



CONCEPT - KOOPVEREENKOMST

Referentienummer: 0098172022
Documentnummer: 0098470832

Gemeentehuis
Griffioenpark 1, Wolvega
Postadres
Postbus 60, 8470 AB Wolvega
Telefoon
140561
Fax
(0561) 61 36 06
Internet
www.weststellingwerf.nl
E-mail
info@weststellingwerf.nl

De ondergetekenden

1. de gemeente Weststellingwerf, Griffioenpark 1, 8471 KR Wolvega, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer N.A. van de Nadort, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Hierna: "**verkoper**" of "**de gemeente**"

En

2. [koper]
Hierna: "**koper**"

Verkoper en koper hierna tezamen: '**partijen**'

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. verkoper eigenaar is van een perceel grond met de bestemming slibdepot, gelegen aan de Schuttevaerstraat te Wolvega;
- B. koper door inschrijving kenbaar heeft gemaakt dat hij in aanmerking wenst te komen om het perceel, groot circa 8.000 m², kadastraal bekend gemeente Wolvega, sectie D, nummer 11353 deels, van verkoper te kopen;
- C. koper de verplichting aangaat om het voormalige slibdepot te ontmantelen en geschikt te maken als bedrijfskavel;
- D. koper separaat aan de ontmanteling zich verplicht om voor eigen rekening en risico de planologische procedure te doorlopen, waardoor het perceel de bestemming "bedrijventerrein" verkrijgt;
- E. verkoper en koper thans de koop en verkoop en hun overige rechtsverhouding ter zake willen vastleggen.

Komen het hierna volgende overeen:

Artikel 1: Grootte, ligging en koopsom perceel

1. Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt: het perceel 'Voormalig slibdepot', gelegen aan de Schuttevaerstraat te Wolvega, kadastraal bekend gemeente Wolvega, sectie D, nummer 11353 deels, met een oppervlakte van circa 8.000 m², één en ander zoals aangegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst vastgehechte situatietekening (d.d. 25-02-2022).
2. De koopsom bedraagt € 100,- exclusief btw kosten koper.
3. Indien de uiteindelijke grootte van het perceel afwijkt ten opzichte van de hiervoor onder lid 1 aangegeven oppervlakte, vindt er geen verrekening plaats.

Artikel 2: Algemene Verkoopvoorwaarden

De Algemene Verkoopvoorwaarden Bouwterreinen van de gemeente Weststellingwerf, vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 7 maart 2022, nummer OZ483828/46 (bijlage 2), artikelen 1.1 t/m 1.3, 2.1 t/m 2.6, 2.8, 2.10 t/m 2.13 en 3.1, 3.3, 3.8, 3.9, 3.10 lid b, 3.12, 3.13 en 3.14 zijn van toepassing op deze verkoop. In artikel 3.10 lid b wordt uitgegaan van het onderhoud van de sloot tot aan de bestaande kadastrale grens.

Artikel 3: Eigendom

1. De onroerende zaak is door de gemeente Weststellingwerf, in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de openbare registers op 10 oktober 1990 in Register Hypotheken 4, deel 489, nummer 851 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op 9 oktober 1990 verleden voor mr. J.G. Hanewald, destijds notaris te Wolvega.
2. Het perceel kadastraal bekend gemeente Wolvega, sectie D, nummer 11353 is ten behoeve van het Wetterskip Fryslân bezwaard met een zakelijk recht of gedogingsverplichting inzake het leggen, hebben, gebruiken, onderhouden, inspecteren, herstellen en eventueel wijzigen of verwijderen van een persleiding. Dit recht van opstal heeft geen betrekking op dit perceel.

Artikel 4: Overdracht

1. De volledige koopsom dient voor, doch ten tijde van de ondertekening van de notariële akte, te zijn voldaan op de derdengeldenrekening van het notariskantoor.
2. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de overeenkomst van verkoop en koop, van levering en aflevering, vestiging van opstalrechten en kadasterkosten zijn voor rekening van de koper.
3. De koper dient blijf te geven van het recht tot koop door de koopovereenkomst te ondertekenen binnen één week na toewijzing van het perceel.
4. De notariële akte van levering dient gepasseerd te zijn uiterlijk 8 weken na ondertekening koopovereenkomst of zoveel eerder partijen overeenkomen. De akte van levering zal plaatsvinden bij De Werven Netwerk Notarissen te Wolvega.
5. Het perceel grond dient nog ingemeten te worden door het Kadaster. De gemeente zal het perceel uitzetten en de hoekpunten markeren, voor zover mogelijk met stalen buizen en piketpalen. Het Kadaster zal op een nog te bepalen tijdstip het perceel inmeten. Het Kadaster zal u uitnodigen om aanwezig te zijn bij de aanwijs.
6. De feitelijke en juridische levering vindt plaats na ondertekening van de notariële akte van levering. Ingebruikneming van het perceel grond op een tijdstip gelegen voor het passeren

van de akte van levering is slechts mogelijk nadat daarvoor door of namens de gemeente Weststellingwerf schriftelijk toestemming is gegeven.

