

B E D R I J V E N T E R R E I N



G O U D A - W A D D I N X V E E N - Z U I D P L A S

**ALGEMENE VOORWAARDEN VAN HET OPENBAAR  
LICHAAM BEDRIJVENSCHAP REGIO GOUDA VOOR DE  
VERKOOP VAN GRONDEN**

# INHOUD

<b>HOOFDSTUK 1</b>		
<b>ALGEMENE BEPALINGEN .....</b>		<b>3</b>
Artikel 1	Definities .....	3
Artikel 2	Citeertitel .....	4
Artikel 3	Geldigheid .....	4
 <b>HOOFDSTUK 2</b>		
<b>BEPALINGEN DIE OP ELKE OVEREENKOMST VAN TOEPASSING ZIJN .....</b>		<b>5</b>
Artikel 4	Totstandkoming koopovereenkomst .....	5
Artikel 5	Ontbinding van de koopovereenkomst .....	5
Artikel 6	Financiële bepalingen .....	5
Artikel 7	Rentevergoeding .....	6
Artikel 8	Datum van levering .....	6
Artikel 9	Betaling van de koopsom .....	6
Artikel 10	Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid .....	6
Artikel 11	Zakelijke lasten .....	6
Artikel 12	Staat van overdracht .....	7
Artikel 13	(Gedoog)verplichtingen .....	7
Artikel 14	Onderhoud .....	8
Artikel 15	Ontgravingen .....	8
Artikel 16	Nadere eisen constructie .....	8
Artikel 17	Inrichting .....	9
Artikel 18	Gebruik van het gekochte .....	9
Artikel 19	Verhuur van het gekochte .....	9
Artikel 20	Bouwplicht .....	10
Artikel 21	Toepassing .....	10
Artikel 22	Boetebepaling .....	10
Artikel 23	Parkmanagement .....	10
Artikel 24	Duurzaamheidsplan .....	11
Artikel 25	Anti-speculatiebeding .....	11
 <b>HOOFDSTUK 3</b>		
<b>DERDENWERKING .....</b>		<b>11</b>
Artikel 26	Kettingbeding .....	11
Artikel 27	Kwalitatieve verplichting .....	12

# ALGEMENE VOORWAARDEN VAN HET OPENBAAR LICHAAM BEDRIJVENSCHAP REGIO GOUDA VOOR DE VERKOOP VAN GRONDEN

## HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

### Artikel 1 Definities

In deze algemene voorwaarden en de overeenkomsten waarin deze voorwaarden van toepassing worden verklaard hebben de hieronder vermelde begrippen de daarachter vermelde betekenis:

- |                               |   |   |
|-------------------------------|---|---|
| a. de gemeente                | : | de gemeente Zuidplas casu quo diens rechtopvolger;  |
| b. Burgemeester en Wethouders | : | Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zuidplas casu quo diens rechtopvolger;   |
| c. de koper                   | : | de (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in de overeenkomst van koop en verkoop;  |
| d. de gebruiker               | : | de (rechts)persoon die de grond en/of de op de grond gerealiseerde bebouwing in gebruik heeft hetzij krachtens een zakelijk recht, hetzij krachtens vruchtgebruik of een persoonlijk recht;                                       |
| e. AV Bedrijvenschap          | : | Algemene Voorwaarden van het openbaar lichaam Bedrijvenschap Regio Gouda voor de verkoop van gronden;   |
| f. het bestemmingsplan c.a.   | : | het bestemmingsplan dat op het gekochte betrekking heeft, bestaande uit de bestemmingsplanvoorschriften, plankaart, beschrijving in hoofdlijnen en plantoelichting;   |
| g. het gekochte               | : | de grond die blijktens de overeenkomst van koop en verkoop en de daarbij behorende tekening door het Bedrijvenschap aan koper is verkocht;  |
| h. waarborgsom                | : | het bedrag dat koper bij het ondertekenen van de koopovereenkomst dient te voldoen;   |
| i. bebouwing                  | : | de bebouwingsmogelijkheden conform het bestemmingsplan;   |
| j. bijzondere bepalingen      | : | de naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene voorwaarden overeen te komen bepalingen die als zodanig in de koopovereenkomst en/of in de notariële akte zijn opgenomen;  |
| k. beeldkwaliteitplan         | : | een door het Bedrijvenschap ontwikkeld algemeen plan van het gebied met daarin (stedenbouwkundige) randvoorwaarden waaraan het bouwplan moet voldoen, welk beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de raad der gemeente Zuidplas; |

