



Veere

Realisatie Hotel Kaap West op
voormalige locatie 'De Viking'

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]

Waterschap **Scheldestromen****VERKOOPOVEREENKOMST**

Versie d.d. 13 mei 2016

De ondergetekende(n):

De heer mr. P.J.M. Boussen, houder van rijbewijs nr. 4329463408, ten deze handelende als hoofd van de afdeling Juridische Zaken van waterschap Scheldestromen, gevestigd te Middelburg (adres: Kanaalweg 1, 4337 PA Middelburg, postadres: Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg) en als zodanig het waterschap rechts-geldig vertegenwoordigend, hierna te noemen: "verkoper",

en

de heer W.J. Stroo en mevrouw A.C.I. van Dongen, wonende te 4361 KG Westkapelle, Joossesweg 35, hierna te noemen: "koper",

verklaart te hebben verkocht aan de mede-ondergetekende(n):

die verklaart van de verkoper te hebben gekocht:

de volle eigendom van een deel van het perceel, gelegen aan de Joossesweg te Westkapelle kadastraal bekend gemeente Westkapelle, sectie(s) F, nr(s) 1601, groot ca. 950 m², zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende kaart nummer

hierna te noemen het registergoed en/of het verkochte.

Thans heeft het gekochte een groenbestemming, echter koper koopt het aan met als doel om daar een parkeerbestemming op te realiseren ten behoeve van parkeerruimte in het kader van een aan de overzijde te ontwikkelen hotelcomplex. Een en ander is aan partijen genoegzaam bekend en in verband waarmee bij deze wordt verwezen naar het bepaalde onder Artikel 18 van de onderhavige overeenkomst.

KOOPPRIJS

De totale koopprijs van het verkochte bedraagt ■■■■■ per m² uitgeefbare grond kosten koper.

De verkoop is gesloten onder de volgende voorwaarden.

Artikel 1**Notariële akte van levering**

Partijen verplichten zich over en weer mede te werken aan het verlijden van de akte van levering, alsmede aan de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de akte in de betreffende openbare registers, welke akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen van notariskantoor Zeeuwse Alliantie te Goes / Middelburg, op uiterlijk 31 december 2017 of zoveel eerder als koper aangeeft de notariële levering te willen laten plaatshebben of zoveel later als partijen eventueel nader zullen overeenkomen.

Artikel 2**Kosten en belastingen**

1. Alle rechten en kosten op deze verkoop en koop en levering vallende, waaronder begrepen eventuele overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van de koper.
2. Indien eventueel omzetbelasting verschuldigd is, is deze voor rekening van koper en is deze niet in voormelde koopprijs begrepen.
3. Bij voorkeur krijgt koper het gekochte geleverd in de sfeer van de omzetbelasting (als onderdeel van het bouwterrein ten behoeve van de beoogde hotelontwikkeling aan de Joossesweg). Partijen zullen – waar

Postadres:

Postbus 1000,
4330 ZW Middelburg

Bezoekadressen:

Kanaalweg 1,
4337 PA MiddelburgKennedylaan 1,
4538 AE Terneuzent 088 2461000 (lokaal tarief)
f 088 2461990
e info@scheldestromen.nl
s www.scheldestromen.nl

mogelijk – hun inspanning en medewerking verlenen om een overdracht in deze fiscale context te kunnen laten plaatshebben.

Artikel 3

Betaling

1. De betaling van de koopprijs en de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris en zal worden voldaan door overschrijving op rekeningnummer [REDACTED] bij de Waterschapsbank t.n.v. Waterschap Scheldestromen.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór of bij het ondertekenen van de akte van levering, uiterlijk op de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag, zonder dat koper zich op verrekening zal kunnen beroepen.
3. 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. Verkoper is er mee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen een of meer werkdagen verstrijken.

Artikel 4

Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat, waarin het zich bij de totstandkoming van de overeenkomst bevond of zoveel anders als partijen (eventueel) nader overeen komen. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 12.
2. Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het in de aanhef genoemde gebruik nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens rekening.
Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper nog mee dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan en dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn die een normaal gebruik voor de doeleinden waarvoor de koper de gronden heeft bestemd, in de weg staan.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden terstond na de ondertekening van de notariële akte van levering, vrij van huur, pacht, ~~erfpacht~~ en geheel ontruimd.
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 het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeengekomen.
4. Het is verkoper bekend dat koper het perceel grond verwerft om te bestemmen als parkeerterrein ten behoeve van een tegenover gelegen hotelontwikkeling. Koper zal deze bestemmingswijziging en planologische procedure voor haar rekening en risico bewerkstelligen en verkoper verklaart zich hiertegen niet te verzetten en waar nodig haar medewerking daaraan te verlenen. Uiteraard rekening houdend met de bestaande publiekrechtelijke en privaatrechtelijke kaders.

Artikel 5

Juridische levering

1. Het verkochte zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken onvoorwaardelijk en vrij van pandrechten, van beslagen, van hypotheeken en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Verkoper heeft nog geen kennis gegeven van alle eventueel met het registergoed verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 BW en blijvend en/of voortvloeiend uit:
 - de (laatste) akte(n) van levering;
 - andere akten waarbij voor omschreven rechten werden gevestigd of aangegaan; bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming of de Waterwet gepubliceerd zijn.
3. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, alsmede die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. Indien uit de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat met het registergoed lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor koper kenbaar waren en die tevens

voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij evenwel het recht uiterlijk binnen twee maanden na goedkeuring van deze overeenkomst door het dagelijks bestuur van waterschap Scheldestromen, mits schriftelijk en onder opgaaf van redenen, aan de notaris mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt. Het staat verkoper vervolgens vrij, door een schriftelijke mededeling aan de notaris, te verzenden binnen vijf dagen nadat de mededeling van koper hem heeft bereikt, deze overeenkomst te ontbinden.

5. Partijen verbinden zich in de akte van levering afstand te doen van het recht, op welke grond dan ook, ontbinding van deze overeenkomst te verlangen.

Artikel 6

Verrekening over- en ondermaat

Indien na de uitmeting van het verkochte door het kadaster blijkt dat de daadwerkelijke oppervlakte van het verkochte afwijkt van de in deze akte genoemde oppervlakte vindt tussen partijen verrekening van de koop-prijs plaats op basis van de prijs van [] per centiare. De uiteindelijke koopsom is effectief [] per m2 kosten koper. Indien echter de gebleken afwijking in de oppervlakte zou leiden tot een verrekening van een bedrag van minder dan [] wordt deze verrekening achterwege gelaten. Alle in dit artikel genoemde getallen zijn exclusief de (eventueel) verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 7

Verrekening zakelijke lasten

De zakelijke lasten met betrekking tot het verkochte zijn voor rekening van de koper vanaf datum notariële overdracht.

Artikel 8

Garantieverklaringen van verkoper

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. de zich in het verkochte bevindende technische installaties en leidingen functioneren heden naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instantie niet op enigerlei wijze beperkt;
- c. indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van pacht, huur en/of andere aanspraken wordt overgedragen, zal het verkochte ten tijde van de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij zijn van pacht, huur en/of andere aanspraken tot gebruik, en verder leeg, ontruimd en ongevorderd; het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- d. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan, en niet ter onteigening aangewezen;
- e. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- f. aan verkoper is betreffende het registergoed dan wel het gebied waarin het registergoed is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - als beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of provincie.
- g. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of leefmilieuvordering in de zin van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het registergoed is begrepen;
- h. aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- i. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
- j. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- k. aan verkoper zijn daarnaast geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend.

Artikel 9**Bepalingen bodemverontreiniging/tanks/asbest**

1. Het is verkoper niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van eigen deskundigheid, publicaties in lokale bladen, een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek, het gebezigde gebruik van het registergoed of anderszins waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
2. Voor zover aan verkoper bekend: is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
- ~~3. Betreffende de eventuele verontreiniging in het registergoed zal geen opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek worden gegeven;~~
4. Verkoper verklaart dat in het registergoed geen asbesthoudende materialen en/of tanks voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig zijn.
5. Koper zal tijdig voor zijn rekening en risico een onderzoek laten instellen naar de milieugesteldheid van de bodem en eventuele vervuilingen. Het betreft alhier een onderzoek volgens de Nederlandse voornorm NVN 5740, welk onderzoek in overleg met verkoper op initiatief van de koper zal worden uitgevoerd door een daartoe goed geëquipeerd onderzoeksbureau en waarvan de resultaten zullen worden opgenomen in een daartoe gebruikelijk uit te brengen schriftelijke rapportage, waarvan de verkoper te zijner tijd van de koper zonder het betalen van enige vergoeding een kopie zal ontvangen. De onderzoeksresultaten worden geacht de milieugesteldheid van de bodem voldoende weer te geven; verkoper verklaart er niet mee bekend te zijn dat het verkochte enige bodemvervuiling bevat, die naar de thans gehanteerde normen het toekomstig beoogde gebruik als parkeerterrein vermindert. Verkoper heeft het verkochte zelf nimmer op de milieukundige bodemgesteldheid laten onderzoeken.

Artikel 10**Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper**

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben verstrekt die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te 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 en rekening komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

Artikel 11**Risico-overgang, beschadiging**

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 die dag overgaat op koper.

Artikel 12**Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding, boete**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit door wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Indien één van de partijen, na 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 onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd is van [REDACTED], exclusief eventueel verschuldigde btw; artikel 6:92 lid 1 van het van het Burgerlijk Wetboek ten deze niet van toepassing; of
 - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van [REDACTED], onverminderd het

- recht van de partij, die de boete toekomt, daar en boven meerder door hem c.q. diens rechtsoptolger aantoonbaar geleden schade te vorderen.
3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.

Artikel 13**Aanvullende voorwaarden:****Artikel 14****Volmacht**

Partijen verklaren bij deze een onherroepelijke volmacht te verlenen aan één van de medewerkers van het notariakantoor waar de notariële leveringsakte zal worden verleden, speciaal om voor en namens hen in eigendom over te dragen aan koper dan wel in eigendom te aanvaarden van verkoper de genoemde onroerende zaken zulks voor een zodanige som en onder zodanige voorwaarden en bepalingen als zijn vastgesteld, en om de daarvoor benodigde notariële akte door een notaris te doen opmaken en die namens hen, koper en verkoper, te ondertekenen en ter voorgeschreven zake al datgene verder en meer te doen wat nodig, nuttig of wenselijk mocht blijken te zijn, alles met de macht van substitutie, en dat deze volmacht niet zal eindigen bij overlijden of ondercuratelestelling van de volmachtgever(s), noch van de gevolmachtigde(n), alsmede niet door de herroeping door de volmachtgever(s). Hierbij wordt opgemerkt dat koper vooraf alle stukken en documenten wenst te beoordelen en schriftelijk wenst goed te keuren alvorens er namens koper uitvoering kan worden gegeven aan de stukken en akten. Koper en verkoper wensen de ontwerpakte van levering vooraf te beoordelen en (zonodig) te becommentariëren en vervolgens akkoord te bevinden alvorens gebruik kan worden gemaakt van volmachten.

Artikel 15**Kosten onderzoek notaris**

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 voor de tenuitvoerlegging van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van koper en verkoper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van degene die de ontbindende voorwaarde inroept.

Artikel 16**Termijnen**

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

Artikel 17**Domiciliekeuze**

Deze akte zal berusten ten kantore van de in artikel 1 genoemde notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 18**Bijzondere bepalingen**

Het is partijen genoegzaam bekend dat koper inzake de hotelontwikkeling aan de overzijde van de Joossesweg een overeenkomst heeft gesloten met een projectontwikkelaar inzake aankoop en ontwikkeling van de hotellocatie. Nadrukkelijk is in dit kader tussen koper en verkoper dan ook overeengekomen dat koper zijn rechten en plichten voortvloeiende uit de onderhavige overeenkomst kan en mag overdragen aan voornoemde projectontwikkelaar of zijn nader te noemen meester. Immers vormt het verkochte – als parkeerterrein - onderdeel van voornoemde hotelontwikkeling.

Onderhavige overeenkomst kan door koper zonder enige boete en/of schadevergoeding, hoe ook genaamd ontbonden worden op uiterlijk 1 december 2017 indien één of meerdere situaties zich voordoen:

1. Er is een vervuiling geconstateerd in het verkochte – blijkens het door koper uit te laten voeren bodemonderzoek – welke zodanig is dat het beoogde doel (realiseren parkeerterrein) niet gerealiseerd kan worden zonder het nemen van saneringsmaatregelen.
2. De betrokken overheidsinstanties werken niet mee aan het realiseren van een parkeerbestemming op het verkochte.

3. De betrokken overheidsinstanties werken niet mee aan het realiseren van een hotelbestemming op het perceel aan de overzijde van de Joossesweg op grond waarvan de ontwikkeling niet doorgaat en het parkeerterrein op het verkochte perceel ook niet meer aan de orde is.
4. De ontwikkeling van het hotel op het perceel aan de overzijde van de Joossesweg gaat om een andere reden niet door en de (koop)overeenkomst tussen koper en de projectontwikkelaar mbt de hotelontwikkeling wordt ontbonden.

Met het hiervoor bepaalde hebben partijen aangegeven dat de onderhavige overeenkomst zonder enige boete en/of schade vergoeding ontbonden zal zijn indien en zodra de door de koper (als verkoper) met (een) derde(n) gesloten koopovereenkomst, d.d. 5 respectievelijk 12 oktober 2015, of zoals die te eniger tijd zal worden aangepast of vervangen tussen verkoper en bedoelde derde(n), wordt ontbonden, om welke reden dan ook.

In voornoemde gevallen kan koper de onderhavige overeenkomst – kosteloos en zonder verdere rechtsgevolgen - rechtsgeldig ontbinden middels een schriftelijke kennisgeving aan verkoper, aangetekend te verzenden aan koper op uiterlijk 1 december 2017. Indien daartoe termen aanwezig zijn zullen partijen met elkaar in overleg treden ter zake van de laatstgenoemde uiterlijke datum, met name voor het geval omstandigheden met zich meebrengen dat een verruiming in tijd –mede in relatie tot de eerdergenoemde koopovereenkomst tussen koper (als verkoper) en diens wederpartij(en)- noodzakelijk blijkt. Het is in zo'n geval aan verkoper in deze om te besluiten aan zo'n verruimingsverzoek mee te werken, van welke verruiming schriftelijk dient te blijken als een aanvulling op de onderhavige koopovereenkomst. Een verzoek tot verruiming zoals hier is bedoeld zal door de verkoper naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid beoordelen.

aldus getekend in drievoud te

Middelburg op.....

..... op

verkoper:
waterschap Scheldestromen

koper(s),



