

## Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldenzaal houdende regels omtrent Algemene verkoopvoorwaarden Jufferbeek Zuid 2020

Het college van burgemeester en wethouders van Oldenzaal;

gelet op het bepaalde in artikel 160 van de Gemeentewet;

### **b e s l u i t :**

1. vast te stellen de bij dit besluit behorende Algemene verkoopvoorwaarden met betrekking tot bedrijventerrein Jufferbeek Zuid 2020 (hierna te noemen: AV 2020);
2. de AV 2020 in werking te laten treden op 1 mei 2020, waardoor deze van toepassing zijn op de vanaf dan te sluiten de verkoopovereenkomsten betreffende kavels in het plan Jufferbeek Zuid.

### **Artikel 1. Definities**

Algemene verkoopvoorwaarden: de in dit document vermelde voorwaarden en bepalingen.

Additioneel beheer: het verrichten van activiteiten gericht op de handhaving en bevordering van de kwaliteit van het gebied als bedoeld in het beeldkwaliteitsplan, in aanvulling op het normale gemeentelijke beheer.

Aflevering: feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak.

Bedrijventerrein: bedrijventerrein "Jufferbeek Zuid", gelegen te Oldenzaal, met daartoe behorende wegen, paden, waterpartijen en verdere voorzieningen.

Beeldkwaliteitsplan: het plan waarin het vereiste kwaliteitsniveau voor de stedenbouwkundige opzet en architectuur van het bedrijventerrein is vastgelegd en waarvan de uitvoering in het vergunningstraject (Wabo) wordt bewaakt.

Stichting: de Stichting Parkmanagement Bedrijventerreinen Hazewinkel-Jufferbeek, met KvK-nummer 51813637.

Bodemsanering: het reinigen en opslaan van zich in de grond en het grondwater op het bedrijventerrein bevindende vervuiling, zodanig dat de grond en het grondwater daarna geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Bouwrijp maken: het feitelijk overeenkomstig de in opdracht van Gemeente vervaardigde bestek en tekeningen en onder directie en toezicht van Gemeente, gefaseerd doen aanleggen van de openbare voorzieningen op het bedrijventerrein, inclusief aansluiting op bestaande wegen, alsmede het doen aanleggen van de benodigde bovenwijkse voorzieningen. Het bouwterrein zelf zal zich in zodanige toestand bevinden dat naar algemeen aanvaarde normen, het terrein geschikt zal zijn voor de beoogde bestemming volgens het bestemmingsplan.

Gemeente: de gemeente Oldenzaal, gevestigd aan de Ganzenmarkt 1, 7571 CD te Oldenzaal.

Inrichtingsplan: een plan waarin de inrichting van de uit te geven ruimte in het plangebied wordt uitgewerkt overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan.

Optie-koopovereenkomst: de tussen Gemeente en Koper gesloten optie-koopovereenkomst waarbij Gemeente zich verbindt de onroerende zaak aan Koper over te dragen en Koper zich verbindt om de onroerende zaak van Gemeente te aanvaarden en daarvoor een geldbedrag te betalen. De algemene verkoopvoorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de optie-koopovereenkomst.

Notariële akte: de voor overdracht vereiste akte van levering.

Ondernemersvereniging: de Vereniging Parkmanagement Bedrijventerreinen Hazewinkel-Jufferbeek, met KvK-nummer 51815591 waarvan iedere koper verplicht lid dient te worden en te blijven zolang hij eigenaar is van de onroerende zaak.

Onroerende zaak: de grond die het object van de optie-koopovereenkomst vormt en hetgeen op de bij de optie-koopovereenkomst behorende situatietekening is aangegeven.

Openbare ruimte: het gedeelte van de in het bedrijventerrein gelegen grond, dat te zijner tijd een openbaar karakter krijgt in de zin van de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wegenverkeerswet en de Wegenwet, met inbegrip van bermen, het openbaar groen en bermsloten.

Opschortende voorwaarde: de voorwaarde, zoals vermeld in artikel 15 van deze algemene voorwaarden. Vanaf het in vervulling gaan van deze voorwaarde treedt de in de optie-koopovereenkomst bedoelde koop in werking.

Overdracht: de levering van het juridische eigendom bij notariële akte gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers.

Tijdig: binnen de in deze algemene verkoopvoorwaarden voor het betrokken onderwerp aangegeven periode.

Woonrijp maken: het overeenkomstig de door of in opdracht van Gemeente vervaardigde bestek en tekeningen en onder directie en toezicht van Gemeente gefaseerd in definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, voor zover nodig opnieuw, nadat alle bebouwing is voltooid.

## **Artikel 2. Staat van aflevering en bouwrijpe staat**

1. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Indien de onroerende zaak niet aan de in de definities omschreven term voor 'bouwrijp maken' voldoet, zal Koper Gemeente onverwijld hiervan in kennis stellen. Koper zal Gemeente in dat geval in de gelegenheid stellen om hetgeen in het kader van het bouwrijp maken niet of niet goed is geschied, te (laten) herstellen.
2. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
3. De onroerende zaak wordt vrij van huur, pacht, hypotheek, beslagen of enig ander gebruiksrecht overgedragen. Alle eventueel aan de onroerende zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen blijven op de onroerende zaak rusten.
4. Gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen.

## **Artikel 3. Overdracht en aanvaarding**

1. De notariële akte wordt ondertekend binnen zes weken na het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde. De keuze van de (bij voorkeur Oldenzaalse) notaris ligt bij Koper. Indien deze, binnen twee (2) weken na het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde, geen notaris heeft aangewezen, wijst Gemeente een notaris aan. Indien de ondertekening later zou plaatsvinden om redenen welke aan Koper toe te rekenen zijn, is artikel 25 van toepassing. Koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig is betaald.

## **Artikel 4. Koopsom en betaling**

1. In de koop zijn begrepen de kosten van een ontsluiting ter breedte van zeven (7) meter. Eventuele meerkosten van bredere ontsluitingen dan wel kosten van meerdere ontsluitingen komen voor rekening van Koper. Voor deze inrit(ten) dient een uitwegvergunning gevraagd te worden.
2. Binnen zes weken na het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde, dient de volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting met de eventueel verschuldigde rente wegens vervroegde ingebruikname (verhoogd met omzetbelasting), te zijn voldaan aan Gemeente.
3. De koopsom dient, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 lid 2, uiterlijk bij notariële levering te worden voldaan. Indien de koopsom niet binnen de in het tweede lid van dit artikel gestelde termijn door Gemeente is ontvangen, is Koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling rente verschuldigd zijn, waarvoor het percentage door Gemeente wordt vastgesteld op acht (8), en dient gelijktijdig met de koopsom te worden voldaan.

## **Artikel 5. Omzetbelasting**

1. De rente als bedoeld in artikel 4 wordt vermeerderd met omzetbelasting.
2. Indien op het tijdstip waarop de notariële akte wordt gepasseerd, het heffingspercentage van de omzetbelasting mocht zijn gewijzigd, verplicht Koper zich die gewijzigde belasting te betalen.

### **Artikel 6. Eerdere ingebruikneming**

1. Het college van burgemeester en wethouders kan Koper toestemming verlenen de onroerende zaak per de datum van het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde in gebruik te nemen.
2. In geval van ingebruikname als bedoeld in artikel 6 lid 1 en indien dit tijdstip eerder is dan het tijdstip van het tekenen van de notariële akte, als bedoeld in artikel 3 lid 1, dient uiterlijk op de dag van de ingebruikneming de koopsom plus de daarover verschuldigde omzetbelasting alsmede de eventueel verschuldigde rente en de daarover verschuldigde omzetbelasting te worden voldaan.
3. Eventuele (fiscale) gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting door eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van Koper.

### **Artikel 7. Lasten en belastingen**

1. Alle kosten, rechten en belastingen, met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van Koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van één (1) januari volgend op de datum van de notariële akte voor rekening van de koper.

### **Artikel 8. Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen**

1. Voor de datum van de notariële akte van de onroerende zaak zullen de grenzen door Gemeente met behulp van ijzeren buizen en piketten in het terrein worden aangeduid en aan Koper op diens verzoek worden aangewezen. Koper machtigt hierbij Gemeente de kadastrale aanwys aan het kadaster te verzorgen. Koper verplicht zich bij het (doen) plaatsen van gebouwen met de ambtenaar, daartoe aangewezen door Gemeente, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak en de door Gemeente aangegeven peilhoogte.
2. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij Koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.
3. Voor de kadastrale registratie is het noodzakelijk dat er voor de overdracht gehele percelen zijn gevormd op basis van voorlopige perceelgrenzen. Koper verplicht zich de gegevens ten behoeve van de voorlopige perceelgrenzen af te nemen bij de gemeente.

### **Artikel 9. Over- en ondermaat**

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die in de optie-koopovereenkomst is aangegeven, wordt niet verrekend.

### **Artikel 10. Bodem**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van de onroerende zaak wordt een in de optie-koopovereenkomst nader aangegeven verkennend onderzoek verricht conform NEN 5740 of daarmee vergelijkbare norm. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport dat bij Gemeente kan worden ingezien. In dit rapport is de toestand van de bodem omschreven. Daaruit zal moeten blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn, en dat op grond hiervan de bodem geschikt is voor realisering van de daaraan gegeven bestemming.
2. Koper verklaart in de notariële akte uitdrukkelijk bekend te zijn met de in lid 1 bedoelde gegevens en met het feit dat deze gegevens niet uitputtend kunnen zijn en dat er sprake is van een "restrisico". Aldus zijn deze gegevens bepalend voor hetgeen Koper ter zake van de bodemgesteldheid mag verwachten. Op grond hiervan staat een geval van bodemverontreiniging dat op grond van de in de optie-koopovereenkomst vermelde gegevens niet is geconstateerd niet in de weg aan de conclusie dat Koper geleverd heeft gekregen wat hij op grond van deze optie-koopovereenkomst mocht verwachten.
3. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin, asbest of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten zoals bedoeld in lid 1. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
4. Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming, biedt geen garantie dat de kwaliteit zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen. Behoudens (schriftelijke) andersluidende afspraken dient Koper de bij de bouw vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken, dan wel deze op milieuhygiënisch verantwoorde wijze, conform de milieuregelgeving, voor zijn rekening af te voeren of te verwerken.
5. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het te realiseren bouwplan, doch voor het moment van het ondertekenen van de notariële akte, zou blijken van de aanwezigheid

van verontreinigende stoffen, die van zodanige aard en concentratie zijn dat van Koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, zijn voorgenomen bebouwing realiseert, heeft Koper het recht eenzijdig de optie-koopovereenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van Gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de optie-koopovereenkomst.

6. Alle consequenties met betrekking tot de draagkracht van de bodem, zijn voor rekening en risico van Koper.

#### **Artikel 11. Riolering en afvoer**

1. De plaats van de aansluiting van de riolering wordt door Gemeente bepaald. De aanlegkosten van het rioolstelsel op eigen terrein komen voor rekening van Koper. Koper is verplicht de aansluitingen op eigen terrein, ter plaatse van de erfgrans straatzijde, te voorzien van inspectieputten.
2. Gemeente heeft een tweeledig rioolstelsel aangelegd ten behoeve van de afvoer van het vuil- en regenwater met uitleggers ter hoogte van de erfgrans straatzijde. De uitlegger ten behoeve van de aansluiting voor vuilwater is voorzien van een bruine buis en deksel en voor regenwater van een grijze buis en deksel. Koper dient zich er vroegtijdig over te informeren waar Gemeente de kavel met uitleggers heeft benaderd (met name bij hoekpercelen). Met het ontwerpen van het bouwplan dient Koper er rekening mee te houden dat zijn bouwplan kan aansluiten op deze reeds door gemeente aangelegde uitleggers. Indien Koper zijn perceel, in overleg met Gemeente, toch op een andere plek wil aansluiten op de gemeentelijke rioleringen, komen alle kosten die hiervoor op openbaar terrein door Gemeente gemaakt dienen te worden, inclusief nazorg, voor rekening van Koper.
3. Koper verklaart de ontwerper van het bouwplan alsmede de bouwondernemer van het in lid 2 van dit artikel vermelde, in kennis te stellen en deze te verplichten de afvoerbuizen op eigen terrein tot aan de hierboven bedoelde uitleggers in verschillende kleuren uit te voeren: de afvoerbuizen voor vuilwater in de kleur bruin en de buizen voor regen- of hemelwater in de kleur grijs. Pas na goedkeuring door Gemeente kan worden begonnen met het dichtmaken van de sleuven waarin de buizen zijn gelegd.

#### **Artikel 12. De bebouwing**

Koper is verplicht de begane grondvloer van de op te richten gebouwen te realiseren op het door Gemeente vast te stellen N.A.P.-peilhoogte, zoals voor onderhavige onroerende zaak is aangegeven door Gemeente.

#### **Artikel 13. Kwaliteit bebouwing en bouwmaterialen**

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Stadsbouwmeester zal worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Dit plan is openbaar en kan worden ingezien.
2. Koper is verplicht bouwmaterialen ten behoeve van de te bouwen opstallen niet anders dan op zijn onroerende zaak te plaatsen. Afval dient door Koper overeenkomstig de wettelijke voorschriften te worden afgevoerd. Het is Koper niet toegestaan voormelde materialen te verbranden.
3. Het is verboden de onroerende zaak te gebruiken voor opslag van, dan wel daar opgeslagen te hebben of toe te laten dat wordt opgeslagen, onbruikbare of aan hun normale bestemming onttrokken voertuigen, vaartuigen of vliegtuigen of onderdelen daarvan, puin, buiten het normale gebruik gesteld materiaal, afval, vuilnis.

#### **Artikel 14. Kapverbod**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het boombestand, dat zich eventueel op de onroerende zaak bevindt, moet worden gespaard. Kappen is niet toegestaan tenzij dit vergunningsvrij is of een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen is verleend.

#### **Artikel 15. Goedkeuring bouw- en inrichtingsplan/opschortende voorwaarde**

1. Koper verplicht zich om na ondertekening van de optie-koopovereenkomst en voorafgaand aan indiening van elke aanvraag omgevingsvergunning bouwen, geheel voor eigen rekening en risico voor elk van de door hem te stichten vergunningsplichtige bouwwerken op de onroerende zaak een bouwplan, alsmede een inrichtingsplan voor inrichting van de onbebouwde ruimte aan Gemeente ter goedkeuring voor te leggen. Het bouw- en het inrichtingsplan moet van voldoende niveau zijn om de kwaliteit daarvan in het kader van het beeldkwaliteitsplan te kunnen beoordelen.
2. Gemeente keurt een bouw- en inrichtingsplan goed als dit past binnen het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. In dit kader geldt het volgende:
  - a. Koper dient ten minste vijf (5) punten te scoren voor het onderdeel Natuur, landschap en water en;

- b. Koper dient voor het onderdeel Klimaat en energie alle redelijkerwijs uit te voeren maatregelen met een terugverdientijd van minder dan tien (10) jaar, te treffen, voor zover dit geen strijd oplevert met artikel 122 Woningwet;

Pas na deze goedkeuring kan Koper overgaan tot de aanvraag van de omgevingsvergunning.

3. Als het bouw- en inrichtingsplan naar de mening van Gemeente niet voldoet aan de in het vorige lid van dit artikel gestelde eisen, geeft deze schriftelijk aan welke onderdelen van een van de plannen (of beide) voor verbetering vatbaar zijn en verzoekt hij de gegadigde een tweede variant te vervaardigen waarin deze verbeterpunten zijn toegepast.
4. Gemeente wijst het bouw- en inrichtingsplan af indien de in lid 3 bedoelde variant niet voldoet of niet tijdig wordt aangeleverd. Tevens wijst Gemeente een plan in ieder geval af indien er geen uitzicht is op goedkeuring van de omgevingsvergunning in geval een dergelijke aanvraag omgevingsvergunning zou plaatsvinden.
5. Na voltooiing van het gebouw is Koper en zijn diens rechtsopvolgers gehouden de inrichting en gedaante van het gebouwde, voor zover deze voortvloeit uit het in dit artikel leden 2 tot en met 4 bepaalde, niet te wijzigen, anders dan met schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.
6. Gemeente zal Koper van goed- of afkeuring van de plannen schriftelijk berichten.
7. De in de optie-koopovereenkomst bedoelde koop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat Koper binnen zes (6) maanden na ondertekening van de optie-koopovereenkomst de goedkeuring op het bouw- en inrichtingsplan van de onroerende zaak, als bedoeld in de leden 2 tot en met 5 van dit artikel, verkrijgt.
8. Op verzoek van Koper kan de in het vorige lid vermelde termijn door het college van burgemeester en wethouders worden verlengd. Dit onder voorafgaande betaling van de rentevergoeding zoals vermeld in artikel 17 lid 1.
9. Bij het niet in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde – zoals vermeld in lid 7 van dit artikel – wordt de in de optie-koopovereenkomst bedoelde koop geacht niet tot stand te zijn gekomen, en verliest deze haar werking, met dien verstande dat de betaling van de rentevergoeding, zoals vermeld in artikel 17, niet zal worden teruggestort aan Koper.
10. De notariële akte dient binnen zes weken na het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde – zoals vermeld in lid 7 van dit artikel – te passeren. Met het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde nemen de termijnen als vermeld in de artikelen 3 lid 1 en 4 lid 2 van deze voorwaarden een aanvang.

#### **Artikel 16. Uitvoering inrichting**

1. De onroerende zaak dient overeenkomstig het door Gemeente goedgekeurde bouw- en inrichtingsplan, te worden bebouwd en ingericht.
2. Koper is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud - overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan en voormeld inrichtingsplan - van de onroerende zaak. Voor het gedeelte van de onroerende zaak dat in het parkmanagement valt zal Koper dulden dat de Ondernemersvereniging uitvoering aan voornoemde verplichting geeft.
3. Indien Koper zijn onroerende zaak niet inricht en bebouwd overeenkomstig de uniforme terreininrichting (zoals bedoeld op pagina 43 van het beeldkwaliteitsplan), binnen de termijn zoals vermeld in artikel 18 lid 3, is deze een boete verschuldigd van een honderd euro (€ 100,00) voor iedere dag dat deze overtreding voortduurt, met een maximum van vijftig duizend euro (€ 50.000). Het is Koper niet toegestaan een zichtbare afscheiding of enig andere scheiding te plaatsen, tenzij na een daartoe door Koper ingediend verzoek, voorafgaand schriftelijk vrijstelling van dit verbod door burgemeester en wethouders wordt verleend. Burgemeester en wethouders kunnen aan deze vrijstelling voorwaarden verbinden, waarbij tenminste geldt dat hetgeen waarvoor vrijstelling wordt verleend, binnen het beeldkwaliteitsplan dient te passen.
4. Het woonrijp maken (bestrating, openbare verlichting, groenvoorzieningen etc.) van de gronden met openbare bestemming, door of namens Gemeente, vindt niet eerder plaats dan nadat bouwuitvoering van de bedrijfskavels per cluster geheel of nagenoeg geheel is afgerond, dan wel indien bouwuitvoering op een of meer aangrenzende fase(n) is afgerond. De fasering wordt bepaald door Gemeente. Koper vrijwaart Gemeente op voorhand en onvoorwaardelijk inzake eventuele persoonlijke en/of materiële ongevallen en/of schade ten gevolge van de eventueel door hem geleden schade als gevolg van de tijdelijk bouwrijpe staat van het plan Jufferbeek-Zuid (zoals bijvoorbeeld de bouwbestrating of eventuele puinverharding).

#### **Artikel 17. Rentevergoeding**

1. Koper voldoet in geval van een verlenging van de reservering conform artikel 15 lid 8, bij vooruitbetaling een door Gemeente vast te stellen rentevergoeding over de koopsom van de onroerende zaak, waarmee hij de onroerende zaak voor een tweede periode van zes maanden reserveert.



2. Indien de in artikel 15 lid 7 genoemde opschortende voorwaarde binnen de in artikel 15 lid 7 of lid 8 genoemde termijnen wordt vervuld, worden de door Koper betaalde rentevergoeding bij het passeren van de in artikel 3 lid 1 genoemde akte van levering verrekend met de koopprijs.
3. De rentevergoeding over de verstreken rentetermijnen vervalt aan Gemeente indien de opschortende voorwaarde, zoals vermeld in artikel 15 lid 7, niet binnen één jaar na ondertekening van de optie-koopovereenkomst in vervulling gaat. De door koper betaalde nog niet-verstreken rentetermijnen worden in dit geval aan koper gerestitueerd.
4. Indien Gemeente niet aan haar verplichtingen voldoet, valt de door Koper betaalde rentevergoeding terug aan Koper.

#### **Artikel 18. Bouwplicht**

1. Koper zal het perceel conform het door Gemeente overeenkomstig artikel 15 vooraf goedgekeurde bouw- en inrichtingsplan inrichten.
2. Zolang niet is voldaan aan de verplichting vermeld in lid 1 van dit artikel mag Koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom over dragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming vereist.
3. Indien na verloop van een termijn van twee jaren na de datum van het in vervulling gaan van de in artikel 15 lid 7 genoemde opschortende voorwaarde, of zoveel eerder als Koper aangeeft niet te kunnen nakomen, de op het perceel te realiseren bebouwing nog niet - overeenkomstig artikel 16 - is gerealiseerd en in gebruik is genomen, heeft Gemeente het recht de ontbinding van de koopovereenkomst en de wederoverdracht - als bedoeld in artikel 19 lid 1 - te vorderen. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de Koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt terug geleverd.

#### **Artikel 19. Wederoverdracht aan Gemeente**

1. In het geval van artikel 18 lid 3 heeft Gemeente het recht op wederoverdracht van de onroerende zaak, naast het recht om nakoming te vorderen en onverminderd het recht op basis van de optie-koopovereenkomst verschuldigde schadevergoeding en boete(n) te vorderen.
2. Indien Gemeente van het recht op wederoverdracht gebruik maakt, zal Koper hiervan door middel van een aangetekend schrijven op de hoogte worden gesteld.
3. Koper is gehouden de onroerende zaak binnen een maand na ontvangst van het in lid 2 van dit artikel bedoelde schrijven aan Gemeente over te dragen tegen dezelfde koopprijs zonder rente als door Koper aan Gemeente is betaald.
4. Bij de schadevergoeding als bedoeld in lid 1 van dit artikel, zijn inbegrepen de als gevolg van de niet nakoming, de door Gemeente te maken en gemaakte aantoonbare kosten alsmede de wettelijke rente voor handelstransacties conform artikel 6:119 sub b van het Burgerlijk Wetboek vanaf het moment dat de schuldplichtigheid is aangevangen.
5. Koper dient de onroerende zaak terug te leveren vrij van hypotheeken, andere beperkte rechten en beslagen, alsmede in minimaal dezelfde milieukundige toestand als hij de onroerende zaak van Gemeente geleverd heeft gekregen. Als Koper de onroerende zaak terug levert, waarbij niet wordt voldaan aan het hiervoor gestelde, is het Gemeente toegestaan het op grond van lid 3 van dit artikel verschuldigde bedrag te verminderen met de kosten die verbonden zijn aan het oorspronkelijk terug brengen in de staat zoals Koper geleverd heeft gekregen.
6. Alle kosten en belastingen die zijn gemoeid met de wederoverdracht, komen voor rekening van Koper.

#### **Artikel 20. Ondernemersvereniging en Beheersstichting**

1. In het kader van het tussen Gemeente en de eigenaren van een bedrijfskavel op onder meer het bedrijventerrein te realiseren gezamenlijke beheer en onderhoud, met als doel sturing te geven aan een duurzame inrichting van het bedrijventerrein, het zogenaamde parkmanagement, is aansluiting gezocht bij de Ondernemersvereniging en de Beheersstichting.
2. Koper wordt onder de opschortende voorwaarde van het tekenen van de notariële akte lid van de Ondernemersvereniging en is verplicht tot nakoming van de voor dit lidmaatschap geldende rechten en plichten. De statuten van de Ondernemersvereniging en Beheersstichting kunnen door Koper kosteloos bij Gemeente worden opgevraagd. Koper verplicht zich via de Ondernemersvereniging een jaarlijkse bijdrage te betalen voor het gedeelte van zijn onroerende zaak dat binnen het parkmanagement valt. De bijdrage wordt geheven naar rato van hetgeen is aangebracht conform het inrichtingsplan op het gedeelte parkmanagement van de onroerende zaak. De hoogte van de bijdrage is afhankelijk van het aandeel groenvoorziening en elementenverharding, alsmede het kwaliteitsniveau daarvan. Het minimale kwaliteitsniveau dat aangelegd en gehandhaafd dient te worden is omschreven in aangehechte bijlage 1. De bijdrage kan, vanwege een verschillend kwaliteitsniveau, afwijken van de huidige bijdrage aan de Ondernemersvereniging.
3. Betaling geschiedt aan de Ondernemersvereniging. De Ondernemersvereniging stort de jaarlijkse bijdrage in een fonds en gebruikt deze overeenkomstig haar statuten en de beheerovereenkomst

- met de Beheersstichting parkmanagement. Vanuit de Beheersstichting zal het parkmanagement worden aangestuurd. De betalingsverplichting ontstaat op een nader door de Ondernemersvereniging vast te stellen moment, echter uiterlijk op het moment dat de bijdrage vermeld in lid 2 is vastgesteld.
4. Gemeente verplicht zich eveneens jaarlijks een bedrag, gekoppeld aan het kwaliteitsniveau B (zoals omschreven in bijlage 1), ten behoeve van het onderhoud van het openbaar groen in een door de Beheersstichting te beheren fonds te storten. De Beheersstichting dient hiervoor een factuur in bij Gemeente.
  5. Koper verbindt zich jegens Gemeente, jegens alle overige kopers van de percelen op het bedrijventerrein, jegens de Ondernemersvereniging en jegens de Beheersstichting, welke Gemeente voor deze aanneemt:
    - a. om bij (gedeeltelijke) vervreemding van de onroerende zaak, het daarmee corresponderende lidmaatschap van de Ondernemersvereniging mede (te doen) overdragen op zijn rechtsopvolgers, ter voldoening aan het bepaalde in lid 2 van dit artikel;
    - b. om lid van de Ondernemersvereniging te blijven en zich te gedragen naar de door de vereniging (via de ledenvergadering) vastgestelde besluiten gedurende de periode dat hij eigenaar is van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan hij een direct opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000) verbeurt, af te dragen aan de Ondernemersvereniging, en onverminderd het recht van Gemeente en/of de Ondernemersvereniging meer geleden schadevergoeding en/of nakoming te vorderen;
    - c. om gedurende de periode dat hij als eigenaar van (een gedeelte van) het verkochte ophoudt lid te zijn van de Ondernemersvereniging die bijdragen te betalen als waartoe hij ingevolge de statuten van Ondernemersvereniging zou zijn gehouden indien het lidmaatschap niet zou zijn geëindigd.

#### **Artikel 21. Beheer/Onderhoud**

1. Om een hoogwaardig en duurzaam kwaliteitsniveau van het bedrijventerrein te bevorderen en te handhaven, staat Koper toe dat het binnen het parkmanagement gelegen gedeelte van zijn onroerende zaak:
  - a. het onderhoud van het groen;
  - b. het onderhoud van de verharding;
  - c. het beheer van het onder a en b vermelde;wordt uitgevoerd - overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan en het inrichtingsplan - onder de daarvoor geldende bepalingen en bedingen door één of meerdere door de Ondernemersvereniging en/of de Beheersstichting aan te wijzen organisaties. De onder a tot en met c vermelde werkzaamheden betreffen de door Koper verplicht af te nemen werkzaamheden, zijnde het zogenaamde verplichte pakket. De kosten hiervoor zijn voor rekening van Koper.
2. Voor zover Koper aan zijn betalingsverplichtingen zoals bedoeld in artikel 20 lid 3 jegens de Ondernemersvereniging aan de Beheersstichting heeft voldaan, is hij van de betalingsverplichting van artikel 20 lid 2 gekweten over de periode waarop de betaling betrekking had.
3. Het bepaalde in lid 1 zal als kwalitatieve verplichting ten behoeve van Gemeente de Ondernemersvereniging en de Beheersstichting op de onroerende zaak rusten en van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak/zaken onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Deze verplichting zal overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

#### **Artikel 22. Erfdienstbaarheid en kwalitatieve verplichting**

1. Voor zover mogelijk zullen de verplichtingen vermeld in de artikelen 20 en 21 als erfdienstbaarheden en/of als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding ten behoeve en ten laste van de onroerende zaak, alsmede ten laste en ten behoeve van de overige kadastrale percelen op het bedrijventerrein en ten behoeve van het dichtstbijzijnde kadastrale perceel in eigendom van Gemeente worden gevestigd in de ter zake van deze overeenkomst op te maken notariële akte welke zal worden ingeschreven in de openbare registers.
2. Het in artikel 15 lid 5 bedoeld niet-wijzigingsbeding zal als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak rusten en van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Deze verplichting zal overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.
3. De kwalitatieve verplichting van dit artikel wordt overeengekomen ten behoeve van Gemeente en/of de Ondernemersvereniging en/of de Beheersstichting.
4. Ten laste van de onroerende zaak en ten behoeve van het dichtstbijzijnde kadastrale perceel in eigendom van Gemeente wordt een erfdienstbaarheid gevestigd, inhoudende het in stand houden/dulden van het in artikel 21 lid 1 vermelde. Indien in strijd met deze erfdienstbaarheid wordt gehandeld, geldt het boetebeding ex artikel 25.

### **Artikel 23. Gevolgen van strijdigheid met het recht**

Voor zover één of meerdere bepalingen van deze algemene verkoopvoorwaarden geheel of gedeeltelijk in strijd mocht(en) komen met regels van dwingend recht of aan de bepaling(en), al dan niet door invoering van nieuwe regelgeving, gevolgen zouden worden verbonden die niet overeenstemmen met de afspraken en bedoelingen van partijen, komen deze algemene verkoopvoorwaarden niet te vervallen, maar zullen partijen overleg voeren over een met de bestaande regelgeving of de uitleg daarvan in overeenstemming zijnde wijziging van de algemene verkoopvoorwaarden die zo veel mogelijk aansluit bij de afspraken en bedoelingen van partijen.

### **Artikel 24. Kettingbeding**

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens Gemeente, jegens de kopers van alle andere kadastrale percelen op het Bedrijventerrein en jegens de Ondernemersvereniging, waarbij Gemeente dit voor zich en voor de andere belanghebbenden aanvaardt, het in de artikelen 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 23 en 25 bepaalde, bij overdracht van het geheel of een deel van de onroerende zaak, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan zijn rechtsopvolgers op te leggen, waartoe deze bepalingen letterlijk in de betreffende notariële akte zullen moeten worden opgenomen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000), ten behoeve van Gemeente. Ter verifiëring zendt de notaris binnen veertien (14) dagen na aktepassering, in opdracht van Koper, een kopie van de notariële akte aan Gemeente.
2. Op gelijke wijze als hierboven in lid 1 bepaald, verbindt Koper zich jegens Gemeente, jegens de kopers van alle andere kadastrale percelen op het Bedrijventerrein en jegens de Ondernemersvereniging tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat Koper deze bepalingen letterlijk zal opleggen aan diens rechtsopvolgers en beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Gemeente, de kopers van alle andere kadastrale percelen op het Bedrijventerrein en de Ondernemersvereniging deze bedingen aan en zendt Gemeente ter verifiëring een kopie van de betrokken notariële akte.
3. Deze verplichting is van toepassing indien en voor zover hiertoe niet een zakelijk recht zoals in artikel 21 bedoeld ten laste van het perceel van Koper geldt.
4. Koper verplicht zich jegens Gemeente, jegens de kopers van alle andere kadastrale percelen op het Bedrijventerrein en jegens de Ondernemersvereniging, om gelijklopende of ongeveer gelijklopende derdenbedingen of derdenbedingen van gelijklopende strekking als bedoeld in de leden 1 en 2 van dit artikel, die ten behoeve van hem worden bedongen te aanvaarden. Koper machtigt Gemeente, de kopers van alle andere kadastrale percelen op het Bedrijventerrein en de Ondernemersvereniging daartoe onherroepelijk om van iedere ander koper van een kadastraal perceel te bedingen dat deze de betrokken bepalingen als derdenbeding ten behoeve van Koper aan zijn opvolgende eigenaren of zakelijk gerechtigden oplegt en namens Koper laat aanvaarden.

### **Artikel 25. Boetebepaling**

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting alsmede instandhouding van, voortvloeiende uit deze overeenkomst, verbeurt de ander, na schriftelijke ingebrekestelling, ten behoeve van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van een duizend euro (€ 1.000) per overtreding en per dag dat deze overtreding voortduurt. Zulks met inachtneming van de overige in deze algemene voorwaarden opgenomen boetebepalingen.
2. Naast het gestelde in het vorige lid van dit artikel, behouden Gemeente en de eigenaar het recht om nakoming te vorderen.

### **Artikel 26. Faillissement en beslag**

1. Indien Koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen of ten aanzien van Koper de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen van toepassing is verklaard, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is Gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolgt deze overeenkomst te boven gaan.

### **Artikel 27. Overdracht van rechten**

Het is partijen niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventueel met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. Partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.



---

### **Artikel 28. Geschillenregeling**

Alle geschillen, die naar aanleiding van onderhavige optie-koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Overijssel, locatie Almelo, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeen komen.

### **Artikel 29. Bijlagen**

De navolgende bijlage maakt integraal deel uit van deze overeenkomst:

- Kwaliteitsniveau verharding en groenvoorzieningen

*Vastgesteld op 3 maart 2020,*

*Het college van burgemeester en wethouders  
de secretaris*

*de burgemeester*