- l. bouwplan : een plan voor de bebouwing en inrichting van het gekochte van voldoende uitwerkingsniveau opdat beoordeeld kan worden of het plan kan voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan en/of bestemmingsplan;
- m. kettingbeding : een persoonlijke verplichting die door het Bedrijvenschap aan de koper wordt opgelegd, met de verplichting voor de koper om dit beding op te leggen aan iedere rechtsopvolger onder bijzondere titel en de verplichting om dit namens het Bedrijvenschap van de rechtsopvolger te bedingen;
- n. kwalitatieve verplichting : een bij overeenkomst bedongen verplichting als bedoeld in artikel 6:252 lid 1 BW om iets te dulden of niet te doen die door inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers zal overgaan op rechtsopvolgers die de onroerende zaak of een zakelijk recht daarop willen verkrijgen;
- o. overdracht : de eigendomsovergang van een onroerende zaak of een zakelijk recht daarop door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers;
- p. vervreemden : juridische of economische eigendoms- overgang en bezwaring met beperkte rechten met uitzondering van vestiging van een recht van hypotheek;
- q. onherroepelijke omgevingsvergunning : een vergunning die formele rechtskracht heeft, hetgeen wil zeggen een vergunning waartegen geen rechtsmiddel meer kan worden aangewend;
- r. Het Bedrijvenschap : het krachtens de Wet Gemeenschappelijke regelingen ingestelde openbaar lichaam Het Bedrijvenschap Regio Gouda, gevestigd te Zuidplas en kantoorhoudende te Gouda aan het Burgemeester Jamesplein nr. 1.

## **Artikel 2 Citeertitel**

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Voorwaarden Bedrijvenschap Regio Gouda" of "AV Bedrijvenschap".

## **Artikel 3 Geldigheid**

Deze algemene voorwaarden zijn - met uitsluiting van eventuele algemene voorwaarden van koper - van toepassing op alle overeenkomsten van koop en verkoop van onroerende zaken of zakelijke rechten daarop waarbij het Bedrijvenschap als verkopende partij optreedt, indien en voorzover daarvan bij het sluiten van de overeenkomst niet uitdrukkelijk is afgeweken.

## HOOFDSTUK 2      **BEPALINGEN DIE OP ELKE OVEREENKOMST VAN TOEPASSING ZIJN**

### **Artikel 4      Totstandkoming koopovereenkomst**

De koopovereenkomst komt tussen partijen tot stand door de schriftelijke mededeling door het Bedrijvenschap aan de gegadigde dat hij heeft ingestemd met het ingediende bouwplan als bedoeld in artikel 1, sub I. en het dagelijks bestuur c.q. het algemeen bestuur heeft besloten tot verkoop.

### **Artikel 5      Ontbinding van de koopovereenkomst**

- 5.1 Het Bedrijvenschap is bevoegd de overeenkomst te ontbinden:
- a. ingeval van surséance of faillissement van de koper voor de levering;
  - b. ingeval de koper niet meewerkt aan de levering na daartoe bij deurwaarders-exploot in gebreke te zijn gesteld en waarbij hem een termijn is gegund van tenminste acht dagen om alsnog na te komen;
  - c. ingeval de koper niet voldoet aan de voorwaarden die zijn verbonden aan de goedkeuring van het bouwplan, voorzover het betreft voorwaarden die voor de levering van de grond dienen te zijn vervuld.
- 5.2 De koper is bevoegd de overeenkomst te ontbinden indien het Bedrijvenschap niet meewerkt aan de levering nadat zij daartoe bij deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, waarbij het Bedrijvenschap een termijn van tenminste acht dagen is gegund om alsnog na te komen.

