Koopovereenkomst

(Eigendomsoverdracht kavel F[XXX] Oude Molen te Halsteren - bouwgrond bedrijfsvestiging zonder dienstwoning)

ONDERGETEKENDEN:

I De publiekrechtelijke rechtspersoon 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), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw [●], [●] (functie), daartoe gevolmachtigd op grond van [●], hierna te noemen: 'de Gemeente';

II De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [●], gevestigd ([●]) [●] aan de [●], ingeschreven in het handelsregister onder nummer [●], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer/mevrouw [●], hierna te noemen: 'Koper'.

De Gemeente en Koper worden hierna gezamenlijk genoemd: 'Partijen',

OVERWEGENDE DAT:

A. De Gemeente eigenaar is van kavel F[●], zijnde bouwgrond voor bedrijfsvestiging zonder dienstwoning, gelegen op het bedrijventerrein Oude

Molen te Halsteren, kadastraal bekend HSR00, sectie K, nummer 1486 (ged.)

B. De Gemeente het Perceel via een openbare selectieprocedure te koop heeft aangeboden, conform het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, het 'Didam-arrest').
C. De Gemeente voornemens is kavel F[●], te weten [●] m² ('kavel F[●]' of 'het Perceel'), aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte verkooptekening, in eigendom over te dragen aan Koper.
D. Koper is geselecteerd als winnende inschrijver in de openbare selectieprocedure.
E. Deze overeenkomst als concept onderdeel uitmaakte van de selectieleidraad met kenmerk dCI-000601 d.d. 22-10-2026.
F. Koper voornemens is op het Perceel voor eigen rekening en risico een bedrijfspand op te richten ten behoeve van [●] conform het geldende omgevingsplan en dat Koper het Perceel technisch bouwrijp koopt van de Gemeente en het Perceel na de eigendomsoverdracht voor eigen rekening en risico gebruiksklaar zal maken.
G. De Gemeente gezien haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden, te allen tijde rekening dient te houden met het algemeen belang waaronder begrepen de belangen van burgers.
H. Deze overeenkomst is aangegaan onder voorbehoud van een positieve beoordeling ingevolge de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob).

I. Partijen de afspraken met betrekking tot de ver- en aankoop van het Perceel wensen vast te leggen in deze overeenkomst.

DEZE OVEREENKOMST VAN KOOP EN VERKOOP IS AANGEGAAN ONDER DE NAVOLGENDE VOORWAARDEN:

Artikel 1 Het Perceel

1 De Gemeente verkoopt aan Koper, die van de Gemeente koopt: het perceel kadastraal bekend HSR00, sectie K, nummer 1486 (ged.), ter grootte van circa 9886 m², aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte verkooptekening (Bijlage 2), gelegen aan de Steensspil te Halsteren, Partijen verder genoegzaam bekend, zodat daarvan geen nadere omschrijving wordt verlangd.

Artikel 2 Definities en bijlagen

1 In deze overeenkomst worden de volgende definities aangehouden.
   a. Bedrijfspand: het gebouw dat Koper zal stichten teneinde hier een bedrijfspand voor eindgebruiker op te richten. Koper streeft er naar binnen 6 maanden na de Leveringsdatum te starten met de bouw van het bedrijfspand.
   b. Bestemmingsplan / Omgevingsplan: het omgevingsplan van de Gemeente voor zover van toepassing op het Perceel, zijnde het van rechtswege tot omgevingsplan geworden bestemmingsplan Oude Molen, vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2011.

c. Bibob toets: beoordeling ingevolge de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
d. Het college: het college van burgemeester & wethouders van de Gemeente.
e. Leveringsdatum: de in artikel 9 lid 1 van deze overeenkomst bedoelde datum.
f. Omgevingsvergunning: alle voor de realisatie van het bedrijfspand benodigde (publiekrechtelijke) vergunningen, waaronder in elk geval een vergunning voor de activiteiten 'bouwen'.
g. Onherroepelijke Omgevingsvergunning: de Omgevingsvergunning die onherroepelijk is, waarmee wordt bedoeld dat daartegen geen bezwaar, beroep of hoger beroep meer open staan.
h. Parkmanagement: Een samenwerkingsverband genaamd "Ondernemersvereniging Oude Molen" tussen de Gemeente en het bedrijfsleven met als doel bedrijventerreinen aantrekkelijk en veilig te houden als vestigingsplaats voor bestaande en toekomstige bedrijven en dat er o.a. op gericht is de bedrijventerreinen een kwalitatief hoogwaardige en uniforme duurzame inrichting en uitstraling te geven en te laten behouden.
i. Raad of Gemeenteraad: De gemeenteraad van Bergen op Zoom.
j. Verkooptekening: de tekening met doc.code 252238 d.d. 04-04-2022, gewijzigd d.d. 21-08-2026.