Artikel 5: Bodemonderzoek en flora en fauna

1. Omtrent de kwaliteit van de bodem en de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport van Antea Group van 8 augustus 2022 (projectnummer 0469687.100). Het rapport (zonder bijlagen) is als bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegd, het volledige rapport verstrekt verkoper digitaal aan koper.
2. Op het perceel is onderzoek gedaan naar aanwezige flora en fauna. Er is door Bureau FaunaX een Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het rapport uit juli 2022 treft u als bijlage 7 aan. Het vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden in oktober 2022. Deze rapportage is eveneens als bijlage 7 bijgevoegd. De benodigde ontheffing worden in opdracht van de gemeente door Bureau FaunaX aangevraagd bij de Provincie Fryslân. De gemeente levert net als de hiervoor genoemde rapportages ook een ecologisch werkprotocol aan koper, welke door Bureau FaunaX wordt opgesteld.

Artikel 6: Inrit, kabels en leidingen

1. De locatie van de inrit is niet vastgesteld. Koper en verkoper bepalen in gezamenlijk overleg de locatie van de inrit.
2. De riolering van het gebouw moet aangesloten worden op het gemeentelijk riool. In dit plan ligt een gescheiden rioolstelsel. Het gescheiden rioolstelsel bestaat uit een vuilwaterriool en een regenwaterriool. Het regenwater wat afkomstig is van de erfverharding en het dakvlak moet aangesloten worden op het regenwaterriool. Bij de koopsom is inbegrepen een uitlegger voor het vuilwater en een uitlegger voor het regenwater die net over de erfgrans ligt. De bruine uitlegger is voor de afvoer van vuilwater. De grijze uitlegger is voor de afvoer van het regenwater van de erfverharding en van het dakvlak.

Artikel 7: Verplichtingen koper

1. Het perceel betreft een voormalig slibdepot en heeft de bestemming slibdepot. Het perceel wordt in de huidige feitelijke staat en met de huidige bestemming verkocht. Koper dient zelf te zorgen voor de ontmanteling van het voormalige depot. Hierbij dient koper de geldende wet- en regelgeving te volgen.
2. Koper is verplicht om de ontmanteling van het voormalig slibdepot uiterlijk binnen één jaar na de datum van eigendomsoverdracht op de juiste wijze en volgens de dan geldende wet- en regelgeving te hebben afgerond.
3. Koper is gehouden om binnen twee jaren nadat het bestemmings- of omgevingsplan onherroepelijk is geworden zijn bedrijf op de locatie te vestigen en te voldoen aan alle overige vereisten en regelgeving voor vestiging van zijn bedrijf. Het is koper niet toegestaan om de locatie te verhuren of te verkopen in de periode vanaf aankoop tot en met twee jaren na het onherroepelijk worden van het bestemmings- of omgevingsplan.
4. Het is koper niet toegestaan om het perceel te verhuren of door te verkopen in de periode vanaf aankoop tot en met twee jaren nadat de ontmanteling gereed is.
5. Verkoop is alleen toegestaan nadat de termijn uit lid 4 is afgelopen. Het is verkoper ook niet toegestaan om (een deel van) zijn/haar aandelen in deze periode over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

6. Het is koper en haar rechtsopvolgers niet toegestaan om het perceel te splitsen in twee of meerder percelen.
7. Koper verleent aan verkoper (of diens rechtsopvolger onder algemene titel) een voorkeursrecht tot koop. Dit voorkeursrecht houdt in dat indien en voor zover de koper (alsdan eigenaar) het voornemen heeft het registergoed te vervreemden, verkoper als eerste het recht heeft het registergoed te kopen overeenkomstig de hierna volgende bepalingen:
 - a. Het voornemen tot vervreemding blijkt uit een aangetekende brief van de alsdan eigenaar gericht aan verkoper, waarin het voornemen kenbaar wordt maakt. Binnen twee maanden na ontvangst van deze brief moet verkoper schriftelijk aan de alsdan eigenaar kenbaar hebben gemaakt of verkoper het registergoed wenst te kopen op de voorwaarden als de alsdan eigenaar en verkoper alsdan zullen overeenkomen.
 - b. Verkoper is gerechtigd het registergoed te kopen voor een prijs die wordt bepaald door twee deskundigen (gecertificeerd taxateur). De onafhankelijk deskundige wordt door de alsdan eigenaar en verkoper in onderling overleg aangewezen. Het gaat daarbij om de marktwaarde, al dan niet in verhuurde staat, in de staat en bestemming waarin het registergoed verkeert op het moment dat het voorkeursrecht uitgeoefend wordt. Indien partijen uiteindelijk onderling geen akkoord kunnen bereiken omtrent de door de deskundige opgegeven marktwaarde en er geen koopovereenkomst tot stand komt, kan de alsdan eigenaar het registergoed verkopen en vervreemden aan een derde (en vrij van het voorkeursrecht van koop) onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de tussen die partijen overeen te komen koopprijs niet minder is dan de prijs waarvoor het registergoed is aangeboden aan de verkoper.
 - c. In geval van een geschil tussen de alsdan eigenaar en verkoper over de overige voorwaarden van de koop, zal zo veel mogelijk worden aangesloten bij de bepalingen van de koopovereenkomst waarbij eigenaar koper was.
 - d. Binnen 30 werkdagen nadat de prijs is bepaald, zullen de alsdan eigenaar en verkoper een schriftelijke koopovereenkomst (laten) opstellen, tenzij de alsdan eigenaar of verkoper binnen deze termijn door middel van een aangetekende brief aan de wederpartij laat weten van de (ver)koop af te zien.
 - e. De kosten die voortvloeien uit het inschakelen van een of meer deskundigen, komen voor rekening van de alsdan eigenaar en gemeente, ieder voor de helft.
 - f. De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige kosten die aan de levering van het registergoed verbonden zullen zijn, zijn voor rekening van gemeente. Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheid(sbelemmeringen), zijn voor rekening van de alsdan eigenaar.
 - g. Het voorkeursrecht geldt voor onbepaalde tijd, behoudens het hierna bepaalde.
 - h. Het voorkeursrecht eindigt:
 - als gerechtigde niet binnen de in dit artikel in verband met het voorkeursrecht vermelde termijnen schriftelijk reageert;
 - als gerechtigde de (schriftelijke) koopovereenkomst ontbindt;
 - als gerechtigde het voorkeursrecht, zonder toestemming van eigenaar, aan een ander overdraagt;
 - als gerechtigde schriftelijk afstand doet van het voorkeursrecht.
8. Koper heeft de verplichting om het gehele depot te (laten) ontmantelen. Rondom het perceel is een strook grond ten behoeve van een beplantingsstrook en een schouwstrook in eigendom van de gemeente. Indien deze deels onderdeel uitmaakt van het voormalige depot, dan dient koper deze grond ook mee te nemen in de ontmanteling.

9. Na afronding van de werkzaamheden wordt de strook grond ten behoeve van de beplantingstrook en de schouwstrook opgeleverd aan de gemeente, zodat de gemeente deze strook in kan richten en kan zorgdragen voor de landschappelijke inpassing.
10. Indien koper de kavel toegewezen heeft gekregen doordat koper uit de artikelen 5 en 6 uit het Beleid uitgifte bedrijfskavels in de gemeente Weststellingwerf de meeste punten heeft gekregen, dan is koper verplicht de ingevulde maatregelen uit te voeren. Het door koper ingevulde inschrijfformulier maakt onderdeel uit van deze koopovereenkomst.
11. Indien koper zich, na door verkoper behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de bepalingen uit deze overeenkomst, verbeurt koper aan verkoper, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 50.000,- ineens en daarnaast € 1.000,- per dag of dagdeel dat koper in verzuim is. Het vorenstaande laat onverlet het recht aan verkoper op volledige schadevergoeding, voorzover de geleden schade de verbeurde boete overtreft.

Artikel 8: Verplichtingen verkoper

1. De gemeente heeft de verplichting om de procedure van het bestemmings-/omgevingsplan tot vaststelling te starten alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het plan de daartoe geeigende procedure doorloopt.
2. De verplichting van de gemeente, bedoeld in lid 1, gaan niet verder dan de grenzen die zij op grond van het publiekrecht in acht moet nemen. Als de gemeente op grond van het publiekrecht gehouden is bepaalde rechtshandelingen te verrichten, is zij voor de eventuele schade die daaruit voortvloeit niet aansprakelijk, zulks onverminderd de overige rechten van partijen uit deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen te Wolvega,

.....(datum)

.....(datum)

Verkoper,

Koper(s),

.....

.....

Bijlagen:

1. Situatietekening d.d. 25-02-2022
2. Algemene Verkoopvoorwaarden Bouwterreinen van de gemeente Weststellingwerf
3. Rapport verkennend bodemonderzoek van Antea d.d. 8 augustus 2022
4. Voorschriften 'Slibdepot' en 'Groenvoorzieningen'
5. Voorbeeldvoorschriften 'Bedrijventerrein'
6. Rapport partijkeuring van Antea d.d. 16 juli 2021
7. Quicksan Wet natuurbescherming met aanvullende onderzoeken