

Koopovereenkomst

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de **GEMEENTE BERGEN OP ZOOM**, gevestigd te 4611 AR Bergen op Zoom aan de Jacob Obrechtlaan 4, (correspondentieadres: Postbus 35 te 4600 AA Bergen op Zoom), vertegenwoordigd door mw. E.J.C. Mulders-Meesters, afdelingsmanager Vastgoed en Grondzaken, daartoe gemandateerd en ter uitvoering van het collegebesluit d.d. ____ - ____-2025 - krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet - de gemeente rechtsgeldig vertegenwoordigt, hierna te noemen: "Gemeente" en/of "Verkoper",

en

2. _____, gevestigd aan de _____ te _____ (postcode) te dezen gezamenlijk rechtsgeldig vertegenwoordigd door: _____,

hierna te noemen 'koper',

PARTIJEN OVERWEGEN DAT:

- De gemeente via selectieprocedure het perceel grond aan de Drebbelstraat/Wattweg te Bergen op Zoom openbaar en transparant in de verkoop heeft gezet en gegadigden zich via Tenderned kunnen melden;
- De inschrijving zoals ingediend op Tenderned als bijlage 2 is toegevoegd.
- Het college op _____ heeft besloten tot verkoop van voornoemde kavel aan koper mits de gemeenteraad vanwege de bepalingen in de Financiële Verordening geen wensen en bedenkingen heeft tegen de voorgenomen verkoop;
- De gemeenteraad op _____ geen inhoudelijke wensen en bedenkingen heeft geuit tegen deze voorgenomen verkoop;

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

GRONDVERKOOP

Verkoper verkoopt aan Koper die van Verkoper koopt en in eigendom zal aanvaarden, het bouwterrein gelegen aan de Drebbelstraat/Wattweg te Bergen op Zoom, kadastraal bekend gemeente Bergen op Zoom, sectie C, nummer 5086, groot circa 7731 m2, welke met een schuine streeparcering is aangegeven op situatietekening met doc.code 249932 d.d. 18-10-2022, beide Partijen verder genoegzaam bekend zodat daarvan geen nadere omschrijving wordt verlangd, in deze koopovereenkomst ook te noemen 'het Verkochte' dan wel 'de Onroerende Zaak'.

Deze overeenkomst van koop en verkoop is aangegaan voor en onder de hierna genoemde koopprijs en bedingen.

KOOPSOM

Paraaf gemeente:

Paraaf koper:

De overeengekomen koopsom bedraagt € 1.082.340,- k.k. (zegge: één miljoen tweeëntachtig duizend driehonderdveertig euro en nul eurocent welke koopprijs is gebaseerd op een vierkante meter prijs van € 140,- (zegge: honderdveertig), exclusief omzetbelasting en kosten koper.

BEDINGEN

Artikel 1. Kosten, rechten en overdrachtbelasting

Kosten, rechten en overdrachtsbelasting, op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht (en eventuele rectificatie-akte) vallende, zijn voor rekening van koper.

Artikel 2. Betaling

2.1 De betaling van de koopsom en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de akte van levering, bedoeld in artikel 3.1.

Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 3. Eigendomsoverdracht

3.1 De akte van levering dient te passeren zodra de omgevingsvergunning aan Koper is verleend en onherroepelijk is geworden, of zoveel eerder of later op een Partijen nader te noemen datum, doch binnen twee maanden na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, mits voor voornoemd tijdstip deze koopovereenkomst niet is beëindigd/ontbonden ingevolge artikelen 9, 15, 19, 23 en 26 van deze koopovereenkomst.

De akte van levering zal worden gepasseerd ten overstaan van een notaris of diens plaatsvervanger verbonden aan het kantoor _____, gevestigd te _____, (postcode), hierna te noemen "de Notaris".

3.3 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht van het verkochte ten tijde van het passeren van de akte van levering.

3.4 Indien koper de bepalingen in artikel 3.1. niet nakomt, is hij vanaf de eerste dag na verloop van de artikel 3.1 gestelde termijnen waarbinnen de koopsom had moeten worden voldaan en de akte van levering had moeten worden verleend, tot de dag van het verlijden van de akte van levering dan wel ingediende aanvraag omgevingsvergunning, aan verkoper over de koopsom een rente verschuldigd waarvan het percentage op jaarbasis overeenkomt met dat van de wettelijke rente, als bedoeld in artikel 6:120 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek (wettelijke rente handelstransacties), te voldoen bij de akte van levering.

