

# CONCEPT KOOPOVEREENKOMST

---

*Bedrijventerrein De Meente Noord*

tussen

de gemeente Olst-Wijhe



en

[bedrijfsnaam kandidaat koper]

Wijhe, d.d. [datum opmaak]  
Kenmerk: [zaaknummer]

---

**De ondergetekende(n):**

- I. de GEMEENTE OLST-WIJHE (correspondentieadres: Postbus 23, 8130 AA Wijhe), ten deze krachtens het bepaalde in artikel 171, lid 1 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door Sietske Aleida Elisabeth Poepjes, burgemeester, kantooradres Raadhuisplein 1, 8131 BN Wijhe;

hierna te noemen “**gemeente**” of “**verkoper**”, en

- II. [bedrijfsnaam kandidaat koper], statutair gevestigd te [vestigingsplaats bedrijf kandidaat koper], kantoorhoudende aan[adres bedrijf kandidaat koper], ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [Kvk-nummer], te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [namen rechtsgeldige vertegenwoordigers bedrijf kandidaat koper];

hierna te noemen “**koper**”

**overwegende dat:**

- koper heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in een bedrijfskavel/bedrijfskavels gelegen op het Bedrijventerrein De Meente Noord te Olst, ter grootte van circa [oppervlakte bouw-kavel] m<sup>2</sup> conform de situatietekening [duiding situatietekening], welke als **bijlage 1** onderdeel uitmaakt van deze overeenkomst;
- koper op dit moment bovengenoemde kavel(s) gereserveerd heeft;
- koper overgaat tot de realisatie van een bedrijf;
- koper de benodigde omgevingsvergunning(en) aanvraagt;
- [indien van toepassing] verkoper op [datum publicatie] heeft geplaatst op/in [locaties publicaties] in het kader van het Didam-arrest en de betreffende kavel uitgegeven is volgens de vigerende wet- en regelgeving;
- [indien van toepassing] verkoper een ieder in de gelegenheid heeft gesteld mee te dingen naar deze kavel;
- [indien van toepassing] op [datum loting] de loting voor betreffende kavel heeft plaatsgevonden en de koper de kavel gereserveerd heeft;
- partijen tot de verkoop van de kavel(s) willen overgaan onder de voorwaarden als genoemd in deze overeenkomst.

De gemeente en koper hierna gezamenlijk aangeduid als “**Partijen**”.

**Koper en gemeente zijn het volgende overeengekomen:**

**Artikel 1**

**Omschrijving object**

De gemeente verkoopt aan koper die in koop aanneemt een perceel bouwterrein gelegen op het bedrijventerrein De Meente Noord te Olst, kadastraal bekend gemeente Olst, sectie [sectieletter], nummer [sectienummer(s)] (gedeeltelijk), groot ongeveer [oppervlakte kavel(s)] m<sup>2</sup>, zoals op bijbehorende situatietekening schetsmatig is aangegeven, voor de ontwikkeling van een bedrijf, hierna ook te noemen: “(het) Verkochte”.

**Artikel 2**

**Koopprijs**

1. De totale koopprijs voor het Verkochte bedraagt € [prijs kavel] exclusief btw en exclusief kosten koper.

**Artikel 3**

**Waarborgsom**

1. De betaalde waarborgsom ad € [waarborgsom] wordt in mindering gebracht op de koopsom van het Verkochte die bij het passeren van de akte bij de notaris verschuldigd is.

#### **Artikel 4**

##### **Algemene verkoopvoorwaarden**

1. Koop en verkoop geschieden onder de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in de Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de Gemeente Olst-Wijhe 2014 (**bijlage 2**), waarvan de koper verklaart een exemplaar te hebben ontvangen en daarvan kennis te hebben genomen. Deze Algemene gronduitgiftevoorwaarden worden geacht een onverbreekelijk geheel te vormen met deze overeenkomst. De bepalingen van hoofdstuk 1 en 2 van deze Algemene gronduitgiftevoorwaarden zijn van toepassing met uitzondering van artikel 2.2, lid d en in afwijking van het gestelde in artikel 2.5 lid a dient de eigendomsoverdracht binnen twee maanden na de verzenddatum van het verkoopbesluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe met betrekking tot het Verkochte te worden gepasseerd bij de notaris om te voorkomen dat er wettelijke rente in rekening wordt gebracht.
2. Van hoofdstuk 3 zijn de artikelen 3.1, 3.2, 3.3, 3.6, 3.12, 3.13, 3.15, 3.16, 3.18, 3.19, 3.21 en 3.22 van toepassing, met dien verstande dat:
  - in afwijking van het bepaalde onder 3.2.b gewerkt moet worden met een gesloten grondbalans; en
  - in aanvulling op artikel 3.22 dient koper uiterlijk op **[datum]** een volledige en ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente te hebben ingediend;

