

Zaakdossier:

KOOPOVEREENKOMST
LOCATIE Oosterensepad 10 TE VOLKEL
(versie 2 mei 2024 DEFINITIEF)

Paraaf Verkoper



paraaf Gemeente

- I. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [redacted] ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [redacted] statutair gevestigd te [redacted] ten deze vertegenwoordigd door haar bestuurder [redacted] ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer [redacted] aan de [redacted] ten deze vertegenwoordigd door haar bestuurder welke volledig bevoegd is [redacted] hierna ook te noemen: "Verkoper"

en

- II. De Gemeente Maashorst, ten deze ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester drs. J.A. van der Pas, die zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid ingevolge artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet ten deze heeft opgedragen aan het Hoofd van domein Ruimte en als zodanig de Gemeente verbindende, ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van 2024 en de Gemeenteraad van 2024, hierna ook te noemen: "de Gemeente of de Koper";

De Verkoper en de Gemeente worden hierna gezamenlijk ook genoemd: "Partijen".

Considerans:

Partijen nemen het volgende in aanmerking:

- Verkoper is eigenaar van het perceel en de daarop aanwezige opstallen, plaatselijk bekend nabij het Oosterensepad 10 te Volkel, kadastraal bekend gemeente Uden, sectie O, nummer 432, ter grootte van ca. 10.340 m² (bijlage 1);
- De Gemeente heeft interesse in deze percelen als noodzakelijke grondverwerving voor de optimalisatie van het nieuw aan te leggen tracé van de N605 in Volkel;
- Verkoper wenst de hiervoor bedoelde percelen en opstallen in eigendom over te dragen aan de Gemeente.
- Verkoper wenst de hiervoor bedoelde percelen en opstallen te blijven gebruiken voor een tussen Partijen vastgestelde periode. De afspraken hierover worden vastgelegd in een separate, gelijktijdig met onderhavige koopovereenkomst te sluiten, gebruiksovereenkomst.

Verkoper verklaart hierbij te hebben verkocht aan de Gemeente en de Gemeente verklaart hierbij van Verkoper te hebben gekocht het navolgende:

Registergoed:

Het perceel en de daarop aanwezige opstallen, plaatselijk bekend nabij het Oosterensepad 10 te Volkel, kadastraal bekend gemeente Uden, sectie O, nummer 432 ter grootte van ongeveer 10.340 m², zoals deze percelen nader gerasterd zijn aangegeven op de bij deze Koopovereenkomst behorende situatietekening welke is opgenomen als bijlage 2, met nummer 24-028-O. Een en ander hierna ook genoemd: "het Verkochte".

Paraaf Verkoper

paraaf Gemeente

Koopsom:

De totale koopsom van het Verkochte bedraagt € 1.310.000,00 (zegge: één miljoen driehonderdentienduizend euro), die als volgt is verdeeld: € 960.000,00 voor het onroerend goed en € 350.000,00 voor de verplaatsingskosten te verhogen met de eventueel daarover verschuldigde belastingen. De koopsom wordt niet geïndexeerd.

Partijen verklaren verder te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Kosten en belastingen

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de eigendomsoverdracht en de juridische levering zijn voor rekening van de Koper. Onder deze kosten zijn begrepen de kosten van de notaris en de kosten van de kadastrale meting.

Artikel 2. Betaling koopsom

- 2.1 De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen zal plaatsvinden via de kwaliteitsrekening van de door de Gemeente aan te wijzen passerend notaris. De Gemeente zal de koopsom en de daarover verschuldigde overdrachtsbelasting, voor het verlijden van de notariële akte van levering op de kwaliteitsrekening van de notaris storten, zodanig dat deze kwaliteitsrekening op of voor de overdrachtsdatum is gecrediteerd.
- 2.2 Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zicht houdt totdat de notaris uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen door de notaris één of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 3. Eigendomsoverdracht

- 3.1 De voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering zal gepasseerd worden uiterlijk 1 juli 2024 of zoveel eerder of later als Partijen tezamen nader zullen overeenkomen.
- 3.2 De Gemeente is gerechtigd de notaris aan te wijzen.

