

Algemene verkoopvoorwaarden 2023 betreffende de verkoop van bedrijfskavels door de gemeente Land van Cuijk

Inhoud

Definities, totstandkoming en gestanddoening	2
Artikel 1 Definities	2
 Voortraject.....	3
Artikel 2 Reservering	3
 Algemene bepalingen	4
Artikel 3 Geldigheid / Tekening	4
Artikel 4 Koop, waarborgsom en recht tot ontbinding	4
Artikel 5 Juridische en feitelijke staat bij juridische levering	4
Artikel 6 Perceelomschrijving, meting en terreingrenzen	5
Artikel 7 Over- en ondermaat	5
Artikel 8 Overdracht / Juridische levering	5
Artikel 9 Ingebruikneming / Feitelijke levering	6
Artikel 10 Risico	6
Artikel 11 Kosten, rechten, lasten en belastingen	6
Artikel 12 Betaling koopsom	6
Artikel 13 Beoogd gebruik	6
Artikel 14 Bouwrijpe staat	6
Artikel 15 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging	7
Artikel 16 Faillissement en beslag.....	8
Artikel 17 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid.....	8
Artikel 18 Bouwplan, bouwplicht en teruglevering bij niet nakoming bouwplicht	8
Artikel 19 Verplichtingen van de Koper.....	9
Artikel 20 Inrit	9
Artikel 21 Openbare voorzieningen, gedoogplicht en opstalrecht	9
Artikel 22 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen	10
Artikel 23 Gebruik gemeentegronden	10
Artikel 24 Schade aan gemeente-eigendommen	10
Artikel 25 Overdracht contractpositie	10
Artikel 26 Anti-speculatiebeding	11
Artikel 27 Aanleg parkeergelegenheid / manoeuvreren / laden en lossen	11
Artikel 28 Winkel-, detailverkoop en/of publieksgerichte activiteiten	11
Artikel 29 Parkmanagement / bedrijventerreinvereniging	11
Artikel 30 Kettingbeding	11
Artikel 31 Boetebepaling	12
Artikel 32 Geschillenregeling.....	12
 Slotbepalingen	12
Artikel 33 Domicilie	12
Artikel 34 Afwijkingsbevoegdheid	12
Artikel 35 Citeertitel	13

Definities, totstandkoming en gestanddoening

Artikel 1 Definities

In deze Algemene verkoopvoorwaarden betreffende de verkoop van Bedrijfskavels door de gemeente Land van Cuijk wordt verstaan onder:

<u>Algemene verkoopvoorwaarden:</u>	de verkoopvoorwaarden van de gemeente Land van Cuijk, die bestemd zijn om te gelden bij verkoopovereenkomsten waarbij de gemeente de Bedrijfskavel verkoopt.
<u>Bedrijfskavel:</u>	de over te dragen onroerende zaak, die het object vormt van de Verkoopovereenkomst, waarop deze algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn verklaard.
<u>Onherroepelijke omgevingsvergunning:</u>	een omgevingsvergunning waartegen niet tijdig conform de door de wet gestelde termijnen bezwaar c.q. (hoger)beroep is ingesteld, dan wel, indien zulks wel het geval is, partijen gezamenlijk van oordeel zijn dat dit naar redelijke verwachting niet zal leiden tot schorsing en/of vernietiging van de omgevingsvergunning.
<u>College:</u>	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Land van Cuijk.
<u>Feitelijke levering:</u>	de datum waarop de bouwkael in bezit wordt gesteld aan de Koper.
<u>Gegadigde:</u>	de kandidaat Koper die interesse heeft getoond in de Bedrijfskavel.
<u>Verkoper:</u>	de gemeente Land van Cuijk.
<u>Koopsom:</u>	de prijs voor de Bedrijfskavel exclusief BTW, welke tot stand komt door de totale oppervlakte van de Bedrijfskavel te vermenigvuldigen met de verkoopprijs per vierkante meter, of welke prijs vooraf is vastgesteld.
<u>Koper:</u>	de gegadigde, na ondertekening van de Verkoopovereenkomst door partijen, welke een (rechts)persoon met volledige rechtsbevoegdheid is, die als zodanig vermeld staat in de Verkoopovereenkomst en aan wie door de gemeente de bouwkael is verkocht.
<u>Notariële akte van levering:</u>	de voor de eigendomsovergang van de Bedrijfskavel vereiste akte van levering.
<u>Juridische levering:</u>	de juridische eigendomsovergang van de Bedrijfskavel door inschrijving van de notariële akte van levering in de openbare registers.
<u>Partijen:</u>	de Verkoper en Koper gezamenlijk.
<u>Reserveringsovereenkomst:</u>	de overeenkomst waarbij de gemeente de Bedrijfskavel gedurende een reserveringsperiode van 3, 6 of 12 maanden

	reserveert aan de gegadigde, waarbinnen de gegadigde een omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfsgebouw moet aanvragen met betrekking tot de Bedrijfskavel.
<u>Reserveringsperiode:</u>	periode van 3, 6 of 12 maanden waarin de Bedrijfskavel wordt gereserveerd voor de gegadigde.
<u>Reserveringsvergoeding:</u>	vergoeding van 1,5% -op jaarbasis- van de Koopsom van de Bedrijfskavel, verschuldigd voor de reserveringsperiode van 3, 6 of 12 maanden.
<u>Rioleringsstelsel:</u>	aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en drainage, waarvan de aansluitkosten voor rekening van de Koper komen.
<u>Verkoopovereenkomst:</u>	de overeenkomst waarbij de gemeente zich verplicht de bouwgrond in eigendom over te dragen aan de Koper en waarbij de Koper zich verbindt om deze te kopen en daarvoor de koopsom te betalen, waarop deze algemene verkoopvoorwaarden, al dan niet gedeeltelijk, van toepassing zijn verklaard.
<u>Wettelijke rente:</u>	de rente die de gemeente krachtens het bepaalde in deze algemene verkoopvoorwaarden kan vorderen van de Koper. Het percentage van deze rente is gelijk aan de wettelijke rente zoals deze geldt op het moment dat de Verkoopovereenkomst door partijen is ondertekend. De (rechts)persoon van de Koper is bepalend of het de rente voor handelstransacties of niet handelstransacties betreft.

Voortraject

Artikel 2 Reservering

1. Ingeval een gegadigde zijn interesse in een Bedrijfskavel kenbaar heeft gemaakt aan de gemeente, kan aan de gegadigde een schriftelijke, kosteloze, voorreservering worden verleend voor een periode van maximaal 2 maanden.
2. Vóór het verlopen van de voorreservering dient de gegadigde aan de gemeente te laten weten of hij de Bedrijfskavel wenst te reserveren. Indien een gegadigde vóór het verlopen van de voorreservering aan de gemeente laat weten geen interesse meer te hebben in de Bedrijfskavel, danwel wanneer de gegadigde de optie laat verkopen, verliest de gegadigde de voorreservering en kan de gemeente een voorreservering verlenen aan een andere gegadigde.
3. Wanneer de gegadigde vóór het verlopen van de voorreservering aan de gemeente laat weten de Bedrijfskavel te willen reserveren, geldt het hierna bepaalde.
4. De gemeente kan op verzoek van een gegadigde overgaan tot het reserveren van de Bedrijfskavel voor de reserveringsperiode van 3, 6 of 12 maanden, middels het aangaan van een Reserveringsovereenkomst met de gegadigde.
5. Voor het reserveren van de Bedrijfskavel wordt aan de gegadigde een Reserveringsvergoeding in rekening gebracht. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de grootte van de Bedrijfskavel en de gekozen reserveringsperiode.
6. De Gegadigde dient binnen de Reserveringsperiode een ontvankelijke aanvraag te doen voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfsgebouw op de Bedrijfskavel.
7. De Reserveringsperiode kan op verzoek van de Gegadigde, door of namens het College, worden verlengd met nog maximaal 2 periodes van 3 maanden, tegen betaling van een aanvullende Reserveringsvergoeding.

8. Wanneer de Gegadigde geen omgevingsvergunning heeft aangevraagd als hiervoor bedoeld, vervallen zijn rechten op de Bedrijfskavel en vervalt/vervallen de betaalde Reserveringsvergoeding(en) aan de gemeente als onkostenvergoeding en staat het de gemeente vrij de Bedrijfskavel aan een andere Gegadigde aan te bieden.
9. Direct aansluitend aan de Reserveringsperiode of uiterlijk direct aansluitend aan de tweede verlenging van de Reserveringsperiode zal, wanneer de Gegadigde en de gemeente tot overeenstemming zijn gekomen ter zake van de aan- respectievelijk de verkoop van de Bedrijfskavel, de Verkoopovereenkomst worden gesloten.
10. Indien geen Verkoopovereenkomst wordt gesloten binnen 8 dagen na de in lid 9 van dit artikel gemelde termijn, vervallen de rechten van de Gegadigde op de Bouwkavel en vervalt/vervallen de betaalde Reserveringsvergoeding(en) aan de gemeente als onkostenvergoeding en staat het de gemeente vrij de Bedrijfskavel aan een andere Gegadigde aan te bieden.

Algemene bepalingen

Artikel 3 Geldigheid / Tekening

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden 2023 betreffende de verkoop van Bedrijfskavels door de gemeente Land van Cuijk behoren bij iedere Verkoopovereenkomst aangaande de verkoop tussen de Verkoper en de Koper(s) van een Bedrijfskavel, waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee een onverbrekkelijk geheel, een en ander voor zover in de bijzondere bepalingen van de Verkoopovereenkomst van de inhoud van deze Algemene verkoopvoorwaarden niet uitdrukkelijk is afgeweken. Bij strijd tussen de Verkoopovereenkomst en de Algemene verkoopvoorwaarden prevaleert de Verkoopovereenkomst.
2. Bij de Verkoopovereenkomst van de Bedrijfskavel hoort een situatietekening, waarop de over te dragen Bedrijfskavel bij benadering staat aangegeven. Deze tekening bevat ook de globale perceeloppervlakte van de Bedrijfskavel.

Artikel 4 Koop, waarborgsom en recht tot ontbinding

1. Binnen 14 dagen na het sluiten van de Verkoopovereenkomst dient de Koper een waarborgsom aan de Verkoper te betalen ter grootte van 10% van de Koopsom, inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting. Het is Koper ook toegestaan een bankgarantie aan de Verkoper af te geven ter grootte van 10% van de Koopsom, inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting.
2. Indien de in lid 1 bedoelde waarborgsom niet tijdig is gestort, heeft de Verkoper het recht de Verkoopovereenkomst te ontbinden. Koper heeft in die situatie geen recht op vergoeding van schade en/of kosten (hoe ook genaamd en uit welken hoofde dan ook).
3. De Koper heeft het recht de Verkoopovereenkomst te ontbinden, indien Koper niet uiterlijk 6 weken na ondertekening van de Verkoopovereenkomst onder de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen bij het verstrekken van geldleningen onder eerste hypothecair verband een geldlening is verstrekt of een schriftelijke toezegging daartoe is gedaan door een in Nederland gevestigde bank en Koper schriftelijk en gedocumenteerd (1 offerte) aan de Verkoper heeft verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging, de Verkoopovereenkomst wil ontbinden.
4. Ingeval van ontbinding van de Verkoopovereenkomst als hiervoor bedoeld in de leden 2 en 3 van dit artikel, zal de Koper de waarborgsom van de Verkoper terug ontvangen.

Artikel 5 Juridische en feitelijke staat bij juridische levering

1. De Bedrijfskavel wordt vrij van hypotheken, beslagen, huur of ander gebruik of aanspraken overgedragen. Alle eventueel aan de Bedrijfskavel verbonden erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten blijven er op rusten, tenzij in de Verkoopovereenkomst anders overeengekomen en worden door de Koper uitdrukkelijk aanvaard.
2. De Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, de (laatste) akte(n) van levering en/of andere akten waarbij vooromschreven

rechten, bedingen en verplichtingen werden gevestigd, alsmede die lasten en beperkingen die voor hen uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hen geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

3. Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat met de Bedrijfskavel lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor de Koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij evenwel het recht om vóór het verlijden van de Notariële akte van levering, mits schriftelijk en onder opgaaf van reden(en), aan de Verkoper en aan de notaris, mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (zondermeer) aanvaardt. Het staat Partijen vervolgens vrij, mits op redelijke gronden, door een aangetekende schriftelijke verklaring aan de wederpartij en de notaris, de Verkoopovereenkomst te ontbinden.
4. De Verkoper staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van de Bedrijfskavel over te dragen.
5. De Bedrijfskavel zal bij de Juridische levering in bouwrijpe staat worden geleverd, als uitgewerkt in artikel 14.

Artikel 6 Perceelomschrijving, meting en terreingrenzen

1. De situering en begrenzing van de Bedrijfskavel zal door of vanwege de Verkoper, zowel op tekening als ter plaatse worden aangewezen.
2. Op verzoek van de Koper zullen vóór de datum van de Juridische of Feitelijke levering van de Bedrijfskavel de grenzen door of vanwege en op kosten van de Verkoper met daarvoor geëigende grenskenmerken in het terrein worden aangeduid en aan de Koper op diens verzoek worden aangewezen. De Koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen of bouwwerken zoals een (erf)afscheiding op de Bedrijfskavel, met de ter zake bevoegde ambtenaar van de gemeente overleg te plegen over de juiste plaatsing daarvan binnen de grenzen van de Bedrijfskavel. Indien de grenskenmerken als gevolg van een aan de Koper toe te rekenen omstandigheid zijn verplaatst of verwijderd zullen deze opnieuw door of vanwege de Verkoper worden aangebracht. De daaruit voortvloeiende kosten komen alsdan evenwel voor rekening van de Koper.
3. De Koper machtigt de Verkoper de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.

Artikel 7 Over- en ondermaat

Over- of ondermaat van de Bedrijfskavel zal aan geen van partijen enig recht verlenen, tenzij deze afwijking na definitieve inmeting door het kadaster meer dan 2% van de in de Verkoopovereenkomst genoemde grondoppervlakte betreft en een minimale waarde van € 1000,00 (exclusief btw) vertegenwoordigt, in welk geval verrekening plaatsvindt op grondslag van de koopsom per m², te vermeerderen met btw.

Artikel 8 Overdracht / Juridische levering

1. De Notariële akte van levering kan worden gepasseerd nadat sprake is van een Onherroepelijke omgevingsvergunning. Koper zal hiervoor een afspraak met de notaris maken. De keuze van de notaris ligt bij Koper. Wanneer Koper niet binnen 2 weken na ondertekening van de Verkoopovereenkomst zijn/haar keuze voor de notaris kenbaar maakt, zal de Verkoper een notaris aanwijzen.
2. De Notariële akte van levering moet zijn gepasseerd uiterlijk 6 weken na het verkrijgen van een Onherroepelijke omgevingsvergunning.
3. De Koper kan uiterlijk 2 weken voor het einde van de termijn, zoals bepaald in het derde lid, bij het College een verzoek indienen tot verlenging van deze termijn. Het College kan op dit verzoek besluiten tot verlenging van de genoemde termijn.
4. Bij verlenging van de termijn, als genoemd in lid 3, vanwege een oorzaak die aan de Koper te wijten of toe te rekenen is, is de Koper verplicht de Wettelijke rente aan de Verkoper te voldoen, tenzij het College expliciet anders beslist. De Wettelijke rente is verschuldigd over de Koopsom exclusief BTW, vanaf de uiterlijke datum van Juridische levering zoals bedoeld in lid 2 tot de daadwerkelijke datum van Juridische levering van de Bedrijfskavel.
5. Indien een der Partijen geen medewerking kan of wil verlenen aan de Ondertekening van de Notariële akte van levering na een ontvangen oproep tot ondertekening van de akte bij de notaris, verbeurt zij aan de wederpartij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare en invorderbare

boete van 10% van de Koopsom, onverminderd het recht van de wederpartij om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 9 Ingebruikneming / Feitelijke levering

1. Koper aanvaardt de Bedrijfskavel in eigen gebruik zodra de Notariële akte van levering is gepasseerd, tenzij in de Verkoopovereenkomst een ander moment is overeengekomen.
2. Het College kan, op schriftelijk verzoek van de Koper, toestemming verlenen tot vervroegde ingebruikname. Deze toestemming wordt verleend indien de Koper ten minste de Koopsom volledig heeft voldaan. Het College heeft de mogelijkheid aan deze toestemming voorwaarden te verbinden.
3. Het voortgezet gebruik van Verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Verkoopovereenkomst tot aan het tijdstip van de Feitelijke levering en/of Juridische Levering wordt geacht geen wijziging aan te brengen in de staat van de Bedrijfskavel.

Artikel 10 Risico

Vanaf de datum van de Juridische levering is de Bedrijfskavel voor risico van de Koper en dient de Koper de Bedrijfskavel voor haar rekening en op een door haar te bepalen wijze te verzekeren. Indien de Feitelijke levering aan de Koper plaatsvindt op een eerder tijdstip dan de Juridische levering, dan gaat het risico op de Koper over vanaf de datum van de Feitelijke levering.

Artikel 11 Kosten, rechten, lasten en belastingen

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

Artikel 12 Betaling koopsom

1. De betaling van de Koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen ten aanzien van de Bedrijfskavel vindt plaats bij gelegenheid van de Juridische levering en via de notaris die de akte passeert.
2. De eventueel betaalde waarborgsom, als vermeld in artikel 4, zal met de Koopsom worden verrekend.

Artikel 13 Beoogd gebruik

1. De Koper is gehouden de Bedrijfskavel niet anders te gebruiken dan overeenkomstig het ten tijde van de verkoop geldende bestemmingsplan (c.q. omgevingsplan), dan wel ontwerpbestemmingsplan, tenzij op een later tijdstip de bestemming alsnog wordt gewijzigd. In dat geval is het gebruik volgens de nieuwe bestemming geoorloofd.
2. De in lid 1 omschreven gebruiksplicht laat onverlet het recht van de Koper gebruik te maken van de planologische ontheffingsmogelijkheden waarin de wet voorziet of op enig moment zal voorzien.

Artikel 14 Bouwrijpe staat

1. Tenzij in de Verkoopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt de Bedrijfskavel bouwrijp geleverd. Bouwrijp wil zeggen dat het gebied waarin de Bedrijfskavel is gelegen;
 - a. voorzien is van bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, welke aansluit op de Bedrijfskavel;
 - b. de Bedrijfskavel geen boven- of ondergrondse obstakels kent die aan de realisering van het bouwplan in de weg staan;

- c. er op grond van een bestemmingsplan (c.q. omgevingsplan) of anderszins een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het bouwplan.
- Voorzien van ondergrondse en bovengrondse infrastructuur houdt in dat de Bedrijfskavel in de nabijheid is voorzien van een dwa-rioleringsstelsel met uitlegger(s) tot de perceelsgrens richting de toekomstige bebouwing, dat bouwwegen zijn aangelegd en dat de kabels en leidingen ten behoeve van de nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven kunnen worden aangelegd. Tevens is de Bedrijfskavel vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben, boomwortels >20 mm en puinrestanten in de aanwezige grond >31,5 mm, zijn de niet-te-handhaven opstallen gesloopt, zijn de niet-te-handhaven bomen gerooid en is de grond opgeschoond, geëgaliseerd en op een vooraf door of vanwege de Verkoper te bepalen peil gebracht. Bouwkavels worden niet opgehoogd of afgegraven. De Koper koopt de bouwkavel in de feitelijke staat ten tijde van het sluiten van de Verkoopovereenkomst.
2. De Verkoper brengt of wijst een nutstracé aan voor de aan te leggen nutsvoorzieningen door de nutsbedrijven en spant zich in om ervoor te zorgen dat de nutsbedrijven de benodigde nutsvoorzieningen tijdig realiseren. De Verkoper kan nimmer aansprakelijk worden gesteld voor vertragingen en/of andere ongemakken die voortvloeien uit de gedragingen/handelwijze van de nutsbedrijven. De huisaansluiting (netwerkaansluiting voor data, water en elektriciteit vanuit de openbare ruimte naar de bebouwing op de Bedrijfskavel) is de verantwoordelijkheid van de Koper; deze dient tijdig de benodigde huisaansluitingen aan te vragen bij de nutsbedrijven.
 3. De Koper krijgt voor hemelwater geen aansluiting op het riool. De Koper is verplicht het regenwater op eigen perceel op te vangen en verwerken.

Artikel 15 Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de grond van de Bedrijfskavel, wordt door de Verkoper op haar kosten een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport, waarvan de conclusie als bijlage bij de Verkoopovereenkomst wordt gevoegd. In dit rapport zal de toestand van de grond worden beschreven en hieruit dient te blijken dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of anderszins onaanvaardbaar zijn.
2. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten die genoemd zijn in de Wet milieubeheer. Evenmin wordt hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
3. Het in lid 1 vermelde onderzoek geeft slechts een indicatie omtrent de mate van bodemverontreiniging. Het staat Koper derhalve vrij vóór het passeren van de Notariële akte van levering op de Bedrijfskavel, op zijn kosten, een (aanvullend) bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode. Als uit dit bodemonderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is, stelt Koper het betreffende rapport ter beschikking aan Verkoper, waarna deze de kosten voor het onderzoek vergoedt. Koper heeft dan de keuze tussen (1) sanering van de Bedrijfskavel door en op kosten van Verkoper, tenzij naar de mening van Verkoper de kosten van sanering niet opwegen tegen de waarde van de grond, dan wel om (2) af te zien van de verkoop waarbij de Bedrijfskavel ter vrije beschikking van Verkoper wordt gesteld, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de Verkoopovereenkomst.
4. Indien tot sanering van de Bedrijfskavel 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 en de grond ter beschikking van Koper wordt gesteld, geen Wettelijke rente verschuldigd over de Koopsom. De termijnen bedoeld in artikel 8 lid 2 en 3 worden dienovereenkomstig met de hiervoor bedoelde periode verlengd.
5. De Koper is verplicht de eventueel vrijkomende, overtollige grond, die niet nodig is voor de ophoging van het terrein, voor eigen rekening af te voeren. Het is Koper niet toegestaan om deze grond al dan niet tijdelijk op te slaan op de aangrenzende bouwterreinen dan wel op openbaar terrein. Het is Koper bekend dat bij eventuele afvoer van de grond van het bouwterrein die wordt hergebruikt het Besluit bodemkwaliteit (danwel de vervangende regeling in de Omgevingswet) van toepassing is. Bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan. 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, waarvan de kosten voor rekening Koper zijn.

6. Onderzoek naar de draagkracht van de grond dient door en voor rekening van Koper plaats te vinden. Verkoper is niet aansprakelijk voor de draagkracht, noch voor de waterdoorlatendheid van de grond c.q. de daarop van invloed zijnde omstandigheden.

Artikel 16 Faillissement en beslag

1. Indien de Koper voor de Juridische levering in staat van faillissement wordt verklaard of dat surseance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van de Koper is aangevraagd of in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap, alsmede wanneer er voor de datum van de Juridische levering executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van de Koper wordt gelegd, is de Verkoper bevoegd de Verkoopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is. De Verkoper zal de Verkoopovereenkomst alsdan ontbinden middels een aangetekend schrijven aan de Koper en eventueel de notaris. De Koper is in dat geval aan de Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ten bedrage van 10% van de Koopsom verschuldigd.
2. Indien de Verkoper geen beroep heeft gedaan op de ontbindende voorwaarde als bedoeld in lid 1, vervalt het recht om op grond daarvan ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.
3. Het recht van de Verkoper om een beroep te doen op de ontbindende voorwaarde als bepaald in lid 1 bestaat zonder verplichting tot enige schadevergoeding en/of boete aan de Koper.
4. Indien reeds de Feitelijke levering van de Bedrijfskavel heeft plaatsgevonden, is de Koper verplicht de Bedrijfskavel onverwijld weer in de macht van de Verkoper terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de Feitelijke levering van de Bedrijfskavel.