##### **Voorwaarden inschrijven en scoreformulier**

Het bedrijventerrein wordt aangelegd en bouwrijp gemaakt volgens het vigerende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan), waarbij de kavels worden ontsloten, geëgaliseerd en vrijgemaakt van grote obstakels. Onder bouwrijp verstaat de gemeente in dit project dat de kavel vlak wordt afgewerkt op een niveau van circa 3,05m NAP.

Het scoreformulier, dat onderdeel uitmaakt van het inschrijfformulier, waarin de koper de voorgenomen maatregelen op gebied van klimaat, duurzaamheid, circulariteit, energie, water en groen (zowel aan de inrichting van het gebouw als in het bedrijfsproces) heeft opgenomen en een eventuele toelichting, maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst. Daarmee verplicht koper zich de op het scoreformulier aangegeven maatregelen uit te voeren.

Als koper niet voldoet aan de in deze overeenkomst gestelde voorwaarden en koper, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig blijft in de uitvoering van zijn verplichtingen opgenomen in of voortvloeiende uit deze overeenkomst, voor zover deze aan de koper zijn toe te rekenen, is koper aan gemeente een onmiddellijk opeisbare, niet voor rechtelijke machtiging vatbare boete verschuldigd per dag dat de tekortkoming voortduurt, van € 1.000,- (zegge duizend euro) met een maximum van € **[250.000,-]** (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro), onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van de overeenkomst en volledige schadevergoeding te vorderen. Er kunnen gedurende de looptijd van de overeenkomst meerdere boetes verschuldigd zijn. De gemeente kan ervoor kiezen om de boete te matigen.

#### **Artikel 5**

##### **Gebruik/bouw**

1. Het Verkochte wordt door koper bebouwd volgens het vigerende omgevingsplan en de omgevingsvergunning.
2. Koper is gehouden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren en in stand te houden volgens de vigerende beleidsregels parkeren, welke parkeerplaatsen van de openbare weg af met een auto toegankelijk moeten zijn.
3. Koper verbindt zich de op zijn grond aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.

#### **Artikel 6**

##### **Staat van het Verkochte**

1. De gemeente garandeert dat zij bevoegd is tot verkoop en levering van het Verkochte en dat zij aan koper een recht van eigendom levert dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook.

2. Het Verkochte wordt bouwrijp geleverd, zoals beschreven in artikel 4 van deze overeenkomst, en door koper aanvaard vrij van hypothecaire inschrijvingen, pandrechten, beslagen of andere zekerheidsrechten of inschrijvingen daarvan.
3. Het Verkochte is niet bezwaard met beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en andere lasten en beperkingen dan in deze overeenkomst en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n) vermeld.
4. Het Verkochte zal met inachtneming van het hierna bepaalde worden geleverd en door koper worden aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bevindt op het moment van het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht.
5. De levering van het Verkochte geschiedt vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, ontruimd en ongevorderd.
6. Alle (na)vordering wegens over- of ondermaat is uitgesloten.
7. Koper kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de koopprijs/koopprijzen vorderen als hij – door welke omstandigheden ook – geen of slechts een beperkt genot van het Verkochte heeft.
8. Bij eigendomsoverdracht zullen zo nodig (en in alle redelijkheid) over en weer de gebruikelijke erfdiensbaarheden worden gevestigd.

#### **Artikel 7**

##### **Belastingen en kosten**

1. De gemeente garandeert voor wat betreft het registergoed te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en garandeert: dat de grond kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 onder a sub 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het registergoed. De omzetbelasting is voor rekening van koper.
2. De gemeente garandeert dat het registergoed vóór of op de leveringsdatum niet als bedrijfsmiddel in de zin van artikel 15 lid 1 onder a van de Wet belastingen van rechtsverkeer zal zijn gebruikt, zodat koper wegens de levering van het Verkochte een beroep kan doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting, mits koper aan de overige in die wet gestelde vereisten voldoet.
3. Waar in dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, of een in de zin van artikel 3, lid 2 juncto artikel 11, lid 1, onderdeel b, ten vijfde slotzin, van die wet als verhuur aan te merken handeling met een beperkt recht.
4. De kosten ter zake deze Overeenkomst wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de eventuele over die kosten verschuldigde omzetbelasting, alsmede het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

#### **Artikel 8**

##### **Eigendomsoverdracht en betaling**

1. De levering van het Verkochte en de betaling van de gronden, zal in zijn geheel plaatsvinden. De totale koopsom van het Verkochte bedraagt als voormeld in artikel 1, te weten: € [koopsom] exclusief btw en exclusief kosten koper.
2. In afwijking van het gestelde in artikel 2.5, lid a van de Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de Gemeente Olst-Wijhe 2014 zal de notariële akte van levering, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zal worden gemaakt, binnen twee (2) maanden na de verzenddatum van het verkoopbesluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe met betrekking tot het verkochte worden gepasseerd bij de notaris. Als de aktepassering later plaatsvindt (of als koper na deze datum afziet van aankoop van de bedrijfskavel), is wettelijke rente overeenkomstig artikel 2.6b van de Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de gemeente Olst-Wijhe 2014 verschuldigd. Het door de koper te betalen rentepercentage komt overeen met de wettelijke rente die geldt voor handelstransacties als bedoeld in artikel 6:119a lid 1 BW.
3. Indien aktepassering niet heeft plaatsgevonden uiterlijk binnen 1 jaar na de verzenddatum van het verkoopbesluit, dan wordt deze overeenkomst eenzijdig, zonder rechtelijke tussenkomst, ontbonden door de gemeente en vervallen alle rechten van koper uit deze overeenkomst. Voorgaande nadrukkelijk zonder restitutie van de betaalde waarborgsom en reserveringsvergoeding(en). De wettelijke rente, welke in rekening wordt gebracht vanwege de te late aktepassering, blijft onverminderd van kracht tot de datum waarop de overeenkomst wordt en is ontbonden, te weten de datum (uiterlijk) 1 jaar na de verzenddatum van het verkoopbesluit.

4. Een aan het notariskantoor “[naam notariskantoor]” (adres notariskantoor) verbonden notaris zal door partijen worden belast met het opmaken en verlijden van de akten van eigendomsoverdracht, tenzij anders wordt overeengekomen.
5. Partijen zijn verplicht om op eerste aanzegging van één der partijen en/of de in lid 3 van dit artikel genoemde notaris, medewerking te verlenen aan het verlijden van de akten van eigendomsoverdracht.

## **Artikel 9**

### **Bodemverontreiniging**

1. De gemeente heeft naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke stoffen in de bodem van het Verkochte een verkennend bodemonderzoek volgens de hiervoor algemeen geldende normering verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het verkennend bodem- en asbestonderzoeksrapport van Greenhouse d.d. 27 maart 2023, rapportnummer 230222\_111202 (**bijlage 3**). Partijen verklaren in het bezit te zijn van dit onderzoeksrapport.
2. De gemeente verwijst naar dit onderzoeksrapport voor de haar bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte. De gemeente is niet bekend (op grond van eigen deskundigheid, publicaties in (lokale) bladen, een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek) met andere feiten of omstandigheden die er op wijzen of op kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, dan vermeld in het onderzoek. De wijze waarop en de mate waarin in verband met de bodemgesteldheid funderingswerkzaamheden en/of saneringswerkzaamheden moeten worden verricht, zijn geheel voor rekening en risico van koper. Mocht het gebrek dat het Verkochte na de verkoop blijkt te hebben (en welke de Gemeente niet kende/behoorde te kennen) van dermate substantiële omvang zijn dat ongewijzigde instandhouding van het in dit lid bepaalde redelijkerwijs niet van koper kan worden gevraagd, dan zullen Partijen in overleg treden om tot passende oplossingen en maatregelen te komen, waarbij Partijen elkanders wederzijdse belangen in acht zullen nemen.
3. Op basis van de inhoud van voormeld onderzoeksrapport verklaart de gemeente dat de bodem geschikt is voor verkoop en realisering van nieuwbouw.

## **Artikel 10**

### **Informatieplicht gemeente, onderzoeksplicht koper**

1. Voor zover hiervoor niet anders bepaald staat de gemeente ervoor in aan koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door een professionele verkoper ter kennis van een professionele koper behoort te worden gebracht.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk:
  - a) dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van koper behoren en voor zover deze aan de gemeente thans niet bekend zijn, voor risico van koper komen;
  - b) die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor koper uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor koper geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
  - c) de in deze overeenkomst vermelde lasten en beperkingen.

## **Artikel 11**

### **Aansprakelijkheid**

Koper is aansprakelijk voor alle schade welke hij en voor hem werkzame personen gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden toebrengen aan eigendommen van de gemeente en van derden. De gemeente wordt voor de eigendommen van derden door koper gevrijwaard van iedere aansprakelijkheid.

## **Artikel 12** **Riolering**

Het riool in dit plan bestaat alleen uit een vuilwateraansluiting. Het hemelwater vanaf het dakoppervlak moet worden opgevangen en worden hergebruikt als toiletspoeling. Hiertoe dienen de nodige voorzieningen te worden getroffen. Overtollig hemelwater vanaf het dakoppervlak en het schone hemelwater vanaf het terrein moet deels worden geïnfiltreerd met bovengrondse overloop naar de openbare weg. Als het hemelwater verontreinigd is, moet dit voor lozing worden gereinigd. Per 1-1-2022 moet, volgens het nieuw vastgestelde GRP, 20 mm hemelwater op eigen terrein geborgen/geïnfiltreerd worden. Er dient door koper een vuilwaterriool te worden aangelegd en aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Dit wordt gecontroleerd door een medewerker van het team Beheer

Openbare Ruimte (BOR) van de gemeente. Om deze controle mogelijk te maken moet de aanvrager dit minimaal 24 uur voor aansluiting melden bij het team BOR van de gemeente.

## **Artikel 13** **Opschortende voorwaarde**

Deze koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Olst-Wijhe besluit tot het aangaan van deze overeenkomst.

## **Artikel 14** **Bouwplaatsvoorschriften**

1. De bouwplaatsinrichting voor de bouw van het bedrijf moet plaatsvinden binnen de eigen kavel. Gedurende de uitvoering van bouwwerkzaamheden op het verkochte is het opslaan van bouw- en hulpmaterialen en het plaatsen van bouwketen op gemeentegrond, slechts toegestaan met vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente. Aan deze toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden.
2. Koper is verantwoordelijk voor het verwijderen van verontreiniging (o a. zand) op de (bouw)wegen die ten gevolge van haar werkzaamheden zijn ontstaan. Aan het einde van de werkdag dienen de (bouw)wegen schoon te worden achter gelaten.
3. Koper is verantwoordelijk voor het verwijderen van zwerfvuil (o.a. lichte bouwmaterialen en plastic) op en rondom het werkterrein die ten gevolge van haar werkzaamheden zijn ontstaan.

## **Artikel 15**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de gemeente Olst-Wijhe volgens het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) plannen in voorbereiding heeft tot ontwikkeling van een bedrijventerrein in de omgeving van het verkochte.

## **Artikel 16** **Domiciliekeuze**

Deze akte zal berusten ten kantore van [notariskantoor], alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen, tenzij anders aangegeven.

1. Op deze koop is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze Overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

**Bijlagen**

1. Bijlage situatietekening
2. Algemene gronduitgiftevoorwaarden van de Gemeente Olst-Wijhe 2014
3. Samenvatting/conclusie verkennend bodem- en asbestonderzoek Greenhouse d.d. 27-03-2023.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Wijhe d.d. [datum overeenkomst]

Getekend

te Wijhe op .....20.. te ..... op.....20..

I. de gemeente Olst-Wijhe

II. de kandidaat Koper

.....  
S.A.E. Poepjes, burgemeester

.....  
[Rechtsgeldige  
vertegenwoordiger kandidaat  
koper]