Artikel 4. Leveringsverplichting, lasten en beperkingen

- 4.1 Het Verkochte zal door de Verkoper worden overgedragen:
 - a. vrij van hypotheek en beslagen en inschrijvingen daarvan; en
 - b. vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, huur, pacht of andere gebruiksrechten en vrij van feitelijk gebruik, bijzondere lasten en kettingbedingen, of andere overeenkomsten waarbij het genot of gebruik aan derden is gegeven, dan wel overeenkomsten die tot het aangaan van die overeenkomsten kunnen leiden, zijn gesloten, één en ander voor zover uit deze Koopovereenkomst daarvan niet anders blijkt.
- 4.2 Verkoper mag het Verkochte blijven gebruiken conform de tussen Partijen separaat gesloten gebruiksovereenkomst. Dit behelst eveneens dat het Verkoper is toegestaan om het Verkochte tot het einde van de tussen partijen te sluiten gebruiksovereenkomst (uiterlijk 1 januari 2027 of zoveel eerder als partijen samen overeenkomen) aan derden (onder) te verhuren. Dit geldt enkel voor de bestaande huurovereenkomsten. Verkoper zal aan Koper een lijst verstrekken van de bestaande (onder)huurders met daarbij de aard van de activiteiten.
- 4.3 De Verkoper verklaart dat er met betrekking tot het Verkochte geen lasten en/of beperkingen bekend zijn die voortvloeien uit de openbare registers en uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers en die op de datum van eigendomsoverdracht nog niet zijn



ingeschreven en die in de weg staan aan het voor de Gemeente beoogde gebruik. Zulks is door de Gemeente gecontroleerd.

Artikel 5. Eigenschappen

De Verkoper heeft aan de Gemeente met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen verschaft die naar de huidige opvattingen ter kennis van de Gemeente als Koper behoren te worden gebracht. De Verkoper is niet gehouden inlichtingen te verstrekken aan de Gemeente over onderwerpen met betrekking tot het Verkochte die aan de Gemeente bekend zijn, of redelijkerwijs bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover naar de huidige opvattingen een dergelijk onderzoek van de Gemeente als Koper mag worden verlangd.

Artikel 6. Staat van het Verkochte/aflevering

- 6.1 Het Verkochte zal op de overdrachtsdatum terstond na het verlijden van de notariële akte van levering aan de Gemeente in bezit worden gesteld en in de staat zoals het zich bevindt zoals beschreven in deze Koopovereenkomst.
- 6.2 Het Verkochte zal aan de Gemeente ongevorderd worden overgedragen en door de Gemeente worden aanvaard in de staat zoals het zich bevindt zoals nader overeengekomen in artikel 14 van deze Koopovereenkomst.
- 6.3 De Gemeente is bevoegd om op een tijdstip gelegen voor het verlijden van de notariële akte van levering zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, waartoe de Verkoper de Gemeente alle gelegenheid zal bieden.
- 6.4 Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot het tijdstip van feitelijke levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de Verkoper per tijdstip van de feitelijke levering, tenzij tussen de Verkoper en de Gemeente anders wordt overeengekomen. Per datum overdracht zal Koper de opstal verzekeren.

Artikel 7. Garanties en bekendheidsverklaringen

- 7.1 De Verkoper garandeert dat:
 - a. op de overdrachtsdatum het Verkochte of een gedeelte daarvan, niet is opgenomen in (een lopende adviesaanvraag voor) een aanwijzing of registerinschrijving:
 - als beschermd rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - door de provincie als provinciaal erfgoed;
 - b. met betrekking tot het Verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen;
 - c. met betrekking tot het Verkochte geen lease- of huurkoopovereenkomst is gesloten en door de Verkoper tot en met de overdrachtsdatum geen lease- of huurkoopovereenkomst zal worden gesloten.
 - d. derden op de overdrachtsdatum of in de toekomst met betrekking tot het Verkochte geen voorkeursrechten of optierechten hebben.
 - e. hij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
- 7.2 De Verkoper verklaart dat voor zover hem bekend:
 - a. er op de overdrachtsdatum geen verplichtingen bestaat het Verkochte aan de provincie, waarin het Verkochte is gelegen, of aan de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
 - b. er op de overdrachtsdatum geen voornemen tot onteigening van het Verkochte bestaat en dat het Verkochte niet is betrokken in een (land)inrichtingsplan;
 - c. er op de overdrachtsdatum met betrekking tot het Verkochte geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bestaan of zijn aangekondigd, daaronder begrepen

