbouwd, mits:
1. herbouw niet stuit op bezwaren van milieuhygiënisch aard;
 2. herbouw landschappelijk aanvaardbaar is;
- e. lid 3.2.3 onder a ten behoeve van een bouwhoogte van torensilo's binnen het agrarisch bouwperceel tot een bouwhoogte van ten hoogste 25 m, onder de voorwaarde dat:
1. de bebouwing op aanvaardbare wijze landschappelijk wordt ingepast;
 2. geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad;
- f. lid 3.2.3 onder b ten behoeve van de bouw van mestopslagplaatsen, voor zover als bouwwerk aangemerkt, buiten het agrarisch bouwperceel, onder de voorwaarde dat:
1. de inhoud niet meer bedraagt dan 3.000 m³;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m exclusief afdekking;
 3. situering op het agrarisch bouwperceel om milieutechnische of bedrijfsvoeringstechnische redenen niet mogelijk is;
 4. de gronden niet binnen een afstand van 100 m van woningen en bedrijfswoningen, verblijfsrecreatieterreinen groter dan 2,5 ha en de bestemmingen "natuur" en "bos" groter dan 5 ha liggen;
 5. voor zover noodzakelijk ecologisch onderzoek wordt verricht;
 6. vooraf een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld ten behoeve van de landschappelijke inpassing, waarbij uitgangspunt is dat een mestopslag wordt ingepast door middel van een groen aangeklede grondwal.
- g. lid 3.2.1 onder a ten behoeve van de oprichting van één schuilhut of melkstal per agrarisch bedrijf buiten het agrarisch bouwperceel, onder de voorwaarde dat:

1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m²;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m, mits er gebouwd wordt in één bouwlaag met kap;
 3. het gebouw op aanvaardbare wijze landschappelijk wordt ingepast;
- h. lid 3.2.3 onder a ten behoeve van de hoogtemaat van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten behoeve van zendmasten, tot een hoogte van maximaal 60 m;
- i. lid 3.2.1 onder u ten behoeve van een afwijkende dakhelling, mits dit noodzakelijk is ten behoeve van de bedrijfsvoering en landschappelijk;
- j. lid 3.2.3 onder f ten behoeve van de afstand van de meetmast tot de windmolen tot een afstand van 600 m, mits de landschappelijke inpassing voldoende is gewaarborgd en de noodzaak door de aanvrager is aangetoond.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1

Tot een gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aantal slaappleatsen mag niet meer bedragen dan 4;
- b. er is geen eigen kookgelegenheid toegestaan;
- c. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en er moet sprake zijn van een acceptabele verkeerssituatie;
- d. de bed & breakfast functie ondergeschikt is aan de agrarische functie.

3.5.2

Per agrarisch bouwperceel mag ten hoogte één agrarisch bedrijf worden gevestigd.

3.5.3

Binnen de bestemming is geen huisvesting van seizoenarbeiders toegestaan.

3.5.4

Wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

3.5.5

De in lid 3.1.1 onder c bedoelde bestaande intensieve veehouderij als nevenactiviteit mag worden uitgebreid met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte.

3.5.6

Binnen deze bestemming is het verboden terreinen te ontgronden.

3.5.7

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kinderdagopvang' mag van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing ten hoogste 500 m² worden gebruikt ten behoeve van de nevenfunctie agrarische kinderopvang.

