

# Samenwerkingsovereenkomst Rheelanden Ansen

---

**Tekenversie: 21 februari 2023**

De ondergetekenden:

1. De gemeente De Wolden, gevestigd Raadhuisstraat 2 te Zuidwolde, rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder G. Hempen-Prent, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 31 januari 2023, hierna te noemen: "**gemeente**";

2. Kontour Vastgoed Nederland B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, kantoorhoudende te Abe Lenstra boulevard 50 1, 8448 JB Heerenveen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 62833944, in deze vertegenwoordigd door:

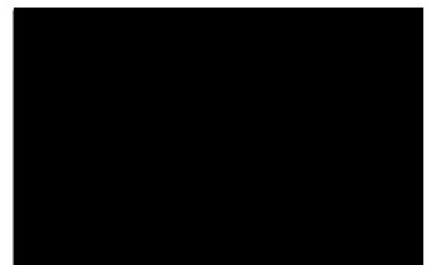
- [REDACTED], geboren op [REDACTED]
- [REDACTED], kantoorhoudende te [REDACTED], en ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED], in deze vertegenwoordigd door: [REDACTED] kantoorhoudende te [REDACTED] en ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED], in deze vertegenwoordigd door [REDACTED], geboren op [REDACTED],

hierna te noemen: "**Kontour**";

De gemeente en Kontour hierna gezamenlijk ook te noemen: "**partijen**" en elk afzonderlijk "**partij**".

NEMEN HET VOLGENDE IN OVERWEGING:

1. Kontour heeft overeenstemming bereikt met Markeland BV om de realisatie van het gebied bekend als "Recreatiepark d'Olde Kamp te Ansen" over te nemen. Hiervoor is een koopovereenkomst gesloten tussen Markeland BV en Kontour. De koopovereenkomst is bijgevoegd als bijlage 1 en is op moment van tekenen van deze overeenkomst nog niet onvoorwaardelijk.
2. Kontour is voornemens het gebied, hierna verder te noemen: "plangebied", te verwerven voor de ontwikkeling en realisatie van een recreatieproject met maximaal 125 recreatiewoningen, waarvan reeds 5 zijn gerealiseerd, en centrale voorzieningen. Het plangebied is nader aangegeven op de kaart, die als bijlage 2 bij deze overeenkomst is gevoegd.
3. De gronden gelegen binnen het plangebied zijn in eigendom van diverse partijen. Een kaart met daarop aangegeven de eigendomsverhoudingen binnen het plangebied is als bijlage 3 bij deze overeenkomst gevoegd.
4. Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is het bestemmingsplan Recreatiepark d' Olde Kamp te Ansen vastgesteld op 27 oktober 2011, partiële hervaststelling op 10 oktober 2013 en een herstelbesluit genomen op 11 september 2014. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden.
5. Kontour is voornemens het plangebied te ontwikkelen. De gemeente zal de aanpassing van de Dwingelerweg en de riolering c.a., zoals dat in deze overeenkomst verder is geregeld en in bijlage 4 is weergegeven, uitvoeren.
6. De realisatie van het plangebied zal in 1 tot 4 fase(n) plaatsvinden. De minimum omvang (aantal recreatiewoningen) voor de eerste fase bedraagt 45 eenheden, dit is inclusief de 5 reeds gerealiseerde woningen.
7. Partijen wensen hun afspraken met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van het plangebied vast te leggen in deze overeenkomst.



EN KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

### **Artikel 1 Definities**

#### *Bouwrijp maken:*

Het zodanig bewerken van de grond binnen het plangebied, dat er op gebouwd kan worden. Hieronder wordt onder meer verstaan het slopen van opstallen, het kappen van bomen, het verwijderen van beplanting, het verwijderen van andere boven- of ondergrondse obstakels, het egaliseren c.q. aanvullen van het terrein met schoonzand c.q. grond tot maaiveldhoogte, het realiseren van waterpartijen, het aanleggen van bruggen en duikers, etc.

#### *Woonrijp maken:*

Het conform het inrichtingsplan inrichten van het plangebied met onder meer verlichting, groen, speelvoorzieningen, bebording en ander straatmeubilair en eventueel de aanleg van de definitieve wegen en paden.

#### *Inrichtingsplan:*

Het vlekkenplan voor de inrichting van het plangebied, opgenomen als bijlage 5, waarop is aangegeven hoe het plangebied wordt ingericht met water, groen, etc., welk schetsontwerp door en voor rekening van Kontour en binnen de kaders van het bestemmingsplan zal worden uitgewerkt in een definitief ontwerp.

#### *Plangebied:*

Het gebied aangegeven op de kaart, die als bijlage 2 bij deze overeenkomst is gevoegd.

#### *Project:*

De binnen het plangebied conform het inrichtingsplan te realiseren gebouwen, gemeenschappelijke ruimten, parkeervoorzieningen, waterpartijen, wegen, paden, groenvoorzieningen, etc., zoals in deze overeenkomst wordt bedoeld.

### **Artikel 2 Doel van de overeenkomst**

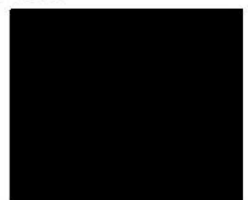
Deze overeenkomst heeft tot doel het nader concretiseren van hetgeen in de overwegingen van deze overeenkomst is gesteld. Het geeft aan onder welke voorwaarden de gemeente haar (planologische) medewerking heeft verleend en op welke wijze tussen partijen de daarvoor te maken kosten worden verrekend.

### **Artikel 3 Omschrijving bouwvolume**

Kontour ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico in aanvulling op de vijf reeds in het plangebied gerealiseerde recreatiewoningen in het plangebied:

- maximaal 120 recreatiewoningen;
- voorzieningen, waar gedurende het ontwikkelproces door Kontour invulling aan gegeven wordt. Uitgangspunt voor Kontour hierbij is dat het voorzieningenniveau meegroeit met de omvang van het park en een en ander exploitabel is. De voorzieningen worden gesitueerd op het terrein of in voorzieningen gebouw(en). Een doorkijk naar de voorzieningen;
  1. Een ruimte voor Guesthouse-, hospitality-, kantoor functies;
  2. Self-service honesty (koffie)bar;
  3. Self service honesty shop (convenience- healthy food & bevarage -lokale producten);
  4. Een ruimte voor o.a.; gezelschapsspellen – workshops – bibliotheek -workpod zone;
  5. Sport en spel voorzieningen; balsport, racketsport, petanque, kinderspeelplaats(en);
  6. Een ruimte voor wellness; yoga, massage en sauna;
  7. Speel- zwemvijver.

Bij de realisatie van de eerste fase wordt een ruimte/terreinlocatie gerealiseerd voor voorzieningen die onder punt 1, 2, 4 en 5 zijn genoemd. De omvang van deze



voorzieningen sluit aan bij het aantal gerealiseerde woningen. Met de realisatie van de vervolgfasen worden de voorzieningen per fase, afhankelijk van de woning typologieën en de aantallen, middels een goede mix van de onder punt 1 t/m 7 genoemde zaken uitgebreid. De omvang van de voorzieningen sluiten wederom aan bij het aantal gerealiseerde woningen.

#### **Artikel 4 Procedures en vergunningen**

4.1 Kontour zorgt ervoor, dat in relatie tot de in deze overeenkomst aangegeven fasering en planning tijdig en volledig alle benodigde aanvragen om een omgevingsvergunning en andere vergunningen en ontheffingen worden ingediend, die in het kader van de realisatie van het project nodig zijn. De aanvragen dienen overeen te komen met het voor het plangebied vastgestelde bestemmingsplan en het bij deze overeenkomst behorende vlekkenplan (bijlage 5).

4.2 De gemeente zal zich inspannen om met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden binnen de planning te komen tot behandeling en verlening van vergunningen, ontheffingen of anderszins, die in het kader van de realisatie van het project noodzakelijk zijn. Hierbij moet rekening gehouden worden met wettelijke beslistermijnen.

4.3 De gemeente behoudt in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Waar in deze overeenkomst sprake is van handelingen in het kader van de publiekrechtelijke taken of bevoegdheden van de gemeente, de verplichtingen die de gemeente ter zake heeft aangegaan slechts kunnen worden aangemerkt als inspanningsverplichtingen en Kontour onderkent tevens dat voor de uitvoering van –verschillende onderdelen van– deze overeenkomst de medewerking en/of de goedkeuring en/of beslissing van andere instanties nodig is of kan zijn; de gemeente kan ter zake door Kontour niet worden aangesproken tot enigerlei vergoeding van schade of kosten.

4.4 De gemeente stelt Kontour zo spoedig mogelijk in kennis van vertragende omstandigheden in procedures of anderszins door bijvoorbeeld bezwaar- of beroepschriften of andere rechtsmaatregelen van derden. Ingeval zich dat voordoet verplichten partijen zich met elkaar te overleggen om vertraging en/of schade voor Kontour zoveel mogelijk te beperken. In dat geval plegen partijen overleg over mogelijke planaanpassing en/of aanpassing van de planning.

#### **Artikel 5 Bouw- en woonrijpmaken**

5.1 Het bouw- en woonrijp maken van het plangebied geschiedt door of namens en voor rekening en risico van Kontour.

5.2 De technische omschrijving ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken zal voor wat betreft de in- en uitritten van het park voldoen aan de CROW-richtlijnen en zal voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden aan de gemeente ter beoordeling worden voorgelegd. De beoordeling zal zich beperken tot de vraag of het bestek voldoet aan de in deze gemeente gangbare eisen, waarbij rekening zal worden gehouden met de functie van het binnen het park gelegen gebied. Na schriftelijk akkoord door de gemeente kan er gestart worden met de werkzaamheden.

5.3 Onder het bouw- en woonrijp maken is tevens begrepen de aanleg van leidingnetten voor nutsvoorzieningen, zoals gas, water, brandkranen, elektriciteit, eventueel telefoon, glasvezel en kabeltelevisie en indien noodzakelijk het plaatsen van trafo en regelstations.

#### **Artikel 6 Bodemgesteldheid**

6.1 Kontour zal een milieukundig onderzoek laten uitvoeren naar eventuele voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de tot het plangebied behorende percelen en het grondwater ten behoeve van de planologische procedure.

6.2 Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden in het kader van de binnen het plangebied te realiseren bestemmingen blijkt, dat voor het milieugevaarlijke stoffen aanwezig zijn dan is dit voor rekening en risico van Kontour.

Indien partijen samen tot de conclusie komen, dat de kosten van een eventuele sanering financieel niet in verhouding staan tot de uitvoering van het project, kunnen zij in gezamenlijk overleg besluiten om de overeenkomst te beëindigen.

Deze beëindiging laat de betalingsverplichting van Kontour jegens de gemeente bedoeld in de artikelen 10 onverlet, tenzij de daar bedoelde door de gemeente te verrichten werken/werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd.

6.3 Er is sprake van een gesloten grondbalans. Indien hergebruik ter plaatse niet mogelijk is, wordt de grond afgevoerd conform de daarvoor geldende wettelijke regels. Dit geldt ook voor het onttrekken van grondwater i.v.m. bouwputbemaling of andere bouwactiviteiten. Kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn voor rekening van Kontour.

### **Artikel 7 Realisatie door Kontour, planning en overleg**

7.1 Kontour verplicht zich om onder haar verantwoordelijkheid en voor eigen rekening en risico het project te realiseren en de daarvoor bestemde bouwkavels te verkopen en te leveren aan daarvoor door Kontour aan te wijzen kopers/ eindgebruikers.

7.2 Kontour zal de in artikel 7.1 omschreven verplichting uitvoeren overeenkomstig het inrichtingsplan en de door de gemeente te verlenen omgevingsvergunning.

7.3 De realisatie van het project zal geschieden in een of meerdere fasen, zoals beschreven in artikel 3.

Uitgangspunt voor Kontour hierbij is dat het voorzieningenniveau meegroeit met de omvang van park en een en ander exploitabel is. Na realisatie van iedere fase is het park nog steeds voldoende exploitabel. Indien een volgende fase derhalve niet gerealiseerd kan worden, is er niet per definitie sprake van een 'onaf' park. De hoofdstructuur (parkeren, beplanting en waterpartijen) wordt voor elke fase afzonderlijk aangelegd en ook per fase in zijn totaliteit afgerond.

7.4 In afwijking van artikel 7.1 is Kontour niet verplicht te starten met de aanleg van een fase voordat minimaal 70% van de desbetreffende fase onvoorwaardelijk verkocht is. Is dit verkooppercentage gehaald, dan is Kontour verplicht te starten met de realisatie van de desbetreffende fase. Kontour verbeurt zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete aan de gemeente van € 100.000 wanneer deze verplichting niet wordt nagekomen.

Kontour informeert de gemeente schriftelijk over start verkoop per fase, behaald resultaat van 70% verkocht en start bouw van elke fase.

7.5 De verschillende fasen zijn weer gegeven op de bij de deze overeenkomst behorende vlekkenplan (zie bijlage 5)

7.6 Partijen zijn een planning overeengekomen, die als bijlage 6 bij deze overeenkomst is gevoegd. Deze planning zal leidraad zijn voor de wederzijds te verrichten werkzaamheden. De planning blijft afhankelijk van marktomstandigheden en verkoopresultaat van 70%, zie artikel 7.4. Wanneer de planning afwijkt door tegenvallende verkoopresultaten, treden partijen in overleg. Voorts is door partijen een overlegstructuur ontworpen ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst. De samenstelling en werkwijze van dit overleg is omschreven in bijlage 7 behorende bij deze overeenkomst.

### **Artikel 8 Aansprakelijkheid**

8.1 Kontour is aansprakelijk voor alle directe en indirecte, materiële en immateriële schade als gevolg van de door hem of in zijn opdracht uitgevoerde werkzaamheden toegebracht aan de gemeente of aan derden. De herstelkosten van straten, wegen, funderingen, bebakeningen, groen en plantgoed, en het schonen van de bodem- en waterlopen etc. gelegen binnen het exploitatiegebied - en in voorkomende gevallen gelegen buiten het exploitatiegebied, welke direct dan wel indirect voortvloeien uit de realisatie van het bouwproject, komen voor rekening van Kontour. Kontour zal de gelegenheid worden geboden om een en ander op verzoek en aanwijzing van de gemeente binnen een termijn van twee maanden na gereedkomen van het bouwplan te (doen) herstellen. Elementen die in het kader van de verkeersveiligheid een snel herstel eisen, dienen direct na aanzegging van de gemeente te worden hersteld. Ter dekking van mogelijke schade dient Kontour een verzekering af te sluiten waarbij de in dit artikel

genoemde risico's worden gedekt. Partijen beogen met het voorgaande geen wijziging van de wettelijke regels inzake aansprakelijkheid.

8.2 Gedurende de realisatie van fase 2, 3 en 4 van het project mag Kontour gebruik maken van de Noorddijk als bouwweg/bouwontsluiting. Hiertoe zal de gemeente passeerstroken aanleggen, zodat (bestemmings)verkeer elkaar veilig kan passeren. De kosten voor het aanleggen van passeerstroken bedragen totaal € [REDACTED] en komt voor rekening van Kontour. Om de staat en eventuele schade te bepalen zal voor aanvang en na afloop van de realisatie een schouw van de Noorddijk plaatsvinden zodat partijen een onafhankelijk oordeel hebben of het gebruik van de Noorddijk al dan niet van negatieve invloed op de staat van het geheel is geweest. Eventuele reparatiekosten achteraf komen voor rekening van Kontour. Partijen beogen met het voorgaande geen wijziging van de wettelijke regels inzake aansprakelijkheid.

## **Artikel 9 Exploitatie en gebruik recreatiecomplexen oprichting VVE**

9.1 Kontour verplicht zich zorg te dragen voor de oprichting van een parkmanagementorganisatie, waarin elke toekomstige eigenaar van een recreatiewoning verplicht zal deelnemen c.q. lid van zal zijn en blijven, zolang er sprake is van eigendom van een recreatiewoning. De parkmanagementorganisatie draagt zorg voor het centraal beheer van het project. Onder centraal beheer wordt tevens verstaan het beheer en onderhoud van de voorzieningen, gemeenschappelijk groen, van straatverlichting, van ander straatmeubilair, de verwijdering van afval, het onderhoud van wegen en paden etc. Iedere eigenaar van een recreatiewoning is verplicht bij te dragen in de kosten van de parkmanagementorganisatie.

9.2 Op grond van het bestemmingsplan, behorende bij deze overeenkomst, is permanente bewoning van de recreatiewoningen niet toegestaan. Kontour is verplicht erop toe te zien, dat in elke verkoopovereenkomst en in elke notariële akte, die de verkoop van een recreatiewoning of een bouwkaavel regelt, het verbod van permanente bewoning wordt opgenomen. Deze verplichting laat onverlet dat de gemeente publiekrechtelijke middelen heeft om die permanente bewoning te beëindigen.

9.3 Kontour is verplicht het recreatieve gebruik van de recreatiewoningen te verzekeren door middel van een bedrijfsmatige exploitatie. Er is sprake van een bedrijfsmatige exploitatie als via een bedrijf, stichting of een ander rechtspersoon, een zodanig beheer of exploitatie wordt gevoerd, dat in de recreatiewoningen daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt.

9.4 Kontour is verplicht ervoor te zorgen, dat het verhuren van recreatiewoningen geschiedt door gebruikmaking van een verhuurbemiddelingsovereenkomst, die de eigenaar tegelijk met de koopovereenkomst ondertekent. Deze verplichting dient voor iedere toekomstige eigenaar te gelden, dit dient vastgelegd te worden in de statuten of interne reglementen van de parkmanagementorganisatie.

9.5. Kontour is verplicht de verplichtingen als bedoeld in het eerste tot en met het vierde lid middels een kettingbeding op te leggen aan haar rechtsopvolger(s), alsmede haar rechtsopvolger te verplichten deze koppeling middels een kettingbeding door te leggen aan opvolgende rechtsopvolgers. Bij het niet nakomen van deze verplichtingen, verbeurt Kontour, dan wel diens rechtsopvolgers(s) ten behoeve van de gemeente De Wolden zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,00) onverminderd het recht op schadevergoeding indien deze de boete overtreft.

## **Artikel 10 Financiële bepalingen**

10.1 De gemeente ontvangt van Kontour voor de procesbegeleiding en plankosten waardoor de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt een vaste vergoeding van € [REDACTED]. Betaling vindt plaats binnen een maand na ondertekening van deze overeenkomst na daartoe een nota van de gemeente te hebben ontvangen.

10.2 Voor de realisatie van het project is een aanpassing van het gemeentelijke rioolstelsel en in verband met de verkeersveiligheid een aanpassing van de ontsluiting op de Dwingelerweg noodzakelijk. In bijlage 4 zijn de noodzakelijke aanpassingen opgenomen. De kosten voor de noodzakelijke aanpassingen komen voor rekening van [REDACTED]

Kontour. De gemeente heeft de kosten hiervan op basis van een open begroting begroot op een bedrag van € [REDACTED] excl. BTW en excl. 10% voorbereiding en toezicht. Eventuele prijsstijgingen zijn voor risico van Kontour en zullen doorgelegd worden aan Kontour. Anderzijds als uit de aanbesteding blijkt, dat de kosten lager uitvallen dan zal Kontour het lagere bedrag in rekening worden gebracht. Het totale bedrag wordt door Kontour gefaseerd aan de gemeente betaald gedurende de fysieke uitvoering van het werk, nadat Kontour daartoe een nota heeft ontvangen. De betaling vindt plaats naar rato van de voortgang van de fysieke uitvoering van het werk. Het begrote bedrag is gebaseerd op het prijspeil van 2022, eventuele prijsstijgingen in materiaal of arbeid worden doorberekend aan Kontour.

10.3 Ter borging van de betaling van de in de punten 10.1 en 10.2 genoemde bedragen stelt Kontour de gemeente een bankgarantie ter beschikking ter hoogte van € [REDACTED]. De bankgarantie is als bijlage 8 toegevoegd aan de overeenkomst. Nadat de hier bedoelde betalingsverplichtingen door Kontour zijn voldaan, zal de bankgarantie komen te vervallen. De kosten van de bankgarantie komen voor rekening van Kontour.

10.4 Kontour kan voor eigen rekening en risico onderzoek verrichten naar mogelijk te verkrijgen subsidies ten behoeve van de verdere ontwikkeling en realisatie van het project. Daar waar de gemeente de gewenste en toepasbare subsidie moet aanvragen zal zij zich om niet inspannen om deze subsidie te verkrijgen.

### **Artikel 11 Overdracht contractpositie; duur overeenkomst**

11.1 Het is Partijen niet toegestaan om rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst betreffende de realisatie van het project over te dragen aan derden of anderszins te vervreemden of te bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente. In afwijking van de vorige volzin is Kontour bevoegd om haar rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst bij wijze van contractsoverneming over te dragen aan een derde, mits Kontour direct of indirect gerechtigd is tot de aandelen of participaties in het kapitaal van die derde. De gemeente verleent hierbij bij voorbaat medewerking aan een dergelijke contractsoverneming.

11.2 Deze overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en duurt voort totdat partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst hebben voldaan. De in deze overeenkomst omschreven verplichtingen waaraan een kettingbeding is verbonden, blijven bestaan tussen de gemeente en degenen aan wie het kettingbeding laatstelijk is opgelegd.

11.3 Tussentijdse aanpassing of beëindiging van de overeenkomst is slechts mogelijk als beide partijen daarmee schriftelijk instemmen.

11.4 De overeenkomst kan door de gemeente buitengerechtelijk door een schriftelijke verklaring worden beëindigd indien Kontour haar faillissement of surseance van betaling aanvraagt of wanneer het faillissement van Kontour op verzoek van derden wordt uitgesproken.

### **Artikel 12 Overleg en geschillen**

12.1 In geval van geschillen verplichten partijen zich met elkaar in overleg te treden, waarbij wordt getracht het geschil in der minne te beslechten.

12.2 Indien minnelijk overleg niet tot een oplossing leidt dan zullen deze aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter te Noord-Nederland.

**Artikel 13 Slotbepalingen**

13.1 De bij deze overeenkomst gevoegde door partijen gewaarmerkte bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst. Deze bijlagen zijn:

Bijlage 1: koopovereenkomst Kontour/Markeland B.V.

Bijlage 2: kaart plangebied

Bijlage 3: kaart eigendomsverhoudingen

Bijlage 4: Kostenoverzicht riolering en gedeelte Dwingelerweg c.a.

Bijlage 5: vlekkenplan

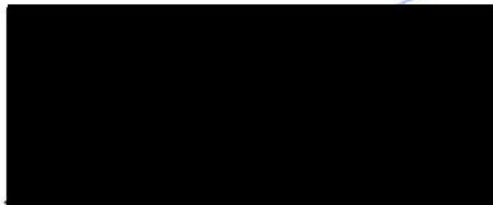
Bijlage 6: planning

Bijlage 7: projectorganisatie

Bijlage 8: bankgarantie

13.2 Ingeval de bijlagen afwijken van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in de overeenkomst.

Aldus in tweevoud overeengekomen te Zuidwolde op .....22-2-2023

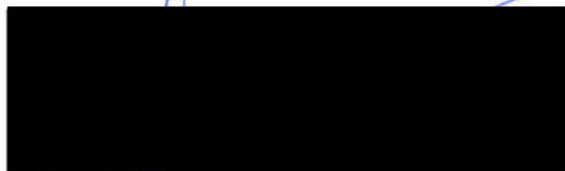


...  
Kontour Vastgoed Nederland B.V.

Voor deze: [Redacted]

Functie: gezamenlijk bevoegd bestuurder

.....  
Gemeente De Wolden  
Wethouder G. Hempen-Prent



Kontour Vastgoed Nederland B.V.

Voor deze: [Redacted]

Voor deze: [Redacted]

Voor deze: [Redacted]

Functie: gezamenlijk bevoegd bestuurder



**KOOPOVEREENKOMST**

**HET ANSER ERF TE ANSEN**

**Partijen:**

**Markeland B.V.**

**Kontour Vastgoed Nederland B.V.**

**TEKENVERSIE**



## INHOUD

1. Verkoop en koop .....	3
2. Koopprijs .....	4
3. Leveringsdatum.....	4
4. Overdrachtsbelasting/omzetbelasting/kosten .....	4
5. Betaling en verrekening.....	5
6. Garanties van Verkoper .....	6
7. Bouwrijp maken/milieu .....	7
8. Samenwerkingsovereenkomst.....	7
9. Informatieplicht Verkoper/onderzoeksplicht Koper.....	8
10. Feitelijke levering/staat van het Verkochte/eigenschappen.....	8
11. Juridische levering .....	8
12. Parkmanagement.....	9
13. Overgang/overdracht aanspraken .....	10
14. Risico .....	10
15. Ingebrekestelling/verzuim/ontbinding/boete.....	11
16. Ontbindende voorwaarden .....	11
17. Notaris .....	12
18. Diversen.....	12

## Bijlagen

Bijlage 1	Overzichtskaart "Het Anser Erf"
Bijlage 2	Voorovereenkomst parkmanagement (concept)
Bijlage 3	Akte van cessie (concept)
Bijlage 4	Vaststellingsovereenkomst (concept)
Bijlage 5	Algemene Voorwaarden Houthoff



## PARTIJEN:

- I. **Markeland B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Ansen, gemeente De Wolden, kantoorhoudende te Dwingelerweg 26, 7964 KK Ansen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 04088603, hierna te noemen: "**Verkoper**";
- II. **Kontour Vastgoed Nederland B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te Rijssen, kantoorhoudende te Abe Lenstra boulevard 50 1, 8448 JB Heerenveen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 62833944, hierna te noemen: "**Koper**".

## OVERWEGINGEN:

- A. Verkoper is eigenaar van het Verkochte
- B. Koper is voornemens om op het Verkochte de hierna omschreven Ontwikkeling uit te voeren.
- C. Verkoper is in dat kader bereid om het Verkochte aan Koper over te dragen in bouwrijpe staat, zonder bebouwing, waarbij het uitgangspunt is dat het Verkochte geschikt is voor het door Koper beoogde doel.
- D. Partijen hebben op heden overeenstemming bereikt over de verkoop van het Verkochte en wensen de voorwaarden en bepalingen van de verkoop in deze overeenkomst vast te leggen.


## PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

### DEFINITIES

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

<b>Akte van Levering</b>	de notariële Akte van Levering, waarbij het Verkochte ter uitvoering van de Koopovereenkomst in eigendom wordt overgedragen aan Koper;
<b>Bijlage</b>	een bijlage bij deze Koopovereenkomst;



<b>BW</b>	Burgerlijk Wetboek;
<b>Derdengeldenrekening</b>	de kwaliteitsrekening met nummer  ten name van Derdengelden Notariaat Houthoff Amsterdam, zijnde een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt;
<b>Gemeente</b>	de gemeente De Wolden;
<b>Het Anser Erf</b>	het te realiseren park met (recreatie)woningen, bestaande uit het Verkochte en de percelen grond met de daarop gelegen (recreatie)woningen, kadastraal bekend gemeente Ruinen, sectie I, nummers: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 565 en 579, plaatselijk bekend te Dwingelerweg 27-14, 7964 KJ Ansen;</li> <li>(ii) 571, plaatselijk bekend te Dwingelerweg 27-16, 7964 KJ Ansen;</li> <li>(iii) 572, plaatselijk bekend te Dwingelerweg 27-15, 7964 KJ Ansen;</li> <li>(iv) 606, plaatselijk bekend te Dwingelerweg 27-13, 7964 KJ Ansen; en</li> <li>(v) 607, plaatselijk bekend te Dwingelerweg 27-12, 7964 KJ Ansen,</li> </ul> een en ander zoals schetsmatig weergegeven op de als <b>Bijlage 1</b> aangehechte overzichtskaart;
<b>Houthoff</b>	de coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid: Houthoff Coöperatief U.A., mede kantoorhoudende te Amsterdam;
<b>Koopovereenkomst</b>	de in de onderhavige akte met de daarbij behorende Bijlagen vervatte overeenkomst van verkoop en koop met betrekking tot het Verkochte;
<b>Koopprijs</b>	de koopprijs van het Verkochte, zoals deze vermeld is in Artikel 2.1;
<b>Koper</b>	Kontour Vastgoed Nederland B.V., voornoemd;

<b>Leveringsdatum</b>	de datum waarop de Akte van Levering wordt verleden, als nader gespecificeerd in Artikel 3.1;
<b>Notaris</b>	mr. [REDACTED], notaris te Amsterdam, of een van de andere (waarnemend) notarissen verbonden aan Houthoff;
<b>Ontwikkeling</b>	de gefaseerde ontwikkeling van het Verkochte tot een park met (recreatie)woningen bestaande uit circa 120 vrijstaande woningen;
<b>Partij</b>	Verkoper of Koper;
<b>Partijen</b>	Verkoper en Koper;
<b>Samenwerkingsovereenkomst</b>	de tussen de Gemeente en Koper te sluiten anterieure overeenkomst (getiteld samenwerkingsovereenkomst) met betrekking tot de Ontwikkeling;
<b>Sluitingsdatum</b>	de meest recente datum waarop een Partij deze Koopovereenkomst heeft ondertekend;
<b>Verkoper</b>	Markeland B.V., voornoemd;
<b>Verkochte</b>	de percelen (bouw)grond, gelegen nabij de Dwingelerweg te Ansen, kadastraal bekend gemeente <b>Ruinen</b> , sectie <b>I</b> , nummers: <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) <b>504</b>, groot 61.213 m<sup>2</sup>, welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente De Wolden;</li> <li>(ii) <b>506</b>, groot 29.095 m<sup>2</sup>, welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente De Wolden; en</li> <li>(iii) <b>608</b>, groot 37.142 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

## 1. VERKOOP EN KOOP

- 1.1. Verkoper verkoopt hierbij aan Koper, gelijk Koper koopt van Verkoper, het Verkochte in de staat en onder de voorwaarden als omschreven in deze Koopovereenkomst, met alle daarbij behorende Bijlagen.

## 2. KOOPPRIJS

2.1. De Koopprijs van het Verkochte bedraagt € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] [REDACTED] euro), te vermeerderen met omzetbelasting.

2.2. De Koopprijs wordt als volgt door Koper voldaan:

- a. € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] [REDACTED] euro), te vermeerderen met omzetbelasting, op de Leveringsdatum door verrekening van een vordering van Koper of Verkoper;
- b. € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] [REDACTED] euro), te vermeerderen met omzetbelasting, bij het passeren van de Akte van Levering;
- c. € [REDACTED] (zegge: [REDACTED] [REDACTED] euro), te vermeerderen met omzetbelasting, een (1) jaar na de Leveringsdatum.

2.3. Uitsluitend tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van Koper tot betaling van het in Artikel 2.2.c bedoelde gedeelte van Koopprijs, zal VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Nederland B.V. aan Verkoper uiterlijk op de Leveringsdatum een concerngarantie verstrekken.

## 3. LEVERINGSDATUM

3.1. De Akte van Levering zal worden verleden ten overstaan van de Notaris, binnen tien (10) werkdagen nadat de Samenwerkingsovereenkomst is getekend en onvoorwaardelijk is geworden of zoveel eerder of later als Partijen nader zullen overeenkomen.

## 4. OVERDRACHTSBELASTING/OMZETBELASTING/KOSTEN

4.1. De overdrachtsbelasting berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is (indien verschuldigd) voor rekening van Verkoper.

4.2. Verkoper verklaart:

- a. voor wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968; en
- b. dat het Verkochte op de Leveringsdatum kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968 omdat het

Verkochte onbebouwde grond betreft en bestemd is om te (laten) bebouwen door Koper,

zodat vanwege de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd. De verschuldigde omzetbelasting over de volledige Koopprijs wordt op de Leveringsdatum voldaan. Verkoper zal Koper op de Leveringsdatum een btw-factuur doen toekomen die voldoet aan de vereisten uit de Wet op de omzetbelasting 1968.

- 4.3. De notariële kosten ter zake van deze Koopovereenkomst en de kosten wegens de levering van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper.
- 4.4. Voor het overige geldt dat Koper en Verkoper elk de kosten van diens eigen adviseur(s) betalen.

## **5. BETALING EN VERREKENING**

- 5.1. De baten en lasten van het Verkochte zijn vanaf het ondertekenen van de Akte van Levering voor rekening van Koper.

Met betrekking tot de lasten voor het lopende jaar zal geen verrekening plaatsvinden.

- 5.2. De betaling van het in Artikel 2.2.b bedoelde gedeelte van de Koopprijs, de verschuldigde belastingen en hetgeen overigens ter zake van de levering van het Verkochte door Koper verschuldigd is, geschiedt via de Derdengeldenrekening. Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Akte van Levering door creditering van de Derdengeldenrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de Akte van Levering, per valuta van die dag.
- 5.3. Verkoper bedingt ten behoeve van al die schuldeisers die ten tijde van de inschrijving van de Akte van Levering eventueel hypotheek op het Verkochte blijken te hebben, dat Koper (via de Derdengeldenrekening van de Notaris) aan hen rechtstreeks datgene zal voldoen, wat ertoe leidt dat hun hypotheekrecht zal komen te vervallen.

Voormelde verplichting van Koper jegens vorenbedoelde schuldeisers is beperkt tot maximaal de conform Artikel 2.1 verschuldigde Koopprijs:

- a. verminderd met de lasten die Verkoper aan andere derden dan vorenbedoelde schuldeisers ter zake de overdracht van het Verkochte is verschuldigd; en

- b. vermeerderd met hetgeen Koper ter zake de overdracht van het Verkochte overigens aan Verkoper is verschuldigd,

alles blijkens de (nog door de Notaris op te stellen) nota's van afrekening van Verkoper en Koper.

- 5.4. Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele hypothecaire schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, hebben jegens de Notaris (ten laste van de Derdengeldenrekening) pas recht op uitbetaling zodra uit schriftelijk onderzoek daartoe in de openbare registers door de Notaris is gebleken, dat Verkoper heeft voldaan aan zijn in Artikel 11.1.a bedoelde verplichting. Verkoper is ermee bekend, dat - in verband met dit onderzoek – tussen de dag van het ondertekenen van de Akte van Levering en het uitbetalen tenminste één werkdag verstrijkt.

## **6. GARANTIES VAN VERKOPER**

### **6.1. Verkoper garandeert Koper:**

- a. Verkoper is ten tijde van het ondertekenen van de Akte van Levering bevoegd tot levering van het Verkochte.
- b. Ter zake van het Verkochte is per de Sluitingsdatum geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen en dit zal per de Leveringsdatum onveranderd zijn.
- c. Het Verkochte is per de Sluitingsdatum niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen en dit zal per de Leveringsdatum onveranderd zijn.
- d. Het is Verkoper niet bekend dat de gemeente, waarin het Verkochte is gelegen, een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen.
- e. Het Verkochte is per de Sluitingsdatum niet opgenomen in een (voorlopig) besluit tot aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- f. Ten opzichte van derden bestaan per de Sluitingsdatum met betrekking tot het Verkochte geen verplichtingen uit hoofde van huurkoopovereenkomst, voorkeursrecht of optierecht en deze zullen evenmin bestaan op de Leveringsdatum.



- g. Alle lasten met betrekking tot het Verkochte over de afgelopen kalenderjaren zijn, voor zover de aanslagen zijn opgelegd, voldaan casu quo zullen uiterlijk op de vervaldatum worden voldaan en voor zover de aanslagen daarvoor nog moeten worden opgelegd, zullen deze onverwijld na die oplegging uiterlijk op de vervaldatum voor rekening van Verkoper worden voldaan.
- h. Met betrekking tot het Verkochte is per de Sluitingsdatum geen rechtsgeding of arbitrage aanhangig en dit zal per de Leveringsdatum onveranderd zijn.
- i. Ten aanzien van het Verkochte zijn geen beschikkingen en/of bevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet bodembescherming ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De in Artikel 6.1 vermelde garanties laten onverlet het overigens in deze Koopovereenkomst bepaalde.

## **7. BOUWRIJP MAKEN/MILIEU**

- 7.1. Het Verkochte zal op de Leveringsdatum worden (op)geleverd in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich op dat moment bevindt ("as is"), met dien verstande dat het Verkochte op de Leveringsdatum als (fiscaal) bouwterrein kwalificeert en geschikt is voor het in Artikel 10.2 vermelde gebruik.
- 7.2. Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

## **8. SAMENWERKINGSOVEREENKOMST**

- 8.1. Koper zal zich inspannen om een voor Koper conveniërende Samenwerkingsovereenkomst, zulks ter uitsluitende beoordeling van Koper, te sluiten met de Gemeente.
- 8.2. Koper zal Verkoper op de hoogte houden van de voortgang van de totstandkoming van de Samenwerkingsovereenkomst.
- 8.3. Verkoper heeft in samenwerking met andere partijen onder de werktitel "Rheelanden" de percelen behorend tot Het Anser Erf reeds gedeeltelijk in ontwikkeling gebracht. Verkoper vrijwaart Koper voor alle claims van derden en bijkomende kosten die verband houden met de door Verkoper en die andere partijen eerder uitgevoerde ontwikkeling van de percelen behorend tot Het Anser Erf.

## **9. INFORMATIEPLICHT VERKOPER/ONDERZOEKSP LICHT KOPER**

- 9.1. Verkoper staat ervoor in, dat hij aan Koper met betrekking tot het Verkochte al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten, welke aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt.

## **10. FEITELIJKE LEVERING/STAAT VAN HET VERKOCHTE/EIGENSCHAPPEN**

- 10.1. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte vindt plaats op de Leveringsdatum in de feitelijke staat zoals omschreven in Artikel 7.
- 10.2. Het Verkochte is bestemd om door Koper te worden gebruikt als bouwgrond voor de Ontwikkeling.
- 10.3. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de Akte van Levering.
- 10.4. Ondermaat of overmaat van de grond behorende tot het Verkochte, verleent aan geen der Partijen enig recht.

## **11. JURIDISCHE LEVERING**

- 11.1. Verkoper zal:
- a. het Verkochte overdragen vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
  - b. eigendom overdragen die onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
  - c. het Verkochte overdragen vrij van kwalitatieve verplichtingen, privaatrechtelijke afspraken met derden, kettingbedingen, beperkte rechten, bijzondere lasten en/of beperkingen.
- 11.2. Voor zover in de Akte van Levering lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, zullen die verplichtingen, lasten en/of beperkingen per de Leveringsdatum aan Koper worden opgelegd.
- Koper zal de in akte voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen per de Leveringsdatum uitdrukkelijk aanvaarden.
- Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, zullen die rechten per de Leveringsdatum uitdrukkelijk

door Verkoper worden bedongen en door Verkoper en behoeve van die derde(n) aanvaard.

## **12. PARKMANAGEMENT**

- 12.1. Verkoper heeft voor Het Anser Erf reeds parkmanagement opgezet. Koper is voornemens het bestaande parkmanagement op Het Anser Erf te wijzigen dan wel een nieuwe parkmanagementstructuur op te zetten. Verkoper verplicht zich jegens Koper om volledige medewerking te verlenen aan het wijzigen of opnieuw structureren van het parkmanagement op Het Anser Erf.
- 12.2. Indien Koper de bestaande parkmanagementstructuur op Het Anser Erf wenst te wijzigen, geldt onder meer het volgende:
- a. Verkoper verplicht zich jegens Koper om volledige medewerking te verlenen aan het wijzigen van het parkmanagement op Het Anser Erf op voor Koper conveniërende voorwaarden. Verkoper zal zich tot het uiterste inspannen om ervoor te zorgen dat de overige eigenaren van Het Anser Erf eveneens medewerking verlenen aan het wijzigen van het parkmanagement op Het Anser Erf op voor Koper conveniërende voorwaarden.
  - b. Koper is voornemens een entiteit op te richten die het beheer zal voeren over gemeenschappelijke voorzieningen en de infrastructuur van Het Anser Erf. Verkoper is, als eigenaar van een deel van Het Anser Erf, verplicht om lid te worden en te blijven van de voor het parkmanagement op te richten entiteit en (ongeacht of Verkoper wel of niet lid is van de entiteit) een jaarlijkse bijdrage aan de entiteit te betalen die elk lid verschuldigd is. Verkoper zal zich tot het uiterste inspannen om ervoor te zorgen dat de overige eigenaren van Het Anser Erf eveneens lid worden en blijven van de voor het parkmanagement op te richten entiteit.
- 12.3. Indien Koper een nieuwe parkmanagementstructuur op Het Anser Erf wenst te implementeren, geldt onder meer het volgende:
- a. Verkoper verplicht zich jegens Koper om volledige medewerking te verlenen aan het opzetten van het nieuwe parkmanagement op Het Anser Erf op voor Koper conveniërende voorwaarden. Verkoper zal zich tot het uiterste inspannen om ervoor te zorgen dat de overige eigenaren van Het Anser Erf eveneens medewerking verlenen aan het opzetten van het nieuwe parkmanagement op Het Anser Erf op voor Koper conveniërende voorwaarden.

- b. Verkoper verplicht zich jegens Koper om de als **Bijlage 2** aangehechte voorovereenkomst parkmanagement te tekenen. Verkoper zal zich voorts tot het uiterste inspannen de overige eigenaren van Het Anser Erf eveneens de als Bijlage 2 aangehechte voorovereenkomst parkmanagement zullen tekenen.
  - c. Koper is voornemens een entiteit op te richten die het beheer zal voeren over gemeenschappelijke voorzieningen en de infrastructuur van Het Anser Erf. Verkoper is, als eigenaar van een deel van Het Anser Erf, verplicht om lid te worden en te blijven van de entiteit en (ongeacht of Verkoper wel of niet lid is van de entiteit) een jaarlijkse bijdrage aan de entiteit te betalen die elk lid verschuldigd is. Verkoper zal zich tot het uiterste inspannen om ervoor te zorgen dat de overige eigenaren van Het Anser Erf eveneens lid worden en blijven van de voor het parkmanagement op te richten entiteit.
- 12.4. Verkoper is verplicht de in dit artikel 12 opgenomen verplichtingen versterkt met een kettingbeding op te leggen aan diens rechtsopvolger(s) in de gerechtigdheid tot (een deel van) Het Anser Erf, zodat ook alle rechtsopvolgers van Verkoper daaraan gebonden zullen zijn.

### **13. OVERGANG/OVERDRACHT AANSPRAKEN**

- 13.1. Verkoper draagt onder opschortende voorwaarde van de overdracht van het Verkochte, aan Koper over alle aanspraken, die de Verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van het Verkochte tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s), alles voor zover deze aanspraken niet van rechtswege overgaan als kwalitatieve rechten in de zin van artikel 6:251 BW en voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan Koper te verstrekken.
- 13.2. Koper zal eerst na de overdracht van het Verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

### **14. RISICO**

- 14.1. Het Verkochte is met ingang van het moment van het tekenen van de Akte van Levering voor risico van Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.

## 15. INGEBREKESTELLING/VERZUIM/ONTBINDING/BOETE

- 15.1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 15.2. Indien een van de Partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen tekortschiet in de nakoming van een 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 (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie promille (3 ‰) van de Koopprijs; of
  - b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de Koopprijs.
- 15.3. Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 15.4. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

## 16. ONTBINDENDE VOORWAARDEN

- 16.1. Deze Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de (facultatieve) ontbindende voorwaarden dat:
- a. het Verkoper op de Leveringsdatum niet vrij staat het Verkochte te leveren omdat er een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de provincie of de Staat der Nederlanden te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten; en/of
  - b. niet uiterlijk op **31 maart 2023** op Koper conveniërende voorwaarden de Samenwerkingsovereenkomst is getekend en onvoorwaardelijk is geworden; en/of
  - c. Verkoper en Rottinghuis' Aannemingsbedrijf B.V. niet uiterlijk op **31 maart 2023** de als **Bijlage 3** aangehechte vaststellingsovereenkomst rechtsgeldig hebben getekend; en/of

- d. Koper en Rottinghuis' Aannemingsbedrijf B.V. niet uiterlijk op **31 maart 2023** de als **Bijlage 4** aangehechte akte van cessie rechtsgeldig hebben getekend.
- 16.2. Beide Partijen kunnen een beroep doen op de ontbindende voorwaarden vermeld in Artikel 16.1.a en 16.1.c. Uitsluitend Koper kan een beroep doen op de ontbindende voorwaarden vermeld in Artikel 16.1.b en 16.1.d.
- 16.3. Indien deze Koopovereenkomst eindigt doordat een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, hebben Partijen over en weer niets van elkaar te vorderen, behoudens voor zover Koper intussen enig bedrag heeft aanbetaald, een waarborgsom heeft gestort of anderszins zekerheid heeft gesteld; deze aanbetaling en/of waarborg zal alsdan worden terugbetaald aan Koper respectievelijk de zekerheid zal worden teruggegeven/ongedaan worden gemaakt.
- 16.4. Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen Partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van deze Koopovereenkomst.

