



**Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels  
-versie juni 2023-**

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>DEFINITIES</b> .....	<b>3</b>
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b> .....	<b>5</b>
ARTIKEL 1	ALGEMEEN .....	5
ARTIKEL 2	TOESTAND EN STAAT VAN AFLEVERING.....	5
ARTIKEL 3	OVERDRACHT EN AANVAARDING.....	5
ARTIKEL 4	LASTEN EN BELASTINGEN .....	6
ARTIKEL 5	PERCEELOMSCHRIJVING, METING EN TERREINGRENZEN .....	6
ARTIKEL 6	OVER- EN ONDERMAAT .....	6
ARTIKEL 7	BETALING KOOPSOM .....	6
ARTIKEL 8	MILIEUKUNDIG ONDERZOEK; BODEMVERONTREINIGING .....	6
ARTIKEL 9	FAILLISSEMENT EN BESLAG .....	7
ARTIKEL 10	HOOFDELIJKHEID .....	8
ARTIKEL 11	BEBOUWING.....	8
ARTIKEL 12	INRIT.....	8
ARTIKEL 13	DOORVERKOOP.....	8
ARTIKEL 14	AANLEG PARKEERPLAATS/ MANOEUVREREN .....	9
ARTIKEL 15	RIOLERING .....	9
ARTIKEL 16	ARCHEOLOGIE .....	9
ARTIKEL 17	NATUUR .....	10
ARTIKEL 18	OPENBARE VOORZIENINGEN .....	10
ARTIKEL 19	WINKEL-, DETAILVERKOOP EN/OF PUBLIEKSGERICHTE ACTIVITEITEN.....	11
ARTIKEL 20	PARKMANAGEMENT/ BEDRIJVENTERREINVERENIGING .....	11
ARTIKEL 21	SPLITSINGSVERBOD BEDRIJF EN BEDRIJFSWONING .....	11
ARTIKEL 22	KWALITATIEVE VERPLICHTING .....	11
ARTIKEL 23	KETTINGBEDING.....	11
ARTIKEL 24	BOETEBEPALING .....	12
ARTIKEL 25	OPSCHORTENDE VOORWAARDE .....	12
ARTIKEL 26	WET BEVORDERING INTEGRITEITSBEOORDELINGEN DOOR HET OPENBAAR BESTUUR (WET BIBOB).....	12
ARTIKEL 27	DIDAM-CLAUSULE .....	13
ARTIKEL 28	TERUGLEVERING VAN HET BOUWPERCEEL.....	13
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>SLOTBEPALINGEN</b> .....	<b>14</b>
ARTIKEL 29	NIETIGHEID, Vernietiging .....	14
ARTIKEL 30	HARDHEIDSCLAUSULE .....	14
ARTIKEL 31	GESCHILLENREGELING.....	14
ARTIKEL 32	CITEERTITEL .....	14

## HOOFDSTUK 1 DEFINITIES

Definities worden aangeduid met een hoofdletter. Voor zover onderstaande definities zijn opgenomen in bepalingen van deze voorwaarden die door middel van een kettingbeding of kwalitatieve verplichting worden doorgelegd aan opvolgende kopers, dienen deze definities eveneens (door middel van een kettingbeding) te worden doorgelegd.

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

### Algemene voorwaarden

De bepalingen in dit document die bestemd zijn om te gelden bij de verkoop van Bouwgrond door de Gemeente.

### Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

### Bouwrijpe grond

Bouwgrond die is ontsloten aan de weg, niet verontreinigd is in mate die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar is voor gebruik conform het Bouwplan ter plaatse en zonder feitelijke belemmeringen die de bouw en/of ingebruikneming verhinderen of beperken in een mate die in redelijkheid niet voor rekening van Koper behoort te komen.

### Bruikbare omgevingsvergunning

Een door het College verleende omgevingsvergunning, waartegen nog uitsluitend beroep bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld, tenzij nog niet is beslist op een ingediend verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank, dat is ingediend binnen zes weken na de bekendmaking van de verleende omgevingsvergunning.

### College

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert als bevoegd gezag in de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden.

### Bouwperceel

Het door de Gemeente over te dragen perceel dat het object vormt van de Koopovereenkomst.

### Bouwplan

Het plan voor bebouwing en inrichting van het Bouwperceel dat is omschreven in en voldoet aan het bepaalde in de Koopovereenkomst.

### Feitelijke ingebruikname

Het moment waarop Koper voor het eerst feitelijk over het Bouwperceel beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of milieukundig bodemonderzoek valt hier echter heel uitdrukkelijk niet onder en kan worden uitgevoerd zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

### Gemeente (Weert)

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert als bevoegd gezag in de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden.

### Grondprijsbrief

De meest actuele versie van de jaarlijks door de gemeenteraad van de gemeente Weert vastgestelde grondprijsbrief waarin de kaders zijn vastgelegd waarbinnen het College en de ambtelijke organisatie opereren.

### Ingebrekestelling

Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

#### Koopovereenkomst

De overeenkomst tot aan- en verkoop van het Bouwperceel waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn en waarbij Verkoper zich verbindt het Bouwperceel te leveren aan Koper en Koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen aan Verkoper.

#### Koopsom

Het totaal verschuldigde bedrag voor het Bouwperceel, zoals vermeld in de Koopovereenkomst.

#### Koper

De in de Koopovereenkomst genoemde koper van het Bouwperceel.

#### Levering

Het feitelijk ter beschikking stelling van het Bouwperceel.

#### Notariële akte

De voor eigendomsoverdracht van het Bouwperceel vereiste akte van levering.

#### Notarieel transport

Het passeren van de Notariële akte bij de notaris ter uitvoering van de Koopovereenkomst.

#### Onherroepelijke omgevingsvergunning

Een door het College van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, waartegen geen rechtsmiddelen (beroep of hoger beroep) meer kunnen worden ingezet.

#### Overdracht

De juridische eigendomsovergang door inschrijving van de Notariële akte in de daartoe bestemde registers.

#### Partijen

De Verkoper en Koper tezamen.

#### Teruglevering

De feitelijke en, indien ontbinding na Eigendomsoverdracht plaatsvindt, juridische teruglevering van het Bouwperceel aan Verkoper door Koper nadat Verkoper de Koopovereenkomst heeft ontbonden.

#### Toetsend orgaan

Ingeval er sprake is van gebieden waarvoor:

- a. een beeldkwaliteitsplan geldt: de aangewezen supervisor of;
- b. volgens de welstandsnota een welstandstoets is vereist: de daartoe aangewezen commissie.

#### Verkoper

De gemeente Weert als privaatrechtelijke rechtspersoon en in die hoedanigheid als eigenaar van het Bouwperceel bevoegd tot het verkopen van Bouwgrond.

#### Vooroverleg

Een overleg vooruitlopend op een formele vergunningaanvraag, waarbij op informele wijze het Bouwplan wordt getoetst om een potentiële Koper inzicht te geven in het slagen van een eventuele en ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag. Voor en naar aanleiding van het Vooroverleg gelden er aldus geen wettelijke termijnen.

## **HOOFDSTUK 2        ALGEMENE BEPALINGEN**

### **ARTIKEL 1        ALGEMEEN**

1. Deze voorwaarden zijn van toepassing op de Koopovereenkomst en alle daarmee samenhangende communicatie, waaronder mondelinge en schriftelijke onderhandelingen.
2. Bij strijd tussen de Koopovereenkomst en de Algemene voorwaarden prevaleert de Koopovereenkomst.
3. De verkoop van het Bouwperceel geschiedt na een daartoe strekkend besluit van de Gemeente:
  - a. tegen een vooraf vastgestelde prijs;
  - b. bij Notariële akte;
  - c. onder algemene en bij Koopovereenkomst bepaalde voorwaarden.
4. Als algemene voorwaarden gelden deze en de navolgende bepalingen voor zover daarvan niet wordt afgeweken bij of krachtens een afzonderlijk besluit van de Gemeente. De Koopovereenkomst bevat:
  - a. bepalingen met betrekking tot de aanduiding van het Bouwperceel;
  - b. bepalingen met betrekking tot de Koopsom;
  - c. een tekening.

### **ARTIKEL 2        TOESTAND EN STAAT VAN AFLEVERING**

1. Het Bouwperceel wordt geleverd:
  - a. bouwrijp;
  - b. onvoorwaardelijk;
  - c. niet bezwaard met beslagen, hypotheekrechten of inschrijvingen daarvan;
  - d. niet bezwaard met andere voor de Koper kenbare of bekende gebreken;
  - e. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
  - f. vrij van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de Koopovereenkomst bepaalde bouw, inrichting en ingebruikneming van de Bouwperceel verhinderen, tenzij deze in de Koopovereenkomst zijn vermeld en Koper deze uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Koper aanvaardt het Bouwperceel in de staat waarin het zich bevindt op het moment van totstandkoming van de Koopovereenkomst, hetgeen onverlet laat de verplichting van Verkoper het Bouwperceel conform het bepaalde in lid 1 te leveren.
3. Verkoper wordt als zorgvuldig schuldenaar in zijn voortgezet gebruik in de periode tussen het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van de Levering geacht geen wijzigingen aan te brengen in de staat van de Bouwperceel.

### **ARTIKEL 3        OVERDRACHT EN AANVAARDING**

1. De Notariële akte kan worden gepasseerd nadat sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning. Koper zal hiervoor een afspraak met de notaris maken. De keuze van de notaris ligt bij Verkoper. Verkoper kan rekening houden met een voorkeur van Koper.
2. De Eigendomsoverdracht moet plaatsvinden uiterlijk 15 werkdagen na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.

3. Indien een der partijen geen medewerking kan of wil verlenen aan de ondertekening van de Notariële akte na een daartoe ontvangen oproep van de notaris, verbeurt zij aan de wederpartij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de Koopsom, onverminderd het recht op nakoming en schadevergoeding voor zover deze de boete overstijgt.
4. Koper kan de grond in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de notariële akte is gepasseerd, tenzij in de Koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen.
5. Het College kan toestemming verlenen tot vervroegde ingebruikname mits tenminste de Koopsom volledig is voldaan. Het College heeft de bevoegdheid hier voorwaarden aan te verbinden.

#### **ARTIKEL 4 LASTEN EN BELASTINGEN**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en Eigendomsoverdracht, waaronder ook begrepen de kosten van de Notariële akte en van de kadastrale meting, zijn voor rekening van Koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke met betrekking tot het Bouwperceel worden geheven, komen met ingang van één januari van het jaar volgende op de datum van Eigendomsoverdracht voor rekening van Koper.

#### **ARTIKEL 5 PERCEELOMSCHRIJVING, METING EN TERREINGRENZEN**

1. Koper geeft volmacht aan Verkoper voor het geven van inlichtingen noodzakelijk voor het bijhouden van de Basisregistratie kadaster als bedoeld in artikel 57 Kadasterwet.
2. De begrenzing van het Bouwperceel zoals in de Koopovereenkomst en in de Notariële akte omschreven komt overeen met de situatietekening gehecht aan de Koopovereenkomst en de Notariële akte. Partijen zien af van aanwijs in het terrein door het Kadaster. Op basis hiervan kan de inmeting van het perceel door het Kadaster gedaan worden zonder terreinbezoek en overeenkomstig bedoelde meetgegevens. Voor de datum van Levering worden de grenzen door verkoper met piketten in het terrein aangeduid en aan Koper op diens verzoek aangewezen.

#### **ARTIKEL 6 OVER- EN ONDERMAAT**

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte, zoals die door verkoper is aangegeven, geeft voor beide partijen aanleiding tot verrekening indien de werkelijke grootte twee procent of meer afwijkt van de opgegeven oppervlakte. In dat geval wordt verrekend op basis van de betaalde grondprijs per vierkante meter.

#### **ARTIKEL 7 BETALING KOOPSOM**

1. Op het moment van Eigendomsoverdracht dient de volledige Koopsom, de eventueel verschuldigde rente evenals de verschuldigde omzetbelasting door Koper te zijn voldaan.
2. Vanaf het moment van ondertekening van de Koopovereenkomst tot aan de ondertekening van de notariële akte zal Koper rente over de koopsom verschuldigd zijn. Het berekende rentebedrag is belast met BTW. De grondslag voor de renteberekening is de Koopsom vrij van BTW. Het rentepercentage betreft de rente zoals vermeld in de Grondprijsbrief die geldig is op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst. Er wordt niet eerder rente in rekening gebracht dan nadat het Bouwperceel bouwrijp is.

## **ARTIKEL 8 MILIEUKUNDIG ONDERZOEK; BODEMVERONTREINIGING**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Bouwperceel, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740, althans de geactualiseerde methode daarvan. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In het rapport wordt de toestand van het Bouwperceel omschreven en daaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het Bouwperceel concentraties van dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn voor het uit de Koopovereenkomst blijkende beoogd gebruik ter plaatse. Het rapport kan op verzoek worden ingezien.
2. Voormeld onderzoek geeft slechts een indicatie omtrent de mate van bodemverontreiniging. Het staat Koper derhalve vrij vóór het passeren van de Notariële akte op het Bouwperceel, op zijn kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode, althans de geactualiseerde methode daarvan.
3. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is voor realisatie van het Bouwplan, stelt Koper het betreffende rapport ter beschikking aan Verkoper waarna deze de kosten voor het onderzoek vergoedt. Verkoper heeft dan de keuze tussen het binnen redelijke termijn saneren van het Bouwperceel, voor zover de verontreiniging in de weg staat aan realisatie van het Bouwplan en het uit de Koopovereenkomst blijkende beoogd gebruik van het Bouwperceel, door en op kosten van Verkoper, dan wel ontbinding van de Koopovereenkomst.
4. Indien tot sanering van het Bouwperceel door Verkoper wordt besloten, is Koper vanaf de datum van ontvangst door Verkoper van het in het vorige lid genoemde rapport bodemonderzoek tot dat de bodemsanering is uitgevoerd, geen rente verschuldigd over de Koopsom. De termijnen bedoeld in artikel 11 lid 1 en 6 worden dienovereenkomstig met de hiervoor bedoelde periode verlengd.
5. Indien na Eigendomsoverdracht mocht komen vast te staan dat bebouwing c.q. gebruik van het Bouwperceel milieutechnisch niet, althans niet zonder extra kosten voor de Koper, mogelijk is, dan is dit risico, daaronder begrepen het risico van restverontreiniging, voor rekening van Koper. Verkoper is in dat geval niet aansprakelijk voor mogelijke kosten of schade in verband met enig verschil tussen de werkelijke toestand van het Bouwperceel en de toestand zoals blijkt uit het door Verkoper uitgevoerde bodemonderzoek.
6. Het is Koper bekend dat bij eventuele afvoer van grond die wordt hergebruikt van het Bouwperceel het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is. Bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan.
7. De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.
8. Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van Koper.
9. Onderzoek naar de draagkracht van het Bouwperceel dient door en voor rekening van de Koper plaats te vinden.

## **ARTIKEL 9 FAILLISSEMENT EN BESLAG**

1. Indien Koper voor Eigendomsoverdracht in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft aangevraagd, alsmede wanneer er voor de datum van

ondertekening van de Notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is Verkoper bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

2. In geval het bepaalde in lid 1 vindt er geen verrekening van rente, boetes, noch van rentevergoeding over een reeds betaalde koopsom door Verkoper aan Koper plaats.

## **ARTIKEL 10 HOOFDELIJKHEID**

Indien in de Koopovereenkomst meer dan één natuurlijke persoon als Koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de Koopovereenkomst.

## **ARTIKEL 11 BEBOUWING**

1. Binnen twee maanden na ondertekening Koopovereenkomst dient Koper een Vooroverleg met betrekking tot het Bouwplan aan te vragen bij de Gemeente. Het Bouwplan dient zo nodig door de Koper te worden aangepast en wel zodanig dat Koper binnen zes maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst een volledige, ontvankelijke en vergunbare vergunningaanvraag heeft ingediend met betrekking tot het Bouwplan.
2. Koper kan aan de Verkoper verzoeken om de termijn in lid 1 van dit artikel te verlengen indien zich uitzonderlijke omstandigheden voordoen. Verkoper is niet gehouden dit verzoek te honoreren.
3. Wanneer binnen 12 maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst door Koper geen ontvankelijke en vergunbare Omgevingsvergunning voor het Bouwplan is aangevraagd, kan Verkoper de Koopovereenkomst ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
4. Het is Koper bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op de aan het Bouwperceel grenzende bouwkavels of op openbaar terrein.
5. De bouw dient te zijn voltooid binnen twee jaar nadat Koper beschikt over een Onherroepelijke omgevingsvergunning.
6. Koper is zich bewust van de noodzaak van deze planologische procedure, de behandeling van mogelijk ingekomen zienswijzen en de afhandeling van beroepsprocedures en stelt derhalve de Gemeente niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen in de ontwikkeling of het niet tot ontwikkeling kunnen brengen van het Bouwplan.

## **ARTIKEL 12 INRIT**

Koper heeft recht op één inrit voor het bedrijfskavel, tenzij anders is overeengekomen in de Koopovereenkomst. De aanleg en kosten van de inrit zijn voor rekening van Koper tenzij anders overeenkomen in de Koopovereenkomst. Koper dient hiervoor een omgevingsvergunning voor openbaar gebied aan te vragen.

## **ARTIKEL 13 DOORVERKOOP**

Het is Koper toegestaan het Bouwperceel en de daarop aanwezige opstallen te verhuren of op enigerlei andere wijze in gebruik te geven of te vervreemden, tenzij anders bepaald in de Koopovereenkomst; onder vervreemding wordt ten deze mede begrepen het vestigen van zakelijke rechten van erfpacht, opstal en vruchtgebruik.



## **ARTIKEL 14 AANLEG PARKEERPLAATS/ MANOEUVREREN**

1. Koper is verplicht voldoende parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte op het Bouwperceel voor personeel, bezoekers en eigen bedrijfsvoering aan te leggen en in stand te houden.
2. Het aantal in te richten parkeerplaatsen ten behoeve van de bebouwing dient te voldoen aan de parkeernormen welke zijn opgenomen in de meest recente versie van de publicatie van het Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur (CROW). Verkoper kan afwijken van de CROW-norm indien Koper afdoende kan onderbouwen dat de door hem op het bouwperceel getroffen voorzieningen toereikend zijn om te voldoen aan het in lid 1 van dit artikel gestelde.

## **ARTIKEL 15 RIOLERING**

1. Het is Koper bekend dat bij de inrichting van het perceel en/of realisatie van het Bouwplan rekening moet worden gehouden met het water- en rioleringsbeleid dat is vastgelegd in de vigerende gemeentelijke hemelwaterverordening. Een digitaal exemplaar van deze verordening kan bij de gemeente worden opgevraagd.
2. Het is Koper bekend dat voor het perceel een rioleringsplan dient te worden opgesteld dat voorziet in een gescheiden inzameling van vuilwater en (schoon) hemelwater. Het schone hemelwater afkomstig van dak en erfverharding dient afgevoerd te worden naar de perceelsgrens om vervolgens af te voeren naar de gemeentelijke infiltratievoorziening. Koper draagt de kosten voor aansluiting op de gemeentelijke infiltratievoorziening. Indien er geen gemeentelijke infiltratievoorziening aanwezig is, dient het schone hemelwater op eigen terrein te worden geïnfilteerd. Hiervoor moet een infiltratievoorziening worden aangelegd die voorzien is van een zichtbare calamiteitenoverlaat.
3. Het is Koper bekend dat geen uitlogende materialen (mogen) worden toegepast of dat uitloging van gebruikte materialen niet mag plaatsvinden, bv. door het toepassen van coatings. Het is Koper ook bekend dat geen stoffen geloosd mogen worden die de doelmatige werking van de riolering nadelig beïnvloeden.
4. Dit laatste uitgangspunt moet bewerkstelligen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater niet nadelig wordt beïnvloed.
5. Het is Koper bekend dat door deze aanpak bewerkstelligd wordt dat het schoon hemelwater niet op de gemeentelijke vuilwater/gemengde riolering wordt aangesloten.
6. Verkoper legt op haar kosten een riolaansluiting voor vuil water tot aan de eigendomsgrens aan met een diameter van 160 mm.
7. Koper draagt de kosten voor aansluiting op het hoofdriool. Deze kosten worden na schriftelijke aanvraag bij de gemeente bepaald.
8. Koper verplicht zich deze kosten van de riolaansluiting vóór de datum van Aansluiting aan Verkoper te betalen.
9. Indien meerdere of afwijkende aansluitingen nodig zijn zullen de kosten daarvan afzonderlijk worden bepaald. Deze kosten moeten door koper op boven aangegeven wijze worden voldaan.

## **ARTIKEL 16 ARCHEOLOGIE**

1. Indien voorafgaand aan het tot stand komen van de Koopovereenkomst of de Eigendomsoverdracht archeologisch onderzoek is uitgevoerd of, zonder een dergelijk onderzoek, nadien tijdens bouw- of andere activiteiten op, aan of in het Bouwperceel, niettemin archeologische vondsten worden aangetroffen is Koper verplicht Verkoper daarvan omgaand op de hoogte te stellen.
2. In alle gevallen van archeologische vondsten, daaronder begrepen schatvinding (artikel 5:13 BW), is de Koper verplicht de vondst(en), onder afstand doening van alle mogelijke rechten of aanspraken, om niet aan de Verkoper in eigendom over te dragen.
3. Alle stagnatiekosten in de bouw en daarmee alle verband houdende kosten, voortvloeiend uit archeologische vondsten, is voor rekening en risico van Koper.

## **ARTIKEL 17 NATUUR**

De Koper dient ervoor zorg te dragen dat het Bouwperceel wordt gebruikt en bebouwd met inachtneming van de uit de Wet natuurbescherming en andere toepasselijke natuurwetgeving voortvloeiende verplichtingen. Het risico ten aanzien van eventuele op grond van dergelijke wetgeving vereiste publiekrechtelijke toestemmingen berust bij de Koper. Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele uit dergelijke wetgeving voortvloeiende beperkingen.

## **ARTIKEL 18 OPENBARE VOORZIENINGEN**

1. Koper is verplicht te gedogen en toe te staan dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Bouwperceel is aangebracht, kan worden onderhouden en voorts dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven het Bouwperceel kan worden aangebracht en kan worden onderhouden.
2. De gedoogplicht omvat ook de verplichting van Koper om aan de door het College aangewezen bedrijven en instellingen toe te staan de voorzieningen aan te (doen) brengen, te (doen) inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en op te nemen en om tot deze doeleinden aan te wijzen derden toegang te verlenen tot het Bouwperceel, met de nodige materialen en werktuigen, op een in redelijk overleg met de Koper te bepalen wijze.
3. Voor zover aan de gedoogplichtige onroerende zaak schade wordt toegebracht in verband met het bepaalde in de leden 1 en 2 dan zal deze schade door Verkoper of de door de Verkoper aangewezen bedrijven worden vergoed. De bewijslast dat schade is toegebracht, de hoogte van de schade en het verband tussen de in de leden 1 en 2 bedoelde werkzaamheden en de schade, rust op Koper.
4. Koper is verplicht zich te onthouden van enig handelen waardoor het deugdelijk functioneren van vorenbedoelde voorzieningen kan worden belet of belemmerd dan wel de voorzieningen kunnen worden beschadigd.
5. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
6. De in dit artikel genoemde bedingen hebben te gelden als kwalitatieve verplichtingen en zullen dus overgaan op degenen die het Bouwperceel onder bijzondere titel zullen verkrijgen. De betreffende bedingen worden dan ook in de notariële akte vermeld. Bij

gebreke daarvan is Koper verplicht op eerste verzoek van de Verkoper en op zijn kosten aan notariële vastlegging mee te werken.

7. De rechthebbende op het Bouwperceel is verplicht van degene(n) die van hem een recht tot gebruik van het Bouwperceel zullen verkrijgen, de in dit artikel vermelde verplichtingen op te leggen en te handhaven.

#### **ARTIKEL 19 WINKEL-, DETAILVERKOOP EN/OF PUBLIEKSGERICHTE ACTIVITEITEN**

Op het Bouwperceel zullen geen ondergeschikte activiteiten plaatsvinden, tenzij het College ontheffing van dit verbod verleent.

#### **ARTIKEL 20 PARKMANAGEMENT/ BEDRIJVENTERREINVERENIGING**

1. Als ten behoeve van het beheer en onderhoud van het bedrijventerrein waarin zich het Bouwperceel bevindt, een beheersvereniging parkmanagement bedrijventerrein actief is, is koper bereid zich nu voor alsdan zich daaraan te conformeren c.q. daaraan deel te nemen.
2. Koper zal na ondertekening van de Koopovereenkomst meteen lid worden van de vereniging en zijn lidmaatschap in stand houden zolang hij eigenaar of beperkt gerechtigde is van het Bouwperceel. Koper zal alle uit zijn lidmaatschap voortvloeiende betalingsverplichtingen tijdig voldoen aan de vereniging.

#### **ARTIKEL 21 SPLITSINGSVERBOD BEDRIJF EN BEDRIJFSWONING**

1. Het is Koper, nu en in de toekomst, verboden de door hem te bouwen dan wel de reeds gebouwde (Bedrijfs)woning (voor zover van toepassing) met het daarbij behorende perceelgedeelte afzonderlijk van de rest van het Bouwperceel over te dragen of met enig beperkt recht te bezwaren behoudens voorafgaande schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van Verkoper. Indien Verkoper toestemming verleent, dan kan zij daar voorwaarden aan verbinden, waaronder een verhoging van de Koopprijs.
2. Bij overtreding van het in lid 1 van dit artikel genoemde vervreemdingsverbod verbeurt Koper ten behoeve van Verkoper een onmiddellijk na constatering van het feit van de zonder toestemming gerealiseerde verkoop opeisbare boete van € 100.000,- (honderdduizend euro).

#### **ARTIKEL 22 KWALITATIEVE VERPLICHTING**

1. De in de Koopovereenkomst en in de voorwaarden die voor Koper een verplichting tot een dulden of niet doen inhouden, waaronder in elk geval de verplichting als bedoeld in de artikelen 14, 17, 18, 19, 20 en 21 rusten als erfdienstbaarheid, althans kwalitatieve verplichting op het Bouwperceel en gaan van rechtswege over op degene(n) die het Bouwperceel onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Bouwperceel zal/zullen verkrijgen, mede gebonden zal/zullen zijn.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting(en) zal/zullen als erfdienstbaarheid, althans als overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

## **ARTIKEL 23 KETTINGBEDING**

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens Verkoper, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Bouwperceel of vestiging van een zakelijk genotsrecht, de bij de Koopovereenkomst expliciet als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding aangegeven bepalingen en de verplichtingen uit deze Algemene verkoopvoorwaarden, waaronder in elk geval de artikelen 11, 14, 16, 17, 18, 19, 20 en 21 voor zover deze niet op grond van artikel 23 als erfdiensbaarheid of kwalitatieve verplichting kunnen worden aangemerkt, als kettingbeding in de overeenkomst met de rechtverkrijgende en de notariële akte op te nemen en van toepassing te verklaren en aan de rechtverkrijgende op te leggen.
2. Op gelijke wijze als in artikel 23 lid 1 bepaald, verbindt Koper zich jegens Verkoper om de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde te verplichten de in 24 lid 1 en onderhavig lid bedoelde verplichtingen bij (door)verkoop ook weer en onverkort aan zijn opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op en door te leggen.
3. Bij niet-nakoming van één of meer van deze verplichtingen verbeurt Koper of zijn rechtsopvolger, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, aan Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan de helft van de Koopsom, dit onverminderd alle overige rechten van de Verkoper uit overeenkomst en de wet, waaronder het recht op schadevergoeding voor zover de schade de boete overtreft en nakoming.

## **ARTIKEL 24 BOETEBEPALING**

1. Bij het niet nakomen van enige verplichting, voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden, verbeurt Koper, na ingebrekestelling, ten behoeve van Verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de Koopsom. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden Verkoper en Koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
2. Verkoper is steeds gerechtigd zich op een door Koper gestorte waarborgsom of een door Koper gedeponeerde bankgarantie te verhalen ten aanzien van de in dit artikel vermelde en/of overige aanspraken van Verkoper op Koper.

## **ARTIKEL 25 OPSCHORTENDE VOORWAARDE**

De Koopovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de schriftelijke Koopovereenkomst (na besluitvorming door of namens het College) door Verkoper wordt gedateerd en ondertekend, voorafgegaan door datering en ondertekening door Koper. Het College heeft in haar besluitvorming steeds een eigen afwegingsbevoegdheid.

## **ARTIKEL 26 WET BEVORDERING INTEGRITEITSBEOORDELINGEN DOOR HET OPENBAAR BESTUUR (WET BIBOB)**

1. Het is Koper bekend dat de Gemeente een eigen Bibob-onderzoek kan doen naar de integriteit van Koper dan wel het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om een advies kan vragen over de integriteit van Koper, alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een Koopovereenkomst, een en ander ter beoordeling door de Gemeente.
2. De Gemeente bedingt hierbij tevens (artikel 5a aanhef en sub b Wet Bibob) dat de Koopovereenkomst kan worden opgeschort of buitengerechtelijk kan worden ontbonden dan wel niet wordt gesloten indien zich een van de situaties, bedoeld in artikel 9, lid 3, Wet Bibob voordoet met dien verstande dat de Gemeente het LBB om advies zal vragen alvorens die opschorting of ontbinding in te roepen of af te zien van het sluiten van de Koopovereenkomst.

3. Dit laat onverlet de bevoegdheid van de Gemeente tot opschorting of ontbinding buiten de gevallen als bedoeld in art. 9 lid 3 Wet Bibob. Opschorting of ontbinding is mogelijk tot uiterlijk het moment van het passeren van de Notariële akte.
4. Indien de Gemeente op grond van het eigen Bibob-onderzoek of het advies van het LBB tot een conclusie komt, te weten een ernstig gevaar, mindere mate van gevaar dan wel een integriteitsrisico, en daaraan gevolgen verbindt, dan geeft dat Koper geen aanspraak op vergoeding van schade, rente of kosten, ook niet indien dit eigen Bibob-onderzoek of het advies van de LBB (achteraf gezien) onjuist zou zijn of onjuistheden zou bevatten.

#### **ARTIKEL 27 DIDAM-CLAUSULE**

1. Partijen zijn ervan op de hoogte dat de Hoge Raad in het Didam-arrest d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft geoordeeld dat ook in geval een overheidslichaam op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria van oordeel is dat maar één serieuze gegadigde voor een onroerende zaak in aanmerking komt, het gelijkheids- en transparantiebeginsel ertoe strekt dit voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst op een passende wijze openbaar te maken. In dit verband stellen partijen vast dat zij zich beiden op het standpunt stellen dat bij het maken van deze afspraken en de (rechts)handelingen voordien en nadien (zoals voorzien in deze overeenkomst), niet in strijd is en wordt gehandeld met het in het Didam-arrest.
2. Indien een rechter op vordering van een derde na de Eigendomsoverdracht oordeelt dat Verkoper ten aanzien van de Koopovereenkomst heeft gehandeld in strijd met het Didam-arrest, en in een uitvoerbaar bij voorraad verklaarde uitspraak oordeelt dat het Bouwperceel aan de betreffende derde moet worden overgedragen kan Verkoper de Koopovereenkomst, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, met onmiddellijke ingang middels een aangetekend schrijven ontbinden.

#### **ARTIKEL 28 TERUGLEVERING VAN HET BOUWPERCEEL**

1. Indien Verkoper de Koopovereenkomst ontbindt na Levering, geldt het bepaalde in dit artikel.
2. Indien de Teruglevering plaatsvindt na Eigendomsoverdracht, zal de Teruglevering van het Bouwperceel aan Verkoper geschieden tegen restitutie door Verkoper aan Koper van de door Koper voor het Bouwperceel betaalde Koopsom. Verkoper is over de restitutie geen indexering of rentevergoeding verschuldigd. Alle kosten verband houdende met de Teruglevering, waaronder, voor zover van toepassing, de notariële kosten en de verschuldigde belastingen, zijn voor rekening en risico van Koper.
3. Het Bouwperceel zal bij Teruglevering worden overgedragen in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Levering. Koper kan Verkoper verzoeken om het Bouwperceel terug te nemen in een gewijzigde feitelijke, juridische en fiscale staat ten opzichte van de Levering. Indien Verkoper hiermee instemt, kan zij hier (financiële) voorwaarden aan verbinden.
4. Indien Koper het Bouwperceel niet binnen door Verkoper gestelde termijn heeft teruggebracht in de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin deze zich bevond bij Levering, dan zal Verkoper daartoe overgaan. Koper zal daarbij aan Verkoper de eventuele kosten en schade vergoeden die Verkoper maakt en lijdt door de veranderde toestand van het Bouwperceel ten opzichte van de feitelijke, juridische en fiscale staat waarin het Bouwperceel zich bevond op de datum van Levering. De hiervoor bedoelde kosten en schade kunnen onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door Koper gerealiseerde bebouwing, fiscale kosten of de daartoe uitgevoerde

voorbereidingswerkzaamheden. Deze kosten en schade zullen worden verrekend met het te restitueren bedrag als benoemd in lid 2 van dit artikel.

## **HOOFDSTUK 3      SLOTBEPALINGEN**

### **ARTIKEL 29    PUBLIEKRECHTELIJKE BEVOEGDHEDEN**

Deze Algemene voorwaarden en hetgeen daarop in aanvulling of in afwijking in de Koopovereenkomst is bepaald, laat onverlet de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden en daarmee verbonden verantwoordelijkheden van de Gemeente en haar bestuursorganen.

### **ARTIKEL 30    NIETIGHEID, Vernietiging**

Indien en voor zover in de rechtsverhouding tussen de Verkoper en een Koper een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

### **ARTIKEL 31    HARDHEIDSCLAUSULE**

1. In gevallen waarin de toepassing van deze Algemene voorwaarden zou leiden tot een onbillijke situatie voor een Koper, kan Verkoper afwijken in een voor de Koper gunstige zin.
2. In gevallen waarin deze Algemene voorwaarden niet voorzien, beslist de Verkoper.

### **ARTIKEL 32    GESCHILLENREGELING**

Alle geschillen die naar aanleiding van de Koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daardoor mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de ter zake volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van het desbetreffende geschil arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

### **ARTIKEL 33    CITEERTITEL**

Deze Algemene voorwaarden worden aangehaald als “Algemene verkoopvoorwaarden bedrijfskavels Gemeente Weert” versie juni 2023.