3.5.8

Uitoefening van een aan huis verbonden beroep en bedrijf in de bedrijfswoning is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de bedrijfswoning, inclusief aan-, uit- en bijgebouwen, voor de uitoefening van het beroep of bedrijf wordt gebruikt, met een maximum van 75 m²;
- b. alleen activiteiten mogen worden uitgevoerd die niet vergunningsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in categorie 1 van de bedrijvenlijst van de VNG (Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 1), of die activiteiten die niet onder het activiteitenbesluit, dan wel enig andere Algemene maatregel van bestuur vallen;
- c. geen horeca- en/of detailhandelsactiviteiten worden uitgeoefend;
- d. de beroepsactiviteiten door de bewoner wordt uitgeoefend;
- e. er geen personeel werkzaam is, met uitzondering van huis- en tandartspraktijken waarbij maximaal 1 fte in dienst mag zijn;
- f. er op eigen terrein voldoende parkeerruimte beschikbaar is;
- g. buitenopslag ten behoeve van de activiteit uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak;
- h. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en voortvloeit uit de ter plaatse uitgeoefende activiteit.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 ten behoeve van het uitoefenen van ondergeschikte nevenactiviteiten in de bestaande bijgebouwen, naast de agrarische bedrijfsfunctie waarbij de functies zijn toegestaan als genoemd in de navolgende tabel "vernieuwend ondernemen", met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van het gebruik voor de nevenactiviteiten onder 1 tot en met 9 en 12 niet meer mag bedragen dan 500 m² per agrarisch bouwperceel;
- b. de gezamenlijk oppervlakte van het gebruik voor de nevenactiviteiten onder 12 tot en met 20, niet meer mag bedragen dan 100 m² per agrarisch bouwperceel waarbij de oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en traditionele Wieringermeerboerderijen niet meetelt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de onder a en b bedoelde activiteiten mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- d. de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing niet mag worden vergroot, tenzij wordt aangetoond dat de bestaande bebouwing vanwege bouwtechnische, milieutechnische of andere redenen niet geschikt meer is voor de beoogde agrarische functie;
- e. de functiewijziging geen beperkingen veroorzaakt voor de omliggende (agrarische) bedrijven en het woon- en leefgenot van omliggende woningen;
- f. in vergelijking met het agrarische gebruik geen onevenredig grote verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
- g. het parkeren op eigen terrein binnen het agrarisch bouwperceel plaatsvindt;
- h. geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de openlucht plaatsvindt;
- i. het andere gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten;

- j. de waterhuishoudkundige belangen niet worden geschaad;
- k. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten is toegestaan.

Tabel: Vernieuwend ondernemen

	Te wijzigen in de functie (nevenactiviteit):
1	agrarisch in hoofdzaak loonbedrijf;
2	foeragehandel;
3	dierenartsenpraktijk;
4	kampeerboerderij of kampeerterrein met maximaal 25 tourplaatsen;
5	extensieve poldersport en boerengolf op omliggende weilanden mits niet begrensd als natuurgebied;
6	overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen tentoonstellingsruimte, museum en sauna;
7	educatie en voorlichting;
8	zorgboerderij met dag- en nachtverblijf;
9	(para)medische dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk;
10	commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf, een geluidsstudio of verhuur vergader- of workshopruimte;
11	overige ambachtelijke bedrijven, voor zover deze werkzaamheden vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van <u>Staat van bedrijfsactiviteiten 1</u> bij deze regels;
12	kinderopvang;
13	paardenhouderijen en paardenpensions;
14	manege;
15	veehandelsbedrijf ;
16	extensieve agrarische dagrecreatie, zoals boerengolf, agrarische kinderfeestjes, kinderboerderij en excursies;

17	paarden-, kano-, roeiboot-, fluisterboot- of fietsenverhuur;
18	bewerking en opslag van agrarische producten;
19	hoefsmederij;
20	ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij en riet- en vlechtwerk;
21	agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf;
22	opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-risicovolle, niet brand- en/of explosiegevaarlijk, niet agrarische goederen, die geen risico's voor de omgeving opleveren, alsmede opslag voor internetverkoop
23	lichte horeca zoals bedoeld in categorie 1 van Bijlage 2 <u>Staat van horecatypen</u> .
24	andere niet agrarische activiteiten die naar aard en omvang gelijk te schakelen zijn aan de activiteiten genoemd onder 1 tot en met 17 en beperkt worden tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in <u>1 Staat van bedrijfsactiviteiten 1</u> bij deze regels of categorie 3 indien de activiteit qua aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2 van de bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bij deze regels;
25	wonen zoals bedoeld in artikel <u>17</u>
26	bed and breakfast zoals bedoeld in artikel <u>28</u>

3.6.2

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.3 ten behoeve van de permanente huisvesting van seizoensarbeiders onder de voorwaarde dat:

- a. de huisvesting plaatsvindt in bestaande dan wel nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen binnen het agrarisch bouwperceel;
- b. maximaal 20 personen gehuisvest mogen worden;
- c. parkeren op eigen terrein plaats vindt;
- d. een bedrijfswoning aanwezig is waar de eigenaar of een gedelegeerde bedrijfsleider woont;

- e. de permanente huisvesting van tijdelijke werknemers niet gecombineerd mag worden met tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers;
- f. positief advies is uitgebracht door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord onderscheidenlijk het Veiligheidsbureau Wieringen-Wieringermeer;
- g. de huisvesting geen afbreuk mag doen aan de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen, dan wel de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven;
- h. het perceel in de de provinciale verordening structuurvisie is opgenomen in bestaand bebouwd gebied, dan wel Gedeputeerde Staten ontheffing hebben verleend voor het bouwen buiten bestaand bebouwd gebied.