Artikel 4. Staat van de onroerende zaak

4.1 De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt derhalve de Onroerende Zaak 'as is where is', onverminderd de in deze koopovereenkomst opgenomen verklaringen en garanties van Verkoper, en verklaart nadrukkelijk afstand te doen van alle vorderingen jegens verkoper ter zake de feitelijke eigenschappen of toestand of het ontbreken daarvan van de Onroerende Zaak.

4.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of afzonderlijke akte(n).

Als bijlagen 3 en 4 zijn toegevoegd eigendomsinformatie alsmede een afschrift van het erfdienstbaarheden onderzoek, waaruit blijkt dat er geen erfdienstbaarheden, zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen zijn.

4.3 De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als pand voor bedrijfsdoeleinden nodig zijn. Voor andere eigenschappen dan die voor normaal gebruik nodig zijn, noch voor gebreken die dat normale gebruik (kunnen) belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tekenen van deze koopovereenkomst staat verkoper niet in.

4.4.1 Door Verkoper is omtrent de aanwezigheid van verontreiniging in het verkochte, een actualiserend en aanvullend bodemonderzoek verricht, door Geonius Milieu B.V., gevestigd te Breda, waarvan de resultaten zijn neergelegd in "actualiserend en aanvullend bodemonderzoek Edisonlaan 15 te Bergen op Zoom", documentnummer MA160322.059.R01.V2.0, d.d. 26 juni 2019. Een afschrift van dit rapport is als bijlage 6 opgenomen. Na uitvoering van het actualiserend en aanvullend bodemonderzoek blijkt het volgende:

Op de te verkopen locatie is plaatselijk in de bovengrond, waar zintuiglijk bijmengingen van sporen baksteen, kolengruis en sintels zijn aangetroffen, licht (> achtergrondwaarden) verhoogde gehalten lood, kwik, zink, koper, polycyclische aromatisch koolwaterstoffen (PAK) en polychloorbifenylen (PCB) gemeten. In de bovengrond, waar zintuiglijk geen bijmengingen zijn aangetroffen, zijn geen verhogingen t.o.v. de achtergrondwaarden aangetoond. In de ondergrond is in één mengmonster een zeer licht (> achtergrondwaarde) verhoogde waarde PAK gemeten. In de overige mengmonsters van de ondergrond zijn geen verhogingen t.o.v. de achtergrondwaarden aangetoond. Binnen de te verkopen locatie heeft een voormalige ondergrondse huisbrandolietank van 10 m³ gelegen. Hier is in de grond en grondwater geen verhoogde concentraties t.o.v. de achtergrondwaarden en streefwaarden gemeten. De onderzoeksresultaten geven geen beperkingen voor de voorgenomen verkoop en voorgenomen ontwikkeling van de locatie tot bedrijfslocatie.

4.4.2 Het terrein dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het terrein bij aankoop in milieuhygiënische zin op grond van de Wet bodembescherming geschikt is voor de bestemming 'industrie'.

4.4.3 De koper kan de gemeente niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het te verkopen terrein, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit de in artikel 1 genoemde bodemonderzoek blijkt.

4.4.4 Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover althans die materialen zelf geen voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen bevatten. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt evenmin verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de verkochte grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

4.4.5 De koper dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor het afvoeren en zondig storten van als gevolg van (bouw)activiteiten van het verkochte afkomende overtollige grond, inclusief de eventueel daarin aanwezige bouw- en/of afvalstoffen, als bedoeld in of bij het Besluit bodemkwaliteit en daaraan aanverwante wet- en regelgeving. Voordat de bouwwerkzaamheden op de locatie plaatsvinden dient de vrijkomende grond middels een partijkeuring conform de richtlijnen uit het Besluit bodemkwaliteit te worden onderzocht teneinde de hergebruik van de vrijkomende grond te bepalen.