een beschikking of bevel als bedoeld in de Wet bodembescherming en de daarbij behorende regelgeving.

- 7.3 Doet zich na de overdrachtsdatum een in artikel 7.2 bedoeld feit voor, dan komt dat feit geheel voor rekening en risico van de Gemeente, tenzij dat de Verkoper van het feit op de hoogte was of op de hoogte had kunnen zijn.

Artikel 8. Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die de Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op de Gemeente per het tijdstip van overdracht van het registergoed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 251 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is de Verkoper verplicht op eerste verzoek van de Gemeente mee te werken aan een overdracht van die aanspraken.

Artikel 9. Risico-overgang

Vanaf het in de notariële akte van levering vermelde tijdstip van verlijden van die akte is het Verkochte voor rekening en risico van de Gemeente.

Artikel 10. Te verrekenen lasten

Ter zake van de onroerendezaakbelasting, de waterschapslasten, de rioolrechten en enige andere gebruikslasten die betrekking hebben op het Verkochte geldt dat deze over het bij de levering lopende jaar geheel door de Verkoper (zullen) worden voldaan, en worden naar rato op de transportdatum bij de notaris verrekend. De gebruikslasten zullen door Verkoper worden betaald.

Artikel 11. Tenietgaan, beschadiging, achteruitgang

- 11.1 Indien het Verkochte voor het tijdstip van verlijden van de notariële akte van levering geheel of gedeeltelijk door een niet aan de Gemeente toe te rekenen oorzaak wordt beschadigd of anderszins achteruitgaat, zullen Koper en Verkoper met elkaar in overleg treden over de alsdan ontstane situatie in welk geval:
- a. de uiterste overdrachtsdatum desgewenst door Partijen wordt opgeschort;
 - b. de Verkoper, dan wel diens verzekeraar, de voor de Gemeente ten gevolge van dit uitstel ontstane schade zal vergoeden.
- 11.2 De Verkoper is verplicht de Koper terstond in kennis te stellen van de in artikel 11.1 bedoelde schade. Partijen zullen binnen een tijdvak van veertien (14) dagen, ingaande op de dag van ontvangst van de in de vorige zin bedoelde kennisgeving, met elkaar in overleg treden over de alsdan ontstane situatie.

Artikel 12. Over- en ondermaat van het Verkochte

Als bij de opmeting van het Verkochte door, of vanwege, het Kadaster mocht blijken dat een verschil bestaat tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de Gemeente is aangegeven in deze Koopovereenkomst, dan zal dat geen aanleiding zijn tot verrekening van de koopsom.

Artikel 13. Tekortschieten

- 13.1 Indien:
- a. de Verkoper tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting tot levering; dan wel
 - b. de Gemeente tekortschiet in de nakoming van haar betalingsverplichting;
- en de naleving daarvan –nadat de tekortschietende partij in gebreke is gesteld– gedurende acht (8) dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, uitblijft, is de andere partij gerechtigd deze Koopovereenkomst te ontbinden, dan wel nakoming te vorderen.

Paraaf Verkoper



paraaf Gemeente

- 13.2 Zowel in het geval dat deze Koopovereenkomst is ontbonden, als in het geval dat –na verloop van het in artikel 13.1 vermelde tijdvak van acht dagen– nakoming wordt gevorderd, verbeurt de tekortschietende partij ten behoeve van de andere partij –ongeacht of de tekortkoming toerekenbaar is of niet– een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete, gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs, exclusief omzetbelasting, onverminderd het recht van de andere partij om schade te vorderen.