3.6.3

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 ten behoeve van het afgraven en ophogen van de bodem onder de voorwaarde dat:

- a. het afgraven en ophogen van de bodem op aanvaardbare wijze landschappelijk wordt ingepast;
- b. geen nadelige gevolgen plaatsvinden ten aanzien van bestaande wegen en bestaande verkeersstructuur;
- c. geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig nadelig worden beïnvloed.

3.6.4

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1.1 ten behoeve van het bouwen van gebouwen behorende bij het LA aan de Flevoweg, onder de voorwaarde dat:

- a. de gebouwen op het agrarisch bouwperceel op het adres Flevoweg 1 worden gebouwd;
- b. de oppervlakte aan gebouwen niet meer bedraagt dan 2.500 m²;
- c. de goothoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 8 m;
- d. de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedraagt dan 15 m;
- e. de bebouwing op aanvaardbare wijze landschappelijk wordt ingepast;
- f. geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad.

3.6.5

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.6 onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1

Het is verboden buiten het agrarisch bouwperceel de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. het aanleggen van waterbassins en mestbassins;
- b. het vellen of rooien van houtopstanden met een minimale breedte van 10 m;
- c. het dempen, graven en vergraven van watergangen, hieronder het aanleggen van dammen en bruggen mede begrepen;
- d. de aanleg van verharde wandel-, fiets-, en kavelpaden;
- e. het bebossen of inplanten op gronden die op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van het plan niet bebost of ingeplant waren.

3.7.2

Het lid 3.7.1 van dit artikel vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, welke uit het oogpunt van te beschermen belangen van ondergeschikte betekenis zijn.

3.7.3

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uit te voeren werkzaamheden geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de landschappelijke waarde dan wel de waterstaatkundige belangen van de gronden.

3.7.4

Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de beoordeling van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in lid 3.7.3 voor zover het gaat om werkzaamheden zoals bedoeld in lid 3.7.1 onder c en f advies in bij de waterbeheerder.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het verwijderen, dan wel verplaatsen van de aanduiding 'windturbine', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. verplaatsing niet leidt tot een beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. milieutechnisch onderzoek heeft uitgewezen dat er geen belemmeringen zijn tegen verplaatsing;
- c. de situatie met betrekking tot radarverstoring niet verslechtert.

3.8.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op het verwijderen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hondentrainingsterrein' onder de voorwaarde dat de activiteiten van de hondenclub en het dierenpension ter plaatse zijn beëindigd.

3.8.3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van mestopslagplaatsen tot een inhoud van ten hoogste 5.000 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 6 m exclusief afdekking, met dien verstande dat:

- a. de gronden niet binnen een afstand van 100 m van woningen en bedrijfswoningen, verblijfsrecreatieterreinen groter dan 2,5 ha en de bestemmingen "natuur" en "bos" groter dan 5 ha liggen;
- b. de breedte van de ter plaatse aanwezige wegverharding ten minste 4 m bedraagt ten behoeve van verantwoord transport;
- c. de wijziging plaatsvindt ten behoeve van een mestopslag voor 2 of meer (agrarische) bedrijven;
- d. de bedrijfseconomische, landschappelijke, natuurlijke en/of milieukundige situatie in de afweging moet worden betrokken, waarbij voor zover nodig onderzoek wordt verricht naar bijvoorbeeld natuur of cultuurhistorische waarden;
- e. vooraf een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld ten behoeve van de landschappelijke inpassing, waarbij uitgangspunt is dat een mestopslag wordt ingepast door middel van een groen aangeklede grondwal.