4.4.6 Voor zover aan verkoper bekend is in het verkochte **geen** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.

4.4.7 Voor zover verkoper bekend, zijn ten aan zien van de onroerende zaak door het daartoe bevoegde gezag vooralsnog geen beschikkingen genomen of bevelen gegeven in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming. Koper is ermee bekend dat vanwege de in artikel 4.4.1. genoemde vervuiling een beschikking op basis van het genoemde artikel mogelijk is.

4.5 Verkoper is tot niet meer verplicht dan tot hetgeen voortvloeit uit het in deze akte bepaalde.

4.6 Verkoper staat er voor in dat hem tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien na het moment van het sluiten van deze overeenkomst en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper.

De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

4.7 Het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en het is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet en de Huisvestingswet, noch van vordering van het verkochte krachtens artikel 40, lid 1 van de Huisvestingswet.

4.8 Aan Koper is bekend dat betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit, danwel registerinschrijving bekend:

1. als beschermd monument in de zin van artikel 3.1, 3.2 of 3.3 van de Erfgoedwet;
2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;

4.9 Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huur, huurkoop, gebruik of leasing. Het pand zal op het moment van het passeren van de akte van levering als bedoeld in artikel 3.1 leeg, ontruimd en vrij van gebruik worden opgeleverd aan koper.

4.10 Het is verkoper niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch

in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 9.1, lid 1 Omgevingswet.

4.11 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen van de partijen enig recht.

4.12 Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd zijn voldaan.

Voorzover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart de verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

4.13 Koper heeft kennisgenomen van de Klic-melding die als (Bijlage 12) bij deze koopovereenkomst is gehecht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de staat van het Verkochte zoals omschreven in artikel 4, doch Verkoper staat er niet voor in dat deze Klic-melding correct is. Afwijkingen zijn voor rekening en risico van Koper.

4.14 De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper, behoudens in die gevallen waarin de ene partij de andere partij uitdrukkelijk verklaart te vrijwaren.

4.15 Koper heeft het recht vóór het passeren van de akte van levering het registergoed te inspecteren.

4.16 Door Verkoper is omtrent de aanwezigheid van explosieven uit Tweede Wereldoorlog een onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat het Verkochte geen verdacht gebied betreft. Een kopie van de betreffende rapportage is aan deze Koopovereenkomst gehecht (bijlage 13).

4.17 Koper is ermee bekend dat er heipalen in het Verkochte aanwezig kunnen zijn.

Artikel 5. Feitelijke levering, overdracht aanspraken

5.1 De feitelijke levering en aanvaarding van het registergoed vindt plaats op de datum van de akte van levering als bedoeld in artikel 3.1 van deze overeenkomst.

5.2 Verkoper staat er voor in, dat de zaak bij de feitelijke levering geheel vrij is van aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd.

5.3 In deze overeenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan de koper te verstrekken en machtigt de koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper aan de betreffende derden te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 6. Baten en lasten

Alle baten en lasten komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van de akte van levering, als bedoeld in artikel 3.1 van deze overeenkomst.

De bij de akte van levering lopende baten en lasten canons zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt – zo mogelijk - gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaats.

Artikel 7. Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk. Indien het verkochte door meer personen gezamenlijk wordt aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk met dien verstande, dat de één betalend, de ander zal zijn bevrijd.

Artikel 8. Risico-overgang, beschadiging door overmacht

8.1 De onroerende zaak is met ingang van het moment van het tekenen van de akte van levering, bedoeld in artikel 3.1 van deze overeenkomst voor risico van de koper.

8.2 Indien de onroerende zaak vóór het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.

8.3 Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij onmiddellijk na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht (akte van levering):

- a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs - aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle

rechten welke verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens derden toekomen;

dan wel:

- b. verkoper verklaart de schade binnen vier weken na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van eigendomsoverdracht verschuift naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken; vindt herstel binnen vier weken niet ten genoegen van koper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij de koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

Artikel 9. Ingebrekestelling, ontbinding

9.1 Indien één der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van één of meer van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een daartoe strekkende schriftelijke verklaring aan de nalatige.