2 De ontwikkeling en realisatie vinden plaats met inachtneming van de volgende bijlagen (indien er geen bijlage nummering achterstaat, dan betreft dit openbare informatie waarvan de bestanden doorgaans te groot zijn om als bijlage toe te voegen):
   a. Selectieleidraad met kenmerk dCI-000601 d.d. 22-10-2026 (Bijlage 1),
   b. De verkooptekening d.d. doc.code 252238 d.d. 04-04-2022, gewijzigd d.d. 21-08-2026. (Bijlage 2).
   c. Kadastraal uittreksel perceel, HSR00, sectie K nummer 1486 (ged) (Bijlage 3).
   d. Erfdienstbaarhedenonderzoek (Bijlage 4).
   e. Klic-melding met nummer 22O047134 (Bijlage 5),
   f. Notitie OMWB d.d. 14 maart 2018 zaaknummer 17120691 (Bijlage 6).
   g. Verkennend bodemonderzoek met kenmerk MA160322.021.R07 opgesteld door GEONIUS d.d. 28 februari 2018 (Bijlage 7);
   h. Bestemmingsplan Oude Molen d.d. 30 juni 2011.
   i. Beeldkwaliteitsplan Oude Molen en Kop van Vijf d.d. 22 & 23 juli 2003.
3 Alle in de considerans genoemde overwegingen en bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. Koper verklaart van alle hiervoor onder lid 2 genoemde bijlagen kennis te hebben genomen, inclusief van de niet bijgevoegde bijlagen genoemd onder sub h en i.

Artikel 3 Koopsom en rentevergoeding

1. De koopsom voor het Perceel bedraagt € [●] (zegge: [●]), exclusief btw en kosten koper.
2. Indien de akte van levering van het Perceel door toedoen van Koper niet wordt verleden op de Leveringsdatum, is Koper vanaf de oorspronkelijke Leveringsdatum tot aan de daadwerkelijke levering over de Koopsom een rentevergoeding verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, dan wel, indien en voor zover van toepassing, de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119a BW. De notaris brengt de rentevergoeding bij levering in rekening bij Koper.
3. De notaris zal de akte van levering zoals bedoeld in artikel 9 lid 1 niet passeren indien Koper de koopsom en de rentevergoeding zoals bedoeld in lid 1 en 2 van dit artikel niet tijdig in handen van de notaris heeft gestort.
4. Alle in deze overeenkomst genoemde geldbedragen zijn exclusief belastingen.

Artikel 4 Staat van het Perceel bij levering

1. Koper verklaart het Perceel te aanvaarden in de staat waarin het verkeert per de Leveringsdatum, te weten technisch bouwrijp en met de bestemming "Gemengd II".
2. Het perceel zal aan Koper ‘as is, where is ‘ geleverd worden in de staat waarin het zich bevindt. Koper zal het Perceel na levering, zoals bedoeld in artikel 9 lid 1, voor eigen rekening en risico gebruiksklaar maken in de ruimste zin van het woord.

3 Het Perceel zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als bouwgrond voor een bedrijfsvestiging nodig zijn.

4 Het Perceel wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, doch vrij van pandrechten en van hypothecaire inschrijvingen en vrij van beslagen en van inschrijvingen daarvan.

5 De Gemeente geeft naar beste weten kennis aan Koper van alle haar bekende, aan het Perceel verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, opstalrechten en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:

a. kadastraal uittreksel (Bijlage 3);
b. eventueel andere akten waarbij in dit artikel bedoelde lasten en/of beperkingen zijn gevestigd;
c. erfdienstbaarheden- en kwalitatieve verplichtingen onderzoek (Bijlage 4);
d. Klic-melding (Bijlage 5).

6 Koper aanvaardt uitdrukkelijk de uit de in lid 5 bedoelde akten voortvloeiende lasten, beperkingen en zakelijke rechten. Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk alle andere lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers.

7 Met betrekking tot het Perceel zijn in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek geen besluiten gepubliceerd als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Evenmin is de

Gemeente bekend met het bestaan van dergelijke besluiten.

8 Koper heeft kennisgenomen van de Klic-melding die als Bijlage 5 bij deze overeenkomst is gehecht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de staat van het Perceel zoals omschreven in Bijlage 5, doch de Gemeente staat er niet voor in dat deze Klic-melding correct is. Afwijkingen zijn voor rekening en risico van Koper.

9 Koper heeft de mogelijkheid gehad om het Perceel voor ondertekening van deze overeenkomst feitelijk te inspecteren. Koper is derhalve bekend met de feitelijke staat van het Perceel en accepteert het Perceel met alle (feitelijke) lasten en beperkingen alsook met alle zichtbare en onzichtbare gebreken.

Artikel 5 Garanties verkoper

1 De Gemeente geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens de in lid 2 genoemde garanties.

2 De Gemeente garandeert voor het Perceel het volgende:

a. de Gemeente is bevoegd tot verkoop en levering van het Perceel;
b. het Perceel is bij levering geheel vrij van huur, pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het Perceel is bij levering evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden:
c. het Perceel is - tenzij hierna anders is vermeld - niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan

en is niet ter onteigening aangewezen. Er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet en de Huisvestingswet, noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;

d. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
e. aan de Gemeente zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Perceel voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd,
f. aan de Gemeente is betreffende het Perceel geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
   - als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
   - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet.
g. het Perceel is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in afdeling 9.1 van de Omgevingswet (voorheen de Wet voorkeursrecht gemeenten). Er is geen sprake van een voorkeursrechtbeschikking, een voorlopige voorkeursrechtbeschikking of een daaraan gelijkgestelde aanwijzing.

Artikel 6 Aanvaarding en feitelijke levering / risico overgang / overdracht aanspraken

De feitelijke levering van het Perceel zal geschieden per de Leveringsdatum. Na de ondertekening en de inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers is het Perceel voor risico van Koper. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een eerder tijdstip, eindigt de zorgplicht van de Gemeente voor het Perceel op het tijdstip van feitelijke levering en draagt Koper vanaf dat moment het risico van het Perceel.

Artikel 7 Over- of ondermaat

Verschil tussen de in deze overeenkomst aangegeven oppervlakte van het Perceel en de werkelijke oppervlakte daarvan, vastgesteld door of namens het Kadaster, wordt niet verrekend.