3.8.4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het uitbreiden van de oppervlakte van een agrarisch bouwperceel tot een oppervlakte van ten hoogste 3 ha, met dien verstande dat:

- a. is aangetoond, dat de continuïteit van de agrarische bedrijfsvoering de uitbreiding noodzakelijk maakt;
- b. de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel wordt afgestemd op de bedrijfsomvang;
- c. door de uitbreiding geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van in de nabijheid gelegen bestaande agrarische bedrijven;
- d. door de uitbreiding geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde van het gebied;
- e. geen waterhuishoudkundige belangen worden geschaad;
- f. vooraf een ontheffing is verkregen van Gedeputeerde Staten.

3.8.5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij algehele bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven de bestemming van de gronden gelegen binnen het agrarisch bouwperceel te wijzigen conform onderstaande tabel "vernieuwend ondernemen", waarbij de oppervlakte van het bouwvlak wordt teruggebracht tot de gewenste / noodzakelijke bedrijfsomvang, met dien verstande dat:

- a. de functiewijziging geen beperkingen veroorzaakt voor de omliggende (agrarische) bedrijven en het woon- en leefgenot van omliggende woningen;

- b. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
- c. de nieuwe functie mag alleen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing van het (voormalig) agrarische bouwperceel, met uitzondering van kassen;
- d. er tussen de gemeente en de aanvrager een planschade overeenkomst wordt gesloten;
- e. indien bestaande bebouwing wordt afgebroken, mag nieuwbouw plaatsvinden, waarbij de oppervlakte van de nieuwbouw maximaal 50% mag zijn;
- f. de hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur;
- g. het parkeren behorende bij het ander gebruik dient op eigen terrein binnen het agrarisch bouwperceel plaats te vinden;
- h. er geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;
- i. het gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
- j. de waterhuishoudkundige belangen niet worden geschaad;
- k. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of geteelde producten is toegestaan;
- l. per agrarisch bouwperceel maximaal drie verschillende functies zijn toegestaan, waarbij de woonfunctie niet wordt meegerekend;
- m. er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen bezwaren zijn tegen de wijziging;
- n. voor de functie zoals bedoeld onder 24, het bedrijfsperceel niet binnen de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied' is gelegen;
- o. de veiligheidssituatie acceptabel wordt bevonden, waaronder in ieder geval wordt begrepen de toegankelijkheid voor de brandweer;
- p. in aanvulling op het bepaalde onder a t/m o gelden kan de bestemming Agrarisch worden gewijzigd in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
 1. alleen de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mag worden gebruikt. In het geval er sprake is van karakteristieke bebouwing (stolp, Wieringerboederij, Wieringermeerboerderij) dan mag de volledige karakteristieke bebouwing voor wonen worden gebruikt;
 2. in geval van een karakteristieke stolp, deze mag worden gesplitst in maximaal twee woningen als wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing;
 3. er kan worden voldaan aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder en de relevante Amvb's.

Tabel: Vernieuwend ondernemen

	Te wijzigen in de functie (bedrijfsbeëindiging):
1	agrarisch in hoofdzaak loonbedrijf;
2	foeragehandel;

3	dierenartsenpraktijk;
4	kampeerboerderij of kampeerterrein met maximaal 25 tourplaatsen;
5	extensieve poldersport en boerengolf op omliggende weilanden mits niet begrensd als natuurgebied;
6	overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen tentoonstellingsruimte, museum en sauna;
7	educatie en voorlichting;
8	zorgboerderij met dag- en nachtverblijf;
9	(para)medische dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk;
10	commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf, een geluidsstudio of verhuur vergader- of workshopruimte;
11	overige ambachtelijke bedrijven, voor zover deze werkzaamheden vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 en verkeerscategorie 1 van <u>Staat van bedrijfsactiviteiten 1</u> bij deze regels;
12	kinderopvang;
13	paardenhouderijen en paardenpensions;
14	manege;
15	veehandelsbedrijf ;
16	extensieve agrarische dagrecreatie, zoals boerengolf, agrarische kinderfeestjes, kinderboerderij en excursies;
17	paarden-, kano-, roeiboot-, fluisterboot- of fietsenverhuur;
18	bewerking en opslag van agrarische producten;
19	hoefsmederij;
20	ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en

	plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij en riet- en vlechtwerk;
21	agrarisch hulp- en toeleveringsbedrijf;
22	opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-risicovolle, niet brand- en/of explosiegevaarlijk, niet agrarische goederen, die geen risico's voor de omgeving opleveren, alsmede opslag voor internetverkoop
23	lichte horeca zoals bedoeld in categorie 1 van Bijlage 2 Staat van horecatypen.
24	andere niet agrarische activiteiten die naar aard en omvang gelijk te schakelen zijn aan de activiteiten genoemd onder 1 tot en met 17 en beperkt worden tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 1
25	wonen zoals bedoeld in artikel 17
26	bed and breakfast zoals bedoeld in artikel 28

27.3 Vrijwaringszone - radar

Ter plaats van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar' zijn de gronden tevens bestemd voor de functie van de radar.