Artikel 14. Milieuonderzoek

- 14.1 De Gemeente wordt voor het passeren van de notariële akte in de gelegenheid gesteld om op haar kosten voorafgaand aan de eigendomsoverdracht onderzoek te doen naar bodem- en grondwaterverontreiniging, asbest, dan wel andere milieukundige onderzoeken welke de Gemeente wenselijk acht.
- 14.2 Indien de resultaten van deze onderzoeken uitwijzen dat sprake is van een verontreiniging, die aanleiding geeft tot saneren daarvan, zijn de (financiële) gevolgen daarvan voor rekening van de Verkoper tot een maximum van €75.000,-
- 14.3 Indien de resultaten van deze onderzoeken uitwijzen dat sprake is van een ernstige verontreiniging, waarbij de (financiële) gevolgen groter zijn dan €75.000,- treden Partijen met elkaar in overleg over de gevolgen daarvan. Uitgangspunt daarbij is dat de kosten, voor zover deze het bedrag Van €75.000,- te boven gaan op basis van de verhouding 50/50 worden verdeeld. Indien de (financiële) gevolgen dermate groot zijn dat redelijkerwijs van Partijen niet meer kan worden verwacht dat deze het voortzetten van deze overeenkomst rechtvaardigen, hebben Partijen het recht om de overeenkomst te ontbinden zonder dat Partijen aanspraak kan maken op vergoeding van enige schade of gemaakte kosten.

Artikel 15. Opschortende voorwaarden

Deze Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders alsmede de gemeenteraad definitief goedkeuring verleend aan deze overeenkomst. Indien goedkeuring niet uiterlijk op 1 juli 2024 is verleend, is de Gemeente bevoegd om deze Koopovereenkomst met onmiddellijke te beëindigen, zonder dat de Verkoper aanspraak kan maken op vergoeding van enige schade of gemaakte kosten.

Artikel 16. Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

- 16.1 Indien in deze Koopovereenkomst omtrent één en dezelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijke persoon of rechtspersoon als wederpartij van Gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen welke uit deze Koopovereenkomst voortvloeien.
- 16.2 De verplichtingen uit deze Koopovereenkomst die ten laste van de Gemeente komen, zijn ondeelbaar.

Artikel 17. Overdracht van rechten

Het is Partijen niet toegestaan om vóór de juridische levering, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij, rechten en verplichtingen uit deze Koopovereenkomst en/of eventuele met deze Koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

Artikel 18. Diversen

- 18.1 Op de in deze Koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
- 18.2 Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden verleend.

Paraaf Verkoper



paraaf Gemeente

- 18.3 Is of wordt deze Koopovereenkomst gedeeltelijk ongeldig of onverbindend, dan blijven Partijen aan het overblijvende gedeelte gebonden. Partijen zullen het ongeldige of onverbindende gedeelte vervangen door bedingen die wel geldig en verbindend zijn en waarvan de gevolgen, gelet op de inhoud van strekking van deze Koopovereenkomst, zo veel mogelijk overeenstemmen met die van het ongeldige of onverbindende gedeelte.
- 18.4 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de bepalingen van deze Koopovereenkomst, dan wel over de uitvoering daarvan, met elkaar in overleg te treden, waarbij getracht zal worden dergelijke geschillen in der minne te beslechten. Geschillen die uit deze Koopovereenkomst voortvloeien en die niet in der minne beslecht kunnen worden, zullen aan de ter zake bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch worden voorgelegd, tenzij Partijen gezamenlijk besluiten tot het inschakelen van een mediator, die volgens de alsdan geldende regels van de Mediatorsfederatie Nederland zijn werkzaamheden zal verrichten.
- 18.5 Indien Partijen gezamenlijk dan wel afzonderlijk van elkaar van mening zijn, dat deze Koopovereenkomst niet of niet in voldoende mate voorziet in de regeling van een bepaald onderwerp, dan zullen Partijen met elkaar in overleg treden en zullen zij trachten over of ten aanzien van het betreffende onderwerp alsnog een nadere regeling te treffen.
- 18.6 Indien zich omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:25B van het Burgerlijk Wetboek en dus van dien aard zijn dat een partij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze Koopovereenkomst niet mag verwachten, zullen Partijen overleg voeren over de uitvoering van de Koopovereenkomst.
- 18.7 Op deze Koopovereenkomst en op geschillen hieruit voortvloeiende, en op alle overeenkomsten tussen Partijen die uit deze Koopovereenkomst voortvloeien is het Nederlands recht van toepassing.
- 18.8 Deze Koopovereenkomst is ook een uitwerking van ter zake reeds tussen Partijen gemaakte afspraken en treedt ook in de plaats van bedoelde eerder gemaakte afspraken voor zover strijdig met deze Koopovereenkomst.
- 18.9 Wijzigingen op deze Koopovereenkomst geschieden uitsluitend schriftelijk en met instemming en ondertekening van beide Partijen.