### **Artikel 6      Financiële bepalingen**

#### **Waarborgsom/bankgarantie**

- 6.1 Het Bedrijvenschap verlangt betaling van een waarborgsom of een deugdelijke onherroepelijke bankgarantie, ten genoegen van het Bedrijvenschap, afgegeven door een kredietinstelling in de zin van artikel 1 Wet Toezicht Kredietwezen 1992 of door een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet Toezicht Verzekeringsbedrijf.
- 6.2 De waarborgsom of onherroepelijke bankgarantie bedraagt tien procent (10%) van de door het Bedrijvenschap vastgestelde koopsom (inclusief BTW), doch minimaal € 500,00.
- 6.3 De waarborgsom dient binnen veertien (14) dagen na besluit van het dagelijks bestuur waarin de koopovereenkomst is bekrachtigd, door de koper te zijn bijgeschreven op de bank- of girorekening van de notaris. Ingeval een onherroepelijke bankgarantie wordt verlangd, dient deze binnen veertien (14) dagen na besluit van het dagelijks bestuur waarin de koopovereenkomst is bekrachtigd in het bezit van de notaris te zijn.
- 6.4 Bij het verlijden van de notariële transportakte wordt de gestorte waarborgsom terugbetaald aan koper of met de koopsom verrekend, ter keuze van de koper. Indien koper een onherroepelijke bankgarantie heeft afgegeven, wordt deze bij gelegenheid van het verlijden van de notariële transportakte aan koper teruggegeven.
- 6.5 Over het bedrag van de waarborgsom is het Bedrijvenschap geen rente verschuldigd.
- 6.6 De waarborgsom valt toe aan het Bedrijvenschap indien:
- a. koper voor de levering in staat van faillissement wordt verklaard dan wel surséance van betaling wordt verleend;
  - b. indien koper in verzuim is terzake van zijn verplichting om mee te werken aan de notariële levering als bedoeld in artikel 8.
- 6.7 Indien een onherroepelijke bankgarantie wordt gesteld dient deze van de volgende bepaling te zijn voorzien: "Deze zekerheidstelling blijft van kracht tot het moment dat een periode van een (1) maand is verstreken vanaf het moment van de juridische levering van het gekochte".

## **Artikel 7    Rentevergoeding**

- 7.1    Koper is over de koopsom een rente verschuldigd; zowel de ingangsdatum van de rente als de hoogte van het rentepercentage worden vastgelegd in de tussen koper en het Bedrijvenschap gesloten koopovereenkomst. De rente wordt berekend over de koopprijs van het verkochte zoals omschreven in de koopovereenkomst.
- 7.2    De rente, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, te verhogen met de verschuldigde omzetbelasting, dient zonder enige korting of schuldvergelijking door de koper aan het Bedrijvenschap te worden voldaan bij gelegenheid van het verlijden van de notariële transportakte.

## **Artikel 8    Datum van levering**

- 8.1    De notariële transportakte van levering moet worden verleden op een door het Bedrijvenschap en koper te bepalen datum.
- 8.2    De kosten die verband houden met de levering van het gekochte, alsmede de kosten van een eventuele kadastrale opmeting zijn voor rekening van koper.
- 8.3    De feitelijke levering vindt plaats terstond na het verlijden van de notariële transportakte.

## **Artikel 9    Betaling van de koopsom**

- 9.1    De koopsom moet worden voldaan in euro's; uiterlijk bij het verlijden van de notariële transportakte casu quo bij ingebruikname van het gekochte voorzover zulks eerder is dan de notariële levering.
- 9.2    Indien de koopsom van het gekochte is berekend op basis van een prijs per vierkante meter en de werkelijke grootte van het gekochte ten tijde van de levering nog niet vaststaat, zal binnen drie (3) maanden nadat verwerking van de uitmeting door de landmeetkundige dienst van het kadaster heeft plaatsgevonden in het register, op schriftelijk verzoek van de vorderende partij, verrekening van de koopsom plaatsvinden op basis van het aantal vierkante meters dat het kadaster heeft vastgesteld.
- 9.3    Koper en het Bedrijvenschap kunnen geen aanspraak maken op een rentevergoeding voortvloeiende uit de verrekening op basis van de definitieve vaststelling van het aantal vierkante meters zoals genoemd in het tweede lid van dit artikel.
- 9.4    Indien de verrekening zoals bedoeld in lid twee (2) van dit artikel lager vastgesteld wordt dan € 500-- , vindt er geen verrekening plaats tussen Koper en het Bedrijvenschap.

## **Artikel 10    Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**

Alle ten laste van de koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het gekochte door meerdere (rechts)personen wordt gekocht, zijn zij ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen jegens het Bedrijvenschap.

## **Artikel 11    Zakelijke lasten**

De onroerende zaakbelasting en alle overige zakelijke lasten die met betrekking tot het gekochte geheven worden, komen voor rekening van de koper met ingang van 1 januari volgend op het jaar waarin de notariële transportakte is verleden.

