



KOOPOVEREENKOMST DEGA-TERREIN LAGE ZWALUWE

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE DRIMMELEN**, zetelend aan het Park 1 te (4921 BV) Made, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W.J.M. van Oosterhout, manager van de afdeling Grondgebied van die gemeente, daartoe gemachtigd door de burgemeester van de gemeente Drimmelen, handelend ter uitvoering van het besluit namens het college van burgemeester en wethouders d.d. _____, hierna te noemen "verkoper" of "gemeente";

en

2. _____ statutair gevestigd te _____ en kantoorhoudend aan de _____ te (_____) _____, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer _____, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer/mevrouw _____, hierna te noemen "koper";

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- Verkoper het voormalige Degaterrein te Lage Zwaluwe door private partijen wil laten gebruiken voor watersportgerelateerde bedrijvigheid;
- Het bestemmingsplan "Degaterrein" ten behoeve van deze ontwikkeling is vastgesteld op 8 maart 2018 en onherroepelijk geworden op 4 mei 2018;
- Het verkochte deels in de beschermingszone van een primaire waterkering ligt;
- De oeverbescherming waaronder damwanden in de grond naast het verkochte en een strook grond ten behoeve van een aan te leggen openbaar voetpad in eigendom dienen te blijven van verkoper;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Verkoper verkoopt aan koper, gelijk koper koopt van verkoper, een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Hooge en Lage Zwaluwe, sectie I, nummer 4697, ter

grootte van circa 1.044 m², gelegen aan de Kwistgeldweg in Lage Zwaluwe, hierna te noemen 'het verkochte'. Een en ander zoals weergegeven op **bijlage 1**.

De koopprijs van het verkochte bedraagt € 287.100,00 (zegge: tweehonderd zevenentachtig duizend éénhonderd euro) VRIJ OP NAAM. Over de koopprijs van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd, die in de koopprijs is begrepen.

Verder zijn partijen het navolgende overeengekomen:

Artikel 1 Kosten, rechten en omzetbelasting

Kosten, rechten en omzetbelasting op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van verkoper.

Artikel 2 Betaling

- 2.1 De betaling van de koopprijs en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt plaats via notaris Van Meerwijk Netwerk Notarissen, Raadhuisplein 1 te Made bij het passeren van de akte van levering.
- 2.2 Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op de kwaliteitsrekening van de notaris en wel zodanig dat het verschuldigde op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.
- 2.3 Uitbetaling aan verkoper of aan één of meer door hem opgegeven derden zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren.

Artikel 3 Eigendomsoverdracht

- 3.1. De akte van levering zal gepasseerd worden uiterlijk 8 weken, of zoveel eerder als mogelijk, na ondertekening van deze overeenkomst.
- 3.2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

Artikel 4 Bankgarantie/waarborgsom

- 4.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze binnen twee weken na ondertekening van deze overeenkomst een schriftelijke door een bank in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht (of door een verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht of door een, zulks ter beoordeling van de notaris, te goeder naam bekend staande buitenlandse bank) afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs exclusief omzetbelasting.
Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, direct opeisbaar zijn in geval van faillissement of surseance van betaling van koper, voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris

het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 13 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 13.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze overeenkomst verplichten de bankgarantie te innen.

- 4.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 4.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 4.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 13 bepaalde, met de koopprijs worden verrekend voor zover de koopprijs en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.
- 4.3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in 4.1 genoemde bedrag respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 13.2 aan verkoper zijn verbeurd.

Artikel 5 Staat van het verkochte, gebruik

- 5.1. Het verkochte zal aan koper in eigendom worden overgedragen in bouwrijpe staat.
- 5.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/ of afzonderlijke akte(n).
- 5.3. Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als bouwterrein, met het oog op watersportgerelateerde bedrijvigheid, met een maximale milieucategorie 2. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.
- 5.4. Er zijn geen beperkingen bekend als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb).
- 5.5. Verkoper staat er voor in dat tot op de dag dat hij deze overeenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of

herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van de koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van de verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

- 5.6. Verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van het verkochte:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet,
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet,
 - c. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.
- 5.7. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.
- 5.8. Voor zover aan verkoper bekend is het verkochte niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 5.9. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.
- 5.10. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte deels is gelegen binnen de beschermingszone van een primaire waterkering en dat voor onder meer het aanbrengen van beplanting of bouwwerken, dan wel andere ingrepen in de beschermingszone een watervergunning van het waterschap Brabantse Delta is vereist.
- 5.11. Het terrein mag op voordracht van het waterschap niet met zand of grond worden opgehoogd of worden afgegraven. Het huidige maaiveldniveau ligt op het gewenste peil. Het huidige maaiveldniveau is vanuit de keur van het waterschap beschermd. Hierbij moet worden uitgegaan van een vlak terrein. Afwijkingen zijn met instemming van de gemeente Drimmelen toegestaan, waarbij het waterschap om advies zal worden gevraagd.

Artikel 6 Feitelijke levering, overdracht aanspraken

- 6.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van juridische levering geheel vrij van huur.
- 6.2. Voor zover uit het vorige lid niet anders voortvloeit staat verkoper er voor in dat het verkochte bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd en leeg en ontruimd is.

Artikel 7 Baten, lasten en canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van het moment van juridische levering. De dan lopende baten, lasten en canons, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopprijs.

Artikel 8 Milieubepalingen

- 8.1 De gemeente heeft op 7 oktober 2022 de bodem onderzocht op aanwezigheid van schadelijke stoffen. Daaruit is gebleken dat de grond geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Een afschrift van het verkennend bodemonderzoek is als **bijlage 2** bij deze koopovereenkomst gevoegd. Koper accepteert de uitkomsten van dit onderzoek.
- 8.2 Het rest-risico ter zake de bodemkwaliteit komt voor rekening en risico van de koper.

Artikel 9 Verplichtingen verkoper

- 9.1. Verkoper hanteert - met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid - het onherroepelijke bestemmingsplan Degaterrein als planologisch kader, dat de basis vormt voor de afgifte van een omgevingsvergunning en voor de op het verkochte beoogde bebouwing.
- 9.2. Verkoper heeft een inspanningsverplichting om te bevorderen dat de te verlenen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen met voortvarendheid tot stand komen en – met behoud van de eigen verantwoordelijkheid als overheid – met het oog op het beoogde gebruik tijdig zullen worden verleend. Het kan onder meer betreffen: omgevingsvergunning, procedures geluidhinder, vergunningen inzake waterbeheer, kabels en leidingen en dergelijke. Koper zal zich inspannen om tijdig de benodigde vergunningen aan te vragen.
- 9.3. Wanneer verkoper deze besluiten zelf dient te nemen dan zal zij deze met voortvarendheid en welwillendheid behandelen. In het geval andere overheden de betreffende besluiten dienen te nemen dan zal verkoper de totstandkoming daarvan zoveel mogelijk bevorderen en bespoedigen. Koper zal zich inspannen dat alle voor die besluiten benodigde gegevens tijdig en volledig zullen worden aangeleverd opdat verkoper zich kan kwijten van haar inspanningsverplichting.
- 9.4. De gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in, dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst.

Artikel 10 Verplichtingen koper

- 10.1. Koper zal uiterlijk 12 weken nadat de levering als bedoeld in artikel 3 van deze overeenkomst heeft plaatsgevonden zorgdragen voor indiening van een volledige en ontvankelijk aanvraag omgevingsvergunning in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan en de door koper ingediende stedenbouwkundige visie/ontwerp.
- 10.2. Koper is verplicht het verkochte te gebruiken voor watersportgerelateerde bedrijvigheid.
- 10.3. Voor zover nodig dient Koper voor eigen rekening en risico drainage aan te leggen op het verkochte. Deze drainage kan worden aangesloten op de gemeentelijke hemelwaterriolering.
- 10.4. Koper is verplicht om te starten met de bouwwerkzaamheden binnen uiterlijk 6 maanden na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning en de bouw vervolgens in een continue bouwstroom af te ronden.
De bouw dient gereed te zijn uiterlijk binnen 2 jaar na het verkrijgen van de onherroepelijke omgevingsvergunning. Indien niet is aangevangen met de bouw binnen de in dit lid genoemde termijn heeft de gemeente het recht om de grond voor dezelfde koopsom terug te kopen, waarbij alle daarmee verband houdende kosten voor rekening van koper komen. Indien koper nalatig blijft om de grond terug te leveren aan de gemeente, verbeurt de koper terstond een boete van 30% van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente tot het terugkopen van de grond onder dezelfde condities als waarvoor de gemeente de grond heeft verkocht aan koper.
- 10.5. Indien de bebouwing niet wordt afgerond binnen de termijn als bedoeld in artikel 10.4 verbeurt koper ten behoeve van de gemeente terstond een boete van 30% van de koopsom, onverminderd het recht om afronding van de bebouwing binnen een te stellen termijn te vorderen.
- 10.6. Koper verplicht zich om aanwijsbare schade door de bouwwerkzaamheden aangebracht aan het bestaande openbare gebied aan Verkoper te vergoeden. De schade zal in voorkomende gevallen voor rekening van koper door of in opdracht van verkoper worden hersteld.
- 10.7. Koper zal het verkochte inrichten conform het door koper ingediende inrichtingsplan en duurzaamheidsplan.

