



23 APR 2014

Regnr.: 8527

Gemeente Oudewater

Koopovereenkomst

Gemeente Woerden



14i.06133

De ondergetekende:

1. DE GEMEENTE OUDEWATER, hierna ook genoemd: verkoper, namens wie de heer mr. drs. P. Verhoeve, burgemeester van de gemeente Oudewater

verklaart te hebben verkocht aan medeondergetekende:

2. de heer M.A.A. Zijerveld, wonende te 3421 GE Oudewater, Oude Hekendorperweg 7, hierna genoemd: koper,

die verklaart van verkoper te hebben gekocht en mitsdien in eigendom te aanvaarden: een strook bouwgrond, gelegen aan de Papenhoef te Oudewater, deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente Oudewater, sectie A, nummer 2581, groot circa 1100 m², zoals een en ander schetsmatig is aangegeven op de bij deze koopakte behorende en door partijen voor akkoord getekende situatieschets, hierna ook te noemen: het verkochte.

IN AANMERKING NEMENDE;

- Dat de gemeenteraad op 26 mei 2011 een startnotitie heeft vastgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Papenhoef naar beperkte woningbouw in een parkachtige omgeving.
- Dat deze ontwikkeling nader is vormgegeven in het door de gemeenteraad op 15 december 2011 vastgestelde beeldkwaliteitsplan.
- Dat koper een plan ontwikkelt voor de bouw van een tweetal appartementencomplexen met bijkomende (parkeer)voorzieningen, restauratie van de op de locatie aanwezige theekoepel, en de inrichting van het gebied als openbaar park.
- Dat koper in het kader van het voornoemde plan van verkoper een strook grond wenst te verwerven;
- Dat verwerving niet eerder zal plaatsvinden dan nadat door koper voor het voornoemde plan een onherroepelijke omgevingsvergunning is verkregen.
- De gemeente bereid is de hiervoor benodigde bestemmingsplanwijziging te verzorgen en zich voor verlening van een omgevingsvergunning in te spannen;

KOOPPRIJS

De totale koopprijs van het verkochte bedraagt € 203.500,--

De koop is gesloten onder de volgende

BEDINGEN

Artikel 1

Op deze verkoop zijn – voor zover daarvan bij deze koopovereenkomst niet is afgeweken – van toepassing de Algemene voorwaarden voor de verkoop van gemeentegrond, zoals deze zijn vastgesteld door burgemeester en wethouders van Oudewater op 11 oktober 2011. Een exemplaar van genoemde Algemene voorwaarden is aan deze overeenkomst gehecht.



Uitzonderingen op de Algemene voorwaarden zijn:

13. Het passeren van de akte van levering geschied binnen 3 maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het eerste appartementencomplex.
11. De koopsom wordt voldaan bij de notaris of via diens derdenrekening op het moment van levering van het registergoed.

Behoudens de hiervoor genoemde aanpassingen verklaren koper en verkoper de volgende artikelen van de Algemene voorwaarden niet van toepassing. Artikelen 4, 5, 6, 7, 8, 14, 15, 17 en 18.

Artikel 2

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris mr. A.J.W Kuiper te Oudewater of een plaatsvervanger. Koper kan verzoeken om een door haar aan te wijzen notaris. Verkoper zal slechts op zwaarwegende gronden dit verzoek kunnen afwijzen.

Artikel 3

1. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten, die voor het gebruik als in lid 5 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van 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 op het moment van feitelijke levering, tenzij anders is overeengekomen.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden in de staat waarin die grond zich bij feitelijke levering bevindt.

Koper neemt hiermee de volgende zaken voor zijn rekening:

- a. het verwijderen en afvoeren van groen;
 - b. het verwijderen van de bestaande verharding, waaronder eventueel teerhoudend asfalt;
 - c. het saneren van de eventueel verontreinigde bodem;
 - d. het omleggen van de eventueel bestaande riolering;
 - e. het leveren en aanbrengen van riolering voor de op te richten bebouwing;
 - f. het verwijderen van bestaande en het aanbrengen van nieuwe openbare verlichting;
 - g. het aanbrengen van verharding voor wegen, parkeerplaatsen en trottoirs;
 - h. het aanbrengen van voorzieningen voor de afvalinzameling van de te bouwen appartementen;
 - i. het aanleggen, beheren en onderhouden van het openbaar toegankelijke park rond de appartementen;
 - j. het restaureren van de op de locatie aanwezige theekoepel.
4. Koper heeft het recht het verkochte voor de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.
 5. Koper is voornemens het verkochte te gebruiken voor het realiseren van een appartementencomplex met bijbehorende parkeer-, groen- en watervoorzieningen. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte verklaart verkoper dat ten behoeve van het gebruik een bestemmingsplanprocedure is doorlopen waarmee het voorgenomen gebruik op de locatie wordt toegestaan. Ten aanzien van het verkochte deelt verkoper mee, dat volgens het nieuwe ter plaatse geldende bestemmingsplan de gronden de bestemmingen groen, verkeer-verblijfsgebied, water en wonen hebben.
 6. De feitelijke levering vindt plaats uiterlijk binnen 3 maanden nadat de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw onherroepelijk is geworden.

Artikel 4

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, beslagen, hypotheek en van inschrijvingen daarvan, met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.

2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden gevestigd.Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen, niet kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekent.

Artikel 5

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, derhalve niet de gebruikslasten, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend, tenzij anders overeen te komen. Het betreft hier de volgende belastingen:

- a. onroerende zaak belasting (zakelijk gedeelte);
- b. waterschapslasten.

Artikel 6

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 3 en 4, het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het verkochte krachtens de Woonruimtetwet;
- c. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 7

Partijen hebben de volgende afspraken gemaakt met betrekking tot de kosten die moeten worden gemaakt voor het verkrijgen van benodigde vergunning(en):

- a. Voor rekening van koper komen de kosten voor het vervaardigen van het bestemmingsplan.
- b. Voor rekening van koper komen alle kosten die betrekking hebben op het vervaardigen van de het onroerend goed, zoals architect, overige adviseurs, etc.
- c. Voor rekening van de gemeente komen de kosten voor de te voeren planologische procedures.

Artikel 8

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn)

Artikel 9

Indien het verkochte voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van koper, in meer dan geringe mate, wordt beschadigd, is verkoper verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat het onheil is geschied, maar in ieder geval voor de in artikel 13 van de Algemene voorwaarden genoemde datum van levering:

- a. koper niettemin uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper aan koper zal overdragen het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede – zonder

enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs – alle rechten, welke verkoper ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden;

of:

- b. verkoper verklaart de schade voor de in artikel 13 van de Algemene voorwaarden genoemde datum van levering dan wel binnen vier weken nadat deze is ontstaan voor zijn rekening te zullen herstellen. De juridische levering zal alsdan – zo nodig – worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop de termijn van vier weken is verstreken. Indien binnen genoemde termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt heeft de koper alsnog het recht deze overeenkomst te ontbinden. Maakt koper van dit recht geen gebruik, dan zal de juridische levering worden opgeschort tot de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 10

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan 25% van de totale koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. Het in dit beding bepaalde laat onverlet hetgeen is bepaald in artikel 21 van de Algemene voorwaarden.

Artikel 11

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Artikel 12

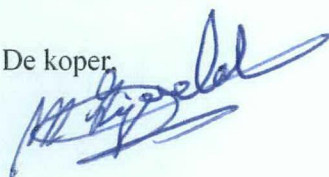
Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Artikel 13

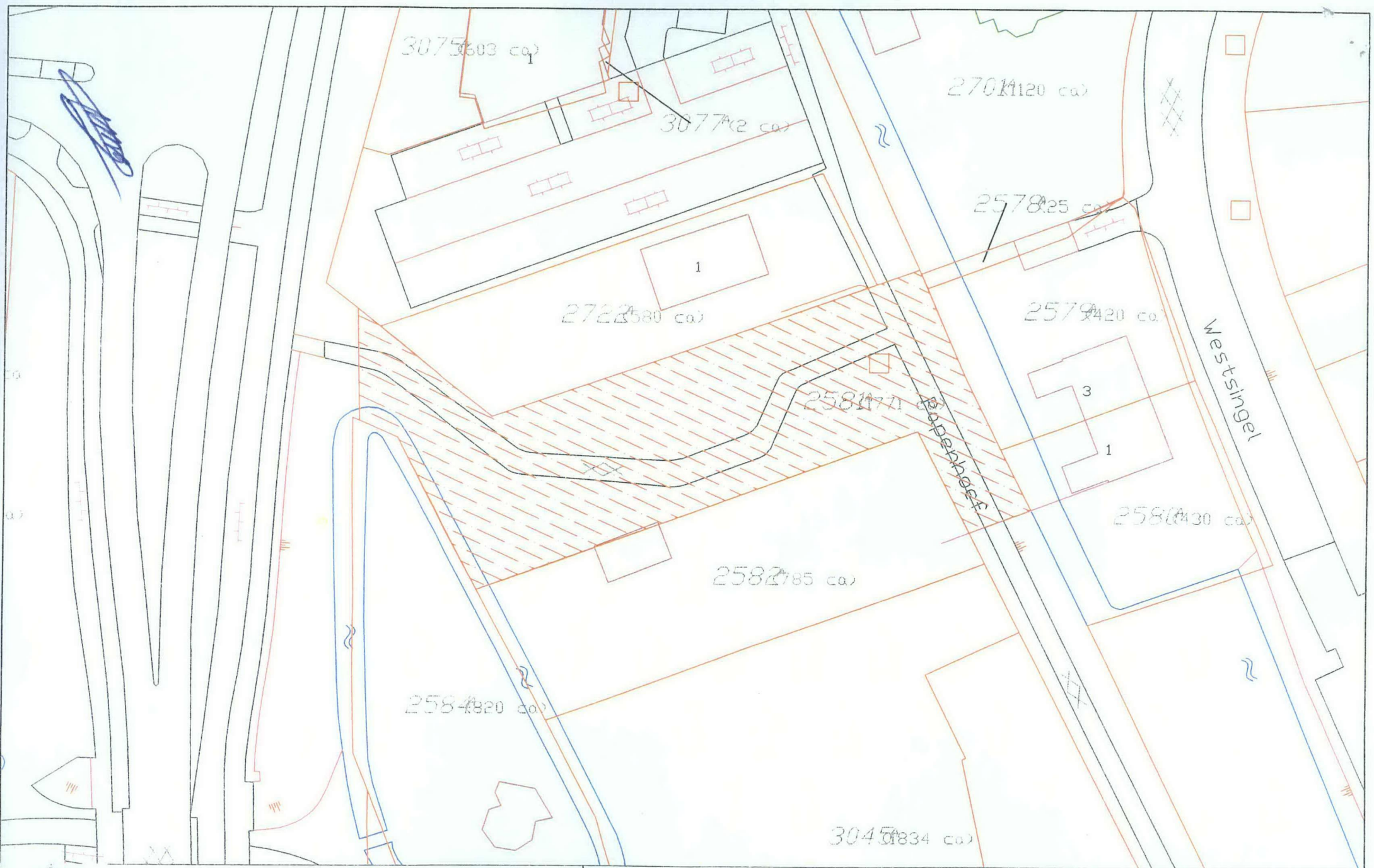
Deze overeenkomst is zonder enige verdere formaliteit en zonder dat een van partijen aan de wederpartij een schadevergoeding is verschuldigd, ontbonden, indien de noodzakelijke bestemmingsplan wijziging niet tot stand kan worden gebracht en/of er geen omgevingsvergunning kan worden verleend..

Getekend te Oudewater op

De koper,



De verkoper,



Natuurlijk Historisch Oudewater
Sector Beheer Openbare Ruimte

Onderwerp:
Verkoop grond 1100 m2, kadastraal Oudewater sectie A 2581 (ged.)

Datum: feb. 2014
Formaat: A4
Schaal: 1:500