## **17. NOTARIS**

- 17.1. Met het oog op de Verordening beroeps- en gedragsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie komen de Partijen bij de Koopovereenkomst uitdrukkelijk overeen dat:
  - a. Houthoff en de Notaris hebben opgetreden als adviseur van Koper bij de in de Koopovereenkomst geconstateerde rechtshandelingen en naderhand op kan treden als adviseur van of ten behoeve van Koper in geval van een geschil ter zake van de Koopovereenkomst of de daarin opgenomen of daaraan gerelateerde rechtshandelingen; en
  - b. de Notaris de Akte van levering verlijdt ondanks het feit dat deze notaris aan Houthoff is verbonden.
- 17.2. Op alle de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Een kopie van deze algemene voorwaarden is aangehecht als **Bijlage 5**.

## **18. DIVERSEN**

- 18.1. De uit deze Koopovereenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar.



- 18.2. De tussen Verkoper en Koper overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de Akte van Levering.
- 18.3. Op de in deze akte gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- 18.4. Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 18.5. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid. Aan de titels van artikelen kan geen enkel recht worden ontleend.
- 18.6. Deze Koopovereenkomst treedt in de plaats van alle eerdere tussen Partijen gemaakte afspraken met betrekking tot de in deze Koopovereenkomst geregelde onderwerpen.
- 18.7. Wijzigingen casu quo aanvullingen op deze Koopovereenkomst hebben tussen Partijen slechts rechtskracht nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en door Partijen rechtsgeldig zijn ondertekend.

**[Het restant van deze pagina in bewust blanco gehouden ]**  
**[Handtekeningpagina volgt]**

Aldus overeengekomen en in enkelvoud opgemaakt en ondertekend:

*Verkoper*

---

**Markeland B.V.**

voor deze: [redacted]  
door: [redacted]  
functie: bestuurder  
te: [redacted]  
op: [redacted]

---

**Markeland B.V.**

voor deze: [redacted]  
door: [redacted]  
functie: bestuurder  
te: [redacted]  
op: [redacted]

---

**Markeland B.V.**

voor deze: [redacted]  
door: [redacted]  
functie: gezamenlijk bevoegd bestuurder  
te:  
op:

---

**Markeland B.V.**

voor deze: [redacted]  
door: [redacted]  
functie: gezamenlijk bevoegd bestuurder  
te:  
op:

---

**Markeland B.V.**

voor deze: [redacted]  
door: [redacted]  
functie: bestuurder  
te:  
op:



Aldus overeengekomen en in enkelvoud opgemaakt en ondertekend:

*Verkoper*

---

**Markeland B.V.**

voor deze: [REDACTED]  
door: [REDACTED]  
functie: bestuurder  
te:  
op:

---

**Markeland B.V.**

voor deze: [REDACTED]  
door: [REDACTED]  
functie: bestuurder  
te:  
op:

---

**Markeland B.V.**

voor deze: [REDACTED]  
door: [REDACTED]  
functie: gezamenlijk bevoegd bestuurder  
te: [REDACTED]  
op: [REDACTED]

---

**Markeland B.V.**

voor deze: [REDACTED]  
door: [REDACTED]  
functie: gezamenlijk bevoegd bestuurder  
te: [REDACTED]  
op: [REDACTED]

---

**Markeland B.V.**

voor deze: [REDACTED]  
door: [REDACTED]  
functie: bestuurder  
te:  
op:

Aldus overeengekomen en in enkelvoud opgemaakt en ondertekend:

*Verkoper*

---

**Markeland B.V.**

voor deze: [redacted]  
door: [redacted]  
functie: bestuurder  
te:  
op:

---

**Markeland B.V.**

voor deze: [redacted]  
door: [redacted]  
functie: bestuurder  
te:  
op:

---

**Markeland B.V.**

voor deze: [redacted]  
door: [redacted]  
functie: gezamenlijk bevoegd bestuurder  
te:  
op:

---

**Markeland B.V.**

voor deze: [redacted]  
door: [redacted]  
functie: gezamenlijk bevoegd bestuurder  
te:  
op:

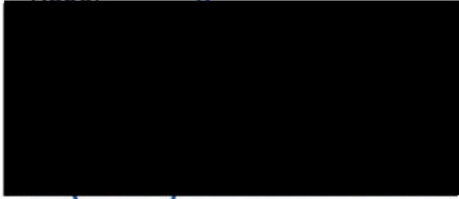
---

**Markeland B.V.**

voor deze: [redacted]  
door: [redacted]  
functie: bestuurder  
te: [redacted]  
op: [redacted]

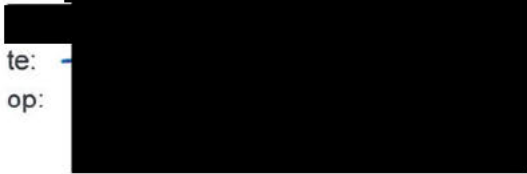
[redacted signature]

Koper



**Kontour Vastgoed Nederland B.V.**

door



te:

op:

**Kontour Vastgoed Nederland B.V.**

door:



functie: gezamenlijk bevoegd bestuurder

te:

op:

Koper

---

**Kontour Vastgoed Nederland B.V.**

door: [REDACTED] [REDACTED]

functie: gezamenlijk bevoegd bestuurder

te:

op:

---

**Kontour Vastgoed Nederland B.V.**

door: [REDACTED]

functie: gezamenlijk bevoegd bestuurder

te:

op:

[REDACTED]

**Bijlage 2: kaart plangebied**

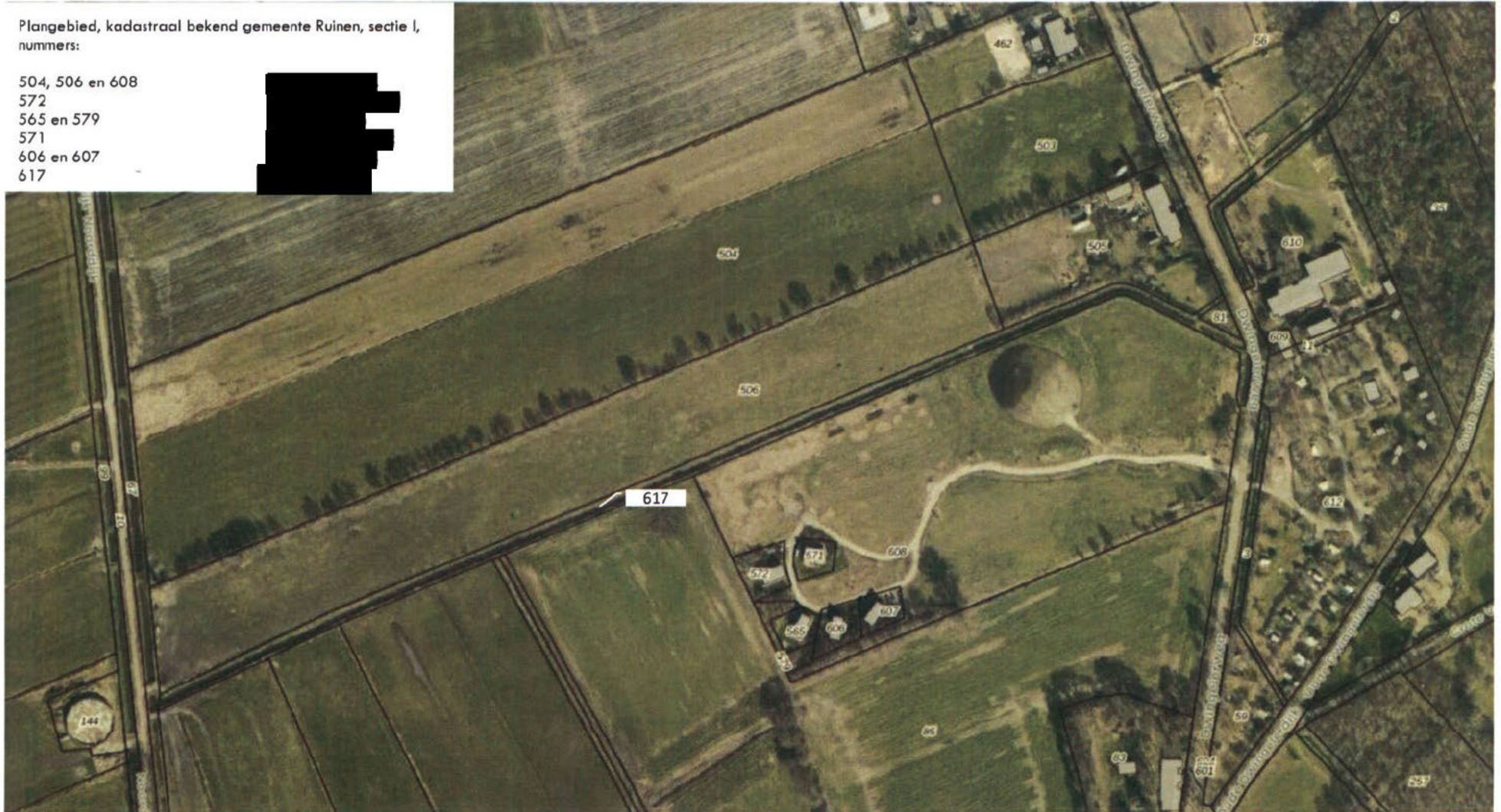
**KONTOUR**  
value for life



### Bijlage 3: kaart eigendomsverhoudingen

Plangebied, kadastraal bekend gemeente Ruinen, sectie I,  
nummers:

- 504, 506 en 608
- 572
- 565 en 579
- 571
- 606 en 607
- 617



Raming kosten d'Olde Kamp  
6 september 2022

<b>riolering</b>						
	drukriool 125 woningen naar Ansen					
	1050 m1 persleiding diam 125 mm					
	rioolgemaal met monitoring					
	aansluiting Enexis					
	subtotaal riolering					
<b>aansluiting Dwinglerweg</b>						
	aanpassen rijbaan remmer uitbuiging					
	8x6 = 500 m2 x 88					
	aanpassen openbare verlichting					
	verleggen kabels en leidingen					
	subtotaal aansluiting park					
<b>maatregelen waterberging</b>						
	aanpassen bermsloten		pm			
<b>overige kosten onvoorzien</b>						
	beplating, wegmeubilair					
<b>totaal</b>						

#### Toelichting

##### riolering

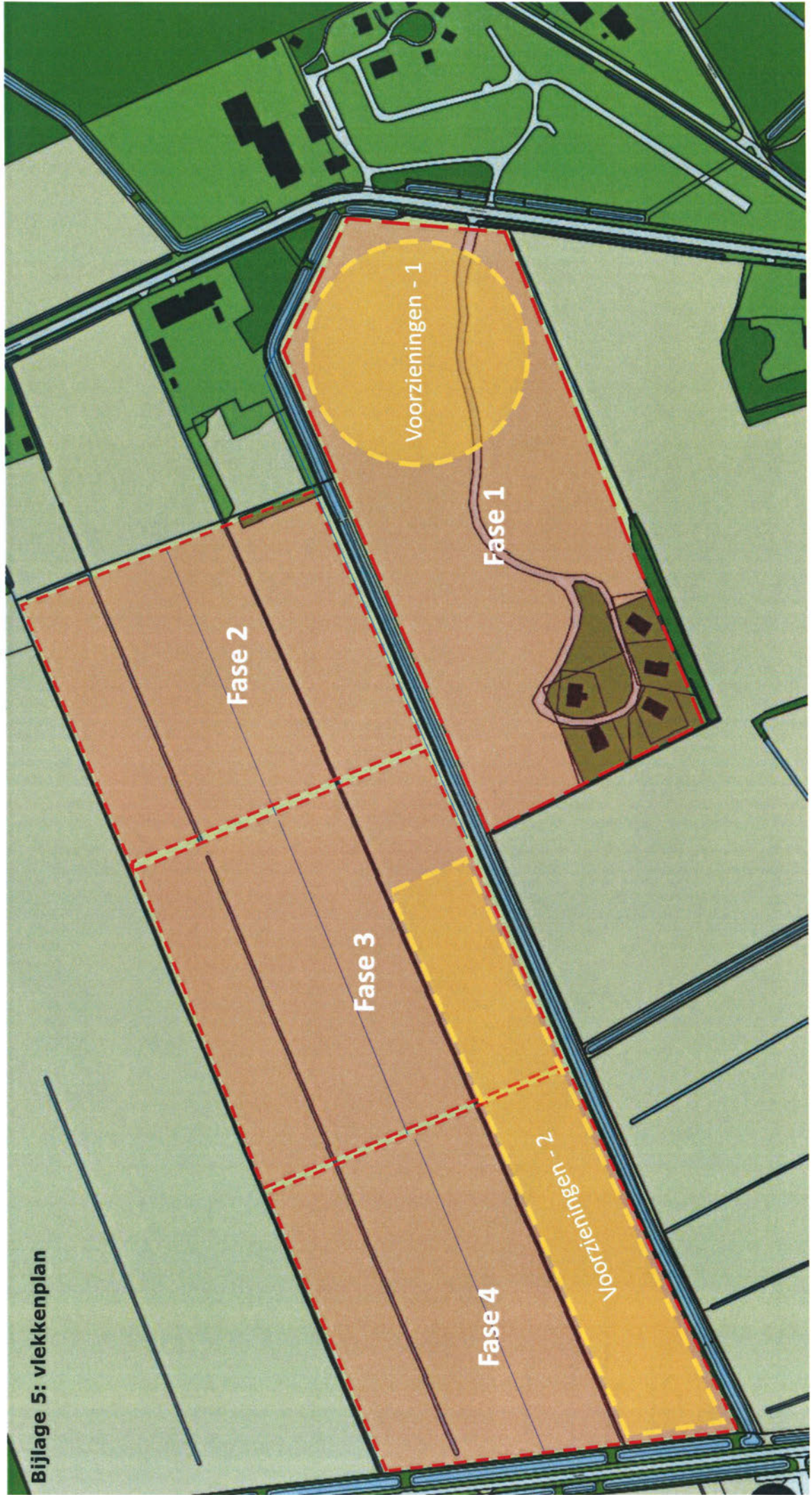
De pompput van de gemeente kan geprojecteerd worden aan de westzijde van het terrein, Voordeel voor het bungalowpark is dat onder vrijerval kan worden afgevoerd naar de gemeentelijke pompput. Het tracé van de persleiding volgt de route via Noorddijk naar Voorlanden. Bij de Noorddijk moet Essent een aansluitpunt aanleggen.

##### Aansluiting Dwingelerweg

De aansluiting van het bungalowpark op de Dwingelerweg wordt verbijzonderd, Dit gebeurt door de weg uit te buigen en 2 fysieke geleiders aan te brengen. Gekozen wordt voor een verharding in asfalt met een afwijkende kleurstelling en taludmarkering, De aansluiting krijgt een lengte van ongeveer 80 meter.

##### Fietspad

In overleg met Schoolkring Ansen wordt er voorlopig geen fietspad aan de westzijde van Ansen aangelegd. Hier wordt geen rekening mee gehouden.



Bijlage 5: vlekkenplan



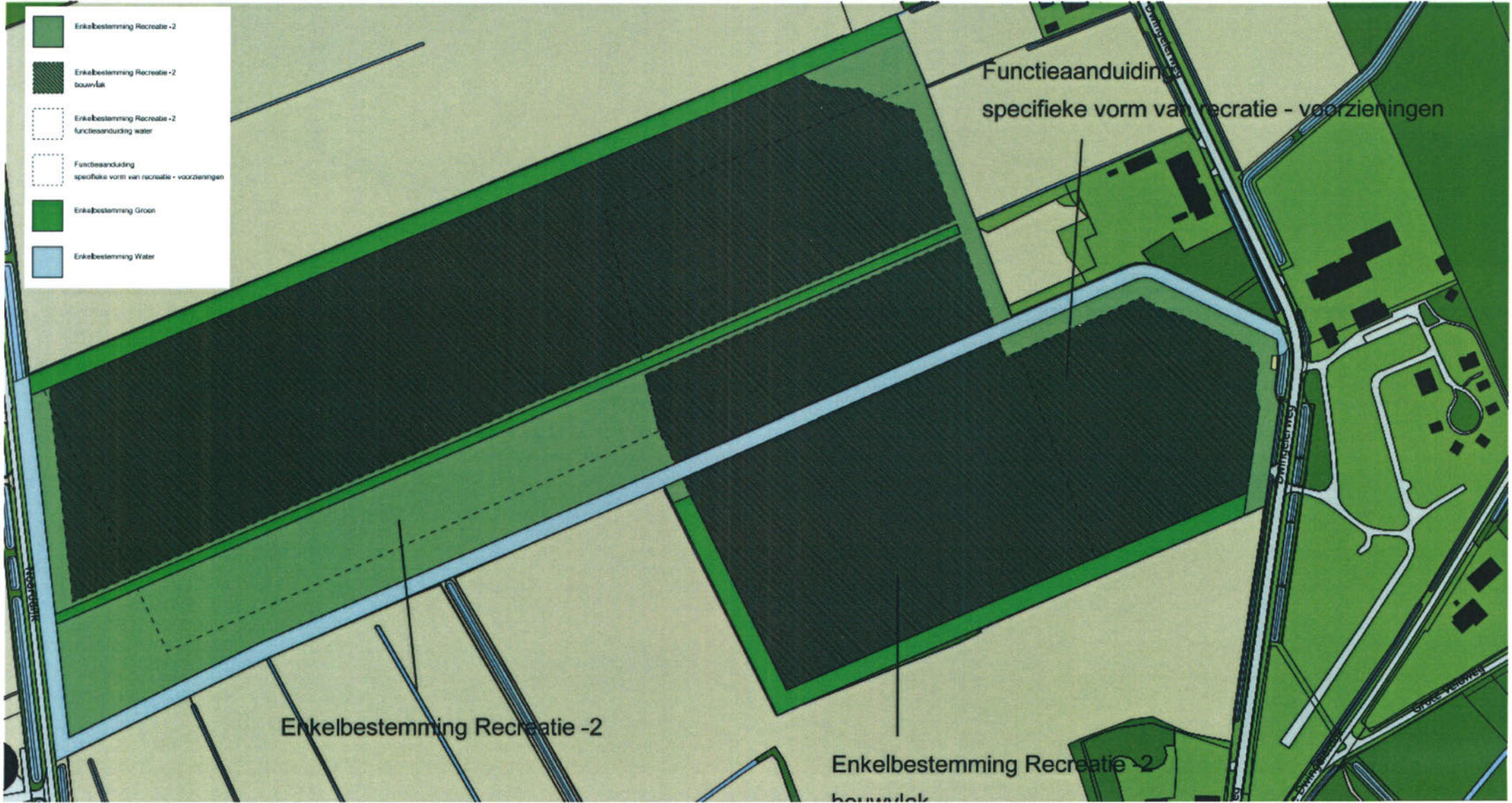
-  Enkelbestemming Recreatie -2
-  Enkelbestemming Recreatie -2  
bouwvlak
-  Enkelbestemming Recreatie -2  
functieaanduiding water
-  Functieaanduiding  
specifieke vorm van recreatie - voorzieningen
-  Enkelbestemming Groen
-  Enkelbestemming Water

Functieaanduiding  
 specifieke vorm van recreatie - voorzieningen

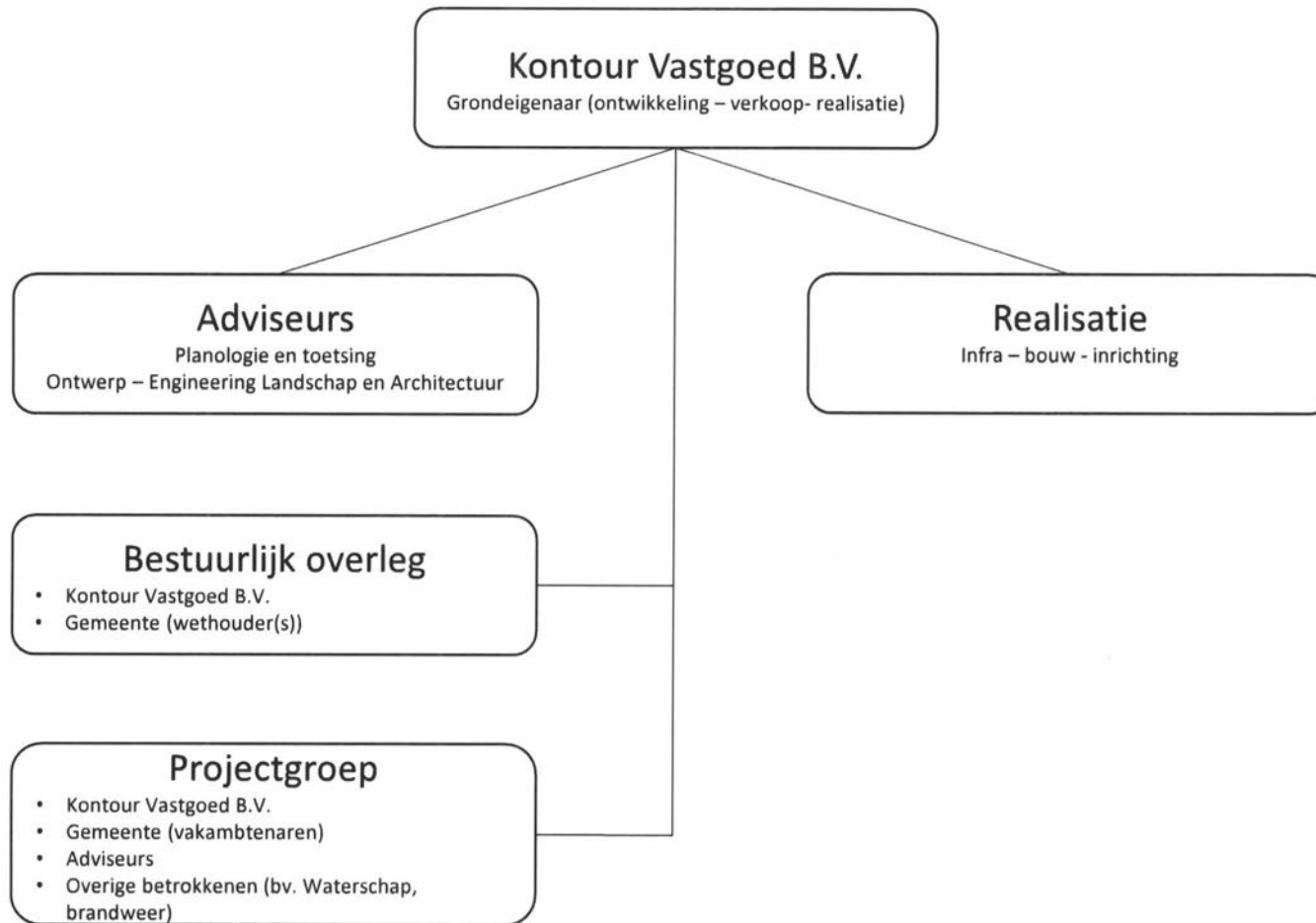
Enkelbestemming Recreatie -2

Enkelbestemming Recreatie -2

bouwvlak







**BANKGARANTIE**

De ondergetekende, **Tryg Forsikring A/S**, statutair gevestigd te Klausdalsbrovej 601, 2750 Ballerup, Denemarken, mede kantoorhoudende te Amsterdam, aldaar (mede) handelende onder de naam Tryg Garanti, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 73410659, hierna te noemen "**Tryg Garanti**",

In aanmerking nemende:

- dat de **Gemeente De Wolden**, gevestigd te Raadhuisstraat 2, 7921 GD Zuidwolde, hierna te noemen "**Gemeente**", met **Kontour Vastgoed Nederland B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, kantoorhoudende te Abe Lenstra boulevard 50 1, 8448 JB Heerenveen, hierna te noemen "**KONTOUR**", op 22-02-2023 een samenwerkingsovereenkomst voor: **De realisatie van plangebied "Recreatiepark d'Olde Kamp te Ansen"** heeft gesloten, hierna te noemen "**Overeenkomst**";
- dat conform de Overeenkomst KONTOUR overeenstemming heeft bereikt met Markeland B.V. om de realisatie van het plangebied over te nemen en dat de Gemeente een bedrag van EUR [REDACTED] heeft begroot ten behoeve van de in artikel 10 van de Overeenkomst ('Financiële bepalingen') omschreven verplichtingen;
- dat de Gemeente tot zekerheid voor de nakoming door KONTOUR van diens verplichtingen uit bovengenoemde Overeenkomst een "on demand" bankgarantie verlangt voor een bedrag van EUR [REDACTED];

Tryg Garanti VERKLAART zich door deze tot een maximumbedrag van EUR [REDACTED] (zegge: EUR [REDACTED]) onherroepelijk garant te stellen tegenover de Gemeente voor de nakoming door KONTOUR van diens verplichtingen uit bovengenoemde hoofde;

Op grond van deze bankgarantie verbindt Tryg Garanti zich om na ontvangst van het eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente, waarin de Gemeente verklaart dat KONTOUR in gebreke is gebleven met het nakomen van zijn contractuele verplichtingen, aan Gemeente te voldoen het bedrag dat Gemeente meent te vorderen te hebben van KONTOUR, met inachtneming van het genoemde maximum bedrag.

Een eventueel schriftelijk verzoek tot betaling onder deze bankgarantie zal echter door Tryg Garanti slechts gehonoreerd worden mits vergezeld van een kopie van een door de Gemeente aan KONTOUR gerichte aangetekende brief, waarin de Gemeente KONTOUR kennis geeft zijn voornemen de bankgarantie in te roepen en waarvan de verzenddatum ten minste 10 werkdagen is verstreken.

Deze bankgarantie vervalt op het moment dat KONTOUR de laatste factuur aangaande de civiele werkzaamheden voldaan heeft, hetgeen aan Tryg Garanti zal blijken door de ontvangst van een kopie van een door de Gemeente getekend document waaruit bovenstaande blijkt, dan wel dat Tryg de garantie retour ontvangt ter annulering.

Bovendien eindigt deze bankgarantie indien de Gemeente aan Tryg Garanti per e-mail (verzonden aan [post@tryggaranti.nl](mailto:post@tryggaranti.nl)) bericht dat deze bankgarantie is vervallen. Deze bankgarantie wordt beëindigd en Tryg Garanti is uit hoofde van deze bankgarantie onvoorwaardelijk en volledig gedechargeerd per de datum waarop deze e-mail door Tryg Garanti is ontvangen.

**No. 6709027/1**

Deze bankgarantie is niet overdraagbaar en het Nederlands recht is van toepassing. Geschillen met betrekking tot deze bankgarantie kunnen uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Noord-Nederland.

Amsterdam, 22-02-2023

**Tryg Forsikring A/S**