Artikel 8 Waarborgsom

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst stelt Koper uiterlijk twee weken na ondertekening van deze overeenkomst een zekerheid van 10% van de koopsom, zijnde € [●] (zegge: [●] euro). Deze zekerheid kan worden gesteld in de vorm van een waarborgsom op rekeningnummer BNG Bank 28.50.00.942 ten name van de gemeente Bergen op Zoom, onder vermelding van ‘waarborgsom kavel F[●] Oude Molen’, dan wel in de vorm van een onafhankelijke bankgarantie.
2. De gestelde zekerheid (waarborgsom of bankgarantie) vervalt aan de Gemeente indien deze overeenkomst niet mocht leiden tot een notariële akte van levering, om redenen die de Gemeente niet zijn aan te rekenen.

Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator deze overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de zekerheid van rechtswege door Koper (c.q. de curator c.q. de boedel) als boete aan de Gemeente zijn verbeurd. In geen enkel geval zal Koper beslag leggen op de zekerheid of de zekerheid op andere wijze blokkeren.

3 Het vervallen van de zekerheid aan de Gemeente laat onverlet het recht van de Gemeente om van Koper nakoming of vergoeding te vorderen van in verband met de verkoop meer geleden schade, kosten en interesten.

Artikel 9 Akte van levering en betaling koopsom

1 De akte van levering van het Perceel dient te worden gepasseerd binnen drie maanden na verlening van de Omgevingsvergunning, doch uiterlijk op [●], mits voor voornoemd tijdstip deze overeenkomst niet is beëindigd/ontbonden ingevolge artikelen 16, 17 en 18 van deze overeenkomst.

2 De akte van levering zal worden gepasseerd ten overstaan van een notaris of diens plaatsvervanger verbonden aan notariskantoor [●], hierna te noemen "de Notaris".

3 De betaling van de koopsom, vermeerderd met de daarover verschuldigde belastingen en de overige rechten, kosten en belastingen, alsmede de rentevergoeding, vindt plaats bij het passeren van de betreffende akte van levering. De Gemeente stemt er mee in dat de Notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het Perceel wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

4 Voorafgaand aan of gelijktijdig met het passeren van de akte van levering wordt een kadastrale splitsing gerealiseerd, zodanig dat het Perceel als zelfstandig kadastraal perceel kan worden geleverd, waarbij de levering ook kan plaatsvinden op basis van een voorlopige kadastrale grens, in welk geval de definitieve inmeting na de levering plaatsvindt en eventuele oppervlakteafwijkingen niet worden verrekend overeenkomstig artikel 7. De Gemeente draagt zorg voor de tijdige indiening van het splitsingsverzoek bij het Kadaster, waarbij de kosten van de splitsing, de grensreconstructie en de eventuele definitieve inmeting voor rekening van de Gemeente komen.

Artikel 10 Kosten

Alle kosten en rechten die zijn verbonden aan deze overeenkomst, aan het opmaken en verlijden van de akte van levering, aan de tenuitvoerlegging daarvan, aan het verkrijgen van een zgn. afgeleide WWFT-verklaring, aan een eventuele rectificatie-akte, aan de levering zelf - waaronder de kadasterkosten - alsmede die van een afschrift van de akte van levering over te leggen aan het college, zijn voor rekening van Koper.

Artikel 11 Lasten

De onroerende zaakbelasting en alle verdere zakelijke lasten en belastingen die van het Perceel geheven worden, komen per de Leveringsdatum ten laste van Koper.

Artikel 12 Perceelsbegrenzing

Koper is verplicht het Perceel ten genoegen van de Gemeente afgescheiden te houden van de openbare ruimte

en de aangrenzende percelen en zij is verplicht deze afscheidingen in deugdelijke staat te onderhouden. De Gemeente is niet verplicht tot het bijdragen in de kosten van de afscheidingen, zodat Koper ten behoeve van de Gemeente afstand doet van haar uit de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeiende rechten.

Artikel 13 Vervreemdings-, verhuur-, ingebruikgevingverbod

Indien Koper of diens rechtsopvolger(s) binnen vijf jaar na de Leveringsdatum voornemens is het Perceel, in juridisch of economisch eigendom over te dragen, te verhuren, in gebruik te geven, dan wel te bezwaren met een persoonlijk of beperkt recht, met uitzondering van de vestiging van een hypotheekrecht, waardoor het gebruik van het Perceel op een derde overgaat, dan is Koper of diens rechtsopvolger(s) daartoe enkel bevoegd na schriftelijke toestemming van het college. Het college kan aan deze toestemming voorwaarden en eisen verbinden. De toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd.

Artikel 14 Gebruiksbestemming, bouwtermijn, ontbinding, vestigen zakelijke rechten

1. Het Perceel zal door Koper worden gebruikt ten dienste van een bedrijfsmatige activiteit gericht op [●] en zal door Koper of door een aan haar gelieerde entiteit als zodanig conform het vigerende Omgevingsplan worden gebruikt.
2. Koper streeft ernaar te starten met de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het Bedrijfspand binnen 6 maanden na de Leveringsdatum. Onder "starten met de bouwwerkzaamheden" wordt in deze overeenkomst

verstaan: het daadwerkelijk aanvangen van funderingswerkzaamheden of heiwerkzaamheden op het Perceel. Indien Koper start met de realisatie van het Bedrijfspand, beoogt Koper de bouw in een continu bouwproces te realiseren. Het Bedrijfspand dient uiterlijk 18 maanden na de Leveringsdatum te zijn voltooid.