## **Artikel 12 Staat van overdracht**

- 12.1 Het gekochte wordt geleverd in de toestand waarin het zich bevindt op het moment van de totstandkoming van de koopovereenkomst.
- 12.2 Het gekochte wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten, leeg en ontruimd maar belast met kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden die reeds bestaan dan wel bij de notariële akte van levering gevestigd respectievelijk overeengekomen worden.
- 12.3 Indien het gekochte moet worden geleverd in bouwrijpe staat, wordt daaronder verstaan: de aanwezigheid van een verharde bouwstraat, vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, de inrichting en/of de ingebruikneming verhinderen, beperken en/of vertragen op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van koper behoort te komen.
- 12.4 In de koopovereenkomst zal in een bijzondere voorwaarde nader worden aangegeven welke voorzieningen zijn aangebracht en welke bewerkingen het gekochte heeft ondergaan of zal ondergaan.
- 12.5 Koper dient zelf zorg te dragen voor de aanleg van kabels en leidingen ten behoeve van de bedrijfsbebouwing die gerealiseerd zal worden op het gekochte, alsmede de aansluitingen hiervan op de infrastructuur voor nutsvoorzieningen.
- 12.6 De kosten van aansluiting van de door de koper te realiseren bedrijfsbebouwing op de leidingen voor gas, water, elektra en riolering komen voor rekening van koper. De aansluiting op de gemeenteriolering dient te geschieden met inachtneming van de door de gemeente te stellen voorwaarden.
- 12.7 Indien wegens de aard van kopers bedrijf of het specifieke gebruik door koper bijzondere voorzieningen voor de levering en meting van elektriciteit, gas, water en/of afvoer van water nodig zijn of anderszins wijzigingen van overheidswege (brandweereisen, eisen Bouw- en Woningtoezicht, arbeidsinspectie etc) en/of nutsbedrijven worden verlangd, zullen deze voor rekening van koper moeten worden aangebracht.

## **Artikel 13 (Gedoog)verplichtingen**

- 13.1 De koper is verplicht op eerste verzoek van de gemeente c.q. het Bedrijvenschap het gekochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van gemeentelijk terrein ten genoegen van de gemeente c.q. het Bedrijvenschap. De kosten van het maken van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de koper.
- 13.2 De koper moet gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes, riool- en andere pijpleidingen met putten en verdere toebehoren, voor openbare doeleinden op, in of boven het gekochte en de daarop aanwezige casu quo op te richten opstallen zijn of worden aangebracht, onderhouden of vernieuwd op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente c.q. het Bedrijvenschap dit zal nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de koper overleg gepleegd. De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht te laten bestaan.
- 13.3 De koper respectievelijk zijn rechtverkrijgende(n) is (zijn) verplicht om alles na te laten wat een goed functioneren van de rioolleidingen, pijpleidingen, putten, palen, kabels, draden en andere voorzieningen zou kunnen belemmeren of verhinderen.
- 13.4 Op de strook grond ter breedte van vijftig centimeter ter weerszijden van de bovenbedoelde kabels en op de strook grond ter breedte van één meter ter weerszijden van de bedoelde riool- en andere pijpleidingen en putten mogen door koper geen bomen of heesters worden geplant en geen bouwsels worden aangebracht.
- 13.5 Al hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht blijft eigendom van de gemeente c.q. het nutsbedrijf die resp. dat deze voorzieningen heeft doen aanbrengen.
- 13.6 Op eerste verzoek van de gemeente c.q. het Bedrijvenschap dient koper mee te werken aan vestiging van een opstalrecht c.q. erfdienstbaarheid terzake van hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht.
- 13.7 Het omleggen of verwijderen op verzoek van koper van eventueel in het gekochte reeds aanwezige riolen, buizen, leidingen, kabels en dergelijke zal zonedig door het Bedrijvenschap op kosten van koper plaatsvinden.

