



KOOPOVEREENKOMST



Turfsteker | Haulerwijk

Maart 2025

KOOPOVEREENKOMST BOUWTERREIN BEDRIJFSMATIGE BEBOUWING

De ondergetekenden:

1. De gemeente Ooststellingwerf, gevestigd 't Oost 11, 8431 LE in Oosterwolde, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01180311 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders namens burgemeester de heer J. Werkman, kopie van een geldig legitimatiebewijs is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd, handelende krachtens artikel 171 van de Gemeentewet.

hierna te noemen "**verkoper**"

en

2. Naam bedrijf, gevestigd Adres, Postcode in Plaats ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer KvK-nummer te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer invullen initialen + achternaam rechtsgeldig vertegenwoordiger(s), in hoedanigheid van algemeen functie, zich identificerende met zijn rijbewijs/paspoort/ID-kaart, een kopie legitimatiebewijs is als bijlage aan deze overeenkomst gevoegd.

hierna te noemen "**koper**" en/of "Naam rechtspersoon,"

verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "**partijen**".

Paraaf verkoper :

Paraaf koper(s) :

OVERWEGENDE DAT:

- De gemeente de verkoop is gestart van de bouwterreinen, gelegen op het bedrijventerrein in Haulerwijk;
- De bouwterreinen vallen onder het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" zoals is vastgesteld op 17 september 2013;
- De gemeente, in overeenstemming met het Didam-arrest, een transparante en eerlijke selectieprocedure heeft georganiseerd waarbij iedere serieuze gegadigde zich kon inschrijven en op basis van de geformuleerde algemene- en aanvullende selectiecriteria de koper is geselecteerd;
- De koper gedurende de verkoopprocedure een geldig inschrijfformulier heeft ingediend;
- De "Algemene verkoopvoorwaarden van de gemeente Ooststellingwerf 2025" van toepassing zijn, tenzij anders vermeld in deze koopovereenkomst;
- De koper en de gemeente wilsovereenstemming hebben bereikt over de verkoop en levering van het registergoed;
- Partijen in deze overeenkomst de afspraken omtrent de bedoelde koop en levering wensen vast te leggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Verkoop en koop

Partijen verklaren een koopovereenkomst te hebben gesloten inzake de levering van:

Een bouwterrein bestemd voor bedrijfsmatige bebouwing, gelegen op bedrijventerrein aan de Turfsteker te Haulerwijk, kadastraal bekend gemeente Donkerbroek, sectie K, nummer 1991, ter grootte van circa 6770 m², één en ander zoals op bijgaande tekening is aangegeven.

Koopprijs en betaling

- a. De koopprijs bedraagt € 372.756,20 (zegge: driehonderd tweeënzeventigduizend zevenhonderdzesenvijftig euro en twintig cent) te vermeerderen met 21% omzetbelasting.
- b. Betaling van de volledige koopprijs geschiedt gelijktijdig met de juridische levering van het registergoed via de daartoe bestemde derdengeldenrekening van de notaris.

hierna te noemen: "het registergoed".

Artikel 2 Juridische levering

- a. De overdracht van het registergoed komt tot stand door middel van een notariële akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster.
- b. Uiterlijk binnen drie (3) maanden na ondertekening van de koopovereenkomst door de gemeente en koper worden de handelingen zoals beschreven in het eerste lid (2a) verricht door notaris mevrouw mr. G.B. Smeenk, verbonden aan Notariaat De Werven ter standplaats Oosterwolde of diens plaatsvervanger of ambtsopvolger.
- c. Indien het passeren van de notariële akte van levering niet binnen de in het tweede lid (2b) gestelde termijn geschiedt, is koper vanaf het moment van het verstrijken van die termijn de wettelijke rente over de koopsom verschuldigd. De rente zal worden vermeerderd met BTW tot het moment dat de akte wordt gepasseerd dan wel tot het moment dat de koopovereenkomst wordt ontbonden op grond van een overeengekomen ontbindende voorwaarde. Betaling van de verschuldigde rente dient te geschieden gelijktijdig met het passeren van de akte dan wel 14 dagen na ontbinden van de koopovereenkomst.

Artikel 3 Kosten en belastingen

Alle kosten die verband houden met de overdracht van het registergoed, waaronder begrepen het notarieel honorarium, kadastrale rechten en belastingen komen voor rekening van koper.

**Artikel 4 Garantieverklaringen van de gemeente**

- a. De gemeente is bevoegd tot verkoop van het registergoed en levert dit vrij is van rechten van derden, tenzij anders vermeld in deze koopovereenkomst.
- b. De gemeente garandeert dat het registergoed volgens het bestemmingsplan Bedrijventerreinen is bestemd voor bedrijfsmatige bebouwing tot en met categorie 4.1 en dat er geen aankondigen of plannen zijn die de bestemming van het registergoed in de toekomst kunnen gaan wijzigen;
- c. Er zijn geen bekendgemaakte of lopende aanwijzingen als bedoeld in de Monumentenwet of het voorkeursrecht onder de Omgevingswet (hoofdstuk 9) die van toepassing zijn op het registergoed, noch zijn er voorstellen voor aanwijzing van het registergoed als beschermd stads- of dorpsstoezicht;
- d. De gemeente verklaart dat er geen lopende procedures zijn die de verkoop of het gebruik van het registergoed kunnen belemmeren, zoals procedures voor onteigening, herinrichting of ruilverkaveling;
- e. De gemeente garandeert dat er geen milieukundige of andere fysieke gebreken aan het registergoed bekend zijn die de bedrijfsmatige bebouwing kunnen belemmeren;
- f. De gemeente heeft de koper geïnformeerd over de relevante beperkingen of vereisten die van toepassing zijn op het registergoed.

Artikel 5 Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

- a. De verkoper staat ervoor in dat hij de koper alle informatie heeft verstrekt die hij, volgens geldende verkeersopvattingen, redelijkerwijs behoort te delen met betrekking tot het registergoed.
- b. De koper erkent uitdrukkelijk dat het onderzoeken van feiten en omstandigheden die volgens gangbare verkeersopvattingen onder zijn verantwoordelijkheid vallen, op eigen risico gebeurt. Dit geldt voor zover deze feiten en omstandigheden niet al bij de verkoper bekend zijn op het moment van verkoop.

Artikel 6 Verzuim

- a. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld met een termijn van acht dagen, nalatig blijft in het nakomen van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst.
- b. Wanneer een partij in verzuim is:
 - Is deze verplicht de schade te vergoeden die de wederpartij hierdoor lijdt.
 - Kan de wederpartij de overeenkomst zonder tussenkomst van de rechter ontbinden.
 - Indien het verzuim betrekking heeft op de medewerking aan de feitelijke en/of juridische levering of op de voldoening van de koopprijs, verbeurt de nalatige partij een boete van 10% van de koopprijs ten behoeve van de wederpartij, zonder tussenkomst van de rechter.
- c. Indien de wederpartij meer schade lijdt dan de boete dekt, heeft hij recht op aanvullende schadevergoeding.
- d. De notaris is onherroepelijk bevoegd om, na het verstrijken van de termijn van acht dagen:
 - Indien de koper in verzuim is, het bedrag van de boete, indien de verkoper dit wenst, aan de verkoper te betalen uit de door de koper bij de notaris gestorte bedragen of uit een door een bank gestelde bankgarantie, voor zover deze toereikend zijn.
 - Indien de verkoper in verzuim is, de door de koper gestorte bedragen aan de koper terug te betalen.

Artikel 7 Milieukundig onderzoek

- a. Er is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd volgens NEN 5740 om te controleren of er gevaarlijke stoffen in de bodem van het te verkopen registergoed aanwezig zijn, gekenmerkt als: Naam van het onderzoek.
- b. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. Dit rapport beschrijft de kwaliteit van de bodem en geeft aan dat er geen schadelijke stoffen aanwezig zijn die, volgens de huidige normen, gevaarlijk zijn voor het milieu of de volksgezondheid, gezien het beoogde gebruik.
- c. Onder gevaarlijke stoffen voor het milieu of de volksgezondheid vallen niet:
 - restanten van funderingen, puin of andere bouwkundige materialen, zolang deze geen schadelijke stoffen bevatten zoals bedoeld in de Wet bodembescherming.
 - boomstronken of struiken, of andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.

Artikel 8 Ontbindende voorwaarde financiering

- a. Deze overeenkomst wordt gesloten onder de navolgende ontbindende voorwaarden:
 - dat de koper voor de financiering van het verkochte inclusief de beoogde bebouwing binnen de termijn van drie (3) maanden na ondertekening van deze koopovereenkomst geen hypothecaire geldlening tot honderd procent van de koopprijs en kosten heeft kunnen verkrijgen bij een grote geldverstrekkende instelling, onder naar de geldmarkt redelijk te achten condities.
- b. Onder een geldverstrekkende instelling wordt in dit artikel verstaan: een bank of verzekeraar zoals gedefinieerd in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht. Als de koper ontbinding wil invoeren, moet hij dit doen via een schriftelijke verklaring die 'goed gedocumenteerd' is en een ontvangstbevestiging van de gemeente bevat. Met 'goed gedocumenteerd' wordt bedoeld dat er ten minste twee afwijzingen van een erkende geldverstrekkende (bank)instelling aan de gemeente zijn voorgelegd. Alleen op deze manier kan de koper van deze koopovereenkomst worden bevrijd.
- c. De koper kan zich tot uiterlijk twee (2) maanden na de datum van totstandkoming van de overeenkomst op vervulling van het in artikel 8 onder a bedoelde ontbindende voorwaarde beroepen.
- d. Als de koper na de in artikel 8 onder c genoemde termijn een beroep doet op de ontbindende voorwaarde, is hij voor elke volgende maand of deel daarvan een vergoeding van € 500,- aan de gemeente verschuldigd, vermeerderd met de wettelijke rente.
- e. Indien de overeenkomst wordt ontbonden, zijn alle tot dan toe gemaakte kosten voor rekening van de koper. De gemeente zal deze kosten inzichtelijk maken en verhalen op de koper.



Artikel 9 Bouwrijp

- a. De verkoper is gehouden het registergoed tijdig bouwrijp op te leveren. Dit houdt in dat:
- er openbare wegen zijn en of worden aangelegd, teneinde het bouwterrein te kunnen bereiken. Dit kunnen zowel definitieve wegen als bouwwegen betreffen;
 - de grond wordt vrij van funderingsresten, boomstronken en andere obstakels geleverd die de bouw kunnen belemmeren. Ondanks zorgvuldige sanering kunnen kleine restanten, zoals steentjes of worteldeeltjes, niet volledig worden uitgesloten;
 - tenzij nadrukkelijk anders is overeengekomen, het registergoed wordt afgeleverd in de staat waarin zij zich bevindt op de datum van de akte van levering dan wel eerdere ingebruikneming. Eventuele verdere door de koper noodzakelijk geachte ophogingen of grondverbeteringen dan wel afvoeren van grond en/of zand komen voor rekening van koper;
 - verkoper het bouwpeil aangeeft;
 - er riolering en nutsvoorzieningen in de openbare ruimte liggen;
 - koper voor het registergoed voor haar eigen rekening alle benodigde nutsvoorzieningen en aansluitingen aanvraagt.
- b. Koper verklaart er mee bekend te zijn dat op grond van het Burgerlijk Wetboek de door koper uitgevoerde of uit te voeren terreinaanvullingen als bedoeld in lid a sub 2 laatste zin, niet mogen leiden tot wateroverlast voor de aangrenzende percelen.

Paraaf verkoper :

Paraaf koper(s) :



Bijzondere bepalingen

Artikel 10 **Bebouwingsverplichting**

De koper is verplicht om het registergoed bedrijfsmatig te bebouwen, een en ander overeenkomstig met artikel 2.7 Bebouwingsverplichting van de algemene verkoopvoorwaarden, die van toepassing zijn verklaard op deze koopovereenkomst.

Artikel 11 **Verbod op doorverkoop bedrijfskavel**

Koper verplicht zich op het registergoed een gebouw voor bedrijfsactiviteiten te realiseren, dit uitsluitend zelf te gebruiken en het niet binnen vijf jaar na levering aan derden te verkopen, een en ander overeenkomstig met artikel 3.10 verbod op doorverkoop bedrijfskavel van de algemene verkoopvoorwaarden, die van toepassing zijn verklaard op deze koopovereenkomst.

Artikel 12 **Bouwschade**

- a. De koper is verplicht om schade aan de direct aangrenzende openbare ruimte en/of een gemeentelijk trottoir, berm, rijweg en/of riolering, welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten, die verband houden met de bouw van het bouwwerk op het registergoed, aan de gemeente te vergoeden. Onder schade aan de riolering wordt mede verstaan verstoppingen daarvan, ook voor zover deze in gemeentegrond is gelegen.
- b. De hoogte van de schadevergoeding wordt naar redelijkheid door het college van de gemeente Ooststellingwerf vastgesteld.

Artikel 13 **Inrit vanaf de openbare weg**

- a. Koper mag een inrit realiseren, benodigd voor de uitgangen/toegangen zoals aangegeven in de (situatie)tekening bij de Omgevingsvergunningaanvraag en welke benodigd zijn voor de gewenste bedrijfsvoering.
- b. Voor toestemming van de gewenste locatie en wijze van realisatie dient koper vooraf contact op te nemen met de afdeling Beheer en Onderhoud van de gemeente Ooststellingwerf via telefoonnummer 14 0516.
- c. Het is koper niet toegestaan een inrit te realiseren of te gebruiken anders dan waarvoor door het college van de gemeente Ooststellingwerf toestemming is verleend.

**Artikel 14 Nutsvoorzieningen en netcapaciteit**

- a. De koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde stroomvoorzieningen bij de netbeheerder Liander.
- b. Koper wordt erop gewezen dat voor grootverbruikers (aansluitingen >3x80A) momenteel sprake is van netcongestie binnen het verzorgingsgebied van Liander. Naar verwachting zal in 2034 een structurele oplossing beschikbaar zijn.
- c. Voor kleinverbruikers (aansluitingen <3x80A) kunnen mogelijk nog aansluitopties beschikbaar zijn, afhankelijk van de actuele netcapaciteit. Dit dient door koper nader te worden onderzocht.
- d. Koper dient vóór het sluiten van de koopovereenkomst zelfstandig contact op te nemen met Liander om de beschikbaarheid van stroomcapaciteit en de mogelijkheden voor aansluiting op het elektriciteitsnet vast te stellen.
- e. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele beperkingen in de netcapaciteit of de gevolgen daarvan voor de bedrijfsvoering van koper.
- f. Verkoper garandeert niet dat een aansluiting op het elektriciteitsnet mogelijk is. Een eventueel gebrek aan netcapaciteit of vertraging in de aansluiting vormt geen grond voor ontbinding van de koopovereenkomst, schadevergoeding of enige andere aanspraak jegens de verkoper.

Artikel 15 Vestiging opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten behoeve van de in deze overeenkomst genoemde koper wordt een opstalrecht gevestigd op het in bijlage 3 'verkooptekening van het registergoed' aangeduide gedeelte van de onroerende zaak. Dit opstalrecht omvat het recht om (nuts)voorzieningen, waaronder kabels en leidingen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. De koper van de onroerende zaak en eventuele rechtsopvolgers verplichten zich om op, in of boven het betreffende gedeelte van de onroerende zaak:
 - geen bouwwerken op te richten;
 - geen gesloten wegdek aan te brengen;
 - geen ontgrondingen te verrichten;
 - geen bomen of diepwortelende struiken te planten;
 - geen toestemming te verlenen aan derden om bovenstaande handelingen te verrichten.
- c. Vergoeding en verplichtingen van de koper:
 - de koper is geen vergoeding verschuldigd voor de vestiging van het opstalrecht. Dit opstalrecht wordt ingeschreven tezamen met de overdracht van het registergoed.
 - De koper is verantwoordelijk voor het herstel of de vergoeding van schade die ontstaat als gevolg van het in de bodem brengen of houden van kabels en leidingen.
- d. Dit opstalrecht en de daarbij behorende verplichtingen zijn onlosmakelijk verbonden aan de onroerende zaak en blijven van kracht bij overdracht of eigendomsovergang.

Artikel 16 Onderhoudsverplichting en instandhouding schouwsloot

- a. Koper is verplicht tot het onderhoud en instandhouding van de schouwsloot gelegen aan de noordzijde van het perceel, één en ander overeenkomstig bijgesloten verkooptekening.
- b. Het onderhoud van de schouwsloot dient door koper minimaal één keer per jaar vóór 1 november te worden uitgevoerd.
- c. Wetterskip voert vanaf 1 november een jaarlijkse controle uit om na te gaan of het vereiste onderhoud is verricht.
- d. De onderhoudsverplichting geldt gedurende het gehele jaar. Indien zich gedurende het jaar problemen voordoen met betrekking tot de schouwsloot, kan Wetterskip van koper verlangen dat het noodzakelijke onderhoud op eerste verzoek wordt uitgevoerd.
- e. Indien koper in gebreke blijft met het uitvoeren van het onderhoud, is Wetterskip gerechtigd het onderhoud op kosten van koper uit te (laten) voeren, onverminderd eventuele verdere aansprakelijkheid van koper voor schade en/of kosten voortvloeiend uit het niet nakomen van deze verplichting.

Artikel 17 Behoud van Straatstrook bij Grondverkoop

Bij verkoop van het registergoed blijft de eerste 50 cm, gemeten vanaf de voorkant trottoirband (verharding Turfsteker), eigendom van Gemeente Ooststellingwerf.

Artikel 18 Verklaring kennisname bijlagen

Door middel van ondertekening van de koopovereenkomst verklaren verkoper en koper kennis genomen te hebben van de inhoud van de bijlagen behorende bij deze overeenkomst, en hiermee in te stemmen.

Paraaf verkoper :

Paraaf koper(s) :

Algemene verkoopvoorwaarden:

Artikel 19 Gemeentelijke verkoopvoorwaarden

Van deze koopovereenkomst maken deel uit de 'Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken gemeente Ooststellingwerf 2025'.

- De artikelen in hoofdstuk 1 van de Algemene verkoopvoorwaarden zijn bij iedere verkoop van toepassing;
- De artikelen in hoofdstuk 2 zijn van toepassing bij de verkoop van een bouwterrein;
- De artikelen in hoofdstuk 3 kunnen van toepassing worden verklaard.

De volgende artikelen uit hoofdstuk 3 zijn specifiek van toepassing op deze koopovereenkomst:

- Artikel 3.5 Opstalrecht voor kabels en leidingen
- Artikel 3.10 Verbod op doorverkoop bedrijfskavel
- Artikel 3.13 Kettingbeding
- Artikel 3.14 Kwalitatieve verplichting

De inhoud van de hiervoor genoemde algemene voorwaarden is partijen bekend. Koper heeft een exemplaar van deze algemene verkoopvoorwaarden ontvangen. De algemene voorwaarden zijn van toepassing behoudens voor zover er in de artikelen uit deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing daarvan en aanzien van het verkochte niet mogelijk is.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Aldus overeengekomen, in drievoud opgemaakt en ondertekend.

De verkoper:

De Gemeente Ooststellingwerf
namens deze,
het college van burgemeester en wethouders,
Dhr. J. Werkman

De koper:

Naam koper
namens deze,
de heer/mevrouw

(handtekening)

(handtekening)

Plaats **Oosterwolde**, d.d. _____ 2025

Plaats Plaats invullen d.d. _____ 2025

Bijlagen:

1. legitimatiebewijs verkoper (*niet aangehecht*)
2. legitimatiebewijs koper(s) (*niet aangehecht*)
3. verkooptekening van het registergoed
4. algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken gemeente Ooststellingwerf 2025
(*separaat verzonden*)

Bijlage 3. Verkooptekening van het registergoed

Deze bijlage is te raadplegen op onze website en wordt bij de definitieve koopovereenkomst toegevoegd.

Bijlage 4. Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken gemeente Ooststellingwerf 2025

Deze bijlage is te raadplegen op onze website en wordt bij de definitieve koopovereenkomst toegevoegd.