3 De op het Perceel te stichten bebouwing moet voldoen aan de daarvoor geldende regels die zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet, waaronder in ieder geval het Besluit bouwwerken leefomgeving, het ter plaatse geldende Omgevingsplan, en dient overigens, onverminderd de bepalingen van plaatselijke verordeningen, in alle opzichten te voldoen aan redelijke eisen van welstand, die daaromtrent door of vanwege het college zijn of zullen worden vastgesteld, zodat eerst met de bebouwing mag worden begonnen nadat de daarop betrekking hebbende tekeningen met bij te voegen opgave van de te gebruiken materialen en de bewerking daarvan door of vanwege het college zijn goedgekeurd.

4 Het is Koper verboden de strook grond gelegen aan de voorgevel van het te stichten Bedrijfspand te gebruiken als opslagplaats e.d.

5 De levering van het Perceel geschiedt onder de navolgende ontbindende voorwaarden (hierna gezamenlijk: "de Ontbindende Voorwaarde Bouwverplichting"):

a. Koper is niet uiterlijk één jaar na de Leveringsdatum gestart met de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de

realisatie van het Bedrijfspand, zonder dat wettelijke voorschriften het bouwen verhinderen, zonder dat sprake is van overmacht aan de zijde van Koper, en zonder dat het college op grond van billijkheid uitstel heeft verleend; of

b. Koper heeft het Bedrijfspand niet uiterlijk 18 maanden na de Leveringsdatum voltooid, zonder dat wettelijke voorschriften het bouwen verhinderen, zonder dat sprake is van overmacht aan de zijde van Koper, en zonder dat het college op grond van billijkheid uitstel heeft verleend; en

c. de Gemeente heeft binnen vier weken na afloop van de hiervoor sub a respectievelijk sub b bedoelde termijn voldaan aan haar verplichting tot (terug)betaling van de koopsom door storting op de kwaliteitsrekening van de Notaris, onder inhouding van het in lid 10 bedoelde percentage.

6 Indien de in lid 5 sub a omschreven situatie zich voordoet, is de Gemeente verplicht Koper tijdig door middel van een aangetekende brief in kennis te stellen van het feit dat de Gemeente heeft geconstateerd dat sprake is van voornoemde situatie en van het voornemen tot restitutie van de koopsom.

7 Indien de Ontbindende Voorwaarde Bouwverplichting wordt vervuld, zijn Partijen jegens elkaar verplicht ervoor zorg te dragen dat — zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen twee weken na het intreden van de Ontbindende Voorwaarde Bouwverplichting — een aanvullende notariële akte wordt verleden ten overstaan van de Notaris, waarin wordt geconstateerd dat de Ontbindende Voorwaarde Bouwverplichting is

ingetreden en dat het Perceel van rechtswege is teruggekeerd in het vermogen van de Gemeente. In de betreffende notariële akte zal tevens worden geconstateerd dat de koopsom, onder inhouding van het in lid 10 bedoelde percentage, door de Gemeente aan Koper is gerestitueerd en dat Koper de Gemeente kwijting verleent voor de restitutie.

8 Indien de Ontbindende Voorwaarde Bouwverplichting niet wordt vervuld, zijn Partijen jegens elkaar verplicht ervoor zorg te dragen dat — zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen twee weken nadat vaststaat dat de Ontbindende Voorwaarde Bouwverplichting niet meer kan intreden — een aanvullende notariële akte wordt verleden ten overstaan van de Notaris, waarin wordt geconstateerd dat de Ontbindende Voorwaarde Bouwverplichting is vervallen. In de betreffende notariële akte zal tevens worden geconstateerd dat de levering van het Perceel door de Gemeente aan Koper onvoorwaardelijk is geworden. Het vervallen van de Ontbindende Voorwaarde Bouwverplichting laat de overige verplichtingen van Koper uit deze overeenkomst onverlet, waaronder die uit de leden 1 tot en met 4 en de verplichting het Bedrijfspand in een continu bouwproces te realiseren.

9 Partijen verbinden zich tot medewerking aan het opmaken van de aanvullende notariële akte als bedoeld in lid 7 respectievelijk lid 8. Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan alle medewerkers van de Notaris om namens hen te compareren bij de betreffende aanvullende notariële akte. De kosten die hiermee verband houden komen voor rekening van koper.

10 Bij de terugbetaling van de koopsom als bedoeld in lid 5 sub b houdt de Gemeente 10% van de koopsom in als forfaitaire vergoeding voor de door de Gemeente gemaakte kosten. Het voorgaande geldt als minimumvergoeding en laat onverlet het recht van de Gemeente om van Koper aanvullende schadevergoeding te vorderen indien de werkelijk geleden schade de 10%-inhouding overstijgt.

11 Het is Koper niet toegestaan om gedurende de periode dat de levering van het Perceel nog voorwaardelijk is:

a. het Perceel te belasten met een hypotheekrecht of andere beperkte rechten, behoudens met voorafgaande schriftelijke toestemming van het college;
b. het Perceel geheel of gedeeltelijk te vervreemden of in gebruik te geven aan derden.

12 Koper zal voor eigen rekening de zakelijke rechten (zoals opstalrechten, erfdienstbaarheden, etc.) vestigen die noodzakelijk zijn voor de aanleg en het behoud van het bedrijfspand. Een en ander onverminderd het bepaalde in lid 11 van dit artikel.