## **Artikel 14 Onderhoud**

- 14.1 Koper is verplicht het gekochte in ordelijke staat te onderhouden, vrij van onregelmatige plantengroei en van afvalstoffen welke niet aanwijsbaar verband houden met de op het gekochte te stichten bebouwing.  
Het is koper verboden het gekochte te gebruiken als opslagplaats voor afvalstoffen of andere stoffen.
- 14.2 Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel, is koper verplicht vóór de eerste oplevering casu quo ingebruikneming voor het bestemde doel van de op het gekochte te stichten bebouwing alle op het bouwterrein of op de in de onmiddellijke nabijheid daarvan gelegen ten behoeve van de uitvoering van het bouwwerk in gebruik genomen grond aanwezige bouw- en afvalstoffen zorgvuldig te verwijderen ten genoegen van de gemeente c.q. het Bedrijvenschap.
- 14.3 De eventueel tot het gekochte behorende niet bebouwde gronden tussen de gebouwen en de aangrenzende percelen moeten door koper op hoogte worden gehouden tot een hoogte gelijk aan die van de naastgelegen weg of het naastgelegen toegangspad of, indien deze ontbreken, van de kruin van de naast gelegen weg.  
De bedoelde hoogte wordt door of vanwege de gemeente c.q. het Bedrijvenschap op diens verzoek aan koper aangegeven.
- 14.4 De voor het gekochte benodigde inrit(ten) worden, voorzover gelegen op gronden die in eigendom toebehoren aan de gemeente c.q. het Bedrijvenschap, op verzoek van koper aangelegd en onderhouden door de gemeente voor rekening van koper. De gemeente geeft uitvoering aan het verzoek van koper nadat de verschuldigde vergoedingen door koper zijn voldaan.

## **Artikel 15 Ontgravingen**

- 15.1 Koper is verplicht zand die bij eventuele ontgravingen op het gekochte vrijkomt en welke niet kan worden verwerkt op het bouwperceel zelve, om niet aan de gemeente c.q. het Bedrijvenschap aan te bieden. De gemeente c.q. het Bedrijvenschap is niet verplicht een eventueel aanbod van de koper te aanvaarden. Bij niet-aanvaarding dient koper zelf zorg te dragen voor de afvoer van het zand en de eventueel daarvoor benodigde vergunningen. Indien de gemeente c.q. het Bedrijvenschap een dergelijk aanbod aanvaardt, heeft zij tevens het recht aan te geven op welke plaats binnen de gemeente het zand dient te worden gedeponeed, alles op kosten van koper.
- 15.2 Koper is verplicht grond die bij eventuele ontgravingen op het gekochte vrijkomt en welke niet kan worden verwerkt op het gekochte zelve, af te voeren en zelf zorg te dragen voor de eventueel daarvoor benodigde vergunningen.
- 15.3 Het is koper uitsluitend ná daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente c.q. het Bedrijvenschap toegestaan grond ter verwerking of ophoging op het gekochte aan te voeren. Koper dient alsdan zelf zorg te dragen voor de benodigde vergunningen. De aangevoerde grond dient te voldoen aan de door de gemeente c.q. het Bedrijvenschap te stellen kwaliteitseisen.

## **Artikel 16 Nadere eisen constructie**

De koper is verplicht te dulden dat de gemeente c.q. het Bedrijvenschap nadere eisen stelt aan de constructie van de op het gekochte te stichten bouwwerken omtrent aan die bouwwerken te treffen voorzieningen ter fundering en ondersteuning van aan te leggen rioleringen met onder andere controle- en onstoppingsputten, kabels, leidingen, gas- of waterleidingbuizen en dergelijke.



## **Artikel 17 Inrichting**

- 17.1 De inrichting van het gekochte dient te voldoen aan het beeldkwaliteitplan en aan de redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 Woningwet.
- 17.2 Indien het gekochte aan een waterpartij grenst, is koper verplicht de langs het gekochte staande beschoeiing of, bij gebreke daarvan, de oeverkant ten genoegen van de gemeente c.q. het Bedrijvenschap in goede staat te houden en te onderhouden. Koper is verder verplicht de aan zijn eigendom grenzende waterpartij tot het hart van de sloot op voldoende diepte te houden en vrij te houden van ongewenste begroeiing, een en ander ten genoegen van de gemeente.
- 17.3 Koper is verplicht de eventueel in het gekochte aanwezige drainageleidingen ten genoegen van de gemeente c.q. het Bedrijvenschap in stand te houden.
- 17.4 Koper is verplicht, voorzover het gekochte een tot groenvoorziening bestemde strook grond bevat, deze ten genoegen van de gemeente c.q. het Bedrijvenschap als zodanig aan te leggen en te onderhouden.
- 17.5 Koper is verplicht het gekochte in te richten en ingericht te houden overeenkomstig een door koper voorgelegd en door het Bedrijvenschap goedgekeurd beplantingsplan en/of inrichtingsschets.

