



**Algemene verkoopvoorwaarden bij verkoop van
woon-werk kavels gemeente Maashorst 2024**

Februari 2024

maashorst 



Inhoud

Inleiding.....	4
Hoofdstuk 1	Geldigheid en Begripsbepalingen..... 5
Artikel 1.1	Geldigheid..... 5
Artikel 1.2	Begripsbepaling..... 5
Hoofdstuk 2	Eigendomsoverdracht..... 6
Artikel 2.1	Overdracht, aanvaarding en risico..... 6
Artikel 2.2	Lasten en belastingen 7
Artikel 2.3	Betaling koopsom..... 7
Artikel 2.4	Staat van levering, staat van het Verkochte en vrijwaring 8
Artikel 2.5	Over- en ondermaat van het Verkochte 8
Artikel 2.6	Ingebruikname en terreingrenzen 8
Artikel 2.7	Erfdienstbaarheden 9
Hoofdstuk 3	Bebouwing, gebruik en vervreemdingsverbod..... 9
Artikel 3.1	Bebouwing 9
Artikel 3.2	Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht/ontbinding 10
Artikel 3.3	Keuze Gemeente bij niet-nakoming artikel 3.1 sub b..... 11
Hoofdstuk 4	Aanwezigheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen..... 11
Artikel 4.1	Bodemonderzoek 11
Artikel 4.2	Ontbinding bij aanwezigheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen..... 11
Hoofdstuk 5	Algemene bepalingen 12
Artikel 5.1	Wet Bibob 12
Artikel 5.2	Faillissement en beslag 12
Artikel 5.3	Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid 13
Artikel 5.4	Overdracht van rechten 13
Artikel 5.5	Kettingbeding 13
Artikel 5.6	Kwalitatieve verplichting 14
Artikel 5.7	Nakoming door gelieerde vennootschappen (concernbeding)..... 14
Artikel 5.8	Ingebrekestelling en boetebepaling..... 14
Artikel 5.9	Ontbinding 15
Artikel 5.10	Onvoorziene omstandigheden..... 15
Artikel 5.11	Geschillenregeling..... 16
Artikel 5.12	Toepasselijk recht..... 16
Hoofdstuk 6	Bijzondere bepalingen 16
Artikel 6.1	Gebruik gemeentelijke gronden..... 16
Artikel 6.2	Aanleg parkeerplaatsen 16
Artikel 6.3	Inrichtingsplan 16



Artikel 6.4	Overtollige grond	17
Artikel 6.5.	Aanwezigheid bomen	17
Artikel 6.6	Burenrechtelijke bepaling	17
Artikel 6.7	Aansluiting riolering.....	17
Artikel 6.8	Duurzaam Bouwen.....	17
Artikel 6.9	Afvoer en infiltratie hemelwater	17
Artikel 6.10	Aansprakelijkheid draagkracht grond.....	17



Inleiding

In deze brochure staan de “Algemene Voorwaarden bij verkoop van woon-werk kavels gemeente Maashorst 2024” (hierna: Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels).

Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor bouwgrond ten behoeve van uw bedrijf(vestiging) en wonen, dan worden onderhavige bepalingen uit deze Algemene Voorwaarden woon-werk kavels op die koopovereenkomst van toepassing verklaard. Dit heeft tot gevolg dat wanneer de overeenkomst is gesloten, u aan deze bepalingen bent gebonden.

Voor u is het dan ook van belang om van deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels vooraf kennis te nemen en na te gaan of u er mee akkoord kunt gaan.

Wij wijzen u nadrukkelijk op de in artikel 5.1 van deze “Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels gemeente Maashorst 2024” opgenomen Bibob-clausule. De gemeente en het Landelijk Bureau Bibob kunnen een Bibob-onderzoek uitvoeren overeenkomstig de Wet Bibob. Het doel van een Bibob-onderzoek is het voorkomen dat de overheid onbewust criminaliteit faciliteert. U kunt dan ook in het verkoopproces worden verzocht om een vragenlijst in te vullen. Als op basis van deze vragenlijst of het Bibob-onderzoek - naar opvatting van de gemeente - een redelijk vermoeden ontstaat van het faciliteren van criminaliteit, dan kan de gemeente de overeenkomst op grond van de Bibob-clausule onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen

Binnen de gemeente Maashorst (hierna ook genoemd: de Gemeente) is het college van burgemeester en wethouders (hierna ook genoemd: het College), het bevoegde orgaan om te besluiten tot verkoop van grond. Als u een woon-werk kavel van de Gemeente wilt kopen, wordt hiervoor een concept-koopovereenkomst opgesteld. Tot het moment dat het College tot het aangaan van de Koopovereenkomst heeft besloten, is van de zijde van de Gemeente sprake van een onverbindend concept, hier kunt u geen rechten aan ontleen.

Nadat u zich akkoord verklaard heeft met de inhoud van die concept-koopovereenkomst, wordt deze aan het College voorgelegd. Nadat het College daartoe heeft besloten, komt de koopovereenkomst tot stand.

Zodra de koop is gesloten, wordt aan de door u opgegeven notaris gevraagd om een Notariële akte van levering op te maken. De notaris zal u na verloop van tijd uitnodigen om de Notariële akte van levering te komen ondertekenen. Nadat u deze akte heeft ondertekend, de Koopprijs heeft betaald en nadat inschrijving bij het Kadaster heeft plaatsgevonden, bent u eigenaar van de woon-werk kavel.

Woon-werk kavels worden enkel verkocht aan ondernemers die, op het moment van ondertekening van de Koopovereenkomst, als rechtspersoon staan ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel of gelijksoortig handelsregister.

Op de volgende pagina is een aantal begripsbepalingen opgenomen, waarin de gebruikte begrippen staan omschreven. Heeft u vragen over deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels nog vragen, dan kunt u contact opnemen met het domein Ruimte.



Hoofdstuk 1 Geldigheid en Begripsbepalingen

Artikel 1.1 Geldigheid

- a. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels, behoren bij iedere overeenkomst m.b.t. de verkoop van (een) woon-werk kavel(s) tussen de Gemeente en haar wederpartij(en), waarin deze voorwaarden uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard. Deze voorwaarden vormen één onverbreekelijk geheel met die overeenkomst.
- b. Slechts in bijzondere gevallen en na toestemming van het College, kan in de koopovereenkomst van deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen voor elke afzonderlijke verkoop in de koopovereenkomst worden opgenomen.
- c. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels, zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst in haar vergadering van 19 maart 2024.
- d. Deze “Algemene voorwaarden bij verkoop van woon-werk kavels gemeente Maashorst 2024” kunnen worden aangehaald als “Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels”.

Artikel 1.2 Begripsbepaling

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels wordt verstaan onder:

- a. *Aanbieding*: een voorstel tot het aangaan van een koopovereenkomst, dat door de gemeente aan de (kandidaat) Koper is gedaan;
- b. *Algemene Verkoopvoorwaarden bij verkoop van woon-werk kavels gemeente Maashorst 2024*: de algemene voorwaarden van de gemeente Maashorst, die van toepassing worden verklaard op de koopovereenkomst. Deze voorwaarden worden ook genoemd: Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels;
- c. *Bouwrijp*: hieronder wordt verstaan uitsluitend de volgende werkzaamheden en hoedanigheden:
 - op grond van een ruimtelijke maatregel het doel (bebouwing en of aan te leggen voorzieningen) kan worden gerealiseerd waarvoor het is aangekocht;
 - er zijn of worden openbare wegen (bouwwegen of definitieve wegen) aangelegd, zodat het Verkochte ontsloten is en bereikbaar is vanaf de openbare weg;
 - er zitten geen vreemde obstakels in de grond als boomstronken, oude funderingen en putten
 - niet te handhaven opstallen zijn gesloopt;
 - niet te handhaven bomen zijn gerooid;
 - voor het overige wordt de grond geleverd zoals deze er ten tijde van het ondertekenen van de koopovereenkomst bij ligt.

De Gemeente kan niet aansprakelijk worden gehouden voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen of handelwijze van nutsbedrijven of andere derden;

- d. *College*: het college van burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst;
- e. *Financieringsrente Grondbedrijf* : de rente die gelijk is aan het rente-omslagpercentage dat jaarlijks door de gemeenteraad van de gemeente Maashorst wordt vastgesteld bij de programmabegroting;
- f. *Feitelijke levering*: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren of te doen uitvoeren, of er een afrastering omheen te zetten. Het (doen) uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek, of van een onderzoek van een vergelijkbare aard en omvang, door of namens de Koper en met toestemming van de Gemeente, worden niet aangemerkt als een Feitelijke levering;
- g. *Gemeente*: de gemeente Maashorst;
- h. *Handelsrente*: de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119a BW;



- i. *Ingebruikneming/ingebruikname*: zie feitelijke levering;
- j. *Juridische levering*: de (datum van) juridische eigendomsoverdracht van het Verkochte, waarbij partijen ten overstaan van de notaris de notariële akte van levering hebben ondertekend en deze akte vervolgens is ingeschreven in de openbare registers. Met openbare registers worden de registers bij het Kadaster bedoeld;
- k. *Koopovereenkomst*: de overeenkomst tot (ver)koop), aan te gaan of gesloten door de (kandidaat)koper en de gemeente Maashorst, waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels van toepassing zijn of worden verklaard;
- l. *Koopsom*: de in de Koopovereenkomst vermelde, door koper te betalen, tegenprestatie voor de aankoop van het Verkochte;
- m. *Koper*: de wederpartij van de gemeente Maashorst, zijnde in de Koopovereenkomst genoemde koper. Woon-werk kavels worden enkel verkocht aan ondernemers die, op het moment van ondertekening van de Koopovereenkomst, als rechtspersoon staan ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel of gelijksoortig handelsregister;
- n. *Notariële akte van levering*: de voor overdracht van het Verkochte vereiste akte van levering, opgemaakt door een notaris;
- o. *Overeenkomst*: zie 'Koopovereenkomst';
- p. *Onroerende zaak*: zie Verkochte;
- q. *Overdracht*: zie Juridische levering;
- r. *Partijen*: verkoper, zijnde Gemeente en Koper gezamenlijk;
- s. *Terugverkoper*: de Koper die, voor zover hij reeds eigenaar is geworden, zijn onvoorwaardelijke medewerking verleent aan het leveren van de onbezwaarde eigendom aan de Gemeente, of aan een door de Gemeente aan te wijzen derde, zodra de Gemeente gebruik maakt van haar recht op terugkoop ingevolge artikel 3.2 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels;
- t. *Verkochte*: omfattende de bouwgrond en/of de gebouwen/opstallen op deze grond, die tezamen met het voorwerp van de Koopovereenkomst vormen, met vermelding van de oppervlakte, kadastrale aanduiding en de situatietekening, waarop ter indicatie de situering van de bouwgrond is aangegeven;
- u. *Verkoopbesluit*: het besluit van het bevoegde bestuursorgaan van de Gemeente, waarin wordt besloten tot verkoop van het Verkochte aan de in het besluit genoemde koper, onder de in dat besluit genoemde koopsom, voorwaarden en bepalingen;
- v. *Woon-werk kavel*: het over te dragen perceel bouwgrond, dat het object vormt in de koopovereenkomst en waarop enig moment een bedrijfsopstal en wonen gerealiseerd zal worden.

Hoofdstuk 2 Eigendomsoverdracht

Artikel 2.1 Overdracht, aanvaarding en risico

- a. De Notariële akte van levering dient uiterlijk te worden ondertekend binnen zes (6) maanden na de datum van verzending van het Verkoopbesluit aan de Koper.
- b. De keuze van de notaris ligt bij de Koper. Uiterlijk vier (4) weken na verzending van het verkoopbesluit aan de Koper, zal de Koper de Gemeente op de hoogte stellen van zijn notariškeuze. Indien de koper geen notaris kan of wil aanwijzen of na het verstrijken van de 4 weken-termijn als in de 1e zin van dit lid bedoeld, wijst de gemeente de notaris aan.
- c. De Koper kan eerst het Verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de Koopsom alsmede de eventuele rente en verschuldigde belasting volledig zijn betaald en de Notariële akte van levering is ondertekend.

- d. Het Verkochte komt voor risico van de koper zodra de Notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de Feitelijke levering eerder plaatsvindt. In het laatste geval gaat het risico vanaf het moment van de Feitelijke levering over op de Koper.

Artikel 2.2 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de Koopovereenkomst, de eigendomsoverdracht en de Juridische levering zijn voor rekening van de Koper. Onder deze kosten zijn begrepen de kosten van de kadastrale meting.
Deze kosten, rechten en belastingen zullen worden verrekend via de notaris waar de Notariële akte van levering zal worden verleden.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen voor rekening van de Koper, met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het Verkoopbesluit.

Artikel 2.3 Betaling koopsom

- a. Binnen twee (2) maanden na de datum van verzending van het Verkoopbesluit aan de koper, dienen:
- de volledige Koopsom, en
 - indien van toepassing, de daarover verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, en
 - indien van toepassing, alle bijkomende rechten, kosten en belastingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels, moet hierna ook te noemen: "het bedrag", door koper te zijn voldaan aan de gemeente of aan de notaris, die met de Juridische levering is belast.

In elk geval dient de betaling plaats te vinden aan de Gemeente of aan de notaris die de Notariële akte van levering verlijdt, op de dag van de ondertekening van de Notariële akte van levering, als bedoeld in artikel 2.1 van deze voorwaarden.

- b.
1. Indien de betaling van het hiervoor in lid a. bedoelde bedrag niet binnen de in datzelfde lid gestelde termijn van 2 maanden is voldaan, is de Koper in verzuim. Dit, zonder dat daarvoor een nadere ingebrekestelling is vereist ingevolge artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW).
 2. Voor elke dag dat betaling van het bedrag later plaatsvindt dan de gestelde termijn van 2 maanden, is de Koper over dat bedrag, of over het nog niet betaalde gedeelte daarvan, en zonder nadere ingebrekestelling, tot aan de datum van betaling van het bedrag, rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke handelsrente. Deze rente wordt ook "de Rentevergoeding" genoemd.
 3. Over de Rentevergoeding is door de Koper belasting verschuldigd volgens het geldende tarief.
 4. Voor de berekening van de rente wordt een maand op 30 dagen en een jaar op 360 dagen gesteld.
 5. De Rentevergoeding zal vooraf en maandelijks worden gefactureerd en moet binnen de op de desbetreffende nota aangegeven periode en op de aldaar vermelde wijze worden betaald. Het eventueel teveel betaalde, zal op de afrekening bij de notaris worden verrekend.
 6. Indien de krachtens dit artikel verschuldigde Rentevergoeding niet of niet volledig wordt betaald binnen de daarvoor gestelde termijn, is de Gemeente gerechtigd om de koopovereenkomst te ontbinden op basis van artikel 5.9 [Ontbinding] middels een aangetekend schrijven de koopovereenkomst ontbindt, is de Rentevergoeding verschuldigd tot de dag voorafgaand aan de datum van dat aangetekende schrijven.

- c. De Gemeente is niet verplicht om mee te werken aan het passeren van de Notariële akte van levering, voordat het in het lid a. van dit artikel bedoelde bedrag is voldaan aan de Gemeente, of is gestort op de kwaliteitsrekening van de notaris, die is belast met de Juridische levering.

Artikel 2.4 Staat van levering, staat van het Verkochte en vrijwaring

- a. Het Verkochte zal juridisch worden overgedragen vrij hypotheken en beslagen, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten en vrij van feitelijk gebruik.
- b. De Gemeente heeft kennis gegeven van alle haar bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en blijkens en/of voortvloeiende uit:
 - de laatste akte van levering;
 - andere akten waarbij rechten als hiervoor bedoeld werden gevestigd.
- c. Voor zover er sprake is van lasten en beperkingen, zoals bedoeld in dit artikel, aanvaardt Koper die bij deze uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt Koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, blijkende uit de openbare registers, die voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- d. De Gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
- e. De Feitelijke levering van het Verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de Notariële akte van levering en in de staat waarin het Verkochte zich bij ondertekening van de Koopovereenkomst zich bevindt. Indien de Feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de Notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de Gemeente per tijdstip van de Feitelijke levering, tenzij tussen de Koper en de Gemeente anders wordt overeengekomen.
- f. De Juridische levering van het Verkochte aan de Koper zal geschieden in de staat waarin het Verkochte zich feitelijk bevindt op de datum van de Notariële akte van levering.

Artikel 2.5 Over- en ondermaat van het Verkochte

Als bij opmeting van het Verkochte door, of vanwege, het Kadaster mocht blijken dat een verschil bestaat tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de Gemeente is aangegeven in de Koopovereenkomst, dan zal dat geen aanleiding zijn tot verrekening van de Koopsom.

In het geval echter dat de afwijking 2% of meer bedraagt, zal het verschil tussen de Gemeente en de Koper worden verrekend op basis van de betaalde grondprijs per m².

Over de periode vanaf betaling van de Koopsom van het Verkochte tot de datum van de verrekening zal geen rentevergoeding verschuldigd zijn.

Artikel 2.6 Ingebruikname en terreingrenzen

- a. Het is Koper niet toegestaan het Verkochte vervroegd in gebruik te nemen. Indien de Koper de onroerende zaak eerder in gebruik neemt, zonder dat hiertoe door de Gemeente toestemming is verleend, is de Koper een direct opeisbare boete verschuldigd, zoals omschreven in artikel 5.8 [Ingebrekestelling en Boetebepaling] van deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels.
- b. Vanaf het moment van ingebruikname gaat het risico van het Verkochte over op de Koper.
- c. Voor de datum van de feitelijke ingebruikname van het Verkochte, zullen de grenzen van het Verkochte door de Gemeente in het terrein worden aangeduid. Op verzoek van de Koper zullen deze grenzen worden aangewezen. De Gemeente spant zich in om deze grenzen zo accuraat mogelijk te (laten) bepalen; de werkelijke grenzen worden echter definitief bepaald aan de hand van de (ambtshalve) meting van het Kadaster.



Vanaf het tijdstip van ingebruikname, berust het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten bij de Koper. Kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing zijn vanaf dat moment eveneens voor rekening en risico van de Koper.

De Koper machtigt de Gemeente de kadastrale aanwys aan het Kadaster te verzorgen.

Artikel 2.7 Erfdienstbaarheden

Voor zover noodzakelijk zullen, ten behoeve en ten laste van de in de Koopovereenkomst vermelde onroerende zaak en ten behoeve van het (de) in de Koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en) of perce(e)l(en), in de Notariële akte van levering worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van onder- en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Hoofdstuk 3 Bebouwing, gebruik en vervreemdingsverbod

Artikel 3.1 Bebouwing

- a. Binnen 6 maanden na de datum van verzending van het Verkoopbesluit aan de Koper, dient door, of namens, de koper (een) ontvankelijke aanvra(a)g(en) te zijn ingediend bij de gemeente voor de benodigde omgevingsvergunning(en) voor de realisatie van de op het Verkochte te stichten bebouwing.

De Koper is verplicht om binnen 6 maanden na de datum waarop sprake is van (een) onherroepelijke omgevingsvergunning(en), te starten met bouwen. Onder “starten met bouwen” wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of de fundamenten zijn gelegd. Na het “starten met bouwen” dient koper de bebouwing in een continue bouwstroom te realiseren.

- b. Binnen 24 maanden na de datum van ondertekening van de Notariële akte van levering als bedoeld in artikel 2.1 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels, moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn.
- c. In bijzondere gevallen kunnen, indien daartoe aanleiding bestaat, de termijnen als bedoeld in de voorgaande leden a. en b. van dit artikel, door het College met een te bepalen termijn worden verlengd. Koper kan om deze verlenging schriftelijk en deugdelijk gemotiveerd verzoeken. Het College kan aan de verlenging van deze termijn(en) voorwaarden verbinden.
- d. Zolang de op de grond te stichten bebouwing, niet voltooid en gebruiksklaar is, mag de Koper de grond niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College, juridisch of economisch in eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte (genots)rechten bezwaren, verhuren of verpachten of in gebruik geven. Na oplevering van de op de grond te stichting bebouwing mag de Koper, niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het College, het Verkochte binnen een termijn van 5 jaar niet vervreemden, op straffe van een direct opeisbare boete ter hoogte van 25% van de Koopsom [Vervreemdingsverbod]. Als maatstaf geldt hierbij de datum en tijdstip gedurende de Koper (of direct te herleiden onderneming waarbij de Koper minimaal aandeelhouder of bestuurder is, waarbij de bewijslast om dit aan te tonen bij de Koper ligt) van het Verkochte als eigenaar in de openbare registers van het Kadaster staat vermeld. Aan de toestemming van het College, kunnen voorwaarden worden verbonden. Bij een redelijk vermoede van fraude is het College gerechtigd om toestemming te onthouden. Indien het Verkochte, in overeenstemming met



de Algemene verkoopvoorwaarden woon-werk kavels, vervreemd wordt, dan dient dit te allen tijde als één onverbreekelijk geheel te worden vervreemd. Het Verkochte mag op straffe van een direct opeisbare boete ter hoogte van de Koopsom nimmer apart van elkaar worden vervreemd.

Voor de vestiging van een recht van hypotheek is geen toestemming nodig van het College.

Het bepaalde in dit lid zal in de vorm van een derdenbeding, zoals bedoeld in artikel 5.5 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels, ten behoeve van de Gemeente, die dit bij deze aanvaardt, door Koper worden opgelegd aan diens rechtsopvolgers /zakelijk gerechtigden, met dien verstande dat elke opvolgende vervreemder namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aanneemt.

- e. Het bepaalde in lid d. van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 BW, van verkoop op grond van enig hypotheekrecht en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- f. De in dit artikel bedoelde toestemming van het College wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van het Verkochte geschiedt ter uitvoering van een tussen de koper en diens wederpartij(en) gesloten koop/aannemingsovereenkomst mits deze overdracht geschiedt op de wijze zoals in de Koopovereenkomst is bepaald.

Artikel 3.2 Recht van terugkoop bij niet-nakoming bouwplicht/ontbinding

- a. Indien niet binnen 24 maanden nadat sprake is van (een) onherroepelijke omgevingsvergunning(en) de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, heeft de Gemeente het recht, doch niet de plicht, om het Verkochte geheel of gedeeltelijk, afhankelijk van de eventueel reeds uitgevoerde sloop- en/of bouwwerkzaamheden, terug te kopen in de staat waarin het Verkochte zich bevindt op het moment dat de Gemeente zich beroept op dit terugkooprecht.
- b. Voordat de Gemeente gebruik maakt van het Terugkooprecht op grond van dit artikel, zal zij de Koper in gebreke stellen en een redelijke termijn stellen om alsnog de betreffende verplichting na te komen.
- c. Na ingebrekestelling, is de Koper verplicht om het Verkochte op eerste vordering van het College aan de Gemeente terug te verkopen tegen een Koopsom, die gelijk is aan de door de Koper de bij de aan koop aan de Gemeente betaalde Koopsom exclusief omzetbelasting.
De over de door de Koper aan de gemeente betaalde koopsom verschuldigde omzetbelasting zal niet worden gerestitueerd.
Koper zal, voor zover hij reeds eigenaar is geworden, als "Terugverkoper" onvoorwaardelijk medewerking verlenen aan het leveren van de onbezwaarde eigendom aan de Gemeente of aan een door de Gemeente aan te wijzen derde.
- d. In het geval de situatie als in dit artikel zich voordoet, kan de Koper geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, rechten of andere vergoedingen. Hieronder wordt tevens verstaan dat indien Koper reeds opstallen op het Verkochte, geheel of gedeeltelijk, heeft aangebracht, hier geen vergoeding door de Gemeente tegenover staat.
- e. Alle kosten die voortvloeien uit de teruglevering en/of hiermee samenhangen, waaronder eventueel de kosten voor het technisch en juridisch bouwrijp maken van de grond, komen voor rekening van de Terugverkoper. De Terugverkoper is verplicht om binnen een door het College te bepalen termijn na de Terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de grond, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de Terugverkoper zal geschieden.



Artikel 3.3 Keuze Gemeente bij niet-nakoming artikel 3.1 sub b

In geval van niet of niet tijdige nakoming door de Koper van zijn verplichting als omschreven in lid b van artikel 3.1, dan heeft de Gemeente de keuze om óf de overeenkomstig artikel 5.8. van deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavel verschuldigde boete en nakoming te vorderen óf de koper te verplichten tot terugverkoop zoals omschreven in artikel 3.2 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels.

Hoofdstuk 4 Aanwezigheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen

Artikel 4.1 Bodemonderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, is in de uit te geven grond een indicatief bodemonderzoek verricht.
- b. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport, hier ook te noemen “onderzoeksrapport”, waarin de toestand van de grond is omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die, naar de huidige maatstaven en in relatie tot de bestemming en het dienovereenkomstige gebruik van het terrein, schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid of een gebruik en/of bebouwing conform het doel waarvoor Koper het Verkochte koopt in de weg staat.
- c. De Koper ontvangt een kopie van het onderzoeksrapport, als bedoeld sub b. in dit artikel.

Artikel 4.2 Ontbinding bij aanwezigheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen

- a. Als uit het onderzoeksrapport, of uit het nadere rapport van een nader vóór de levering door of in opdracht van de Koper verricht onderzoek, blijkt dat voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte aanwezig zijn, zodanig dat het, gemeten naar de op dat moment geldende maatstaven van de landelijke overheid, niet geschikt is voor het gebruik als door Partijen beoogd, dan zal zowel de koper als de gemeente de tussen hen met betrekking tot het Verkochte gesloten Koopovereenkomst (eenzijdig) kunnen ontbinden. Geen der Partijen zal in dat geval tot enige schadevergoeding verplicht zijn.
Het nadere rapport als hiervoor in dit lid genoemd, dient binnen 14 dagen na de datum waarop het is uitgebracht aan de wederpartij ter hand te worden gesteld. In geval van overschrijding van deze termijn zal de niet-nakomende partij de ontbinding niet meer kunnen vorderen.
- b. Een recht op ontbinding bestaat niet als de redelijkheid en billijkheid zich, wegens de geringe ernst van de verontreiniging, verzetten tegen ontbinding. Een recht op ontbinding bestaat ook niet als de Gemeente zich (ook ingeval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging en/of de schadelijke gevolgen daarvan.
- c. Een beroep op ontbinding als in het vorige lid bedoeld, moet worden gedaan:
 - bij aangetekend schrijven gericht aan de wederpartij, en
 - binnen vier weken nadat het betreffende rapport als bedoeld in sub a. van dit artikel, aan de wederpartij ter hand is gesteld, en
 - vóór het passeren van de Notariële akte van levering van eigendomsoverdracht.



- d. Niet als aan de Gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in dit artikel behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- e. Onder voor het milieu gevaarlijke stoffen of niet-aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel geen betrekking.

Hoofdstuk 5 Algemene bepalingen

Artikel 5.1 Wet Bibob

- a. Op de Overeenkomst is de Beleidsregel Wet Bibob Gemeente Maashorst van toepassing. Door ondertekening van de Overeenkomst verklaart Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
- b. De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
 - 1. sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - 2. sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - 3. Sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - 4. sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - 5. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - 6. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- c. De begrippen mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in dit artikel de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- d. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 5.2 Faillissement en beslag

- a. De Gemeente is bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, in de navolgende gevallen:
 - *als de Koper een natuurlijk persoon betreft:*
als Koper voor de datum van ondertekening van de Notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen dan wel dat titel 3 van de Faillissementswet (Schuldsaneringsregeling natuurlijke personen) op hem van toepassing is verklaard, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de



Notariële akte van levering executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd;

- *als de Koper een rechtspersoon betreft*: als Koper voor de datum van ondertekening van de Notariële akte van levering haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling aanvraagt dan wel surseance van betaling heeft verkregen, wordt ontbonden of geliquideerd, of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt, een onderhands akkoord voorbereidt aan haar crediteuren, zulks met ingang van de datum waarop koper haar faillissement aanvraagt, respectievelijk waarop zij in staat van faillissement wordt verklaard respectievelijk waarop zij een aanvraag tot surseance van betaling bij de rechtbank heeft ingediend respectievelijk de datum waarop zij surseance van betaling heeft gekregen respectievelijk de datum waarop de titel 3 van de Faillissementswet (Schuldsaneringsregeling natuurlijke personen) op Koper van toepassing is verklaard respectievelijk de datum waarop een onderhands akkoord aan haar crediteuren wordt aangeboden respectievelijk de dag waarop de Koper op last van de rechter wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt respectievelijk de datum waarop er, vóór de datum van ondertekening van de Notariële akte van levering, executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken wordt gelegd.
- b. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding. Indien de Feitelijke levering reeds heeft plaatsgevonden, is de Koper verplicht het geleverde onverwijld weer in de macht van de Gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.
- c. Als één van de gevallen als omschreven in Lid a. van dit artikel zich voordoet, dan zijn de leden b. en c. van artikel 5.9 [Ontbinding] in de Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels, hierop van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5.3 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

- a. Als in de Koopovereenkomst omtrent één en dezelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijke persoon of rechtspersoon als wederpartij van de Gemeente staan genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Koopovereenkomst voortvloeien.
- b. De verplichtingen uit de Koopovereenkomst die ten laste van de Koper komen, zijn ondeelbaar.

Artikel 5.4 Overdracht van rechten

Het is de Koper niet toegestaan om vóór de juridische levering, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, rechten en verplichtingen uit de Koopovereenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De Gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 5.5 Kettingbeding

- a. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de Koopovereenkomst en/of in deze Algemene Voorwaarden woon-werk kavels aangewezen artikelen bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of



zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de Notariële akte van levering of van verlening van een zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete gelijk aan de Koopsom van het Verkochte, ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, anderzijds om die boete desgewenst te verminderen.

- b. De Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de Koopovereenkomst en/of in deze Algemene Voorwaarden woon-werk kavels aangewezen artikelen bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de Notariële akte van levering of van verlening van een zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete gelijk aan de Koopsom van het Verkochte, ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, anderzijds om die boete desgewenst te verminderen.

Artikel 5.6 Kwalitatieve verplichting

- a. De in deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels en de eventueel in de Koopovereenkomst opgenomen verplichtingen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- b. Aangezien van de Koopovereenkomst tussen partijen een Notariële akte van levering wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 BW.

Artikel 5.7 Nakoming door gelieerde vennootschappen (concernbeding)

De Koper staat er voor in dat de uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels en de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald gedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen.

Artikel 5.8 Ingebrekestelling en boetebepaling

- a. Bij niet-, niet tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de in de koopovereenkomst en/of in deze Algemene Verkoopvoorwaarden opgenomen voorwaarden en bepalingen wordt de Koper in gebreke gesteld middels een daartoe strekkend schrijven van de gemeente met inachtneming van een redelijke termijn. Indien de nalatige Partij binnen de gestelde termijn alsnog zijn verplichting niet- of niet behoorlijk nakomt is deze partij in verzuim.
- b. Bij niet-, niet tijdige of niet-behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de in de Koopovereenkomst en/of in deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels opgenomen voorwaarden en bepalingen, verbeurt de Koper een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom (incl. BTW) en daarnaast, indien de Koper vooraf een ingebrekestelling heeft ontvangen, een boete van tien procent (10%) van de koopsom (incl. BTW) en/of boete van € 1.000 euro voor elke dag of gedeelte daarvan dat de niet-, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming voortduurt. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de Koper en/of opvolgende koper. Vorenstaande laat onverlet het recht van de Gemeente om naast de (opeisbare) boete een schadevergoeding te vorderen.



- c. In afwijking van het hiervoor in dit artikel bepaalde is, indien voor de betreffende niet-nakoming in enig artikel in de Koopovereenkomst afzonderlijk een boete is gesteld, die afzonderlijke boeteregeling van toepassing.
- d. Naast het hiervoor in de leden a. tot en met c. van dit artikel gestelde, behoudt de niet wanpresterende partij het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting alsnog nakoming en/of schadevergoeding te vorderen van de wanpresterende Partij, of binnen de grenzen van afdeling 6.5.5 van het Burgerlijk Wetboek ontbinding te vorderen.
- e. Dit onderhavige artikel is niet van toepassing op de overtreding van het bepaalde in de artikelen 5.4 [*Kettingbeding*] en 2.3 [*Betaling koopsom*] van deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels. In die gevallen is de Koper van rechtswege in gebreke en verbeurt hij de in die artikelen aangegeven boete.
Lid a van dit artikel is niet van toepassing ingeval de Koper in de omstandigheid verkeert zoals omschreven in artikel 5.2 [*Faillissement en beslag*] van deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werkkavels.
Lid b van dit artikel is niet van toepassing ingeval van ontbinding van de Koopovereenkomst zoals in artikel 5.9 [*Ontbinding*] is vermeld.

Artikel 5.9 Ontbinding

- b. De Gemeente kan onder andere de Koopovereenkomst, overeenkomstig afdeling 6.5.5. van het Burgerlijk Wetboek ontbinden, als de Koper nalatig is gebleven medewerking te verlenen aan het verkrijgen van de Notariële akte van levering binnen de daarvoor gestelde termijn of indien de Koper zijn in artikel 3.1. b vermelde verplichting niet is nagekomen of andere verplichtingen uit de Koopovereenkomst en/of in deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels.
- c. Als de Gemeente ontbindt, is de Koper een direct opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopsom aan de Gemeente verschuldigd, vermeerderd met de ter zake verschuldigde omzetbelasting, en heeft hij de verplichting het Verkochte aan de Gemeente ter beschikking te stellen in de staat waarin het zich op het moment van (feitelijke) levering (of van vervroegde ingebruikname) bevond.
- d. Voor zover in geval van ontbinding door de Gemeente of door de Koper kosten worden gemaakt om de geleverde prestaties ongedaan te maken en om het Verkochte terug te brengen in de staat waarin het zich op het in lid b van dit artikel bedoelde moment bevond, komen die kosten voor rekening van de Koper.
- e. Indien de Koper, voordat met de bebouwing van het Verkochte is begonnen, verzoekt de Koopovereenkomst te ontbinden en de Gemeente daaraan haar medewerking verleent, zijn de leden b. en c. van dit artikel van toepassing.

Artikel 5.10 Onvoorziene omstandigheden

- a. Indien er zich een situatie voordoet, waarvoor geen andere regeling(en) is/zijn getroffen in deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels noch in de overeenkomst waarin de onderhavige Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels van toepassing zijn verklaard, zullen Partijen gezamenlijk trachten alsnog tot een regeling van die situatie te komen.
- b. Indien zich omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 BW en dus van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten, zullen partijen overleg voeren over de uitvoering van de overeenkomst.
- c. Indien het overleg als bedoeld in de leden a. en b. van dit artikel niet binnen zestig (60) dagen na aanvang tot overeenstemming over de uitvoering leidt, is artikel 5.11 van toepassing.



Artikel 5.11 Geschillenregeling

- a. Indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg of de bepalingen van de Koopovereenkomst en/of over de uitvoering daarvan, zullen de Koper en de Gemeente met elkaar in overleg treden. Hierbij zullen beide Partijen trachten om dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- b. Alle geschillen die naar aanleiding van de Koopovereenkomst tussen de Koper en de Gemeente mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook -daaronder begrepen die geschillen die slechts door één van Partijen als zodanig worden beschouwd- en die door Partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde, burgerlijke rechter te 's-Hertogenbosch. Partijen kunnen in de plaats hiervan ook gezamenlijk besluiten tot het inschakelen van een mediator, die volgens de aldan geldende regels van het Nederlands Mediation Instituut zijn werkzaamheden zal verrichten.

Artikel 5.12 Toepasselijk recht

Op de Koopovereenkomst, en op alle overeenkomsten tussen Partijen die uit die Koopovereenkomst voortvloeien, is het Nederlands recht van toepassing.

Hoofdstuk 6 Bijzondere bepalingen

Artikel 6.1 Gebruik gemeentelijke gronden

Het is de Koper niet toegestaan om bouwmaterialen, bouwafrasteringen, bouwketen en andere voor de bouw benodigde zaken te plaatsen, op de aangrenzende bouwterreinen, de openbare weg of andere gemeentelijke gronden, zoals groenstroken, wegen, voetpaden en dergelijke.

Artikel 6.2 Aanleg parkeerplaatsen

- a. De Koper is verplicht om, gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing, op het Verkochte, voor zijn rekening, voldoende parkeerruimte aan te leggen voor de motorvoertuigen en voertuigen van het bedrijf en wonen, van het personeel, de expediteurs en de bezoekers. De parkeerplaatsen dienen vanaf de openbare weg behoorlijk bereikbaar te zijn. De Koper dient de parkeerplaatsen te onderhouden en in stand te houden, zodat daarmee op adequate wijze in de parkeerbehoefte van zijn bedrijf en wonen wordt voorzien en wordt voldaan aan de geldende (publiekrechtelijke) parkeernormen. In de Koopovereenkomst kunnen aanvullende voorwaarden worden opgenomen met betrekking tot de ontwikkeling en het gebruik van gemeenschappelijke parkeerplaatsen.
- b. Om de instandhouding van de parkeerplaatsen in de toekomst te waarborgen, zullen de in sub a. van dit artikel omschreven verplichtingen vervat worden in een kettingbeding conform artikel 5.5. [Kettingbeding] van deze Algemene Verkoopvoorwaarden woon-werk kavels.

Artikel 6.3 Inrichtingsplan

De Koper is verplicht om aan de Gemeente het inrichtingsplan ter goedkeuring voor te leggen, waarin tevens zijn opgenomen het aantal parkeerplaatsen en de, voor rekening van koper, aan te leggen in- en uitrit(ten) van het Verkochte. Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder een aanvang worden genomen dan nadat het inrichtingsplan is goedgekeurd.



Artikel 6.4 Overtollige grond

De Koper is eigenaar van het Verkochte en in die hoedanigheid verantwoordelijk voor de uit de bouwput afkomstige grond. Hij is verplicht om, voor eigen rekening, de vrijkomende, overtollige grond, die niet nodig is voor de ophoging van het terrein, af te voeren. Het is de Koper niet toegestaan om deze grond al dan niet tijdelijk op te slaan op de aangrenzende bouwterreinen dan wel op de openbare grond.

Artikel 6.5. Aanwezigheid bomen

De Koper is verplicht om de eventueel op het Verkochte aanwezige bomen te handhaven en naar behoren te onderhouden; de bomen mogen niet worden gekapt, tenzij het College conform de daarvoor geldende wettelijke regelingen een omgevingsvergunning (of diens juridisch opvolger) voor de activiteit “kappen” heeft verleend en deze vergunning onherroepelijk is geworden.

Artikel 6.6 Burenrechtelijke bepaling

De Koper doet ten opzichte van de gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 BW, zodat de Gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of deze op te richten.

Artikel 6.7 Aansluiting riolering

De Koper heeft het recht dat de bebouwing wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering. De aansluiting geschiedt door of namens de gemeente onder de voorwaarden en bepalingen zoals opgenomen in de Verordening fysieke leefomgeving gemeente Maashorst (of diens juridisch opvolger).

Artikel 6.8 Duurzaam Bouwen

Voor de bedrijventerreinen gestreefd om duurzaam te bouwen.

Artikel 6.9 Afvoer en infiltratie hemelwater

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht het hemelwater te verwerken conform het gestelde in het Activiteitenbesluit (of diens juridisch opvolger).

Artikel 6.10 Aansprakelijkheid draagkracht grond

De Gemeente is niet aansprakelijk voor de draagkracht, noch voor de waterdoorlatendheid, van de grond c.q. van de daarop van invloed zijnde omstandigheden. De Koper dient zelf zorg te dragen voor de benodigde onderzoeken.