13 De Ontbindende Voorwaarde Bouwverplichting wordt opgenomen in de akte van levering en ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 15 Selectieprocedure, Staatssteun en Aanbesteding

1 Deze overeenkomst is tot stand gekomen na een openbare selectieprocedure conform de selectieleidraad met kenmerk dCI-000601 d.d. 22-10-2026. De grondbeginselen van transparantie, gelijkheid, non-discriminatie en proportionaliteit zijn gehandhaafd.

2 De aanbestedingsregels zijn niet van toepassing op de in deze overeenkomst vermelde (zuivere) grondverkoop. De selectieprocedure valt buiten de werkingssfeer van de Aanbestedingswet 2012. Mocht de Europese Commissie of de rechter echter onverhoopt oordelen dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun, dan treden Partijen in overleg over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor deze overeenkomst.

3 Het Perceel is verkocht aan de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving op basis van de beste prijs-kwaliteitverhouding. De Gemeente is ten aanzien van de selectieprocedure op geen enkele wijze gebonden geweest aan bepaalde gegadigden.

4 In overleg en niet eerder dan na voorafgaande overeenstemming wijzigen Partijen deze 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 deze overeenkomst. Indien het oordeel van de Europese Commissie of de rechter geen ruimte biedt voor wijziging van deze overeenkomst of de geest van deze overeenkomst een dergelijke wijziging niet toelaat, heeft de Gemeente de bevoegdheid deze overeenkomst te ontbinden overeenkomstig artikel 18, zonder dat zij kosten of schade is verschuldigd aan Koper. In deze situatie zullen Partijen in overleg treden en zij zullen in alle redelijkheid werken aan een voor beide Partijen acceptabele oplossing.

5 Mocht een derde onverhoopt een vordering indienen bij een daartoe bevoegde rechter vanwege het niet aanbesteden van de onderhavige ontwikkeling c.q. dat er onvoldoende mededingingsruimte is geboden, stelt de Gemeente Koper hiervan onverwijld in kennis. Voor het geval de rechter (naar verwachting) zou oordelen dat partijen hierin niet worden gevolgd en de Gemeente dientengevolge deze overeenkomst dient te beëindigen respectievelijk de onderhavige ontwikkeling alsnog dient aan te besteden/kenbaar te maken, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden overeenkomstig artikel 18 en is de Gemeente niet gehouden tot vergoeding van schade van welke aard en vorm dan ook jegens Koper of diens rechtsopvolgers.

Artikel 16 Tekortkoming (wanprestatie) en Ontbinding

1 Indien Koper, na bij aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, na de dag waarop de aangetekende brief is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is Koper in verzuim en heeft de Gemeente de al dan niet subsidiaire keuze tussen:

a. uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval Koper na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete is verschuldigd van drie pro mille van de koopsom; of
b. deze overeenkomst door een schriftelijke verklaring te ontbinden en betaling van een

onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van 10% van de koopsom. De teruglevering van het Perceel en de restitutie van de koopsom geschieden overeenkomstig artikel 18.

2 Indien deze overeenkomst wordt ontbonden ten gevolge van een tekortkoming van Koper als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zal Koper schadeplichtig zijn jegens de Gemeente overeenkomstig het bepaalde in artikel 18. Tot de schadevergoeding behoren alle ten gevolge van de tekortkoming aan de Gemeente opkomende kosten, schaden en interesten.

3 Een uit hoofde van dit artikel betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

4 Naast het gestelde in lid 1, kan de Gemeente deze overeenkomst - zonder tussenkomst van de rechter en zonder dat enige ingebrekestelling is vereist — door middel van een schriftelijke verklaring (gedeeltelijk) ontbinden overeenkomstig artikel 18 voor het nog niet uitgevoerde gedeelte van deze overeenkomst door het enkele feit dat Koper:

a. haar surseance van betaling of faillissement heeft aangevraagd of in faillissement komt te verkeren;
b. wordt ontbonden of geliquideerd;
c. op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt;
d. een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren.

Artikel 17 Opschorting / ontbinding / beëindiging in verband met de Bibob

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.
2. De Gemeente kan deze 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 haar door of namens het college zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
f. Koper heeft nagelaten de vragen die haar door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

3 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.

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

Artikel 18 Ontbinding

1. De Gemeente is gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden indien de akte van levering niet uiterlijk op [●] is gepasseerd als bedoeld in artikel 9 van deze overeenkomst. De ontbinding op grond van dit lid geeft Koper geen recht op schadevergoeding.
2. Indien deze overeenkomst na de Leveringsdatum wordt ontbonden op grond van een in deze overeenkomst opgenomen grond, geldt het volgende:
    a. Koper is verplicht het Perceel terug te leveren aan de Gemeente in de staat waarin de Gemeente het Perceel aan Koper heeft geleverd, vrij van hypotheken, beslagen, erfdienstbaarheden en/of

andere rechten die ten tijde van de Leveringsdatum niet op het Perceel rustten. De kosten van de teruglevering en van het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het Perceel zijn voor rekening van Koper.

b. De Gemeente restitueert aan Koper 90% van de koopsom. De Gemeente houdt 10% van de koopsom in als forfaitaire vergoeding.
c. Op de door de Gemeente te restitueren koopsom worden in mindering gebracht: de door Koper verschuldigde en nog niet betaalde boetes, de aan de Gemeente op grond van artikel 8 vervallen waarborgsom of bankgarantie, alsmede overige door de Gemeente geleden en nog niet vergoede schade.
d. De restitutie van de koopsom geschiedt door storting op de kwaliteitsrekening van de Notaris, tenzij Partijen anders overeenkomen.