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Termijn Bibob-advies
Datum: donderdag 29 augustus 2019 09:43:24
Bijlagen: [image001.jpg](#)

Beste [REDACTED],

De heer [REDACTED] van de motorcross coöperatie heeft de laatste informatie inmiddels aangeleverd. Dit betekent dat het onderzoek nu afgerond kan worden. Voor het reguliere onderzoek geldt een termijn van drie weken (19 september 2019).

Ik heb echter al veel voorwerk kunnen doen en verwacht dat ik in de loop van de komende week al kan afronden, tenzij ik nu nog iets vreemds tegenkom natuurlijk.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Eenheid Screening en Bewakingsaanpak
Kabinet van de Commissaris van de Koning



Postbus 3007, 2001 DA Haarlem | jacobsenn@noord-holland.nl | 023 514 5767 / 0800 0200 600

Uittreksel Handelsregister

Kamer van Koophandel[®]

KvK-nummer 76494780

Pagina 1 (van 2)

De onderneming / organisatie wil niet dat haar adresgegevens worden gebruikt voor ongevraagde postreclame en verkoop aan de deur.

Rechtspersoon

RSIN	860644765
Rechtsvorm	Coöperatie
Statutaire naam	Coöperatie Grond Noord-Holland U.A.
Statutaire zetel	Middenmeer (gemeente Hollands Kroon)
Eerste inschrijving handelsregister	26-11-2019
Datum akte van oprichting	25-11-2019


Onderneming

Handelsnaam	Coöperatie Grond Noord-Holland U.A.
Startdatum onderneming	25-11-2019 (datum registratie: 26-11-2019)
Activiteiten	SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed
Werkzame personen	0

Vestiging

Vestigingsnummer	000044273053
Handelsnaam	Coöperatie Grond Noord-Holland U.A.
Bezoekadres	Kerkweg 23, 1704DH Heerhugowaard
Datum vestiging	25-11-2019 (datum registratie: 26-11-2019)
Activiteiten	SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed Exploitatie en beheer van onroerend goed.
Werkzame personen	0

Bestuurders


Naam	
Geboortedatum	03-02-1976
Datum in functie	25-11-2019 (datum registratie: 26-11-2019)
Titel	Voorzitter
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Naam	
Geboortedatum	13-10-1971
Datum in functie	25-11-2019 (datum registratie: 26-11-2019)
Titel	Secretaris

Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel[®]

KvK-nummer 76494780

Pagina 2 (van 2)

Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Naam	
Geboortedatum	09-03-1965
Datum in functie	25-11-2019 (datum registratie: 26-11-2019)
Titel	Penningmeester
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Uittreksel is vervaardigd op 27-11-2019 om 20.12 uur.



Stichting Noord Hollandse Geluid Sporten Phoenix

Bijlage 17

Uitgangspunten voorlopige koopovereenkomst grond van provincie NH

Stichting NHGS Phoenix wil voorafgaand aan het starten van een m.e.r. procedure een voorlopige koopovereenkomst sluiten met provincie Noord-Holland, waarin o.a. de volgende zaken worden geregeld:

1. De stichting en provincie komen overeen dat beide partijen alles in het werk zullen stellen om een motorcross baan te realiseren, met als voorkeurlocatie de NC10 locatie.
2. De partijen zijn zich bewust van de weerstand die bij enkele omwonenden en belangengroepen in de omgeving spelen en zullen daartoe een zorgvuldige gecoördineerde procesgang van plan m.e.r., project m.e.r., ontwerp bestemmingsplan en vergunningprocedures doorlopen, waarbij zorgvuldige besluitvorming plaats vindt.
3. Voor de alternatieven afweging en besluit over het plan m.e.r. wordt een procedure doorlopen waarbij de provincie als bevoegd gezag optreedt, omdat alternatieve locaties buiten de bevoegdheid van gemeente Hollands Kroon valt, aangezien enkele alternatieven buiten de gemeentegrenzen vallen en omdat de gekozen locatie (NC10) afwijkt van het Structuurplan 2040 van provincie Noord-Holland.
4. Het ontwerp bestemmingsplan wordt geïntegreerde in de project m.e.r en wordt gelijktijdig met de aanvragen voor Omgevingsvergunning Milieu en Bouwen en de aanvraag Watervergunning behandeld en gelijktijdig met het plan m.e.r. ter visie en ter inzage gelegd.
5. Teneinde op voorhand overeenstemming te bereiken met potentiële bezwaarmakers wordt door de Stichting een mediation traject opgestart. De Stichting is bereid richting de potentiële bezwaarmakers inpassingsmaatregelen te realiseren, waarmee de overlast voor betrokken partijen zo veel mogelijk wordt beperkt en daarin voorafgaand aan een bezwaar- en beroepsprocedure verder te gaan dan de wettelijke verplichtingen die via een beroepsprocedure afdwingbaar zijn.
6. De provincie biedt de Stichting het eerste recht op aankoop van de grond, waarvoor de Stichting geen reserveringsvergoeding aan de provincie betaalt.
7. Het oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 146.000 m² en wordt voorafgaand aan de aankoop door het Kadaster ingemeten op kosten van de verkoper.
8. De feitelijke aankoop van de grond vindt plaats binnen 6 weken, nadat het bestemmingsplan ten behoeve van de aanleg van een motorcrossbaan onherroepelijk is geworden.
9. De waarde van de grond wordt vastgesteld door een onafhankelijke taxatie in opdracht van en voor rekening van de provincie, welke plaats vindt binnen 8 weken na

ondertekening van deze overeenkomst. Eventuele waarde veranderingen worden daarna niet verrekend.

10. Door ondertekening van deze overeenkomst stemt provincie Noord-Holland in met verlening van subsidie jegens de Stichting, waarmee de kosten voor de plan- en vergunningprocedures kunnen worden gesubsidieerd.
11. De subsidie dekt tenminste de volgende geraamde kosten a ca. € 250.000,- van de door de Stichting aan externe opdrachten te besteden advieswerkzaamheden zonder eigen uren of kosten in rekening te brengen m.b.t.:
 - a. M.e.r. procedure of Provinciaal Inpassingsplan.
 - b. Onderzoeken benodigd voor m.e.r. procedure.
 - c. Ontwerp bestemmingsplan
 - d. Aanvraag omgevingsvergunning milieu
 - e. Aanvraag omgevingsvergunning bouwen
 - f. Aanvraag watervergunning
 - g. Inritvergunning
 - h. Beheersmaatregelen en risicobudget conditioneringsfase
12. Ten behoeve van grondlevering en aan te vragen vergunningen is de provincie verantwoordelijk voor het tijdig verstrekken van een actueel en geldig bodemkwaliteitsonderzoek, waaruit blijkt dat de grond geschikt is voor de toepassing.
13. Eventuele saneringskosten komen voor risico van de verkoper.
14. In de nieuwe bestemming van de motorcrosslocatie dient de mogelijkheid open gehouden te zijn dat de aan te kopen grond bij opheffing van het motorcross terrein (door welke oorzaak dan ook) reversibel dient te zijn ter behoud van de executiewaarde van de grond. Dit houdt in dat de agrarische bestemming op het perceel behouden blijft en de grond van de geluidswallen terug geplaatst kan worden in het maaiveld, waar deze is gewonnen. De grond dient vervolgens als agrarische grond (in de oorspronkelijke toestand) verkocht te kunnen worden zonder planologische procedures te doorlopen.
15. Om de start van de exploitatie mogelijk te maken wordt van de Provincie gevraagd of het mogelijk is na verlening van de vergunningen reeds vóór formele overdracht van de grond te mogen starten met winning van klei om deze te kunnen drogen en rijpen, in ieder geval wanneer het mogelijk is dat dit in de zomerperiode van 2017 reeds kan worden uitgevoerd.

Colofon

Opdrachtgever : Stichting NHGS Phoenix

Project : Business plan Motorcross Terrein
Noord-Holland

Auteur : 
www.dc-consult.nl



Datum vrijgave :