Artikel 17 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

1. Indien in de Verkoopovereenkomst betreffende één en hetzelfde object meer dan één natuurlijk en/of rechtspersoon als Koper staat is opgenomen, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien.
2. De verplichtingen die voor de Koper uit de verkoop voortvloeien, zijn steeds ten opzichte van de Verkoper ondeelbaar.

Artikel 18 Bouwplan, bouwplicht en teruglevering bij niet nakoming bouwplicht

1. De Koper is verplicht de Bedrijfskavel te bebouwen overeenkomstig een door de Koper ingediende en door de gemeente verleende omgevingsvergunning voor het bouwplan.
2. De Koper is, nadat hij de beschikking heeft over een Onherroepelijke omgevingsvergunning, en nadat de Notariële akte van levering is gepasseerd, verplicht om:
 - a. binnen 26 weken te starten met de realisering van het bouwplan op de Bedrijfskavel overeenkomstig het blijkens de omgevingsvergunning door de gemeente goedgekeurde bouwplan. Onder het starten wordt verstaan dat de palen geheid zijn en/of fundamenteen gelegd;
 - b. het bouwplan op de Bedrijfskavel binnen 2 jaar na het starten te voltooien en gereed te melden bij de gemeente tenzij op grond van bijzondere omstandigheden op verzoek van de Koper, door het College schriftelijk uitstel wordt verleend;
 - c. de Bedrijfskavel op behoorlijke wijze overeenkomstig de in de Notariële akte van levering aangegeven bestemming in te richten en ingericht te houden;
 - d. de Bedrijfskavel overeenkomstig in de Notariële akte van levering aangegeven bestemming in gebruik te nemen.
3. Indien de Koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting als bedoeld in lid 2, is de Koper, indien de Verkoper dat wenst, verplicht om de Bedrijfskavel vrij van hypotheek en andere aanspraken van derden, hoe ook genaamd, op eerste vordering van de Verkoper aan de Verkoper (terug) te leveren, tegen betaling door de Verkoper van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de Verkoper en de Koper overeengekomen Koopsom,

verminderd met 10%. Voor eventueel aan of op de Bedrijfskavel verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de Verkoper worden gevorderd.

4. De kosten van of in verband met de (terug) levering van de Bedrijfskavel zoals in lid 4 genoemd komen geheel voor rekening van de Koper.
5. De Koper geeft door het sluiten van de Verkoopovereenkomst onherroepelijk volmacht tot de in dit artikel bedoelde (terug)levering.
6. De Koper is verplicht om, op verzoek van de Verkoper, in verband met de (terug)levering als bedoeld in dit artikel, binnen een door de Verkoper te bepalen redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de Bedrijfskavel. De Verkoper heeft ook het recht te verlangen dat de Koper eventuele veranderingen aan de Bedrijfskavel niet ongedaan maakt.
7. Indien de Verkoper (terug)levering als bedoeld in dit artikel wenst en de Bedrijfskavel op de dag van (terug)levering niet volledig vrij is van hypotheken en andere aanspraken van derden, geschiedt de (terug)levering zonder dat de Verkoper op dat moment het in lid 3 genoemde bedrag hoeft te betalen. De Koper is alsdan in verzuim met zijn verplichting tot volledig onbezwaarde (terug)levering. Betaling van het in lid 3 genoemde bedrag zal alsnog door de Verkoper geschieden, zodra de Bedrijfskavel alsnog volledig vrij is van de op de dag van (terug)levering daarop rustende hypotheken en andere aanspraken van derden en het door Verkoper uit dien hoofde betaalde te verrekenen met het (nog) aan de Koper te betalen bedrag.

Artikel 19 Verplichtingen van de Koper

1. Ter voldoening aan zijn in artikel 18 bedoelde bouwplicht, dient de Koper voor zijn rekening en risico, onder andere de volgende werkzaamheden op de Bedrijfskavel te (laten) verrichten:
 - a. ontgraven tot onderkant fundering (bouwput);
 - b. verbetering van de grond onder de fundering;
 - c. het eventueel afvoeren van vrijkomende overtollige grond of het aanvoeren van grond t.b.v. ophoging van het bouwterrein/Bedrijfskavel;
 - d. draineren;
 - e. maken van de huisaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen;
 - f. de aansluiting van de Bedrijfskavel op de openbare weg. Dit betreft het gedeelte van de aansluiting op eigen terrein, tot aan de perceelgrens; de Verkoper zorgt voor de aansluiting op de openbare weg vanaf de perceelgrens.
 - g. Door Verkoper is reeds een Klic melding uitgevoerd met betrekking tot kabels en leidingen. Koper is zelf verantwoordelijk voor een actuele Klic melding.
2. De kosten die samenhangen met de in lid 1 genoemde werkzaamheden/verplichtingen, zijn voor rekening van de Koper.
3. De door de Koper gewenste erfafscheidingen worden door Koper voor diens rekening geplaatst, voor zover toepasselijk in samenwerking met de (toekomstige) eigenaar van de naburige kavel. De Koper doet voor zover het betreft naburige belendende niet-verkochte kavels die (nog) in eigendom zijn van de Verkoper afstand van zijn rechten als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 BW, zolang de Verkoper eigenaar is van de betreffende kavel.
4. Het is Koper bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op de aangrenzende bouw kavels of op openbaar terrein.

Artikel 20 Inrit

Koper heeft recht op één inrit voor de Bedrijfskavel. De aanleg en kosten van de inrit zijn voor rekening van Koper tenzij anders overeengekomen in de Verkoopovereenkomst. Koper dient een omgevingsvergunning voor een inrit/uitweg aan te vragen.

Artikel 21 Openbare voorzieningen, gedoogplicht en opstalrecht

1. De Koper is verplicht, voordat met graafwerkzaamheden op de Bedrijfskavel wordt begonnen, kennis te nemen van de aanwezigheid van kabels, rioleringen en mogelijke andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden in de grond en schade hieraan te voorkomen.

2. De Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke die op, in of boven de Bedrijfskavel zijn aangebracht, worden onderhouden en vernieuwd.
3. De Koper is tevens verplicht op, in, aan of boven de grond van de Bedrijfskavel de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd.
4. De Verkoper is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen als bedoeld in lid 2 respectievelijk lid 3.
5. De Verkoper is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van het gedogen als bedoeld in lid 2 respectievelijk lid 3.
6. Voor zover noodzakelijk, zal, ten laste van een daartoe op de bij de Verkoopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de Bedrijfskavel en ten behoeve van de in de Verkoopovereenkomst aangegeven rechthebbende worden gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. Indien door genoemde werkzaamheden schade wordt veroorzaakt die redelijkerwijs niet ten laste van de Koper kan worden gebracht wordt deze vergoed.
7. Bij het opstalrecht als bedoeld in lid 6 wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de Bedrijfskavel geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diep wortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling moet worden verleend.
8. Bij het opstalrecht als bedoeld in lid 6 wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de bouwkavel geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diep wortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling moet worden verleend.

Artikel 22 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

1. Voor zover noodzakelijk zal, ten behoeve of ten laste van de Bedrijfskavel, in de Notariële akte van levering worden gevestigd en aangenomen, alle zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin de Bedrijfskavel en omliggende percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
2. 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.

Artikel 23 Gebruik gemeentegronden

Gemeentelijke gronden, zoals andere (aangrenzende) bouwkavels, groenstroken, wegen, voetpaden en dergelijke, mogen zonder schriftelijke toestemming van het College niet als opslagterrein van bouwmaterialen, keten en andere voor het bouwplan benodigde zaken worden gebruikt.

Artikel 24 Schade aan gemeente-eigendommen

De Koper is verplicht alle schade aan de openbare weg, aan daaraan grenzende gemeente-eigendommen en aan alle zich daarop/daarin bevindende voorzieningen, die veroorzaakt wordt door de, ten behoeve van het op de Bedrijfskavel op te richten bouwplan, uit te voeren werkzaamheden (waaronder bouwverkeer) en die aan de Koper kan worden toegerekend, op een door de Verkoper aan te geven wijze binnen een daarbij te stellen termijn te vergoeden dan wel te (doen) herstellen.

Artikel 25 Overdracht contractpositie

1. Het is Koper zonder toestemming van Verkoper niet toegestaan zijn contractpositie geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

2. Op schriftelijk verzoek van de Koper kan Verkoper medewerking verlenen om het recht van de Koper op Juridische levering van de Bedrijfskavel over te dragen aan een derde, bijvoorbeeld middels een zogenoemde A-B-C levering, maar Verkoper is gerechtigd om hier alsdan nadere voorwaarden aan te verbinden.

Artikel 26 Anti-speculatiebeding

1. Koper is verplicht het op de Bedrijfskavel te realiseren bedrijfsgebouw te gebruiken voor eigen bedrijfsvoering en het bedrijfsgebouw met de daartoe behorende grond niet aan derden te vervreemden, verhuren, of anderszins aan derden in gebruik te geven. Onder vervreemding wordt ten deze mede begrepen het vestigen van zakelijke rechten van erfpacht, opstal en vruchtgebruik.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de Koper het betreffende bedrijfsgebouw gedurende 5 jaren heeft gebruikt. Als aanvangsdatum en tijdvak voor de termijn van ingebruikneming geldt de datum waarop en de tijd gedurende welke het bedrijf van de Koper als gebruiker van het desbetreffende adres bij de gemeente is geregistreerd.
3. Het College kan ontheffing verlenen van de verplichtingen als bedoeld in de leden 1 en 2 van dit artikel op grond van gebleken onaanvaardbare hardheid en zal in ieder geval ontheffing verlenen in de volgende gevallen, wanneer (voorgenomen) het gevolg is van:
 - a. verkoop op grond van rechterlijke machtiging als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
 - b. executoriale verkoop of verkoop ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.
 - c. Verhuizing of verkoop van het bedrijf dat in het bedrijfsgebouw op de Bedrijfskavel is gevestigd.
4. Bij niet nakoming of overtreding van een of meer van de hiervoor in dit artikel genoemde bepalingen, verbeurt de Koper ten behoeve van de Verkoper per overtreding een direct opeisbare boete van 10% van de Koopsom.

Artikel 27 Aanleg parkeergelegenheid / manoeuvreren / laden en lossen

1. Koper is verplicht zorg te dragen voor de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte op eigen terrein voor personeel, bezoekers en eigen bedrijfsvoering.
2. Het aantal in te richten parkeerplaatsen ten behoeve van de bebouwing dient minimaal te voldoen aan de ter plaatse geldende parkeernormen.
3. Laden en lossen dient te gebeuren op eigen terrein.
4. In geval van een slagboom voor toegang, dient Koper voldoende opstelruimte op eigen terrein in acht te nemen.
5. Het is niet toegestaan om achteruit te steken op de openbare weg.

Artikel 28 Winkel-, detailverkoop en/of publieksgerichte activiteiten

Op de Bedrijfskavel zal geen vorm van winkel-, detailverkoop en/of publieksgerichte activiteiten plaatsvinden, tenzij door het College van deze bepaling ontheffing is verleend.

Artikel 29 Parkmanagement / bedrijventerreinvereniging

1. Als ten behoeve van het beheer en onderhoud van het bedrijventerrein waarin zich de onroerende zaak bevindt, een beheervereniging Parkmanagement of bedrijventerreinvereniging actief is, is Koper verplicht zich nu voor alsdan daaraan te conformeren c.q. daaraan deel te nemen.
2. Koper zal na ondertekening van de Verkoopovereenkomst meteen overgaan tot het ondertekenen van het lidmaatschap van de vereniging en zijn lidmaatschap in stand houden zolang hij eigenaar of beperkt gerechtigde is van de onroerende zaak. Koper zal alle uit zijn lidmaatschap voortvloeiende betalingsverplichtingen tijdig voldoen aan de vereniging.

Artikel 30 Kettingbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens Verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het in deze

Algemene verkoopvoorwaarden bepaalde ten aanzien van (1) opvang hemelwater (artikel 14 lid 3), (2) verplichtingen van de Koper (artikel 19), (3) inrit (artikel 20), (4) opstalrecht openbare voorzieningen (artikel 21), (5) gebruik gemeentegronden (artikel 23), (6) schade aan gemeente-eigendom (artikel 24), (7) aanleg parkeergelegenheid, manoeuvreren, laden en lossen (artikel 27), (8) winkel/detailverkoop (artikel 28), (9) parkmanagement / bedrijventerreinvereniging (artikel 29) en eventuele bijzondere bepalingen in de Verkoopovereenkomst bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van de Bedrijfskavel, alsmede verlening van enig zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van Verkoper op te leggen en in verband daarmee, om het in voornoemde artikelen bepaalde in de Notariële akte van levering woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van 10% van de Koopsom ten behoeve van de Verkoper, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

2. Op gelijke wijze als het in lid 1 bepaalde verbindt de Koper zich jegens de Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbedingen van de nieuwe eigena(a)r(en) op zakelijk gerechtigde(n) dat ook deze zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen als de verplichting om dit door te geven en de daaraan gekoppelde boete, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/zakelijk gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper het beding aan.

Artikel 31 Boetebepaling

1. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de Verkoopovereenkomst en deze daarin van toepassing verklaarde Algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de Koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Verkoper een zonder rechtelijke tussenkomst direct opeisbare boete van 10% van de Koopsom, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt de Verkoper de bevoegdheid om een vergoeding te vorderen voor eventuele schade die is ontstaan en die de boete te boven gaat en in rechte nakoming te vorderen.
3. Alle kosten die voortkomen uit de toerekenbare tekortkoming in de nakoming, komen voor rekening van de nalatige Koper of diens rechtsverkrijger(s).

Artikel 32 Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van de Verkoopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden 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.

Slotbepalingen

Artikel 33 Domicilie

De Koper zonder werkelijke of gekozen woonplaats binnen Nederland is verplicht, met betrekking tot de gevolgen voor de verkoop en de juridische levering, bij de notariële akte van levering domicilie te kiezen binnen de gemeente ten kantore van de notaris ten overstaan van wie de notariële akte van levering wordt verleden.

Artikel 34 Afwijkingsbevoegdheid

1. Het College kan besluiten dat van een of meerdere bepalingen van de Algemene Verkoopvoorwaarden wordt afgeweken.

2. Indien het College besluit tot afwijking van de Algemene Verkoopvoorwaarden, dan kan zij hieraan voorwaarden verbinden.

Artikel 35 Citeertitel

Deze verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Verkoopvoorwaarden 2023 betreffende de verkoop van Bedrijfskavels door de gemeente Land van Cuijk, of verkort als "AV Bedrijfskavels 2023".