Artikel 11 Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Artikel 12 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

- 12.1. Het verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

- 12.2. Indien het verkochte 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.
- 12.3. Indien het verkochte 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 het verkochte aflevert in de staat waarin het 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.

Artikel 13 Ingebrekestelling, ontbinding

- 13.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.
- 13.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete ter hoogte van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 13.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 13.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van

kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke na afloop van de in 13.1 vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.

- 13.4. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 13.5. De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
 - b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
 - c. indien het geval van artikel 4.3 zich voordoet de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
 - d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

Artikel 14 Domicilie

Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de door de gemeente aangewezen notaris: Van Meerwijk Netwerk Notarissen, Raadhuisplein 1 te Made.

Artikel 15 Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

Artikel 16 Ontbindende voorwaarden

- 16.1 Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op _____ koper voor de financiering van het verkochte geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen.
- 16.2 Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

- 16.3 Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.
- 16.4 De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 5^{de} werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij is ontvangen.
- 16.5 Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 16.2 wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstreckende bankinstelling aan verkoper dient te worden overgelegd. In aanvulling hierop komen partijen overeen dat koper tevens de aanvraag van de financiering dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd'.
- 16.6 Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

Artikel 17 Recht van opstal

- 17.1. Verkoper en koper verklaren overeengekomen te zijn dat in de notariële akte van levering een recht van opstal zal worden gevestigd ten behoeve van verkoper, hierna tevens te noemen "opstalgerechtigde", voor het in eigendom hebben, gebruiken, onderhouden, vervangen, instandhouden, inspecteren, herstellen, verwijderen en het te vervangen en opnieuw plaatsen van grondankers voor de damwand ter kering en stabilisering van de grond waar de leidingen in gelegen zijn, zijnde de zakelijkrechtstrook, zoals nader aangegeven op **bijlage 3**, met de navolgende rechten en verplichtingen.
- 17.2. De opstalgerechtigde en de door hem aan te wijzen derden hebben daartoe met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen te allen tijde toegang tot de grond, zulks met inachtneming van de belangen van de koper, hierna tevens te noemen "grondeigenaar" en de grondgebruiker.
- 17.3. Het recht van opstal is altijd durend.
- 17.4. De grondeigenaar kan van zijn zijde het recht van opstal niet opzeggen.
- 17.5. Het bedongen recht van opstal zal vervallen zodra de opstalgerechtigde de grondeigenaar schriftelijk aanzegt dat voortaan van het recht geen gebruik zal worden gemaakt.
- 17.6. Indien de grondeigenaar binnen zes maanden na de beëindiging van het opstalrecht, en alleen voor zover de in deze overeenkomst bedoelde leidingen definitief buiten werking zijn gesteld, aannemelijk maakt dat hij er redelijk belang bij heeft dat het werk of een gedeelte van het werk wordt verwijderd, zal de betreffende opstalgerechtigde een aanvang nemen om de werken op te ruimen.

De opstalgerechtigde dient het betrokken gedeelte van de grond in de toestand te brengen zoals deze was direct voorafgaand aan de verwijdering van de ten behoeve van de opstalgerechtigde aangelegde werken.

- 17.7. De grondeigenaar verbindt zich mee te werken aan een eventuele afstand van het recht van opstal door de opstalgerechtigde en geeft - voor zoveel nodig - bij deze volmacht aan de opstalgerechtigde om namens de grondeigenaar aan die afstand mee te werken en de daartoe nodige akten en stukken te (doen) opmaken en ondertekenen. De kosten van die akte en die van de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers komen voor rekening van de opstalgerechtigde.
- 17.8. De opstalgerechtigde is geen vergoeding verschuldigd aan de grondeigenaar voor het recht van opstal.

Artikel 18 Verplichtingen recht van opstal

- 18.1. De grondeigenaar is verplicht zich te onthouden van al datgene waardoor:
- a. het overbrengen van water door middel van de werken zou kunnen worden belet, belemmerd en/of geschaad;
 - b. gevaar zou kunnen ontstaan voor personen, goederen en/of milieu;
 - c. inbreuk op het opstalrecht zou kunnen worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.
- 18.2. In het bijzonder zal de grondeigenaar binnen de hiervoor beschreven strook grond, tenzij voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstalgerechtigde is verkregen, zich onthouden van:
- a. het plaatsen, doen plaatsen en/of in standhouden van opstallen zoals gebouwen, waaronder mede begrepen het bouwen van schuren, steigers, vlonders, het aanbrengen van wegverhardingen en verder alles wat extra belasting op de watertransportleidingen zou kunnen betekenen;
 - b. het opslaan van goederen, waaronder begrepen afvalstoffen;
 - c. het verrichten van ontgrondingen;
 - d. het wijzigen van het bodemniveau;
 - e. het aanbrengen van boven- of ondergrondse kabels, buizen of leidingen voor zover dit geen aansluitingen van nutsvoorzieningen danwel leidingen en of kabels van de eigen huisinstallatie, betreffen;
 - f. het planten of hebben van bomen of diepwortelende struiken dan wel voorwerpen de grond indrijven;
 - g. het graven van kanalen, afwateringsloten, greppels enzovoorts.
 - h. Het bevestigen van vlonders, (aanleg)steigers of andere bouwwerken aan, op of tegen de damwand.
- 18.3. De grondeigenaar zal aan derden geen toestemming tot één of meer van de in dit artikel bedoelde handelingen verlenen.

Artikel 19 Kettingbeding

- 19.1. Koper verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het in artikel 10 (verplichtingen van de koper) bepaalde bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om deze bepalingen in de akte van levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van koper door die van de nieuwe daartoe gerechtigde.
- 19.2. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming door koper, van het bepaalde in lid 1 verbeurt koper een boete van € 100.000,-- voor iedere overtreding of niet-nakoming, alsmede een boete van € 5.000,-- voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning door de tegenpartij, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichting te verlangen.

Artikel 20 Algemeen boetebeding

Bij overtreding van het bepaalde in deze overeenkomst, verbeurt koper een boete aan verkoper van EUR 10.000,-- voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht van verkoper om aanvullende schadevergoeding te eisen, tenzij elders in deze overeenkomst een afwijkend boetebedrag is vermeld.

Artikel 21 Overige bepalingen

- 21.1. Partijen treden met elkaar in overleg indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet mag worden verwacht. Zij zullen in goed overleg zo nodig de overeenkomst aanpassen waarbij de geest van de oorspronkelijke overeenkomst zo veel mogelijk in acht wordt genomen. Onder onvoorziene omstandigheden wordt niet begrepen tegenvallende financiële resultaten van koper of een verandering van (nationale of mondiale) economische omstandigheden.
- 21.2. Afwijking dan wel aanvulling van de afspraken in deze overeenkomst is slechts mogelijk voor zover schriftelijk en zowel door koper als verkoper ondertekend.

Artikel 22 Forum en rechtskeuze

- 22.1. Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de in de akte van levering vervatte overeenkomst mochten ontstaan, is de rechter te Breda bij uitsluiting bevoegd.
- 22.2. Op deze koopovereenkomst en op de akte van levering is Nederlands recht van toepassing.
- 22.3. Alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst zijn ondeelbaar en hoofdelijk. Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Aldus overeengekomen en getekend

Te Made, d.d. _____

Te _____, d.d. _____

Verkoper,

Koper,

De heer W.J.M. van Oosterhout

Bijlagen:

1. Verkooptekening
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Tekening damwand