9.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete ter grootte van 10% van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

9.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 9.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van 3 promille van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

9.4 Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 10. Waarborgsom

10.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze uiterlijk 4 weken na ondertekening van deze koopovereenkomst als waarborgsom in handen van de notaris via diens bank- of girorekening een bedrag van 10% van de koopsom: € 108.234,-, (zegge honderdachtduizend tweehonderdvierendertig euro en nul eurocent. Deze waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 9, in mindering van de koopsom strekken. Over deze waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

10.2 In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper uiterlijk tot 4 weken na ondertekening van deze koopovereenkomst een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het in artikel 10.1 genoemde bedrag, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

10.3 Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 9 aan verkoper zijn verbeurd. In geen enkel geval zal koper beslag leggen op waarborgsom of bankgarantie of de bankgarantie op andere wijze blokkeren.

Artikel 11. Domicilie

Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de in artikel 3.1 bedoelde notaris.

Artikel 12. ~~Handelingsbevoegdheid echtgeno(o)t(e)/partner (voor zover partijen gehuwd/geregistreerd)~~

Artikel 13 Bekendheid inhoud koopovereenkomst

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopakte 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.

Artikel 14 Vormvoorschrift

De in deze overeenkomst bedoelde kennisgevingen, mededelingen, aanschrijvingen, aanmaningen, toestemmingen en ingebrekestellingen, moeten geschieden bij deurwaardersexploot dan wel bij aangetekende brief.

Artikel 15 Kroonvernietiging

De koper heeft generlei recht op schadevergoeding, hoegenaamd ook, indien het aankoopbesluit van de gemeente ingevolge artikel 268 van de Gemeentewet door de Kroon mocht worden vernietigd.

Artikel 16 Registratie koopakte

Partijen geven de notaris hiermee niet opdracht deze koopovereenkomst direct na ontvangst ter inschrijving in de openbare registers van het kadaster aan te bieden.

Artikel 17 Archeologische vondsten

Koper zal alle voorwerpen welke bij het graven in het registergoed mochten worden aangetroffen en waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is in de zin van de Monumentenwet 1988 ofwel welke uit een oogpunt van natuurlijke historie, oudheid en/of geschiedkunde of uit andere soortgelijke hoofde waarden hebben, onverwijld aan de gemeente Bergen op Zoom ter beschikking stellen met inachtneming van het ter zake bepaalde in de Erfgoedwet en met inachtneming van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van de schadeloosstelling van de vinder.

Artikel 18 Voorbehoud publiekrechtelijke besluitvorming

18.1 Ondanks de inspanningen die de Gemeente zal leveren om de benodigde planologische maatregelen, procedures en vergunningen te realiseren binnen haar publiekrechtelijke mogelijkheden kan het traject van de publiekrechtelijke besluitvorming ertoe leiden dat de benodigde planologische maatregelen en vergunningen niet, dan wel in afwijking van deze koopovereenkomst, hieronder tevens nadrukkelijk verstaan het alsnog moeten vaststellen van een exploitatieplan, tot stand komen. Het voorgaande kan niet leiden tot enige aansprakelijkheid uit hoofde van een niet correcte nakoming van haar verplichtingen aan de zijde van de Gemeente.

18.2 De Gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen en bezwaarschriften, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregelen en vergunningen of alsnog te weigeren deze maatregelen te treffen en/of vergunningen te verstrekken.

Artikel 19 Opschorting / ontbinding / beëindiging i.k.v. Bibob

19.1 Op deze overeenkomst is de Beleidsregel Bibob 2024 gemeente Bergen op Zoom van toepassing. Door ondertekening verklaart koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.

19.2.1 De gemeente Bergen op Zoom kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- a. 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;
- b. Er sprake is van (een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar) dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
- d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- e. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door [naam rechtspersoon met overheidstaak zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- f. 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.

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

19.3 De gemeente Bergen op Zoom kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 20 Erfafscheiding

20.1 Koper is verplicht voor eigen rekening en risico een erfafscheiding te realiseren overeenkomstig haar bouwplan en hij is verplicht deze afscheiding in deugdelijke staat te onderhouden. Verkoper is niet verplicht tot het bijdragen in de kosten van de afscheiding, zodat Koper ten behoeve van Verkoper afstand doet van haar uit de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeiende rechten.

Artikel 21 Anti-speculatiebeding

21.1 Indien Koper of diens rechtsopvolger(s) binnen tien jaar na het passeren van de akte van levering als bedoeld in artikel 3.1 voornemens is het Verkochte in juridisch of economisch eigendom over te dragen te verhuren en in gebruik te geven, dan wel te bezwaren met een persoonlijk of beperkt recht, met uitzondering van de vestiging van een hypotheekrecht en/of het vestigen van een erfdiensbaarheid, waardoor het gebruik van het Verkochte op een derde overgaat, dan is Koper of diens rechtsopvolger(s) daartoe enkel bevoegd na schriftelijke toestemming van het college van burgemeesters en wethouders van de Gemeente. Het college van burgemeester en wethouders kan aan deze schriftelijke toestemming voorwaarden verbinden, welke voorwaarden niet onredelijk mogen zijn. De Gemeente zal gemelde toestemming niet op onredelijke gronden weigeren en zal binnen drie (3) maanden na ontvangst van een verzoek om toestemming daarover beslissen. Koper of diens rechtsopvolger(s) zal het verzoek tijdig bij Verkoper indienen.

21.2 Bij niet, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is Koper aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 150.000,-.

Artikel 22 Aanvraag om omgevingsvergunning, bouwtermijn en recht van terugkoop

22.1 Op het Verkochte zal door Koper een bedrijfsgebouw worden opgericht en zal het bedrijfsgebouw als zodanig conform het vigerende bestemmingsplan worden gebruikt.

Koper heeft als doel om binnen zes maanden na leveringsdatum als bedoeld in artikel 3 lid 1 te starten met de bouw van het bedrijfspand en die bebouwing binnen achttien maanden na dagtekening van de akte van levering moet zijn voltooid, behoudens in het geval dat wettelijke voorschriften (zoals het verkrijgen van de benodigde onherroepelijke vergunningen) het bouwen verhinderen en behoudens door het college op grond van billijkheid of overmacht te verlenen uitstel.

22.2 Indien binnen een jaar na de datum van de akte van levering van het Verkochte zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 van deze koopovereenkomst nog geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden, zonder dat wettelijke voorschriften (zoals het verkrijgen van de benodigde onherroepelijke vergunningen) het bouwen verhinderen en zonder dat door het college op grond van billijkheid of overmacht uitstel is verleend, heeft de Verkoper het recht van terugkoop tegen een koopsom van 90% van de oorspronkelijke koopprijs, zonder dat daar enige rentevergoeding over verschuldigd is en overigens zonder aftrek van de door Koper verschuldigde en nog niet betaalde boete(s), alsmede zonder aftrek van overige door Verkoper geleden schade.

22.3 Indien Verkoper besluit gebruik te maken van het recht van terugkoop zoals bedoeld in voorgaande lid, zal zij dit schriftelijk aan Koper kenbaar maken. Koper zal hierna onmiddellijk meewerken het Verkochte notarieel terug te leveren aan Verkoper.

Koper is verplicht voor haar rekening en risico het Verkochte in de oorspronkelijke staat waarin het door Verkoper aan Koper was geleverd aan Verkoper terug te leveren.

Artikel 23 Parkeervoorzieningen en parkmanagement

23.1 Koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de op het Verkochte te stichten bedrijfspand, overeenkomstig de parkeernormen zoals opgenomen in het omgevingsplan van de Gemeente zorg te dragen voor de aanleg en instandhouding van voldoende, vanaf de openbare weg toegankelijke parkeergelegenheid, ten behoeve van de nieuwe bedrijfsvestiging, van het aldaar werkzame personeel, alsmede ten behoeve van de bezoekers van het bedrijf, zodat daarvoor geen beroep zal worden gedaan op de omliggende openbare wegen en straten

23.2 Met de aankoop van deze kavel verplicht u zich tot deelname aan de bedrijventerreinvereniging Lage Meren Meilust e.o. Hun activiteiten richten zich o.a. op het gezamenlijk inkopen van energie, het afvoeren van afvalstoffen en het bedrijventerrein schoon, heel en veilig houden.

Artikel 24 Staatssteun en aanbesteding

24.1 Deze overeenkomst is gesloten met het in deze overeenkomst genoemde doel, te weten de verkoop van het verkochte in verband met de realisatie van het bedrijfspand. Mocht de Europese Commissie of de rechter echter onverhoopt oordelen dat, om wat voor reden of oorzaak, er sprake is van ongeoorloofde staatssteun, dan treden Partijen in overleg over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor de overeenkomst.

24.2 In overleg en niet eerder dan na voorafgaande overeenstemming wijzigen Partijen de overeenkomst op de voor hen minst bezwarende wijze, zodat geheel tegemoetgekomen wordt aan de bezwaren van de Europese Commissie of de rechter en recht wordt! gedaan aan de geest van de overeenkomst. Indien het oordeel van de Europese Commissie of de rechter geen ruimte biedt voor wijziging van de overeenkomst of de geest van de overeenkomst een dergelijke wijziging niet toelaat, heeft Verkoper de bevoegdheid de overeenkomst te ontbinden. In deze situatie zullen Partijen in overleg treden en zij zullen in alle redelijkheid werken aan een voor beide Partijen acceptabele oplossing.

24.3 Partijen achten de aanbestedingsregels ter zake van de Aanbestedingsweg 2012 niet op de in deze overeenkomst vermelde grondverkoop van toepassing. Mocht een derde onverhoopt een vordering indienen bij een daartoe bevoegde rechter vanwege het niet aanbesteden van de onderhavige ontwikkeling, stelt Verkoper Koper hiervan onverwijld in kennis. Voor het geval de rechter zou oordelen dat er sprake is van een ontwikkeling die aanbestedingsplichtig had moeten worden geacht en Verkoper dientengevolge deze overeenkomst dient te beëindigen respectievelijk de onderhavige ontwikkeling alsnog dient aan te besteden, is Verkoper gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat hiertoe enige opzegging, opzegtermijn en/of gerechtelijke tussenkomst is vereist, zulks door middel van een aangetekende brief aan Koper. In deze situatie zullen Partijen in overleg treden en zij zullen in alle redelijkheid werken aan een voor beide Partijen acceptabele oplossing.

24.4 Indien sprake is van de in lid 2 of 3 bedoelde ontbinding van de overeenkomst, is Verkoper niet gehouden tot vergoeding van schade - in welke aard en vorm dan ook - jegens Koper.

24.5 Mocht een derde onverhoopt een vordering indienen bij de daartoe bevoegde rechter en in het geval de rechter zou oordelen dat er niet voldoende mededingingsruimte is geboden is de Verkoper niet gehouden tot vergoeding van schade in welke aard en vorm dan ook - jegens Koper.

24.6 Partijen menen te hebben voldaan aan het zogenaamde Didam-arrest. Mocht een derde in dit verband onverhoopt een vordering indienen bij een daartoe bevoegde rechter, dan stelt de Gemeente Koper hiervan onverwijld in kennis. Voor het geval een rechter dan zou oordelen partijen hierin niet te volgen en de Gemeente dientengevolge deze overeenkomst dient te beëindigen respectievelijk de ontwikkeling alsnog kenbaar te maken, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat hiertoe enige opzegging, opzegtermijn en/of gerechtelijke tussenkomst is vereist, zulks door middel van aangetekende brief aan Koper. Alsdan zullen partijen in overleg treden en zij zullen in alle redelijkheid werken aan een voor beide partijen acceptabele oplossing.

Artikel 25 Kettingbeding

25.1 Koper is verplicht en zij verbindt zich jegens Verkoper, om, bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte, alsmede bij iedere verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, met uitzondering van het vestigen van een hypotheekrecht en/of erfdiensbaarheid en/of het aangaan van een (ver)huurovereenkomst, op (een gedeelte van) het Verkochte, de bepalingen onder de artikelen 17, 20, 21, 22 en 23 van deze koopovereenkomst, alsmede de bepalingen van dit artikel 25 aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen en om het bepaalde in de artikelen 17, 20, 21, 22 en 23, en dit artikel 25 in de akte van overdracht c.q. in de vestigingsakte van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op straffe van een direct opeisbare boete jegens Verkoper, ter grootte van € 150.000,- met de bevoegdheid voor Verkoper om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

25.2 Op gelijke wijze als in lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt Koper zich jegens Verkoper om, eveneens op straffe van een direct opeisbare boete van € 150.000,- het bepaalde in de artikelen 17, 20, 21, 22, 23 en dit artikel 25 van deze koopovereenkomst bij wijze van derdenbeding door te leggen aan

elke opvolgend eigenaar c.q. beperkt gerechtigde, alsook om de doorgeefverplichting woordelijk op te leggen aan diens rechtsopvolgers c.q. beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij deze bedingen jegens Verkoper aan.

25.3 Indien en voor zover men van de hiervoor genoemde artikelen c.q. kettingbedingen in tijd is uitgewerkt dan wel indien Koper en/of diens rechtsopvolger(s) daaraan uitvoering heeft/hebben gegeven, kunnen Partijen vaststellen dat de betreffende verplichting niet (meer) als kettingbeding behoeft te worden doorgelegd. Koper en/of diens rechtsopvolger(s) zal/zullen pas bevrijd zijn van (de doorleggingsverplichting van) de in dit artikel opgenomen kettingbedingen, zodra Verkoper zich hiermee schriftelijk akkoord heeft verklaard.

Artikel 26 Stikstof i.r.t. vergunning

26.1 De ontwikkeling van het perceel kan worden beïnvloed door de geldende stikstofregelgeving. Door de uitspraak van de Raad van State in november 2024 zijn de voorwaarden voor intern salderen aangescherpt, waardoor het verkrijgen van een vergunning complexer is geworden. Voor bouwactiviteiten geldt dat bij elke stikstofdepositie (> 0,00 mol/ha/jr) een passende beoordeling en mogelijk een vergunning vereist is. De verkoper geeft geen garanties over de haalbaarheid van de ontwikkeling in relatie tot stikstofemissie. Het is aan de inschrijver/koper om zelfstandig onderzoek te doen naar de stikstofdepositie van de voorgenomen ontwikkeling en om de benodigde vergunningen te verkrijgen.

26.2 De projectlocatie is op een korte afstand is gelegen van een Natura 2000-gebied. Dit kan gevolgen hebben voor de stikstofdepositie en betekenen dat u naast een technische en/of ruimtelijke omgevingsvergunning van onze gemeente ook dient te beschikken over een omgevingsvergunning van de provincie Noord-Brabant voor een Natura 2000-activiteit alvorens u het project kunt uitvoeren. Gelet op de algemene zorgplicht uit de Omgevingswet dient u voorafgaand aan de werkzaamheden na te gaan of dit voor uw locatie van toepassing is. Koper is zelf verantwoordelijk om na te gaan of u over alle benodigde toestemmingen beschikt alvorens u overgaat tot uitvoering.

Artikel 27 Ontbindende voorwaarden

Deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat uiterlijk op ____ [finale einddatum contract af te stemmen met koper] de akte van levering is gepasseerd als bedoeld in artikel 3 van de koopovereenkomst.

Artikel 28 Slotclausule

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien een van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Artikel 29 Bijlagen

Bijlage 1: Verkooptekening met doc.code 249932 d.d 18-10-2022;

Bijlage 2: Inschrijving Tenderned

Bijlage 3: Eigendomsinformatie;

Bijlage 4: Erfdienstbaarhedenonderzoek;

Bijlage 5: Notitie OMWB d.d.25 oktober 2019;

Bijlage 6: Actualiserend en aanvullend bodemonderzoek Geonius MA160322.059.R01.V2.0;

Bijlage 7: Asbestinventarisatierapport, projectnummer AK 1903200, d.d. 20 maart 2019;

Bijlage 8: Asbestinventarisatierapport, projectnummer AK 1903200.01, d.d. 12 april 2019;

Bijlage 9: Eindcontrole adviesbureau Flamant, d.d. 26 april 2019;

Bijlage 10: Asbestinventarisatierapport, projectnummer AK 1903200.02, d.d. 2 september 2019;

Bijlage 11: Eindcontrole adviesbureau Flamant, d.d. 11 oktober 2019;

Bijlage 12: Klic-melding;

Bijlage 13: Explosieven onderzoek

Aldus overeengekomen en in viervoud getekend te Bergen op Zoom, d.d. _____

De gemeente,

Koper,

.....

.....

Mw. E.J.C. Mulders-Meesters
Manager Vastgoed en Grondzaken

ACCEPT

U

Paraaf gemeente:

Paraaf koper: