



Concept 14-10-2024

## Koopovereenkomst Bedrijvenpark Medel

### De ondergetekenden:

1 de publiekrechtelijke rechtspersoon **INDUSTRIESCHAP MEDEL** (KvK-dossiernummer 50279572), statutair gevestigd te Tiel, kantoorhoudende te 4004 LE Tiel, aan het adres Medelsestraat Oost 17, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door D.Verbeek hierna te noemen: "OLM";

en

2 **[rechtspersoon en naam]** (KvK-dossiernummer **[nummer]**), statutair gevestigd te **[plaatsnaam]**, kantoorhoudende te **[adres]**, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door **[naam]**, hierna te noemen: "Koper";

### Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

**Akte van levering** de notariële akte waarmee de eigendom van het Verkochte zal worden overgedragen aan Koper;

**Artikel** artikel van de Overeenkomst;

**Bijlage** de bijlagen bij de Overeenkomst;

**Bruikbare omgevingsvergunning** de voor realisatie van het Globaal bouwplan en Globaal inrichtingsplan benodigde omgevingsvergunning(en). Een bruikbare omgevingsvergunning ontstaat zes weken, nadat deze op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt en er binnen deze termijn geen bezwaar of beroep is ingesteld of wanneer er binnen deze termijn wel bezwaar/beroep is ingesteld, er binnen deze termijn geen verzoek om schorsing is ingediend, of wanneer er binnen deze termijn wel een verzoek om schorsing is ingediend, dit verzoek niet is toegewezen, of wanneer het verzoek om schorsing wel is toegewezen, op het moment dat de voorlopige voorziening vervalt;

**Bouwrijp** Onder bouwrijp verstaan Partijen:

- De sloop van de bestaande opstallen, sloop / verwijdering van de bestaande bovengrondse en ondergrondse obstakels, inclusief de fundering, tot één meter onder maaiveld, alsmede verwijdering van eventuele andere bouw belemmerende obstakels op het Verkochte in zodanige mate en op zodanige wijze dat de gronden geschikt zijn voor de beoogde bebouwing conform het Globaal bouwplan c.q. inrichting conform het Globaal inrichtingsplan,
- Eventuele bodem- en grond(water)sanering, voor zover nodig voor het gebruiksdoel van Koper (bodemfunctie industrie);
- De aanleg van riolering en de navolgende nutsvoorzieningen: drinkwaterleiding, elektriciteitsleiding, openbare verlichting en data kabels) in de openbare weg (Koper dient zelf zorg te dragen voor huisaansluitingen);



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het van het Verkochte wordt met een gemiddelde hoogte van 65 cm onder het vloerpeil (5.60 meter boven NAP), met 10+ of 10- centimeter afwijking opgeleverd, derhalve niet hoger dan 5.05 meter boven NAP en niet lager dan 4.85 meter boven NAP;</li> </ul> <p>een en ander als nader uitgewerkt in het als <b>bijlage 4</b> aangehechte civieltechnisch document bouwrijp maken;</p>
<b>Dagelijks Bestuur</b>	het Dagelijks Bestuur (DB) van OLM;
<b>Globaal bouwplan</b>	het conform deze Overeenkomst door het Dagelijks Bestuur goed te keuren globaal plan op Definitief Ontwerp-niveau (terminologie conform DNR-STB 2014) dat Koper voor haar rekening en risico heeft opgesteld voor de bebouwing van het Verkochte en dat dient te voldoen aan het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het Verkochte, aan de overige toepasselijke wet- en regelgeving en aan de Verkoopinformatie;
<b>Globaal inrichtingsplan</b>	het conform deze Overeenkomst door het Dagelijks Bestuur goed te keuren globaal plan op Definitief Ontwerp-niveau (terminologie conform DNR-STB 2014) dat Koper voor haar rekening en risico heeft opgesteld voor de kwaliteit van de inrichting voor wat betreft het gedeelte van het Verkochte waarop volgens het Globaal bouwplan geen bebouwing wordt gerealiseerd, dat tenminste inzicht verschaft in de ruimtelijke positionering, aard, kwantiteit, zoals bijvoorbeeld tuinaanleg, waterpartijen, terreinontwatering, inritten, parkeerplaatsen en overige terreinverhardingen;
<b>Inrichtingsplan</b>	Het conform deze Overeenkomst door het Dagelijks Bestuur goed te keuren definitieve plan op Definitief Ontwerp-niveau (terminologie conform DNR-STB 2014) voor de kwaliteit van de inrichting voor wat betreft het gedeelte van het Verkochte waarop volgens het Globaal bouwplan geen bebouwing wordt gerealiseerd, dat tenminste inzicht verschaft in de ruimtelijke positionering, aard, kwantiteit, zoals bijvoorbeeld tuinaanleg, waterpartijen, terreinontwatering, inritten, parkeerplaatsen en overige terreinverhardingen;
<b>Koopprijs</b>	tegenprestatie voor de levering van het Verkochte;
<b>Onherroepelijke Omgevingsvergunning</b>	de voor realisatie van het Globaal bouwplan en Globaal inrichtingsplan benodigde omgevingsvergunning(en). Een onherroepelijke omgevingsvergunning ontstaat zes weken, nadat deze op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt en er binnen deze termijn geen bezwaar of beroep is ingesteld of wanneer er binnen deze termijn wel bezwaar/beroep is ingesteld, doch dit bezwaar of beroep definitief is verworpen, zonder dat tegen die beslissing nog beroep of hoger beroep open staat.
<b>Opstallen</b>	de te eniger tijd boven, op en/of in het Verkochte aanwezige gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken;
<b>Optieovereenkomst</b>	de optieovereenkomst tussen OLM en Koper ten aanzien van het Verkochte c.q. de Kavel.
<b>Overeenkomst</b>	deze koopovereenkomst;
<b>Projectovereenkomst Deelnemers Medel Energy Hub</b>	de projectovereenkomst deelnemers die als bijlage 6 bij deze Overeenkomst is gevoegd;



<b>Partijen</b>	OLM en Koper gezamenlijk;
<b>Verkochte</b>	een perceel grond, gelegen op het bedrijvenpark Medel te Tiel, plaatselijk bekend als <b>[invullen indien de percelen al huisnummers hebben / straatnamen hebben]</b> , uitmakende een gedeelte ter grootte van ongeveer <b>[omvang]</b> , of ter zodanige nadere grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken, van het perceel kadastraal bekend <b>[gemeente •, sectie •, nummer •]</b> , welk gedeelte schetsmatig is aangegeven op de als <b>Bijlage 1</b> aan deze Overeenkomst gehechte situatietekening;
<b>Verkoopinformatie</b>	de door OLM voor het sluiten van deze Overeenkomst aan Koper ter beschikking gestelde informatie over het Verkochte zoals weergegeven op <b>Bijlage 2</b> , alsmede alle (overige) informatie over het Verkochte die op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst aan Koper bekend is of bekend had kunnen zijn, bijvoorbeeld door raadpleging van openbaar toegankelijke bronnen (waaronder de openbare registers).

#### Nemen het volgende in aanmerking:

- OLM is eigenaar van een aantal op het Bedrijvenpark Medel gelegen percelen grond, waaronder het Verkochte;
- OLM bedoelde percelen, waaronder het Verkochte, wenst te vervreemden in het kader van de uitbreiding van Bedrijvenpark Medel;
- OLM ter zake de in overweging b bedoelde gronduitgifte een openbare selectieprocedure heeft georganiseerd, conform de blijkens het 'Didam-arrest' (Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) op haar rustende verplichtingen;
- Koper heeft deelgenomen aan voornoemde selectieprocedure en heeft ingeschreven op het Verkochte;
- De in overweging d bedoelde inschrijving van Koper als winnende inschrijving is aangemerkt;
- OLM en Koper hebben een Optieovereenkomst gesloten en Koper heeft binnen de daarbij gestelde termijn en conform de daarvoor gestelde voorwaarden kenbaar gemaakt zijn optierecht te willen uitoefenen;
- OLM is bereid het Verkochte aan Koper te verkopen;
- Partijen zijn bekend met de problematiek omtrent de congestie op het elektriciteitsnet in het gebied waarin het Verkochte is gelegen, zoals beschreven in Bijlage 5;
- Koper zal als Deelnemer de Projectovereenkomst Deelnemers Medel Energy Hub sluiten, waarin een Samenwerking is vastgelegd met als doel de realisatie van de Medel Energy Hub als oplossing voor de problematiek omtrent congestie op het elektriciteitsnet;
- Partijen wensen de verkoop en koop van het Verkochte, alsmede enkele aanverwante afspraken, in deze Overeenkomst vast te leggen.

#### Komen overeen als volgt:

OLM verkoopt tegen betaling van de hierna te noemen Koopprijs aan Koper die van OLM koopt, het Verkochte en voorts onder de hierna te noemen voorwaarden en bepalingen:

#### Inleidende bepalingen

- De Bijlagen bij de Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van de Overeenkomst. Aan de Overeenkomst zijn de volgende Bijlagen gehecht:
  - **Bijlage 1:** situatietekening;
  - **Bijlage 2:** Verkoopinformatie (waaronder een bodemonderzoeksrapport);
  - **Bijlage 3:** statuten en huishoudelijk reglement van Coöperatie Medel UA;
  - **Bijlage 4:** civieltechnisch document bouwrijp maken van 1 november 2024;
  - **Bijlage 5:** Memo Netcongestie en elektriciteitsvoorziening Medel Afronding 23 januari 2024
  - **Bijlage 6:** Projectovereenkomst Deelnemers Medel Energy Hub,



Bij strijdigheid tussen de tekst van de Overeenkomst en de Bijlagen, prevaleert de tekst van de Overeenkomst.

- 1.2 Verwijzingen in de Overeenkomst naar Artikelen en Bijlagen zijn verwijzingen naar Artikelen van en Bijlagen behorende bij de Overeenkomst. Kopteksten worden slechts ingevoegd voor het gemak en zullen niet van invloed zijn op de interpretatie van de Overeenkomst. Naamwoorden, voornaamwoorden en werkwoorden in enkelvoud worden geacht het meervoud in te sluiten, en vice versa, in zoverre als de context dat vereist.
- 1.3 Verwijzingen naar wetsartikelen en wettelijke procedures worden geacht mede te omvatten verwijzingen naar daarmee gelijk te stellen artikelen en procedures zoals deze luiden na een wetwijziging. Meer in het bijzonder worden verwijzingen naar omgevingsrechtelijke wet- en regelgeving geacht mede te omvatten het equivalent van de betreffende wetsbepaling, procedure, vergunning of besluit onder de Omgevingswet en daarop gebaseerde wetgeving, regelgeving en besluiten.

#### Definities en considerans

- 2.1 De definitiebepalingen en de considerans maken onderdeel uit van de Overeenkomst.

#### Notaris

- 3.1 De Akte van levering zal ten overstaan van notaris **[Notaris NTB door Koper]** of diens plaatsvervanger, van notariskantoor **[naam notariskantoor]** te **[plaats]** worden verleden uiterlijk op 15 mei 2025.

#### Kosten en belastingen

- 4.1 Alle kosten en belastingen gemoeid met de overdracht, waaronder begrepen btw (en voor zover overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn: overdrachtsbelasting), het kadastraal tarief en de notariskosten en overige verschotten, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het Verificatie Informatie Systeem (VIS) en de over die kosten verschuldigde btw, zijn voor rekening van Koper.

#### Koopprijs

- 5.1 De Koopprijs die Koper verschuldigd is voor het Verkochte bedraagt € **[koopprijs in cijfers]** (zegge: **[koopprijs in letters] euro**) te vermeerderen met de kosten en belastingen als bedoeld in Artikel 4 van de Overeenkomst. Voornoemde Koopprijs is exclusief de aanvullende Koopprijs voor bomen en hekwerken, conform artikel 5.9. Conform het bepaalde in artikel 4.2 van de Optieovereenkomst zal de door Koper betaalde optievergoeding met de Koopprijs worden verrekend.
- 5.2 In de Koopprijs als bedoeld in het vorige lid, is een bedrag van € 5,00 per m<sup>2</sup> inbegrepen als instapbijdrage van Koper aan de kosten van het parkmanagement voor het Bedrijvenpark Medel waarvan het Verkochte deel uitmaakt (onverminderd de jaarbijdrage die Koper verschuldigd zal zijn als lid van Coöperatie Medel). Koper is gehouden toe te treden als lid van de Coöperatie Medel UA (zie Artikel 13.4 van de Overeenkomst).
- 5.3 De betaling van de Koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de notaris.
- 5.4 Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de Akte van levering door betaling op de kwaliteitsrekening van de notaris, met valuteringsdatum uiterlijk de dag van ondertekening van de Akte van levering.



- 5.5 De notaris zal eerst tot uitbetaling van de Koopprijs aan OLM overgaan, zodra hem is gebleken dat OLM aan haar verplichting heeft voldaan tot levering vrij van hypotheek en beslagen, die ingevolge de Overeenkomst niet door Koper worden overgenomen.
- 5.6 De notaris houdt het door of namens Koper betaalde voor Koper tot het moment waarop hem uit onderzoek is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het in lid 5 van dit Artikel bepaalde. Daarna houdt de notaris de betrokken gelden voor OLM, behoudens voor zover deze bestemd zijn voor betaling van schulden waarvoor inschrijvingen als in het vorige lid bedoeld zijn genomen of op andere grond volgens de afrekening van de notaris aan anderen toekomen.
- 5.7 Voor zover overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn en op deze overdracht artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer of een daarmee samenhangend besluit van toepassing is, zal Koper aan OLM uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag als bedoeld in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer dan wel een daarmee samenhangend besluit en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.
- 5.8 Als omzetbelasting (en/of overdrachtsbelasting) verschuldigd is, geldt dat die belasting niet in de in lid 1 van dit Artikel bedoelde Koopprijs van het Verkochte is begrepen.
- 5.9 OLM zal de op **Bijlage 1** gespecificeerde hekwerken en bomenrij plaatsen. Voor deze werkzaamheden is Koper een aanvullende Koopprijs verschuldigd. Voor het door OLM te leveren en te plaatsen hekwerk bedraagt deze aanvullende Koopprijs een bedrag van in totaal € [bedrag] (€ 89,- per strekkende meter exclusief BTW, prijspeil 2022; verrekening op basis van werkelijk door OLM te maken kosten) (zie **Bijlage 1**). Het bedrag is 50% van het totale bedrag aan door OLM te plaatsen hekwerken i.v.m. mandeligheid. De aanvullende koopsom voor het door OLM te leveren en te plaatsen bomenrij aan een zijde van het perceel (zie **Bijlage 1**) bedraagt € [bedrag] (€ 170,- per te plaatsen boom (exclusief BTW; prijspeil 2022, verrekening op basis van de werkelijk door OLM te maken kosten)). De overeenkomstig dit artikel 5.9 verschuldigde aanvullende Koopprijs zal binnen 30 dagen na ontvangst van een daartoe strekkende factuur door Koper aan OLM worden betaald. De Koper is verplicht de bomen zelf te onderhouden en zonodig in te boeten of te vervangen.
- 5.10 Overige afrastering / afzetting van het Verkochte dan het door OLM overeenkomstig **Bijlage 1** te plaatsen hekwerk dient door Koper bij een door OLM aan te wijzen leverancier te worden afgenomen en door Koper zelf te worden geplaatst. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van Koper.

#### Waarborgsom

- 6.1 Tot zekerheid voor de nakoming van haar betalingsverplichtingen is Koper gehouden om uiterlijk 5 werkdagen na ondertekening van de Overeenkomst door beide Partijen een waarborgsom te storten op de kwaliteitsrekening van de desbetreffende notaris ter hoogte van tien procent (10%) van de Koopprijs (excl. bomen en hekwerken). Over de waarborgsom wordt geen positieve rente vergoed.
- 6.2 Negatieve rente over de waarborgsom en/of (het restant van de) Koopprijs komt tot de datum waarop het Verkochte wordt geleverd voor rekening van Koper. Vanaf (en inclusief) de datum van levering komt negatieve rente over de Koopsom (inclusief aandeel daarin van de waarborgsom) voor rekening van OLM.
- 6.3 In plaats van de in lid 1 van dit Artikel genoemde waarborgsom, kan Koper desgewenst, binnen de in lid 1 van dit Artikel genoemde termijn, bij en ten genoegen van OLM een door een kredietinstelling in de zin van de Wet op het financieel toezicht, door een verzekeringsbedrijf in de zin van de Wet op het financieel toezicht, of door een, zulks ter beoordeling van OLM, te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, afgegeven bankgarantie ter hoogte van het in lid 1 van dit Artikel genoemde bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient in ieder geval





onvoorwaardelijk te zijn en geen voorbehoud – hoe ook genaamd – te bevatten en gedurende tot tenminste één maand na de overeengekomen leveringsdatum haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten dat de bank op eerste verzoek van OLM het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

- 6.4 Bij niet nakoming van de bij dit Artikel aan Koper opgelegde verplichting is Artikel 14 (Ingebrekestelling) van de Overeenkomst van toepassing.
- 6.5 Een gestelde bankgarantie zal in geval van opschorting / uitstel van de datum van juridische levering door de partij die de bankgarantie heeft gesteld, moeten worden verlengd. De kosten van de verlenging van de bankgarantie komen voor rekening van de partij aan wie de opschorting van de juridische levering is te wijten en in geval van uitstel met wederzijds goedvinden, voor rekening van Koper.
- 6.6 Het op grond van de afgegeven bankgarantie aan de notaris uitgekeerde bedrag zal, onverminderd het bepaalde in de volgende zin, door de notaris aan OLM worden uitgekeerd, indien Koper tekortschiet en krachtens deze Overeenkomst aan OLM een boete verbeurt, dit ter voldoening van die boete.
- 6.7 De bankgarantie zal anders dan door verloop van de duur waarvoor zij is afgegeven, slechts eindigen, zodra de Notaris dat aan de bankier, die de bankgarantie heeft afgegeven, mededeelt of Partijen zulks gezamenlijk en eensluidend aan de bankier die de bankgarantie heeft afgegeven, mededelen.

#### **Feitelijke levering/bodemrisico**

- 7.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt plaats bij het passeren van de Akte van levering, geheel vrij van huur-, lease-, huurkoop, pachtovereenkomsten en andere aanspraken op gebruik.
- 7.2 Als de feitelijke levering eerder plaatsvindt dan bij het passeren van de Akte van levering, omdat Partijen zulks nader overeenkomen, is Koper de Koopprijs en al hetgeen zij ter zake de levering van het Verkochte aan OLM verschuldigd is, verschuldigd voorafgaand aan de feitelijke levering en dient zij dit rechtstreeks aan OLM te betalen.
- 7.3 De (feitelijke) levering door OLM aan Koper zal geschieden Bouwrijp.
- 7.4 OLM heeft een bodemonderzoek laten uitvoeren, dat als onderdeel van **Bijlage 2** aan de Overeenkomst is gehecht. OLM heeft dit bodemonderzoek aan Koper ter hand gesteld, die daarvan kennis heeft genomen. Partijen zijn het erover eens dat, voor zover uit het bodemonderzoek blijkt van verontreiniging, deze niet aan het door Koper beoogde gebruik van het Verkochte in de weg staat, zodat deze verontreiniging door Koper uitdrukkelijk wordt aanvaard. Partijen zijn het er voorts over eens dat (ook) uit de overige Verkoopinformatie niets blijkt dat aan het beoogde gebruik door Koper in de weg staat, zodat ook de overige inhoud van de Verkoopinformatie, inclusief eventuele daaruit blijkende verplichtingen of beperkingen voor het gebruik van het Verkochte, onverkort door Koper wordt aanvaardt.
- 7.5 OLM garandeert dat:
  - zich in het Verkochte geen (ondergrondse) opslag tanks, zoals olie- en septic tanks bevinden;
  - het Verkochte niet in zodanige mate is verontreinigd, dat deze verontreiniging gelet op het door Koper voorgenomen gebruik van het Verkochte conform het Globaal bouwplan en het Globaal inrichtingsplan (gebruiksklasse industrie) noodzaakt tot (een aanzegging tot) sanering of tot het nemen van andere saneringsmaatregelen.
- 7.6 De aanwezigheid van eventuele restverontreiniging of de aanwezigheid van (bij of krachtens de Wet natuurbescherming) beschermde diersoorten) levert geen tekortkoming op van OLM en Koper kan ingeval van restverontreiniging of de aanwezigheid van (bij of krachtens de Wet natuurbescherming) beschermde diersoorten (waaronder de 'grote modderkruiper') de Overeenkomst niet ontbinden, vernietigen of (laten) wijzigen en jegens OLM geen aanspraak maken op (schade)vergoeding, voor zover de betreffende verontreiniging of de aanwezigheid



van (bij of krachtens de Wet natuurbescherming) beschermde diersoorten (waaronder de 'grote modderkruiper') realisatie van het Globaal bouwplan en het Globaal inrichtingsplan niet verhindert (gebruiksklasse industrie), of, nadat het Verkochte zal zijn bebouwd, niet heeft verhindert.

- 7.7 Koper is bekend met de problematiek omtrent de congestie op het elektriciteitsnet in het gebied waarin het Verkochte is gelegen alsmede met de inhoud van de Notitie Congestie op het Elektriciteitsnet Medel Afronding, aangehecht aan deze Overeenkomst als **Bijlage 5**. Koper aanvaardt de inhoud van dit rapport. OLM is tegenover Koper op geen enkele wijze aansprakelijk voor de schade of kosten van Koper die direct of indirect verband houden met de in voornoemd rapport omschreven omstandigheden (congestie op het elektriciteitsnet in het gebied waarin het Verkochte is gelegen). Dit geldt ook voor de oplossing die voor de elektriciteitsvoorziening wordt geboden door de Medel Energy Hub en de projectovereenkomst deelnemers tussen Koper en Joulz, alsmede de uitvoering van de afspraken uit deze deelnemersovereenkomst.

#### **Juridische levering**

- 8.1 Het Verkochte zal aan Koper worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheeken en van inschrijvingen daarvan, de registergoederen tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- 8.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, alsmede alle eventuele onbekende lasten en beperkingen én lasten en beperkingen die voor haar geen wezenlijk zwaardere belasting met zich meebrengen.
- 8.3 Koper aanvaardt ook nadrukkelijk alle eventuele lasten en beperkingen die tussen het moment van het sluiten van de Overeenkomst en het moment van het passeren van de Akte van levering eventueel op het Verkochte zouden komen te rusten.

#### **Garanties, verklaringen OLM**

- 9.1 OLM is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte.
- 9.2 Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van pacht, huur, huurkoop, voorkeursrechten, optierecht of andere aanspraken tot gebruik, behoudens voor zover in de Overeenkomst anders is bepaald.

#### **Risico-overgang**

- 10.1 Het Verkochte is met ingang van het moment van tekenen van de Akte van levering voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt. In dat geval gaat het risico met ingang van die dag over op Koper.

#### **Ondermaat/overmaat**

- 11.1 Als de door OLM opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist is, kan geen van Partijen daaraan enig recht ontlenen, anders dan recht op verrekening tegen de vierkante meterprijs aan de hand waarvan de Koopprijs in de Overeenkomst is opgebouwd. Het verschil tussen de werkelijke en de in de definitie 'Verkochte' genoemde opgegeven grootte van het Verkochte zal slechts aanleiding geven tot verrekening tegen de vierkante meterprijs aan de hand waarvan de Koopprijs in de Overeenkomst is opgebouwd, indien uit kadastrale opmeting is gebleken dat het werkelijke aantal vierkante meters meer dan vijftientig centiare (naar boven of naar beneden) afwijkt van de in definitie 'Verkochte' genoemde aantal vierkante meters van het Verkochte. en wel na een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van OLM of Koper. Een vordering tot verrekening vervalt 1 jaar na notariële levering van het Verkochte door OLM aan Koper.



**Globaal bouwplan, Globaal inrichtingsplan, Inrichtingsplan, aanvraag vergunningen etc.**

- 12.1 Koper is verplicht het Verkochte voor eigen rekening en risico te ontwikkelen en bebouwen als bedrijfsterrein. Koper zal daartoe voor haar rekening en risico uiterlijk 31 maart 2027 aan OLM ter goedkeuring een concept Globaal bouwplan en concept Globaal inrichtingsplan voorleggen. Het Globaal bouwplan betreft tekeningen van de op het Verkochte te realiseren Opstallen op Definitief Ontwerp-niveau (terminologie conform DNR-STB 2014), zodanig dat deze een goed beeld geven van de verschijningsvorm, de externe structuur, het externe materiaalgebruik, de externe afwerking en externe detaillering en aard en capaciteit van de installaties. Het Globaal bouwplan dient te voorzien in bebouwing op het Verkochte ter grootte van minimaal 60% van het perceeloppervlak van het Verkochte zoals dat na kadastrale uitmeting is gebleken. Het Globaal inrichtingsplan betreft een terreininrichtingsplan op Definitief Ontwerp-niveau (terminologie conform DNR-STB 2014).
- 12.2 Koper zal voor eigen rekening en risico uiterlijk 31 maart 2027 na goedkeuring van het Globaal inrichtingsplan aan OLM ter goedkeuring een concept Inrichtingsplan voorleggen. Het Inrichtingsplan is gebaseerd op het Globaal inrichtingsplan.
- 12.3 OLM beoordeelt de conform de Artikelen 12.1 en 12.2 aan haar voor te leggen ontwerpdocumenten op conformiteit met het bestemmingsplan, conformiteit met deze Overeenkomst en conformiteit met eisen gesteld in de Verkoopinformatie. OLM zal Koper in beginsel binnen 4 weken, behoudens in geval van vakanties of reces aan de zijde van OLM, na ontvangst van de ontwerpdocumenten schriftelijk berichten of deze zijn goedgekeurd. Indien een ontwerpdocument niet wordt goedgekeurd, zal OLM Koper gemotiveerd aangeven welke aspecten niet zijn goedgekeurd. Koper zal de betreffende aspecten verwerken in het betreffende ontwerpdocument, en dit ontwerpdocument opnieuw ter goedkeuring aan OLM voorleggen. Het vorenstaande herhaalt zich tot een ontwerpdocument door OLM schriftelijk is goedgekeurd. Wijziging van een door OLM goedgekeurd Globaal bouwplan en/of Globaal inrichtingsplan is mogelijk mits aan de navolgende cumulatieve voorwaarden wordt voldaan: (i) de wijzigingen blijven binnen de grenzen van dit artikel 12.3 van de Overeenkomst en (ii) de wijziging is pas toegestaan na schriftelijke instemming van OLM. De procedure van dit artikel 12.3 van de Overeenkomst is ook van toepassing op verzoeken tot wijziging. Wijziging van een goedgekeurd Inrichtingsplan is niet mogelijk.
- 12.4 Nadat zowel het Globaal bouwplan als het Inrichtingsplan zijn goedgekeurd zal Koper zo spoedig mogelijk, doch **uiterlijk 2 jaar** na totstandkoming van deze Koopovereenkomst, ontvankelijke aanvragen indienen voor alle voor de realisatie van het goedgekeurde Globaal bouwplan en het Inrichtingsplan benodigde vergunningen (waaronder de omgevingsvergunning). Koper zal OLM op de hoogte houden van de voortgang van de procedure. Koper dient zich bij het voorbereiden en indienen van voornoemde aanvraag, alsmede tijdens de behandeling daarvan, tot het uiterste in te spannen om het bevoegd gezag in staat te stellen om binnen de wettelijke beslistermijnen een positief besluit te nemen. Het is Koper verboden voornoemde aanvragen in te dienen alvorens het Globaal bouwplan en het Inrichtingsplan door OLM schriftelijk zijn goedgekeurd.
- 12.5 Na het verkrijgen van een Onherroepelijke Omgevingsvergunning bebouwt Koper het Verkochte zo spoedig mogelijk conform de Onherroepelijke Omgevingsvergunning en het goedgekeurde Inrichtingsplan, met dien verstande dat de bebouwing in ieder geval binnen **24 (vierentwintig) maanden** na afgifte van de Onherroepelijke Omgevingsvergunning dient te zijn voltooid.
- 12.6 OLM is bevoegd een toezichthouder aan te wijzen die toezicht houdt op de realisatie van het Globaal bouwplan en het Inrichtingsplan. De toezichthouder is na overleg met de Koper bevoegd het Verkochte te betreden.
- 12.7 Koper is in geval van niet nakoming van de in Artikel 12.5 genoemde verplichtingen aan OLM een direct (en dus zonder dat een ingebrekestelling nodig is) opeisbare boete verschuldigd ter