3. In afwijking van lid 2 sub b restitueert de Gemeente 100% van de koopsom indien de ontbinding uitsluitend het gevolg is van een aan de Gemeente toerekenbare tekortkoming.
4. Het in lid 2 sub b bepaalde geldt als minimumvergoeding en laat onverlet het recht van de Gemeente om van Koper aanvullende schadevergoeding te vorderen indien de werkelijk geleden schade de 10%-inhouding overstijgt.
5. De teruglevering als bedoeld in lid 2 sub a dient plaats te vinden zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken na de ontbinding, ten overstaan van de Notaris.
6. Het in dit artikel bepaalde laat onverlet de Ontbindende Voorwaarde Bouwverplichting als opgenomen in artikel

14 leden 5 tot en met 13, die haar eigen werking, termijnen en financiële afwikkeling behoudt.

Artikel 19 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 Erfgoedwet ofwel welke uit een oogpunt van natuurlijke historie, oudheid en/of geschiedkunde of uit andere soortgelijke hoofde waarden hebben, onverwijld aan de Gemeente 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 20 Bodemonderzoek

Uit de notitie van de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (hierna: 'de OMWB') volgt dat er een verkennend bodemonderzoek is verricht op het Verkochte (Bijlage 6 en 7). Koper heeft het verkennend bodemonderzoek met kenmerk MA160322.021.R07 opgesteld door Geonius d.d. 28 februari 2018 ontvangen. De OMWB heeft geconcludeerd dat de resultaten geen aanleiding geven voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek/vervolgonderzoek. De onderzoeksresultaten van het bodemonderzoek leveren vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie als industrie.

Artikel

21 Parkeervoorzieningen

Koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van het op het Perceel te stichten bedrijfspand, overeenkomstig de parkeernormen 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 mag worden gedaan op de omliggende openbare wegen en staten.

Artikel 22 Parkmanagement

A. Parkmanagement

Koper verplicht zich tot deelname in een vereniging van eigenaren om op die manier Parkmanagement te bevorderen. Onder de activiteiten die tot het Parkmanagement moeten worden gerekend vallen onder meer het gezamenlijk inkopen van energie, het gezamenlijk afvoeren van afvalstoffen en het gezamenlijk beveiligen van het bedrijfsterrein c.q. bedrijvenpark waarvan het Perceel deel uitmaakt. De oprichting en werkwijze van het Parkmanagement, alsmede de verplichte toetreding tot het Parkmanagement door Koper en haar rechtsopvolger(s) vinden plaats op basis van de hierna sub B t/m D beschreven uitgangspunten.

B. Vereniging/Stichting

1. In het kader van het tussen de Gemeente en de ondernemers op het bedrijvenpark, waarvan het Perceel deel uitmaakt, (hierna te noemen: het Park) te realiseren gezamenlijke beheer, het zogenaamde parkmanagement, is opgericht een

(ondernemers)vereniging, waarvan de naam is bepaald, te weten 'Ondernemersvereniging Oude Molen' gevestigd te Bergen op Zoom (hierna te noemen: de Vereniging). De Vereniging bekostigt additioneel beheer onder andere via de lidmaatschapsgelden.
Koper verplicht zich bij de akte van levering, bedoeld in artikel 9, ertoe lid te worden van de Vereniging en de daarvoor verschuldigde jaarlijkse bijdrage te betalen. De hoogte van die bijdrage wordt door de Vereniging bepaald. De verplichting voor Koper tot het betalen van de bijdrage aan de Vereniging bestaat niet voor zover de Vereniging mocht worden opgeheven. De betalingsverplichting herleeft evenwel zodra de Vereniging (weer) actief is / wordt.

2 Koper is zich bewust van het collectieve belang van de Vereniging en zij verbindt zich jegens
Gemeente, jegens de kopers van alle andere kavels op het Park en jegens de Vereniging om lid van de Vereniging te blijven gedurende de periode dat zij eigenaar is van het Perceel.

3 Koper machtigt te zijnen behoeve de Gemeente om gelijkluidende bepalingen en voorwaarden, als bedoeld in dit artikel 22 ten laste van de overige kopers en perceelseigenaren op het Park te bedingen, zodat die andere kopers en perceelseigenaren ook ten behoeve van Koper verplicht zijn lid te worden en te blijven van de Vereniging.

4 Ten opzichte van de Gemeente, van de overige kopers en perceelseigenaren op het Park en ten opzichte van de Vereniging, verplicht Koper zich ertoe om de verplichting, om lid te worden en te blijven van de

Vereniging en de daaraan verbonden verplichtingen na te komen, op te leggen aan haar eventuele huurders en/of zakelijk gerechtigden, zulks voor de duur van hun huurperiode c.q. voor de duur van hun zakelijk recht, onverminderd het bepaalde in artikel 12.

5 Indien Koper na in gebreke te zijn gesteld enige verplichting, als hiervoor onder de leden 1, 2, 3 en 4 niet of niet volledig nakomt, verbeurt hij een boete ter grootte van:

a. tien procent (10%) van de koopsom van het Perceel; dan wel, ter grootte van:
b. € 125,- voor elke niet-nakoming of niet volledige nakoming en van € 125,-- voor elke dag of gedeelte van een dag dat deze niet-nakoming voortduurt.

De keuze van de boete is aan Gemeente en de boete zelf is opeisbaar terstond nadat Koper in gebreke is gesteld en de daarin gestelde termijn is verstreken, zonder dat zij alsnog aan zijn verplichting(en) heeft voldaan.