Artikel 19. Bevoegd orgaan

- 19.1 Waar in deze Overeenkomst enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College, tenzij in deze Overeenkomst of bij of krachtens wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 19.2 De Gemeente behoudt zich het recht voor om, alvorens een besluit te nemen over het aangaan van deze Overeenkomst, toepassing te geven aan het bepaalde in artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet om de Raad te informeren over het Initiatief.

Artikel 20. Bijlagen

- 20.1 Bij deze Overeenkomst horen onverbreekelijk de volgende, door parafen van Partijen gewaarmerkte Bijlagen:
 Bijlage 1: Uittreksel kadastrale gegevens.
 Bijlage 2: Verkooptekening met kenmerk 24-028-O.
- 20.2 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in de Bijlagen afwijken van, dan wel strijdig zijn met, hetgeen in onderhavige Overeenkomst zelve is bepaald, geldt het bepaalde in onderhavige Overeenkomst.



Ondertekening

Overeenkomstig het door het college van Maashorst hiervoor genoemde besluit in tweevoud opgemaakt en ondertekend door:

Verkoper

Namens deze:

op:

(datum ondertekening)

06-05-2024 volkel



Koper

drs. J.A. van der Pas, burgemeester
namens dezen, krachtens mandaat,

op:

(datum ondertekening)

J. van Erp

Teammanager Economie en Gebiedsontwikkeling

Paraaf Verkoper



paraaf Gemeente



BETREFT

Uden O 432

UW REFERENTIE

aankoop

GEDEEMD OP

02-05-2024 - 11:14

REFERENTIE NUMMER

S11177505843

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-05-2024 - 14:59

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Uden O 432

Kadastrale objectidentificatie: 045350043270000

Locaties Oosterensepad 10

5408 RB Volkel

BAG identificatie: 0856010000386642

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Oosterensepad 10 A

5408 RB Volkel

BAG identificatie: 0856010000386644

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 10.340 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 174445 - 405942

Omschrijving Wonen met bedrijvigheid

Erf - tuin

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk

Ingeschreven op 24-12-2008 om 14:24

Naam gerechtigde

Adres

Statutaire zetel

kadaster



BEI REFT

Uden O 432

UW REFERENTIE

aankoop

GELEVERD OP

02-05-2024 - 11:14

PROCEESSUURNUMMER

S11177505843

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

01-05-2024 - 14:59

VOLLEDIG BUREWEEKT T/M

01-05-2024 - 14:59

BLAD

2 van 2

KvK-nummer

Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



Voor een exclusief uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1, juncto artikel 6 lid 3 van de Databankwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de [klantenservice](#).



6-40

maashorst **GEMEENTE MAASHORST**

Situatietekening betreffende grondtransactie met:
 Perceel is gelegen aan/in: Oostersepad 10
 Kadastrale gegevens:
 Uden, sectie: O
 Nummer(s): 432

±10340m²

N

Schaal: 1:1000

Datum: 27-03-2024

Tekenaar	Form	Blad	Tekening nummer
HSen	A3	1	24-028-O

Wiz-data

