

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. de gemeente Overbetuwe, gevestigd aan de Dorpsstraat 67, 6661 EH te Elst (postadres: Postbus 11, 6660 AA Elst), te dezen krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door A.S.F. van Asseldonk, burgemeester van de gemeente Overbetuwe, hierna te noemen "**gemeente**" of "**koper**",

en

1. de besloten vennootschap **Heliotrope Elst B.V.**, met statutaire zetel te Elst, kantoorhoudend te 6661 KJ Elst, Rijksweg Noord 102, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland te Arnhem onder nummer 09096850, ten deze overeenkomstig haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer Daniël Nicolaas Tap, geboren 01-04-1957 te Elst, wonende Stationsstraat 14 te Elst hierna te noemen "**verkoper**"

verklaren te hebben gekocht en verkocht:

de percelen grasland gelegen aan en nabij het Sikkepaadje te Elst, kadastraal bekend gemeente Elst, sectie K, nr. 4592, groot 2.270 m² en Elst, sectie K nummer 3537, groot 4.520 m², tezamen derhalve groot 0.67.90 ha, waarvan kadastrale uittreksels en tekeningen aan deze overeenkomst is gehecht. hierna te noemen het "**verkochte**"

voor de koopsom van € 800.000,- (zegge achthonderdduizend euro) kosten koper

een en ander onder de navolgende bepalingen en bedingen:

Voorwaarden totstandkoming overeenkomst

Artikel 1

1. Verkoper is ermee bekend dat deze overeenkomst eerst tot stand komt, indien het college van burgemeester en wethouders en de raad van de gemeente hiertoe hebben besloten.
2. Koper is er mee bekend dat deze overeenkomst eerst tot stand komt, indien de raad van commissarissen hiertoe hebben besloten.
3. Koper kan de koopovereenkomst ontbinden, indien:
 - uit de in artikel 9 van deze overeenkomst genoemde rapportage(s) blijkt dat de grond of het grondwater verontreinigd is in een mate die voor de koper, gelet op het toekomstig gebruik, onaanvaardbaar is en het in artikel 9 bedoelde overleg niet tot aanpassing van de koopovereenkomst heeft geleid.
3. Deze overeenkomst kan door zowel koper als verkoper worden ontbonden, indien:
 - de gemeente en de eigenaren van het perceel Rijksweg zuid 18-20 (kadastraal bekend gemeente Elst sectie K nummer 4880) gelijktijdig met het tot stand komen van deze overeenkomst op en per de datum van ondertekening van deze overeenkomst geen onvoorwaardelijke koopovereenkomst sluiten ter zake van dit perceel.
4. De onderhavige overeenkomst zal zijn ontbonden, indien voldaan is aan de voorwaarden vermeld in de leden 2 en 3 van dit artikel. Zo spoedig mogelijk nadat is vast komen te staan dat aan deze voorwaarde is voldaan, zal de ene partij de andere partij per aangetekend schrijven hiervan in kennis stellen.



Notariële akte van levering

Artikel 2

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen verbonden aan Notarissen Elst, gevestigd te Elst, uiterlijk op 30 april 2015 of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen én de voorwaarden als bedoeld in artikel 1 zijn uitgewerkt.

Betaling

Artikel 3

1. De betaling van de koopsom en van de rechten, kosten (waaronder de kadastrale kosten en de kosten voor het opmaken van de akte van levering vallen) en belastingen vindt plaats bij het passeren van de akte van levering, via het kantoor van de notaris.
2. De gemeente doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.
3. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij ondertekening van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering.
4. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.
5. Alle extra kosten waaronder de kosten van royement van hypotheeken, verdeling van gemeenschappen, machtigingen van de kantonrechter alsmede daarmee vergelijkbare kosten, zijn voor rekening van de verkoper.

Feitelijke levering, staat van het registergoed

Artikel 4

1. Het verkochte zal in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het tot stand komen van deze overeenkomst. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.
2. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 6 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Voor zover aan deze eigenschappen gebreken kleven, die het vorenbedoeld gebruik belemmeren, komen voor risico van de koper slechts die gebreken welke voor de verkrijgende partij kenbaar zijn.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden op de datum van passeren van de notariële akte van levering.
4. De feitelijke levering van het registergoed zal geschieden vrij van huur en andere gebruiksrechten, alsmede leeg en ontruimd.
5. De koper heeft het recht het registergoed vóór het passeren van de notariële akte van levering in- en uitwendig te inspecteren.
6. Koper is voornemens het registergoed te gebruiken ten behoeve van herontwikkeling.

Juridische levering

Artikel 5

1. Het registergoed zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, daaronder begrepen alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten, doch vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
2. Verkoper heeft koper informatie verstrekt over de aan verkoper bekende rechten en plichten, rustend op het registergoed, blijkende uit de aan deze overeenkomst gehechte kopieën van de laatste akte van levering.
3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alleen die lasten en beperkingen die voor hem kenbaar zijn:

- a. uit de openbare registers (titel van aankomst hyp4 16256/12 reeks ARNHEM en hyp4 19026/38 reeks ARNHEM) zijn als bijlagen aan deze overeenkomst gehecht), dan wel
 - b. uit de feitelijke situatie.
4. Partijen verplichten zich om bij de akte van levering afstand te doen van de rechten om ontbinding van deze koopovereenkomst te vorderen.

Overmaat, ondermaat

Artikel 6

Over- of ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Verrekening zakelijke lasten

Artikel 7

De zakelijke lasten inclusief de gebruikerslasten met betrekking tot het verkochte, zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering via de notaris worden verrekend.

Garantieverklaringen van verkoper

Artikel 8

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van huur en/of pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ontruimd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
- c. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen;
- d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Verkoper garandeert onder meer nog dat:

- f. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend was: als beschermd monument in de zin van artikel 3,4 of 6 van de Monumentenwet;
- g. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte is opgenomen in een voorstel of aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- h. met betrekking tot het verkochte geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig is;

Bepalingen bodemverontreiniging

Artikel 9

1. Voor zover aan verkoper bekend, zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper van het verkochte of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
3. Verkoper verleent aan koper toestemming tot het (doen) verrichten van een indicatief bodem- en grondwateronderzoek. De kosten van dit onderzoek zijn voor rekening van de koper.
4. Betreffende de eventuele verontreiniging in het registergoed is door de gemeente Elst voorheen opdracht verstrekt aan de Grontmij voor een bodem- en grondwateronderzoek.

Het resultaat van dit onderzoek is vastgelegd in een rapport d.d. 30 juni 2000 met als kenmerk GLD 6408.

5. Indien uit het in hiervoor in lid 3 bedoelde onderzoek en/of onderzoeksrapport c.q. nadere onderzoeken en/of onderzoeksrapporten blijkt dat meer dan € 10.000,-- (zegge: tienduizend euro) exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting aan (water-) bodemsaneringskosten gemaakt moeten worden, met inachtneming van het doel waarvoor koper het verkochte koopt, treden partijen in overleg omtrent de consequenties van deze verontreiniging met betrekking tot deze transactie. Indien overeenstemming uitblijft kan koper de koopovereenkomst ontbinden, een en ander zoals is overeengekomen in artikel 1 van de onderhavige overeenkomst.
6. Het is verkoper niet bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Artikel 10

Verkoper staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat:

- a. 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);
- b. die lasten en beperkingen 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 betekenen.

Risico-overgang, beschadiging en verzekering

Artikel 11

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van dat moment overgaat op koper.
2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:
 - a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel
 - b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

Artikel 12

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent van de koopprijs.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

Kosten notaris

Artikel 13

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 (w.o. de kosten van onderzoeken en notaris) voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Verzekering

Artikel 14

Door de gemeente worden generlei verzekeringen van de verkoper overgenomen. Verkoper dient op eigen kosten de aanwezige verzekeringen te beëindigen met ingang van de dag waarop het risico op de gemeente overgaat.

Titelbewijzen en bescheiden

Artikel 15

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in bezit had, aan de gemeente afgegeven.

Hoofdelijkheid

Artikel 16

1. Indien meerdere personen als kopers betrokken zijn bij deze overeenkomst kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen. Bij deze verlenen kopers elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen.
2. Voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn kopers hoofdelijk verbonden.

Termijnen

Artikel 18

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

Domiciliekeuze

Artikel 19

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Algemeen

Artikel 20

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid van deze overeenkomst; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.
3. Deze overeenkomst bevat al hetgeen partijen in verband met de koop van het verkochte zijn overeengekomen. Met ingang van heden eindigen alle overeenkomsten en afspraken die partijen daarover eerder mochten hebben gesloten, respectievelijk gemaakt.
3. De volgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming:
 - kadastrale tekeningen en uittreksels
 - bodemonderzoek
 - voorgaande akten van verkrijging (hyp4 16256/12 reeks ARNHEM en hyp4 19026/38 reeks ARNHEM)

Aldus in drievoud getekend te respectieve plaatsen,

Elst, d.d. 16 januari 2015

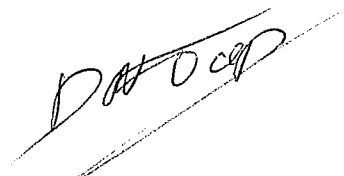
Koper,



drs A.S.F. van Asseldonk
burgemeester van gemeente Overbetuwe

Elst, d.d. 16 januari 2015

Verkoper,



De heer D.N. Tap
Namens Heliotrope B.V.





0 m 10 m 50 m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voortopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 15 januari 2015
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

ELST

K

3537



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

9

DN



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

ELST

K

4592



Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 15 januari 2015
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.