C. Gevolgen van strijdigheid met het recht

Voor zover één of meerdere bepalingen van dit artikel geheel of gedeeltelijk in strijd mocht komen met regels van dwingend recht of aan de bepaling c.q. bepalingen, al dan niet door invoering van nieuwe regelgeving, gevolgen mochten worden verbonden die niet overeenstemmen met de afspraken en bedoelingen zoals die Koper en de Gemeente bij het aangaan van de koop-/verkoopovereenkomst voor ogen stonden, zullen Koper en de Gemeente overleg voeren over een met de bestaande regelgeving of de uitleg daarvan in overeenstemming zijnde wijziging van die bepaling(en) die zo veel mogelijk aansluit bij de afspraken en bedoelingen van Koper en de Gemeente.

D. Kettingbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, jegens de kopers van alle andere kavels op het Park en jegens de Vereniging, die dit voor zich aanvaarden, het in dit artikel sub A bepaalde en het sub B leden 1 t/m 5 bepaalde, alsmede deze bepaling onder punt D, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Perceel en/of bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het bepaalde in dit artikel onder punt A en onder punt B leden 1 t/m 5, alsmede deze bepaling onder punt D in de akte van overdracht c.q. in de akte tot verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente, ter grootte van de koopsom, met de

bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Ter verifiëring van de nakoming van het in de vorige alinea vermelde zendt de koper een kopie van de notariële akte aan de Gemeente.

2. Op gelijke wijze als hiervoor sub 1 is bepaald, verbindt de koper zich jegens de Gemeente, jegens de kopers van alle andere kavels op het Park en jegens de Vereniging tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in dit artikel onder punt A en het sub B leden 1 t/m 5 bepaalde, als de verplichting om dit door te geven woordelijk zal opleggen en bedingen aan diens rechtsopvolgers c.q. beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente, de kopers van alle andere kavels op het Park en de Vereniging deze bedingen aan en zendt de Gemeente ter verifiëring daarvan een gewaarmerkt afschrift of kopie van de desbetreffende notariële akte.
3. De Koper verplicht zich jegens de Gemeente, jegens de kopers van alle andere kavels op het Park en jegens de Vereniging om gelijkluidende of ongeveer gelijkluidende derdenbedingen of derdenbedingen van gelijke strekking, als bedoeld in dit artikel onder punt B leden 1 t/m 5, die ten behoeve van hem worden bedongen en opgelegd, te aanvaarden. De Koper machtigt de Gemeente, de kopers van alle andere kavels op het Park en de Vereniging daartoe onherroepelijk om van iedere andere koper van een kavel op het Park te bedingen dat ook die de

desbetreffende bepalingen als derdenbeding ten behoeve van Koper aan zijn opvolgende eigenaren of zakelijk gerechtigden oplegt en bedingt en namens Koper laat aanvaarden.

Artikel 23 Onderhoud talud

1. Het talud is op de verkooptekening met doc.code 252238 d.d. 04-04-2022, gewijzigd d.d. 21-08-2026, grijs gearceerd weergegeven.
2. Koper is verplicht voor eigen rekening en risico het talud in stand te houden, te beheren, te onderhouden, te repareren, te vernieuwen.
3. Het is Koper of diens rechtsopvolgers niet toegestaan objecten in of op het talud te plaatsen c.q. wijzigingen aan te brengen aan het talud.
4. Koper is verplicht het talud van de aangrenzende watergang te handhaven en daarop slechts gras (en geen andere beplanting) aan te brengen.
5. Koper is verplicht tot het verrichten van alle onderhoud dat noodzakelijk is om het talud in ordentelijke staat te houden. Bij het uitvoeren van onderhoud mag niet gehandeld worden in strijd met de toepasselijke bepalingen inzake natuurbescherming in de Omgevingswet (voorheen de Wet natuurbescherming) en het Besluit activiteiten leefomgeving.
6. De Waterschapsverordening van Waterschap Brabantse Delta, waarin onder andere beplanting- en bebouwingsvrije zones en onderhoudsverplichtingen zijn geregeld en vastgelegd zijn van toepassing.

Artikel 24 Informatieplicht bij overdracht contractpositie

De rechten en verplichtingen van Partijen, voortvloeiende uit deze overeenkomst, zijn ondeelbaar. Partijen zijn bevoegd tot het overdragen van deze rechten en verplichtingen. De betreffende partij dient de andere partij voor de overdracht te informeren en Koper heeft bovendien toestemming nodig van het college, alvorens zij bevoegd is tot overdracht over te gaan.

Artikel 25 Wijziging van deze overeenkomst

1. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van de wijziging alsmede over de gevolgen van de wijziging overeenstemming hebben bereikt.
2. Een wijziging is slechts van kracht als deze schriftelijk tot stand is gekomen.

Artikel 26 Onvoorziene omstandigheden

In geval sprake is van onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek zal een der Partijen zich niet tot de rechter wenden dan na overleg met de andere partij om te komen tot een aanvaardbare oplossing van de rechtsverhouding, daarbij rekening houdend met hun wederzijdse belangen.

Artikel 27 Vertrouwelijkheid

Partijen zullen elkaar gedurende en ten behoeve van de werkzaamheden voortdurend informatie verstrekken. Deze informatie is uitsluitend bedoeld voor Partijen en niet voor derden. Een partij kan slechts informatie overdragen aan derden indien de andere partij hiermee heeft ingestemd.

Indien de Gemeente een verzoek in het kader van de Wet open overheid krijgt, zal zij conform deze wet handelen.

Artikel 28 Boetebeding

1. Onverminderd de verplichting van Koper om alle voorwaarden c.q. verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst na te komen, kan De Gemeente bij niet-nakoming en/of overtreding van de artikelen 12, 14 lid 4 en 11, 19, 21, 23, 24, 25 en 27 aan Koper een direct opeisbare boete opleggen van € 100, voor elke niet-nakoming of overtreding en een direct opeisbare boete van € 50,- voor elke dag of gedeelte van een dag, dat deze niet-nakoming of overtreding voortduurt. Het opleggen van deze boete laat het recht tot verhaal van schade onverlet.
2. Onverminderd de verplichting van Koper om alle voorwaarden na te komen kan de Gemeente bij niet- nakoming of overtreding van het bepaalde in artikel 14 lid 1 aan Koper een direct opeisbare boete opleggen van € 10.000,- voor elke niet-nakoming of overtreding en van € 1.000 voor elke dag of gedeelte van een dag, dat deze niet-nakoming of overtreding voortduurt.
3. Onverminderd de verplichting van Koper om alle voorwaarden na te komen, verbeurt Koper bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen van de artikelen 13 en 14 lid 3, ten behoeve van Gemeente een direct opeisbare boete ter grootte van de helft van de koopsom voor elke overtreding en/of niet-nakoming.
4. Voor het toezicht op de naleving van de voorwaarden zullen de daartoe door of vanwege het college aangewezen personen toegang hebben tot het Perceel en de daarop

gestichte bebouwing, terwijl Koper bij weigering van de toegang aan de Gemeente een boete verbeurt van € 450,- voor elke dag of gedeelte daarvan, dat de toegang wordt geweigerd.

5. Elke boete is opeisbaar terstond nadat Koper in gebreke is gesteld en de daarin gestelde termijn van acht dagen is verstreken, zonder dat Koper aan de verplichting heeft voldaan. Gerechtelijke tussenkomst is hierbij niet vereist.
6. Het in dit artikel bepaalde staat los van de boeteregimes in de artikelen 16 (tekortkoming) en 22 (Parkmanagement). Boetes uit hoofde van dit artikel kunnen naast boetes uit hoofde van artikel 16 of 22 worden geïnd, tenzij dezelfde niet-nakoming reeds op grond van artikel 16 of 22 is beboet. In dat geval geldt de hoogste van de toepasselijke boetes.

Artikel 29 Kettingbeding

1 Koper is verplicht en zij verbindt zich jegens de Gemeente, om, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Perceel en/of bij elke vestiging van een beperkt recht op (een gedeelte van) het Perceel, de bepalingen onder de artikelen 12, 13, 14, 19, 21, 22, 23, 24, 25 en 28 van deze overeenkomst, alsmede de bepalingen onder dit artikel 29 aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om het bepaalde in de artikelen 12, 13, 14, 19, 21, 22, 23, 24, 25 en 28 en dit artikel 29 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 de Gemeente, ter grootte van € 50.000,— met de bevoegdheid voor de

Gemeente om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

2 Het in dit artikel bepaalde laat onverlet het kettingbeding als opgenomen in artikel 22 sub D, dat zijn eigen werking en boeteregime behoudt naast het in dit artikel 29 bepaalde.

3 Op gelijke wijze als in lid 1 van dit artikel is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente om, eveneens op straffe van een direct opeisbare boete van € 50.000,-, het bepaalde in de artikelen 12, 13, 14, 19, 21, 22, 23, 24, 25 en 28 en dit artikel 29 van deze overeenkomst 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 de Gemeente aan.

4 Indien en voor zover één 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) één van de in dit artikel opgenomen kettingbedingen, zodra de Gemeente zich hiermee schriftelijk akkoord heeft verklaard.

Artikel 30 Stikstof i.r.t. vergunning

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.

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 31 Netcongestie

Koper verklaart voorafgaand aan het sluiten van deze overeenkomst zelfstandig onderzoek te hebben verricht, dan wel de gelegenheid daartoe te hebben gehad, naar de beschikbaarheid van aansluit- en transportcapaciteit op het elektriciteitsnet voor het door koper voorgenomen gebruik van de onroerende zaak. Verkoper aanvaardt ter zake geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid en verstrekt geen garanties omtrent de beschikbaarheid van energie-infrastructuur, aansluitingen of transportcapaciteit, noch omtrent de mogelijkheid tot realisatie van de door koper beoogde ontwikkeling.

Artikel 32 Geschillen

De beslissing over alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen Partijen mochten ontstaan en die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, zal worden opgedragen aan de ter zake bevoegde rechter, te weten de rechtbank Zeeland-West Brabant, locatie Breda.

Artikel 33 Vormvoorschrift

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

Artikel 34 Communicatie

Partijen verklaren en aanvaarden dat externe communicatie omtrent het bepaalde in deze overeenkomst of bijlagen, daaronder begrepen de inhoud en/of voortgang, enkel zal

geschieden nadat de inhoud van de communicatie vooraf tussen Partijen onderling is besproken en afgestemd. Het voorafgaande laat onverlet de taken van de Gemeente op het gebied van informatie en communicatie inzake haar publiekrechtelijke taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

Aldus opgemaakt en ondertekend.

De Gemeente	**Koper**
Gemeente Bergen op Zoom	[●]
Datum:	Datum:
Plaats:	Plaats:
_____	_____
Naam:	Naam: