

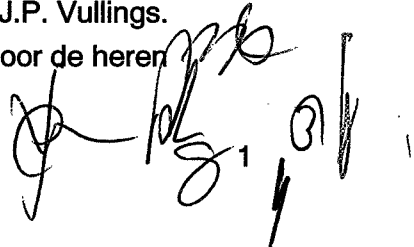
KOOPOVEREENKOMST

Partijen:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **KUIJPERS ONROEREND GOED B.V.** (KvK 17223602), statutair gevestigd en kantoorhoudende te (5763 PZ) Milheeze, aan het adres Kuikenvlaas 2-B, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders (1) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Holding MWM Kuijpers B.V. (KvK 17223532), statutair gevestigd en kantoorhoudende te (5473 VZ) Heeswijk-Dinther, aan het adres Jan van den Boomstraat 6, (2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Holding CJM Kuijpers B.V. (KvK 17223560), statutair gevestigd en kantoorhoudende te (5556 XS) Valkenswaard, aan het adres Kluizerdijk 92 en (3) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Holding PHM Kuijpers B.V. (KvK 17223588), statutair gevestigd en kantoorhoudende te (5763 PZ) Milheeze, aan het adres Kuikenvlaas 2-B. Holding MWM Kuijpers B.V. wordt op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder/enig aandeelhouder, de heer M.W.M. Kuijpers. Holding CJM Kuijpers B.V. wordt te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder/enig aandeelhouder, de heer C.J.M. Kuijpers. Holding PHM Kuijpers B.V. wordt te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder/enig aandeelhouder, de heer P.H.M. Kuijpers, hierna aangeduid als "*Kuijpers*";

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BIO ENERGIE CENTRALE MAASHORST B.V.** (KvK 14105663), statutair gevestigd en kantoorhoudende te (5961 ND) Horst, aan het adres Witveldweg 104, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders (1) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heideveld Beheer B.V. (KvK 14103398), statutair gevestigd en kantoorhoudende te (5971 PE) Grubbenvorst aan het adres Laagheide 9, (2) Christiaens Engineering and Development B.V. (KvK 30139107), statutair gevestigd en kantoorhoudende te (5961 ND) Horst aan het adres Witveldweg 104, (3) Kuijpers Onroerend Goed B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te (5763 PZ) Milheeze aan het adres Kuikenvlaas 2-B. Heideveld Beheer B.V. wordt op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders 1) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Houbensteyn Holding B.V. (KvK 12022603), statutair gevestigd en kantoorhoudende te (5813 BK) Ysselsteyn (gemeente Venray), aan het adres Ysselsteynseweg 69, die op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer M.J.M. Houben en 2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heideveld Holding B.V. (KvK 12057621), statutair gevestigd en kantoorhoudende te (5971 PE) Grubbenvorst (gemeente Horst aan de Maas), aan het adres Laagheide 9, die op haar beurt rechtsgeldig wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer G.J.P. Vullings. Kuijpers Onroerend Goed B.V. wordt rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren



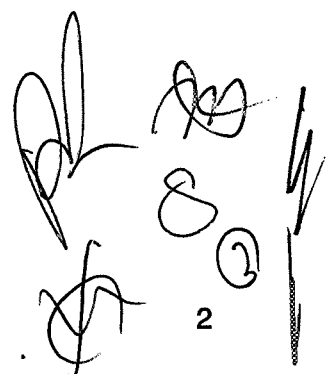
M.W.M. Kuijpers, C.J.M. Kuijpers en P.H.M. Kuijpers, zoals omschreven onder partij 1 van deze overeenkomst. Christaens Engineering and Development B.V. wordt op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder/enig aandeelhouder, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Christaens Group B.V. (KVK 30139107) aan het adres Witveldweg 104, 5961 ND Horst op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder H.G.W. Vousten, hierna aangeduid als "*de BEM*",

en

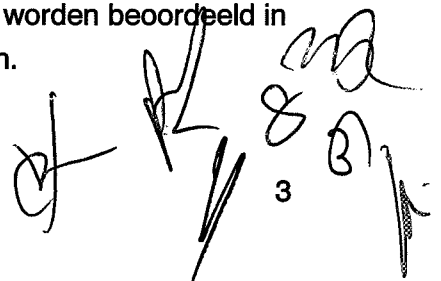
3. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HORST AAN DE MAAS**, in de persoon van de heer ir. C.H.C. van Rooij, burgemeester van de gemeente Horst aan de Maas, als zodanig deze gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigend krachtens artikel 171 van de Gemeentewet en handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Horst aan de Maas d.d. 5 juli 2011, feitelijk adres (5961 ES) Horst, aan het adres Wilhelminaplein 6 (postadres: postbus 6005, 5960 AA Horst), hierna aangeduid als "*de gemeente*",

Nemen in aanmerking:

- a. de gemeenteraad van de gemeente heeft de 'Gebiedsvisie Landbouwontwikkelingsgebied Witveldweg, Sturen op Kwaliteit', bij raadsbesluit d.d. 12 februari 2008 vastgesteld, hierna aangeduid als "*de gebiedsvisie*", en hierin uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van het landbouwontwikkelingsgebied Witveldweg (verder: "*het exploitatiegebied*");
- b. ten behoeve van het exploitatiegebied heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente op 20 oktober 2009 het landschapsplan LOG Witveldweg vastgesteld, hierna aangeduid als "*het landschapsplan*";
- c. conform de hiervoor genoemde gebiedsvisie mogen zich in het exploitatiegebied bedrijven vestigen uit Noord- en Midden Limburg en Brabant met een duurzaam en innovatief karakter;
- d. de gemeente is eigenaar van het perceel grond, kadastraal bekend, gemeente Grubbenvorst (thans Horst aan de Maas), sectie L, nummer 361, groot 08 ha, 85 ca en 75 are, hierna aangeduid als "*het Verkochte*";
- e. Kuijpers en de BEM zijn voornemens op het Verkochte een kippenhouderij (Kuijpers) en een Bio-energiecentrale (de BEM) te (laten) realiseren en exploiteren, die deel uitmaakt van een totaalconcept bekend als het Nieuw Gemengd Bedrijf, hierna aangeduid als "*het NGB*";

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are several distinct signatures, including one that appears to be 'H.G.W. Vousten' and others that are less legible. There are also some circled numbers, possibly '2' and '8'.

- f. het is de bedoeling dat van het NGB tevens onderdeel zal uitmaken een varkenshouderij, die door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Heideveld Beheer B.V. in het kader van het NGB zal worden gerealiseerd en geëxploiteerd op andere binnen het Landbouwontwikkelingsgebied Witveldweg gelegen percelen (te weten: het perceel kadastraal bekend, gemeente Grubbenvorst (thans gemeente Horst aan de Maas), sectie K, nummer 560, plaatselijk bekend Laagheide 9, 5971 PE Grubbenvorst, groot 07 ha, 65 ca, 00 are en het perceel kadastraal bekend, gemeente Grubbenvorst, sectie K, nummer 103, Laagheide ongenummerd, groot, 03 ha, 84 ca, 17 are), hierna aangeduid als "*de andere percelen*";
- g. de gemeente heeft door Blonk Milieuadvies laten onderzoeken of het NGB valt onder het criterium duurzaam en innovatief als bedoeld in de hiervoor onder a. vermelde gebiedsvisie. Blonk Milieuadvies heeft op 29 mei 2008 een rapport gepresenteerd, waarin deze onderzoeksvraag bevestigend wordt beantwoord. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente heeft daarop bij besluit van 8 juli 2008 besloten dat (1) het initiatief van het NGB op basis van het onderzoek naar duurzaamheid en innovatie van Blonk Milieu Advies mogelijk in het exploitatiegebied gevestigd zou kunnen worden, en (2) de initiatiefnemers verplicht zullen worden om de aanbevelingen uit het rapport van Blonk Milieuadvies, binnen redelijke grenzen, uit te voeren;
- h. de realisatie van een kippenhouderij en een Bio-energiecentrale als onderdeel van het NGB is in strijd met het vigerende bestemmingsplan;
- i. de gemeente is bereid zich in te spannen planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van het NGB door middel van het vaststellen van een projectbesluit. In dat verband en voor zover het NGB als totaalconcept wordt gerealiseerd, heeft de gemeente de volgende voorwaarden gesteld:
- "(...)
1. *De vergunningaanvragen moeten consistent en in overeenstemming zijn met het concept dat onderwerp was van het onderzoek.*
 2. *De exploitatie/financiering van het NGB-concept zal getoetst worden door onafhankelijke financiële experts m.b.t. realiteitsgehalte.*
 3. *De kwaliteit van het management dient door een externe deskundige onderzocht te worden.*
 4. *Een externe deskundige wordt gevraagd om de toegepaste technieken in het NGB te toetsen op realiteitsgehalte en praktische haalbaarheid en toepasbaarheid.*
 5. *De verkeersafwikkeling en de aandacht voor de veiligheid van fietsers.*
 6. *De vormgeving van het gebouw en de inpassing zal hoogwaardig moeten zijn en aan moeten sluiten bij de omgeving.*
 7. *Uit de MER-rapportage zal moeten blijken of men binnen de wettelijke kaders blijft die gesteld zijn aan zaken als fijn stof e.d.;*
- j. Aan de voorwaarden ad 2 tot en met 4 en 6 is voldaan. Ter zake voorwaarde 5 is de invulling bij de gemeente belegd. De voorwaarden ad 1 en 7 zullen worden beoordeeld in het kader van de beslissing op de ingediende vergunningaanvragen.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and the number 3.

- k. de gemeente is bereid het Verkochte ten behoeve van de realisatie van het NGB, althans de Bio-energiecentrale en de kippenhouderij als onderdeel van het NGB, aan Kuijpers te verkopen;
- l. Kuijpers wenst het Verkochte van de gemeente te kopen;
- m. de BEM krijgt het voor haar benodigde deel van het Verkochte in eeuwigdurende erfpacht van Kuijpers;
- n. Kuijpers en de BEM hebben op 6 augustus 2010 aanvragen om bouwvergunning 1^e fase ingediend voor de realisatie van een kippenhouderij (Kuijpers) en een Bio-energiecentrale (de BEM) door de gemeente geregistreerd onder nummer Z(BF1)-2010.000455 (Kuijpers) respectievelijk Z(BF1)-2010.000456 (de BEM);
- o. op 30 september 2010 heeft Kuijpers bij GS van de Provincie Limburg een aanvraag om milieuvergunning met bijbehorende besluit MER ingediend voor de exploitatie van een kippenhouderij (Kuijpers) en een Bio-energiecentrale (de BEM), geregistreerd onder nummer 10/26185. De besluit MER is geregistreerd onder nummer 10/27335;
- p. partijen hebben overeenstemming bereikt over de voorwaarden van de koop en wensen de bereikte overeenstemming vast te leggen in deze overeenkomst.

Partijen komen overeen als volgt:

De gemeente verkoopt aan Kuijpers, die van de gemeente koopt, het Verkochte.

De koopprijs bedraagt € 8,00 per m² (zegge: acht euro) exclusief kosten en belastingen. Daarnaast is een exploitatiebijdrage van € 4,00 per m² (zegge: 4 euro) overeengekomen.

Alle kosten en belastingen, gemoeid met de overdracht, waaronder begrepen overdracht-en/of Omzetbelasting, kadastraal tarief en notariskosten, zijn voor rekening van Kuijpers.

En voorts onder de volgende bijzondere voorwaarden en bepalingen.

Artikel 1. Definities

- 1. **Bouwblok:** een bouwvlak groot 88.575 vierkante meter (zegge: 08 ha, 85 ca en 75 are), zijnde de grootte van het Verkochte.
- 2. **Bouwplan(nen):** de aanvragen om bouwvergunning d.d. 6 augustus 2010 door de gemeente geregistreerd onder nummer Z(BF1)-2010.000455 (Kuijpers) respectievelijk Z(BF1)-2010.000456 (de BEM).

Artikel 2. Notaris/aanvragen vergunningen/toestemmingen

- 1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door Kuijpers en de BEM aan te wijzen notaris.
- 2. De akte van levering zal worden gepasseerd uiterlijk binnen zes maanden nadat de ter zake de op het Verkochte te realiseren bebouwing benodigde vergunningen en



toestemmingen op de voorgeschreven wijze aan Kuijpers en de BEM bekend zijn gemaakt.

3. Kuijpers en de BEM zijn verplicht om zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze overeenkomst de voor de bebouwing van het Verkochte benodigde vergunningen en toestemmingen aan te vragen, voor zover deze nog niet zijn aangevraagd. In dit verband is de exploitant verplicht de bouwaanvraag tweede fase in te dienen binnen één jaar na ondertekening van deze Overeenkomst of, voor zover dat later zou zijn, binnen 14 dagen nadat de bouwvergunning eerste fase is verleend.

Artikel 3. Betaling

1. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de desbetreffende notaris.
2. Kuijpers is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door betaling op de kwaliteitsrekening van de notaris, met valuterings van uiterlijk de dag van ondertekening van de akte tot levering.
3. Uitbetaling aan de gemeente zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris is gebleken dat de gemeente aan haar verplichting heeft voldaan tot levering vrij van hypotheek en beslagen die ingevolge deze koopovereenkomst niet door Kuijpers en de BEM worden overgenomen. De gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.
4. De notaris houdt het door of namens Kuijpers betaalde voor Kuijpers, tot het moment waarop hem uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het in lid 3 van dit artikel bepaalde. Daarna houdt de notaris de betrokken gelden voor de gemeente, voor zover deze niet bestemd zijn voor betaling van schulden waarvoor inschrijvingen als het in lid 3 van dit artikel bepaalde zijn genomen of op andere grond volgens de afrekening van de notaris aan anderen toekomen.

Artikel 4. Juridische levering

1. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan, de registergoederen tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. De gemeente heeft kennis gegeven van alle eventueel met het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, anders dan kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijvend respectievelijk voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte (en) van levering;
 - b. andere akten, waarbij vooromschreven rechten werden verleend.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are several distinct signatures, including one that appears to be 'Kuijpers' and another that looks like 'BEM'. There are also some numbers and other marks, such as '8', '5', and '3'.

3. Kuijpers aanvaardt verder nadrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit openbare registers en als hiervoor omschreven, en die voor haar uit de feitelijke situatie kenbaar zijn respectievelijk voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 5. Feitelijke levering

De feitelijke levering vindt plaats ten tijde van de juridische levering. De feitelijke levering van het Verkochte zal plaatsvinden in de staat waarin het zich thans bevindt, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Door Arcadis is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het verkennend bodemonderzoeksrapport van Arcadis d.d. 17 november 2009 blijkt, dat de grond geschikt is voor het gebruik en de realisering van de door initiatiefnemers ingediende plannen.

Eventuele verontreiniging, ook voor zover die niet blijkt uit het uitgevoerde onderzoek, is voor rekening en risico van Kuijpers.

Artikel 6. Garanties gemeente

1. De gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte.
2. Het Verkochte wordt geheel vrij van huur-/huurkoop overgedragen;
3. het Verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur zijn en/of van aanspraken van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik.
4. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit de hoofde van voorkeursrechten of optierechten.
5. Op het Verkochte rust geen retentierecht.
6. Aan de gemeente zijn geen nog niet ingeschreven, maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend.
7. Met betrekking tot het Verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies.

Artikel 7. Baten en lasten

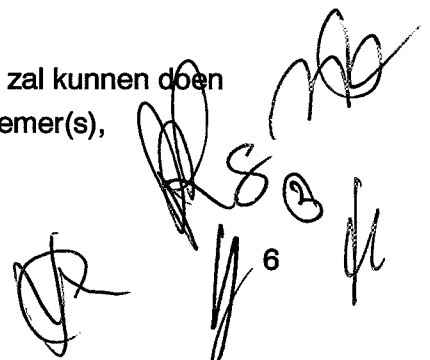
Alle baten en lasten komen voor rekening van Kuijpers met ingang van de datum van ondertekening van de akte van levering. De dan lopende baten en lasten, zullen tussen partijen worden verrekend.

Artikel 8. Verrekening/risico-overdracht

1. Het verschil tussen de werkelijke en de in deze overeenkomst genoemde opgegeven grootte van het Verkochte zal worden verrekend tegen een totaalbedrag van € 12,00 per vierkante meter, zijnde € 8,- koopprijs en € 4,- exploitatiebijdrage.
2. Het risico van het Verkochte blijft voor rekening van de gemeente tot het moment van juridische levering, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt.

Artikel 9. Overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de gemeente ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s),



Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials.

installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op Kuijpers per tijdstip van het passeren van de akte tot levering. De gemeente verplicht zich haar bekende gegevens ter zake aan Kuijpers te verstrekken en machtigt Kuijpers hierbij deze overgang c.q. overdracht van aanspraken voor rekening van de gemeente te doen mededelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Artikel 10. (Planologische) medewerking gemeente

1. De gemeente zal zich inspannen om binnen de geldende wettelijke termijnen te beslissen op de door Kuijpers en de BEM ingediende aanvragen om vergunning voor de bouwplannen van Kuijpers en de BEM, die tevens een verzoek om projectbesluit bevatten.
2. De in lid 1 omschreven inspanningsverplichting van de gemeente laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente en haar organen onverlet. Partijen zijn zich ervan bewust dat de gemeente en haar organen gebonden zijn aan hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit de wet en andere voorschriften en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het bepaalde in lid 1 kan dan ook niet leiden tot aansprakelijkheid van de gemeente. Onder meer kan de gemeente niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.
3. Onderhavige overeenkomst laat voorts onverlet dat de gemeente gehouden is om de Europese en regelgeving op het gebied van aanbestedingsrecht en staatssteun, in het bijzonder het Besluit voor aanbestedingsregels en overheidsopdrachten en de artikelen 107 en 108 van het WVEU, na te leven. Het naleven van deze verplichtingen levert op geen enkele wijze een tekortkoming op in de nakoming van de verplichtingen van de gemeente uit hoofde van deze overeenkomst.

Artikel 11. Bijdrage grondexploitatiekosten

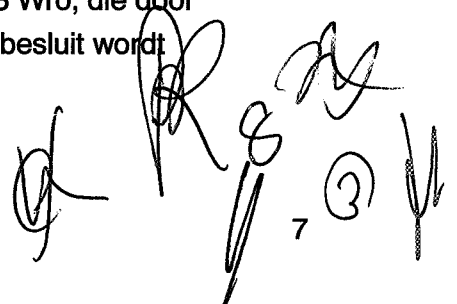
De kosten als bedoeld in de artikelen 6.2.3 en 6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening worden gelijktijdig met de koopsom voldaan en zullen niet apart worden verhaald. Met betrekking tot de in deze overeenkomst genoemde voorzieningen van openbaar nut zal geen aanvullend kostenverhaal plaatsvinden op basis van baatbelasting ten laste van het Exploitatiegebied.

Artikel 12. Leges

Kuijpers en de BEM zijn gehouden tot betaling van leges conform de gemeentelijke legesverordening.

Artikel 13. Planschade

1. Kuijpers en de BEM verbinden zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in de artikelen 6.1 en 6.3 Wro, die door burgemeester en wethouders van de gemeente bij onherroepelijk besluit wordt

Handwritten signatures and initials in black ink, located at the bottom right of the page. There are several distinct signatures, some appearing to be initials, and a small number '7' is visible near the bottom right.

toegekend en die voortvloeit uit de planologische maatregelen ten behoeve van de bouwplannen van Kuijpers en de BEM.

2. Naast de betaling als bedoeld in het vorige lid zijn Kuijpers en de BEM gehouden de kosten van de planschadebeoordelingscommissie, voor zover deze verband houden met de planologische maatregelen, aan de gemeente te vergoeden. De gemeente zal de ter zake door haar ontvangen facturen doorbelasten aan Kuijpers en de BEM. Kuijpers en de BEM zijn gehouden de doorbelaste facturen aan de gemeente te voldoen binnen 30 dagen nadat de gemeente opgave van de kosten heeft gedaan aan Kuijpers en de BEM. Betaling dient te geschieden op rekeningnummer 28 50 31 295 t.n.v. de gemeente Horst aan de Maas.
3. De gemeente zal Kuijpers en de BEM schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade als bedoeld in de artikel 6.1 en 6.3 Wro die voortvloeit uit de planologische maatregelen ten behoeve van de bouwplannen van Kuijpers en de BEM.
4. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregelen ten behoeve van de bouwplannen van Kuijpers en de BEM, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan Kuijpers en de BEM meedelen.
5. Het bedrag van een toegekende tegemoetkoming in planschade dient door Kuijpers en de BEM te worden voldaan uiterlijk 14 dagen, nadat het besluit waarbij de tegemoetkoming in schade is toegekend, onherroepelijk is geworden. Betaling dient te geschieden op rekeningnummer 28 50 31 295 t.n.v. de gemeente Horst aan de Maas.

Artikel 14. Schade aan gemeentelijke eigendommen

Eventuele schade aangericht aan gemeentelijke eigendommen als gevolg van door of namens Kuijpers en de BEM verrichte werkzaamheden op of ten behoeve van het bouwblok komen volledig voor rekening van Kuijpers en de BEM.

Artikel 15. Toezicht

1. De gemeente is gerechtigd toezicht te houden op de bouwwerkzaamheden. De kopers zullen daartoe aan de gemeente, of aan door de gemeente met toezicht op de naleving van de bouwwerkzaamheden belaste personen en de daartoe nodige deskundigen en/of werktuigen te allen tijde toegang verlenen tot het werk en het werkterrein.
2. Het bepaalde onder lid 1 van dit artikel laat onverlet de eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de kopers voor het door of namens hen gerealiseerde (bouw)werk. De gemeente is niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van onvoldoende toezicht.

Artikel 16. Infrastructuur exploitatiegebied

1. Kuijpers en de BEM zijn verplicht om in overleg met de gemeente de routing van het bouwverkeer vast te stellen. Kuijpers en de BEM zijn gehouden afspraken omtrent de



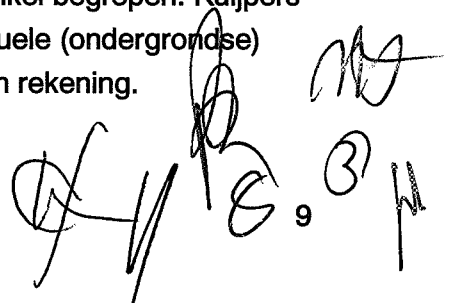
Handwritten signatures and initials, including a large 'W' and 'S' and a smaller 'B' and 'M', with a small number '8' written below them.

routing van het bouwverkeer adequaat aan de door hun ingeschakelde derden kenbaar te maken.

2. Het laatstelijk vastgestelde gemeentelijk verkeerscirculatieplan ten behoeve van het Exploitatiegebied is leidend ten aanzien van de aanleg van de infrastructurele werken ten behoeve van het Exploitatiegebied.
3. Bij de aanleg van de benodigde infrastructuur ten behoeve van het Exploitatiegebied is de beoogde eindsituatie van dit gebied bepalend. Het voorgaande kan ertoe leiden dat de gemeente de infrastructurele werkzaamheden gefaseerd kan (laten) uitvoeren. Kuijpers en de BEM worden door de gemeente betrokken bij de uitvoering van het verkeerscirculatieplan.
4. De gemeente zal zich bij de aanleg van de infrastructurele werken inspannen de werkzaamheden zoveel mogelijk af te stemmen op de ontwikkeling zoals partijen die voor ogen staat. Kuijpers en de BEM zijn zich ervan bewust dat de gemeente nog een deel van de voor de realisatie van de infrastructurele werken benodigde gronden zal moeten aankopen. De gemeente is in geen geval aansprakelijk voor eventuele schade van Kuijpers en de BEM als gevolg van de realisatie van de infrastructuur, op welke wijze dan ook ontstaan.
5. De gemeente zal als onderdeel van de infrastructuur het Verkochte ontsluiten met een bij de verkeersbelasting passende ontsluiting, zijnde een verharde ontsluitingsweg (met daarbij passende infrastructuur) dwars op de Witveldweg.

Artikel 17. Bouwrijp/woonrijp

1. De gemeente zorgt voor de aanleg van de vereiste standaardvoorzieningen van openbaar nut in de openbare ruimte op de wijze zoals de gemeente dat elders in het LOG Witveldweg heeft gedaan. Voor wat betreft de elektriciteitsvoorziening is een 3 x 80 kV-kabel aangelegd. Voor zover deze voorziening, als gevolg van het feit dat reeds andere bedrijven hiervan gebruik maken, ten behoeve van de aansluiting van het NGB aan deze voorziening aanpassing c.q. uitbreiding behoeft, komen de daarmee gepaard gaande kosten voor rekening van de gemeente tot het maximum van de aanlegkosten van een 3 x 80 kV-kabel. Mochten er aanvullende c.q. zwaardere voorzieningen noodzakelijk zijn, dan komen de meerkosten voor rekening van Kuijpers en de BEM. Alle kosten verbonden aan het aftakken dan wel verbinden van de openbare voorzieningen naar het bouwperceel komen eveneens voor rekening en risico van Kuijpers en de BEM.
2. Kuijpers en de BEM zorgen voor eigen rekening en risico dat de vereiste koppelingen en aansluitingen op het Verkochte (en zonodig de andere percelen) worden aangebracht en dragen zelf zorg voor daadwerkelijke aansluiting op de in lid 1 bedoelde voorzieningen.
3. Na aanleg van de in lid 1 genoemde voorzieningen wordt het Exploitatiegebied geacht bouwrijp te zijn.
4. Voor zover Kuijpers en/of de BEM een (ondergrondse) mestleiding wensen te (laten) realiseren, wordt de aanleg daarvan nadrukkelijk niet onder dit artikel begrepen. Kuijpers en de BEM dienen zelf zorg te dragen voor aanleg van een eventuele (ondergrondse) mestleiding. De daarmee gepaard gaande kosten komen voor hun rekening.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, the number '9', and other initials.

5. De gemeente is bereid zich in te spannen om, zodra de thans bestaande wettelijke belemmeringen zijn weggenomen, de aanleg van (ondergrondse) leidingen langs de openbare weg voor transport van reststromen (zoals dierlijke mest, afvalwater, warmte) tussen de bio-energiecentrale, de varkenshouderij en de kippenhouderij mogelijk te maken. De gemeente zal zich tevens inspannen om eventuele publiekrechtelijke belemmeringen die er bestaan om de aanleg van een mestleidingnetwerk voor het gehele Landbouwontwikkelingsgebied Witveldweg mogelijk te maken weg te nemen, voor zover bestuursorganen van de gemeente ter zake bevoegd gezag zijn en eerst nadat de gemeente een daartoe strekkend verzoek heeft ontvangen. Op de in dit lid genoemde inspanningsverplichtingen is artikel 11 lid 2 van de overeenkomst van overeenkomstige toepassing.
6. Indien en zodra alle voor de aanleg van de in lid 5 genoemde mestleiding vereiste toestemmingen en vergunningen zijn verleend, is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan de vestiging van een zakelijk recht dat de aanleg en instandhouding van de mestleiding in de grond van de gemeente mogelijk maakt. Kuijpers en of de BEM is ter zake geen vergoeding aan de gemeente verschuldigd. Aanleg en instandhouding geschiedt voor rekening en risico van Kuijpers en/of de BEM. In de te verlijden akte zal onder meer worden vastgelegd dat de gemeente nimmer aansprakelijk kan worden gesteld voor schade die de exploitant lijdt doordat de mestleiding tijdelijk buiten gebruik moet worden gesteld en verlegd in verband met werkzaamheden in/aan de weg en/of het openbaar gebied. De notariële kosten komen voor rekening van Kuijpers.

Artikel 18. Bouwplicht

1. Kuijpers en de BEM zijn verplicht binnen zes maanden na het onherroepelijk verkrijgen van de benodigde vergunningen en toestemmingen met de bouwwerkzaamheden conform de ter zake de op het Verkochte te realiseren bebouwing verleende vergunningen en toestemmingen te starten.
2. Kuijpers en de BEM zijn verplicht na aanvang van de bouw als bedoeld in lid 1 van dit artikel zich in te spannen de bebouwing binnen drie jaar na aanvang van de bouw conform de verleende vergunningen en toestemmingen te voltooien en op te leveren.
3. Indien na verloop van één jaar na het onherroepelijk verkrijgen van de benodigde vergunningen en toestemmingen nog niet met de bouw is gestart, zijn de kopers aan de gemeente een gefixeerde schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 25% van de koopprijs, onverminderd het recht op nakoming van de gemeente. Daarnaast heeft de gemeente het recht deze overeenkomst te ontbinden. De kosten van terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de kopers, zodat de gemeente het verkochte onbezwaard en vrij op naam krijgt teruggeleverd.

Artikel 19. Overige verplichtingen

1. De kopers zijn gehouden de door hen te realiseren bebouwing te voorzien van een webcam, die dusdanig wordt opgesteld dat de gemeente te allen tijde visueel kan controleren of de nog te realiseren luchtwassers in bedrijf zijn.

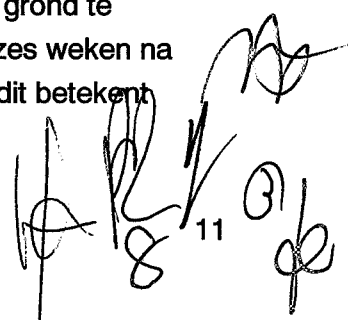


10

2. De door Kuipers en de BEM aan te brengen inrichting dient in overeenstemming te zijn met het landschapsplan.

Artikel 20. Recht van ontbinding

1. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente zal deze overeenkomst in het kader van artikel 169 lid 4 Gemeentewet voorleggen aan de gemeenteraad en heeft het recht deze overeenkomst zonder gehoudenheid tot schadevergoeding te ontbinden indien de reactie van de gemeenteraad daartoe, naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, aanleiding geeft. Burgemeester en wethouders zullen van deze bevoegdheid geen gebruik maken als de gemeenteraad in meerderheid het NGB-concept en de onderhavige overeenkomsten onderschrijft. De mededeling van burgemeester en wethouders, die schriftelijk dient te geschieden, moet uiterlijk binnen zes weken na ondertekening van deze overeenkomst in het bezit zijn van Kuipers en de BEM, op straffe van verval van de bevoegdheid de koopovereenkomst op deze grond te ontbinden.
2. Indien en zodra de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State één of meerdere vergunningen of toestemmingen met betrekking tot de kippenhouderij of de Bio-energiecentrale vernietigt, waardoor het NGB niet als totaalconcept kan worden gerealiseerd, geheel conform de ingediende aanvragen om vergunningen en toestemmingen en de op basis van die aanvragen verleende vergunningen en toestemmingen, en de geconstateerde gebreken naar het oordeel van de gemeente niet kunnen worden gerepareerd, hebben beide partijen het recht deze overeenkomst te ontbinden en dient het Verkochte op eerste verzoek van de tot ontbinding initiatiefnemende partij en binnen een termijn van zes weken, te worden teruggeleverd aan de gemeente. Teruglevering van het Verkochte zal onbelast en onbezwaard plaatsvinden (dit betekent onder meer dat in de erfpachtakte bepaald dient te worden dat de erfpacht eindigt indien en voor zover het Verkochte aan de gemeente wordt teruggeleverd), zulks tegen (terug)betaling van de betaalde koopsom en de betaalde exploitatiebijdrage. Alle met de teruglevering gepaard gaande kosten (waaronder de notariële kosten en belastingen) zijn voor rekening van Kuipers en de BEM. Het beroep op ontbinding dient schriftelijk te geschieden binnen vier maanden, nadat bekend is dat één of meerdere vergunningen zijn vernietigd en de gebreken niet reparabel zijn.
3. Kuipers en de BEM tezamen hebben het recht deze koopovereenkomst te ontbinden indien niet uiterlijk op 1 juli 2014 sprake is van een onherroepelijk projectbesluit met betrekking tot het Verkochte en daarnaast gelegen percelen op grond waarvan realisatie van het NGB in zijn geheel conform de ingediende aanvragen om vergunningen en toestemmingen en de op basis van die aanvragen verleende vergunningen en toestemmingen mogelijk is. Deze mededeling, die schriftelijk dient te geschieden, moet uiterlijk vier maanden na de hiervoor genoemde datum in het bezit zijn van de gemeente, op straffe van verval op de bevoegdheid de koopovereenkomst op deze grond te ontbinden. Teruglevering van het Verkochte zal binnen een termijn van zes weken na hiervoor genoemde mededeling onbelast en onbezwaard plaatsvinden (dit betekent



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and the number 11.

onder meer dat in de erfpachttakte bepaald dient te worden dat de erfpacht eindigt indien en voor zover het Verkochte aan de gemeente wordt teruggeleverd), zulks tegen (terug)betaling van de betaalde koopsom en de betaalde exploitatiebijdrage. Alle met de teruglevering gepaard gaande kosten (waaronder de notariële kosten en belastingen) zijn voor rekening van Kuijpers en de BEM.

4. Als Kuijpers en de BEM of de gemeente op goede gronden gebruik maken van haar/hun recht op ontbinding van deze overeenkomst als bedoeld in dit artikel, zullen/zal zij in overleg treden met de andere partij(en) om te onderzoeken of effectuering van de koopovereenkomst op een later tijdstip en/of op een andere wijze (wel) mogelijk is, zulks rekening houdend met de belangen van beide partijen.
5. Indien één van de partijen gebruik maakt van het recht op ontbinding, is zij niet gehouden de door de andere partij in redelijkheid gemaakte kosten of de door de andere partij geleden schade te vergoeden.
6. Deze overeenkomst is gesloten onder de ontbindende voorwaarde, dat de koop niet doorgaat indien:
 - Kuijpers en/of de BEM de financiering niet binnen zes maanden geregeld krijgen.

Artikel 21. Ingebrekestelling

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij na in gebreke te zijn gesteld nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een redelijke termijn. Een redelijke termijn is in ieder geval verstreken na verloop van 30 dagen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht alle schade die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden en kan deze wederpartij de overeenkomst zonder rechtelijke tussenkomst ontbinden.
3. Indien Kuijpers en de BEM enerzijds of de gemeente anderzijds hun/haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst niet nakomt, verbeurt zij aan de andere partij, na ingebrekestelling, een direct opeisbare boete van € 500,00 per dag, met een maximum van € 100.000,00 dat de partij hiermee in gebreke blijft, onverminderd het recht op nakoming van de andere partij. Deze bepaling geldt niet voor het niet (tijdig) nakomen van de bouwplicht of het niet (tijdig) meewerken aan de juridische feitelijke/juridische levering, waarvoor aparte regelingen zijn opgenomen.
4. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke/juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren gelijk aan 10% van de totale koopsom. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
5. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
6. Naast het hierboven gestelde behouden partijen het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.



12

Artikel 22. Contractsoverneming

1. Het is Kuijpers en de BEM niet toegestaan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente, de hen uit deze overeenkomst toekomende rechten en verplichtingen, al dan niet gepaard gaande met of voortvloeiende uit een vervreemding van het Verkochte, over te dragen aan een derde.
2. De in lid 1 genoemde beperking vervalt, zodra de bouwplannen conform de bouwvergunningen zijn verwezenlijkt.

Artikel 23. Hoofdelijke verbondenheid

De kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de nakoming van hun verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

Artikel 24. Algemene Termijnenwet

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

Artikel 25. Geschillen

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Ieder geschil tussen partijen ter zake van deze overeenkomst zal worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het Arrondissement Roermond.

Artikel 26. Bekendheid inhoud overeenkomst

1. Partijen verklaren dat zij, voordat zij deze overeenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hen voldoende voor ogen staan.
2. Indien enige bepaling van deze overeenkomst nietig of vernietigbaar zou zijn, verplichten partijen zich jegens elkaar om deze overeenkomst zodanig aan te passen dat deze rechtsgeldig zal zijn. Mocht het niet mogelijk zijn hetzelfde resultaat te bereiken, dan zullen partijen een overeenkomst sluiten waarbij zoveel als mogelijk recht wordt gedaan aan hetgeen in de onderhavige overeenkomst is vastgelegd.



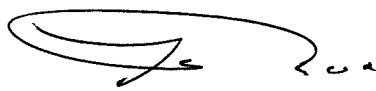
Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with circled numbers.

Aldus opgemaakt in drievoud en getekend

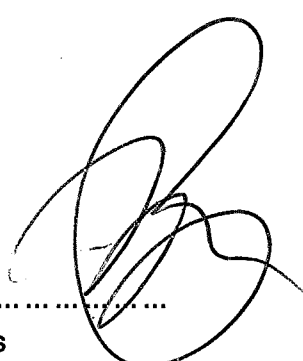
te Horst..., d.d. 5 JULI 2011... te Horst..., d.d. 5 JULI 2011

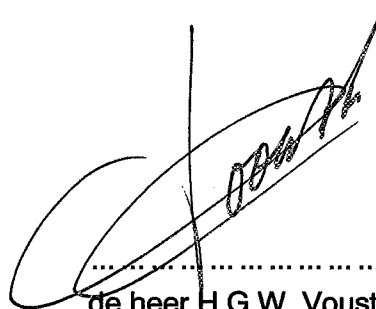
de gemeente
voor deze:

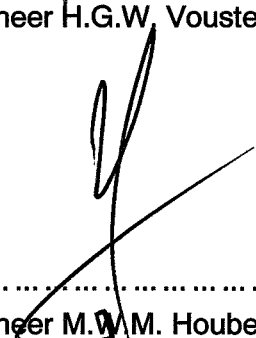
Kuijpers en de BEM
voor deze:


.....
de burgemeester van de
gemeente Horst aan de Maas
de heer ir. C.H.C. van Rooij


.....
de heer C.J.M. Kuijpers
+ MWM Kuijpers + PHM Kuijpers


.....


.....
de heer H.G.W. Vousten


.....
de heer M.W.M. Houben


.....
de heer G.J.P. Vullings