- grootte van 10% van de Koopprijs, onverminderd de bevoegdheid van OLM om nakoming te vorderen van de bedoelde verplichtingen. Een boete is niet verschuldigd indien en voor zover Koper aantoonbaar dat de overschrijding van de in artikel 12.6 genoemde termijn het gevolg is van overmacht in de zin van artikel 6:75 Burgerlijk Wetboek.
- 12.8 Zolang het Verkochte niet volledig is bebouwd conform het bepaalde in dit Artikel 12 van de Overeenkomst geldt het navolgende vervreemdingsverbod, dat na voltooiing van de bebouwing vervalft:
- a. het is Koper - of diens rechtsopvolger onder algemene titel - verboden het Verkochte te vervreemden, tenzij OLM voor de vervreemding vooraf schriftelijke toestemming heeft verleend;
  - b. als Koper in strijd handelt met het in sub a bedoelde vervreemdingsverbod, verbeurt Koper aan OLM een direct (en dus zonder dat een ingebrekestelling nodig is) opeisbare boete ter grootte van **10% van de koopsom**;
  - c. onder vervreemding als bedoeld in sub a wordt behalve eigendomsoverdracht (economische eigendomsoverdracht daaronder begrepen), ook begrepen uitgifte in erfpacht of opstal of vestiging van een recht van (vrucht)gebruik;
  - d. het in sub a bedoelde vervreemdingsverbod geldt niet indien de vervreemding geschiedt in geval van verkoop en levering ex artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek (parate executie door een hypotheekhouder) of indien de vervreemding geschiedt bij wijze van verdeling en levering van een ontbonden huwelijksgemeenschap waarin de Koper deelgenoot is. In laatstgemeld geval dient de sub a bedoelde verplichting opgelegd te worden aan de verkrijgende deelgenoot.  
Partijen dragen de notaris op bovenstaand vervreemdingsverbod woordelijk op te nemen in de Akte van levering.
- 12.9 Partijen onderstrepen het belang van duurzaam en circulair bouwen. Koper heeft zich er op basis van vrijwilligheid jegens OLM toe verbonden om toekomstgerichte ambities op het gebied van duurzaam en circulair bouwen na te streven.
- 12.10 Koper is gehouden puin, afval en grond die is vrijgekomen tijdens de bouw en die niet bij de bouw zal worden hergebruikt, onmiddellijk en circulair af te voeren. Ingeval bij de bouw vrijgekomen puin, afval en grond zonder schriftelijke toestemming van OLM door Koper of diens aannemer elders dan op het Verkochte wordt opgeslagen, verbeurt Koper aan OLM een onmiddellijk opeisbare boete ter grootte van EUR 1.000 per overtreding, te vermeerderen met EUR 1.000,- per dag dat de overtreding voortduurt. Een en ander onverminderd de verplichting van Koper om voornoemde puin, afval en/of grond op eerste aanzegging van OLM alsnog te verwijderen.
- 12.11 In de Akte van levering van het Verkochte worden om niet ten behoeve van OLM, en ten behoeve van haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel, waaronder de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Tiel, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gevestigd, zodat deze verplichtingen als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Verkochte, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn gebruiker(s) van het Verkochte. Het betreft de volgende kwalitatieve verplichtingen:  
(-) de kwalitatieve verplichting ingevolge waarvan het niet is toegestaan vijftig procent (50%) van het voorterrein van het Verkochte anders te gebruiken dan als groenstrook, en – afhankelijk van de bedrijfsvoering op het Verkochte – op het voorterrein meer dan twee inrit/uitrit(ten) en één parkeerterrein aan te leggen en te houden. De verplichte groenstrook is aangegeven op de aangehechte situatietekening (zie **Bijlage 1**);  
(-) de kwalitatieve verplichting ingevolge waarvan het niet is toegestaan een deel van de groenstrook van het Verkochte als bedoeld in het voorgaande gedachtestreepje anders te gebruiken dan als erfafscheiding bestaande uit beplantingsstroken en/of beukenhagen, zulks



overeenkomstig het goedgekeurde Inrichtingsplan. Bedoeld deel van de groenstrook is aangegeven op de situatietekening (zie **Bijlage 1**);

Indien en voor zover de hiervoor vermelde bepalingen (geheel of gedeeltelijk) niet kunnen worden aangemerkt als kwalitatieve verplichtingen, komen OLM en Koper hierbij overeen dat Koper, alsmede haar rechtsopvolgers ter zake van het Verkochte jegens OLM en de rechtsopvolgers van OLM onder algemene en bijzondere titel, waaronder de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Tiel, verplicht is de betreffende bepalingen bij overdracht van het Verkochte als kettingbeding op te leggen aan de rechtsopvolger(s) en door deze(n) te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor OLM voortvloeiende rechten namens OLM en de rechtsopvolgers van OLM onder algemene en bijzondere titel, waaronder de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Tiel, aan te nemen. In verband met dit kettingbeding zijn Koper en haar rechtsopvolgers ter zake van het Verkochte jegens OLM en de rechtsopvolgers van OLM onder algemene en bijzondere titel, waaronder de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Tiel, verplicht om naar voormelde bepalingen in iedere akte van overdracht te verwijzen en wat betreft de hiervoor vermelde bijzondere bepalingen alsmede het in dit Artikel bepaalde, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen (zie ook Artikel 27).

- 12.12 Koper is gehouden op eigen terrein een blusput(ten) plaatsen. Koper dient ter zake afstemming te zoeken met de brandweer en de blusput(ten) conform de instructies van de brandweer te realiseren.

#### Overige verplichtingen van Koper

- 13.1 Het is Koper verboden op het Verkochte gelegenheid te geven tot detailhandel in welke vorm dan ook en/of zelf detailhandel te drijven op het Verkochte, tenzij OLM hiervoor voorafgaande schriftelijke goedkeuring verleent.
- 13.2 Koper treedt ter gelegenheid van de Akte van levering toe als lid van de Coöperatie Medel UA en verbindt zich jegens OLM en jegens de Coöperatie Medel UA (hetgeen kwalificeert als een derdenbeding ten behoeve van de Coöperatie Medel UA) lid te blijven van de Coöperatie Medel UA zolang zij eigenaresse is van en/of zakelijk gerechtigde is met betrekking tot het Verkochte.
- 13.3 Koper verbindt zich jegens OLM en jegens de Coöperatie Medel UA (hetgeen kwalificeert als een derdenbeding ten behoeve van de Coöperatie Medel UA) de statuten van de in het voorgaande lid bedoelde coöperatie na te leven alsmede het huishoudelijk reglement, de besluiten, de beschikkingen en de uitspraken van de Coöperatie Medel UA en de wijzigingen van voormelde stukken zolang zij eigenaresse van het Verkochte is en ongeacht of zij daar lid van is of niet. De tekst van de statuten en het huishoudelijk reglement zoals die ten tijde van de ondertekening van deze Overeenkomst gelden, zijn als **Bijlage 3** aan de Overeenkomst gehecht.
- 13.4 Koper verplicht zich bij te dragen in de exploitatie-, onderhouds-, beheerskosten en de andere kosten van Bedrijvenpark Medel (jaarlijkse bijdrage, in aanvulling op de instapbijdrage als vermeld in artikel 5.2). De Coöperatie Medel UA brengt die kosten bij Koper in rekening en Koper verplicht zich jegens OLM en jegens de Coöperatie Medel UA (hetgeen kwalificeert als een derdenbeding ten behoeve van de Coöperatie Medel UA) die kosten te voldoen aan de Coöperatie Medel UA zolang Koper eigenaresse van het Verkochte is en ongeacht of zij lid van de Coöperatie Medel UA is of niet. Voor zover Koper op enig moment geen lid (meer) is van Coöperatie Medel UA, maar nog wel eigenaar is van het Verkochte, geldt voornoemde verplichting tussen Koper en Coöperatie Medel UA als een voor Koper onopzegbare duurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

#### Ingebrekestelling

- 14.1 Een partij is in verzuim als hij/zij, na door de wederpartij in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, nalatig is of blijft aan zijn/haar verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst te voldoen. In dat geval is de wederpartij gerechtigd de Overeenkomst zonder rechterlijke



tussenkost te ontbinden door een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij, tenzij de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

- 14.2 Bij ontbinding van de Overeenkomst op grond van een toerekenbare tekortkoming die betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering en/of het betalen van de Koopprijs en/of het storten van de waarborgsom en/of bankgarantie, verbeurt de nalatige partij aan de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van 10% van de Koopprijs, onverminderd het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 14.3 Als de wederpartij geen gebruik maakt van zijn/haar recht op ontbinding als bedoeld in lid 1 van dit Artikel en nakoming verlangt, verbeurt de nalatige partij mits de tekortkoming betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering en/of het betalen van de Koopprijs en/of het storten van de waarborgsom en/of bankgarantie aan de wederpartij na afloop van de in lid 1 van dit Artikel genoemde termijn van acht dagen een zonder rechterlijke tussenkomst en direct opeisbare boete van drie promille van de Koopprijs per dag tot aan de dag van nakoming met een maximum van 10% van de Koopprijs, onverminderd het recht van de wederpartij op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Als de wederpartij na verloop van tijd de Overeenkomst alsnog ontbindt, dan is deze boete verschuldigd tot aan de dag van ontbinding. De boetes in leden 2 en 3 van dit Artikel cumuleren niet, met dien verstande dat ingeval van (latere) ontbinding, maximaal de ontbindingsboete verschuldigd is van 10% van de Koopprijs.
- 14.4 Als de nalatige partij, na in gebreke te zijn gesteld, binnen de in lid 1 van dit Artikel genoemde termijn van acht dagen alsnog aan zijn/haar verplichtingen voldoet, is hij/zij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet tijdige nakoming te vergoeden.
- 14.5 De notaris wordt bij deze opgedragen, en voor zover nodig, door partijen onherroepelijk gemachtigd om:
- a. als 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 OLM te betalen;
  - b. als OLM 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. als 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.

#### **Overdracht aanspraken**

- 15.1 Alle aanspraken die OLM ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op Koper per het tijdstip van het passeren van de Akte van levering. OLM verplicht zich haar bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Koper hierbij deze overgang c.q. overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

#### **Ontbinding**

- 16.1 Ieder der Partijen kan de Overeenkomst ontbinden als OLM ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van het Verkochte op de overeengekomen leveringsdatum over te dragen. OLM is verplicht om, zodra duidelijk is dat hij ingevolge de hiervoor bedoelde Wet niet of niet tijdig aan haar verplichting tot levering kan voldoen, Koper daarvan terstond schriftelijk (met bevestiging van ontvangst) op de hoogte te stellen.



OLM is gerechtigd de Overeenkomst zonder ingebrekestelling buitengerechtelijk te ontbinden indien voor de levering van het Verkochte het faillissement van Koper wordt aangevraagd/Koper in staat van faillissement wordt verklaard, indien aan Koper surseance van betaling wordt verleend, indien executoriaal beslag op de goederen van Koper wordt gelegd of indien Koper ontbonden wordt.

- 16.2 Ontbinding van deze Overeenkomst dient te geschieden per aangetekend schrijven of deurwaardersexploot gericht aan het adres van de wederpartij.
- 16.3 Indien deze Overeenkomst wordt ontbonden op grond van het bepaalde in artikel 16.1, 2, zal de door Koper betaalde waarborgsom aan Koper worden gerestitueerd. Alle overige op dat moment reeds ingevolge deze Overeenkomst verrichte prestaties blijven in stand, zonder dat ter zake een (waarde)vergoeding verschuldigd is.

#### **Baten, lasten en canons**

- 17.1 Alle baten, lasten, eventueel verschuldigde canon en ruilverkavelingslasten komen voor rekening van Koper met ingang van de datum van eigendomsoverdracht van het Verkochte. De dan lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de Koopprijs.

#### **Twee of meer (ver)kopers**

- 18.1 Als twee of meer personen als (ver)kopers optreden, kunnen (ver)kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen uitoefenen c.q. nakomen. (Ver)kopers verlenen elkaar onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen uit te oefenen c.q. na te komen. (Ver)kopers zijn verder hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst.

#### **Woonplaats**

- 19.1 Deze akte zal berusten, en Partijen kiezen ter zake van de Overeenkomst woonplaats, ten kantore van de notaris.

#### **Identiteit partijen**

- 20.1 OLM en Koper stemmen ermee in, dat als één van Partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

#### **Volmacht**

- 21.1 Koper geeft onherroepelijk last en volmacht aan OLM, met het recht van substitutie, om voor en namens haar de Akte van levering te doen opmaken en te tekenen en alles te doen wat nodig, nuttig of wenselijk zal blijken om de juridische levering van het Verkochte te doen bewerkstelligen, dit laatste onder voorwaarde dat (i) Koper uitdrukkelijk en schriftelijk heeft ingestemd met de tekst van de akte van levering en (ii) van de voldoening van de Koopprijs en al hetgeen Koper uit hoofde van de Overeenkomst verschuldigd is, behoorlijk is gebleken. Deze lastgeving wordt geacht integraal onderdeel van de Overeenkomst uit te maken en zal mitsdien op geen der in het Burgerlijk Wetboek genoemde wijzen eindigen.

#### **Geschillen**

- 22.1 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van bepalingen van de Overeenkomst, dan wel over de uitvoering van de Overeenkomst, met elkaar in overleg treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne op te lossen.
- 22.2 Mocht onderling overleg over ontstane geschillen niet tot een oplossing leiden, dan worden alle geschillen, die naar aanleiding van de Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en



omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd, voorgelegd aan rechtbank Gelderland.

#### **Bekendheid inhoud koopakte**

- 23.1 Partijen verklaren dat zij, voordat zij de Overeenkomst 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.

#### **Totstandkomingsvereiste(n)**

- 24.1 De Overeenkomst komt eerst rechtsgeldig tot stand onder de voorwaarden dat:
- i. het Dagelijks Bestuur heeft besloten tot het aangaan van de Overeenkomst conform de bepalingen daarvan; én
  - ii. de Overeenkomst door een vertegenwoordigingsbevoegde van OLM is ondertekend (deze voorwaarden kwalificeren als totstandkomingsvereisten); en
  - iii. De Projectovereenkomst Deelnemers Medel Energy Hub tussen Koper en de overige daarin genoemde partij(en) tot stand is gekomen.

#### **Termijnen**

- 25.1 Op de in de Overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

#### **Overdracht rechten**

- 26.1 Het is Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van OLM haar rechten en/of verplichtingen uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan (een) derde(n) over te dragen. OLM is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.
- 26.2 OLM is gerechtigd haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst aan het einde van de Gemeenschappelijke Regeling Industrieschap Medel over te dragen aan de gemeente Tiel (één van de deelnemende gemeenten), die alsdan verantwoordelijk zal zijn voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst. Koper stemt reeds nu voor alsdan in met de voornoemde contractovername. OLM zal voorafgaand aan de daadwerkelijke contractovername Koper daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.

#### **Kettingbeding**

- 27.1 Koper is verplicht en verbindt zich jegens OLM, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de Artikelen 12 en 13 van de Overeenkomst, alsmede de inhoud van artikel 31, bij levering van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, uitgesloten een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de Artikelen 12, 13 en 31 bepaalde in de Notariële akte van levering of de notariële akte tot vestiging van een zakelijk recht, woordelijk op te nemen, zulks op straffe van een direct (en dus zonder dat een ingebrekestelling nodig is) opeisbare boete van tien (10%) van de Koopprijs ten behoeve van OLM, en haar rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel, waaronder de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Tiel, met de bevoegdheid van OLM, en haar rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel, waaronder de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Tiel, om daarnaast nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 27.2 Op gelijke wijze als in Artikel 27.1 is bepaald, verbindt Koper zich jegens OLM en haar rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel, waaronder de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Tiel, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in Artikel 27.1 bedoelde Artikelen (lees: de Artikelen 12, 13 en 31 van de Overeenkomst) als de in Artikel 27.1 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.





Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van OLM en haar rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel, waaronder de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Tiel, het beding aan.

- 27.3 In gedeeltelijke afwijking van het bepaalde in Artikel 27.1 en Artikel 27.2 hoeft het bepaalde in artikel 12.1 tot en met 12.11 niet langer bij wijze van ketting beding te worden doorgelegd nadat OLM, respectievelijk haar rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel, schriftelijk heeft verklaard dat de conform Artikel 12 te verrichten bouwwerkzaamheden zijn voltooid.

#### **Vormering**

- 28.1 Partijen geven **wel** opdracht aan de notaris om de Overeenkomst in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van deze Overeenkomst aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst. De kosten van de inschrijving zijn voor rekening van Koper.

#### **Didam**

- 29.1 Partijen stellen vast dat de selectie van Koper voor de verwerving van het Verkochte naar het oordeel van beide Partijen heeft plaatsgevonden met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel, zoals uitgelegd door de Hoge Raad in het Didam-arrest van 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.
- 29.2 Mocht een derde zich na het sluiten van deze Overeenkomst jegens (een van) Partijen op het standpunt stellen dat deze Overeenkomst zou zijn gesloten in strijd met het gelijkheidsbeginsel c.q. het Didam-arrest, treden Partijen ter zake in overleg over de eventueel te nemen maatregelen (waaronder maar niet beperkt tot het voeren van (verweer in) gerechtelijke procedures). Beide Partijen zullen zich in dat geval maximaal inspannen eventueel nadelige gevolgen voor (de uitvoering van) deze Overeenkomst zoveel mogelijk te voorkomen en/of te beperken. Elk der Partijen draagt zijn eigen kosten voor de door hem genomen of te nemen maatregelen.
- 29.3 Ingeval deze Overeenkomst – ondanks het bepaalde in Artikel 29.2 – niet verder kan worden uitgevoerd of ongeldig zou blijken te zijn, treden Partijen in overleg over de gevolgen daarvan. Partijen zijn elkaar in dat geval over en weer geen schadevergoeding verschuldigd.

#### **Bibob**

- 30.1 OLM behoudt zich het recht voor om, wanneer zij daartoe aanleiding ziet, een Bibob-onderzoek uit te (laten) voeren en/of een Bibob-advies aan te vragen ten aanzien van Koper en/of de eindgebruiker.
- 30.2 Ingeval één van de in Artikel 30.1 bedoelde Bibob-adviezen uitwijst dat één van de in artikel 9 lid 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur zich voordoet, is OLM bevoegd deze Overeenkomst te ontbinden, zonder dat Partijen elkaar in dat geval over en weer enige (schade)vergoeding verschuldigd zijn.

#### **Eindgebruiker**

- 31.1 Dezelfde eindgebruiker dient het Verkochte voor minimaal 70% van het kaveloppervlak van het Verkochte daadwerkelijk en exclusief, en dus met uitsluiting van derden, te gebruiken. Deze verplichting geldt gedurende een periode van minimaal 5 jaar na oplevering van de conform het Globaal bouwplan op het Verkochte te realiseren Opstallen.

*(afzonderlijke handtekeningenpagina volgt)*



Aldus overeengekomen in tweevoud,

d.d.

**Industrieschap Medel**

voor deze:

d.d.

**[rechtspersoon en naam]**

voor deze:

---

de heer D.Verbeek

---

[naam]

**Bijlagen**

- 1 situatietekening;
- 2 bodemonderzoeksrapport;
- 3 statuten en huishoudelijk reglement van Coöperatie Medel UA;
- 4 civieltechnisch document bouwrijp maken 1 november 2024
- 5 memo Netcongestie en elektriciteitsvoorziening Medel Afronding 23 januari 2024
- 6 Projectovereenkomst Deelnemers Medel Energy Hub (wordt later toegevoegd)