## **Artikel 18 Gebruik van het gekochte**

- 18.1 Het gekochte en de daarop te stichten opstallen mogen noch geheel, noch gedeeltelijk voor een andere bestemming worden gebezigd dan die welke is opgegeven in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de op het gekochte te stichten opstallen, meer in het bijzonder mag het gekochte niet gebruikt worden voor de bevestiging van GSM/UMTS-masten dan wel andere zend- of ontvangstapparatuur. Wanneer het gekochte niet wordt bebouwd, treedt in de plaats van de omgevingsvergunning het ten tijde van het verlijden van de notariële akte vigerende bestemmingsplan.
- 18.2 Het is koper verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente c.q. het Bedrijvenschap het gekochte te gebruiken voor de opslag van caravans, auto-wrakken en andere ontsierende materialen of te gebruiken om te (laten) kamperen.

## **Artikel 19 Verhuur van het gekochte**

- 19.1 Indien het gekochte en de daarop te stichten bebouwing door de koper geheel of gedeeltelijk aan derden wordt verhuurd of op enige andere wijze in gebruik wordt gegeven, is hij verplicht in de met deze derden te sluiten overeenkomst zodanige bepalingen op te nemen, dat nakoming van de in de overeenkomst met de gemeente c.q. het Bedrijvenschap aan hem opgelegde verplichtingen op voldoende wijze is gewaarborgd, op verbeurte van een boete van € 100.000,00 onverminderd het recht van de gemeente c.q. het Bedrijvenschap om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
- 19.2 Vervallen.
- 19.3 Vervallen.

## **Artikel 20   Bouwplicht**

- 20.1   Koper dient binnen drie (3) maanden na de dag van ondertekening van de koopovereenkomst een ontvankelijke omgevingsvergunning aan te vragen waarvan redelijkerwijs verwacht mag worden dat deze ook daadwerkelijk verleend zal worden.
- 20.2   Binnen twee (2) jaren na de dag waarop sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning moet de op het gekochte te stichten bebouwing overeenkomstig de eisen van de daarvoor verleende omgevingsvergunning glas- en waterdicht zijn voltooid.
- 20.3   In bijzondere gevallen, te harer beoordeling, kan de gemeente c.q. het Bedrijvenschap de termijnen, genoemd in lid 1 en 2 van dit artikel, met een door haar te bepalen termijn verlengen.
- 20.4   Zolang de op het gekochte te stichten bebouwing niet glas- en waterdicht is, mag koper het gekochte niet vervreemden of met beperkte rechten bezwaren dan onder door de gemeente c.q. het Bedrijvenschap goedgekeurde voorwaarden en bedingen, zulks met uitzondering van het recht van koper om op het gekochte een hypotheek onder normale voorwaarden en bedingen te vestigen.
- 20.5   Koper - en door haar in te schakelen derden - is/zijn verplicht bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden de door de gemeente c.q. het Bedrijvenschap aangewezen route voor het bouwverkeer te volgen en te voorkomen dat bij de uitvoering schade wordt toegebracht aan openbare wegen en/of nutsvoorzieningen.
- 20.6   De aan het gekochte grenzende terreinen van de gemeente c.q. het Bedrijvenschap dienen uiterlijk voor het gereedkomen van de bouw casu quo oplevering van het gebouwde ontdaan te zijn van door of vanwege koper geplaatste (bouw)materialen.
- 20.7   Het is koper verboden uitlogbare dakbedekking te (doen) gebruiken in het kader van de te stichten bebouwing.

## **Artikel 21   Toepassing**

Deze Algemene Voorwaarden blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel op het gekochte van geheel of gedeeltelijk tenietgegane bebouwing.

## **Artikel 22   Boetebepaling**

- 22.1   De gemeente c.q. het Bedrijvenschap kan bij niet-nakoming of overtreding van het in deze Algemene Voorwaarden bepaalde, nadat koper daartoe is aangemaand, een boete - onverminderd het recht van de gemeente c.q. het Bedrijvenschap om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen - opleggen, te weten bij niet-nakoming of overtreding van de artikelen 13, 14, 15, 16,17, 18, 19, 20 en 24 een boete van € 250,00 voor elke dag of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt of het aanbrenge of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt.
- 22.2   De boete is opeisbaar en wordt verbeurd na schriftelijke aanmaning. Onverminderd het in het vorige lid bepaalde zal wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door de gemeente c.q. het Bedrijvenschap gestelde termijn niet wordt voldaan, het geëiste herstel casu quo de geëiste verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente c.q. het Bedrijvenschap kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgenden.

## **Artikel 23   Parkmanagement**

- 23.1   Koper is verplicht lid te worden van de Vereniging van Eigenaren "Gouwe Park", welke vereniging ten behoeve van de leden in ieder geval het basispakket voor parkmanagement voor haar leden verzorgt, welk basispakket tenminste bestaat uit een collectief bedrijfsverwijssysteem, collectieve beveiliging van het openbaar gebied en vervoersmanagement. De vereniging sluit ten behoeve van haar leden (duur)overeenkomsten met derden terzake het parkmanagement met betrekking tot de hiervoor genoemde onderwerpen.

- 23.2 Indien en zodra koper zijn lidmaatschap van de vereniging als bedoeld in artikel 23.1 beëindigt - welke beëindiging niet samenhangt met verkoop van het gekochte - is koper (jaarlijks) een bedrag gelijk aan de dan geldende contributie verschuldigd aan het Bedrijvenschap c.q. de gemeente die de gemeente c.q. het Bedrijvenschap ter beschikking stelt aan de vereniging.  
Voor genoemde financiële verplichting tot betaling van jaarlijkse bijdragen gelijk aan de alsdan geldende contributie eindigt indien en zodra koper geen juridisch eigenaar van het verkochte is.

#### **Artikel 24 Duurzaamheidscan**

In het kader van de Energievisie Gouwe Park zal door en voor rekening van het Bedrijvenschap bij elke nieuwe bedrijfsvestiging een onderzoek worden gedaan genaamd "Duurzaamheidscan" ter stimulering van de energiebesparing en de ontwikkeling van Gouwe Park als een duurzaam bedrijventerrein. Koper is verplicht jegens het Bedrijvenschap c.q. de gemeente zijn volledige medewerking te verlenen aan voornoemde duurzaamheidscan.

#### **Artikel 25 Anti-speculatiebeding**

- 25.1 Het is koper niet geoorloofd om de gekochte grond en de daarop te stichten c.q. gestichte bebouwing binnen drie jaar na oplevering geheel of gedeeltelijk te vervreemden, met enig beperkt recht te bezwaren, te verhuren, te verpachten of in gebruik te geven zonder toestemming van het Bedrijvenschap c.q. de gemeente Zuidplas casu quo diens rechtopvolger op verbeurte van een boete gelijk aan de koopsom van het gekochte, doch tenminste € 100.000,00, onverminderd het recht op nakoming.
- 25.2 Het verbod als bedoeld in het eerste lid geldt niet voor het bezwaren met een eerste recht van hypotheek of bij een verkoop krachtens artikel 3: 268 BW.

### **HOOFDSTUK 3 DERDENWERKING**

#### **Artikel 26 Kettingbeding**

- 26.1 De koper is verplicht en verbindt zich jegens het Bedrijvenschap en de gemeente, die dit voor zich aanvaarden, de in de koopovereenkomst van toepassing verklaarde algemene voorwaarden, voorzover deze een blijvend karakter hebben, bij elke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het gekochte, dan wel bij het vestigen van een zakelijk recht op het gekochte, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te leggen en om de betreffende algemene voorwaarden woordelijk in de notariële akte van levering op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente resp. het Bedrijvenschap van € 100.000,00, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente en het Bedrijvenschap om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
- 26.2 Op dezelfde wijze als onder het eerste lid is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente en het Bedrijvenschap tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 genoemde algemene voorwaarden, als de in het eerste lid en in dit lid opgenomen verplichting oplegt aan diens rechtsoptolger(s) respectievelijk zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente en het Bedrijvenschap het beding aan.
- 26.3 Het bepaalde in artikel 26.1 en 26.2 is van toepassing op de artikelen 13.1, 13.6, 14, 17, 19, 20, met uitzondering van lid 3, 21, 22, 23, 24, en 25.

## **Artikel 27 Kwalitatieve verplichting**

Partijen komen overeen dat de verplichtingen zoals opgenomen in de artikelen 13, met uitzondering van lid 1 en lid 6 ,16 en18 als een kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal respectievelijk zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat degene(n) mede gebonden zal respectievelijk zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen. Voornoemde verplichting(en) zal respectievelijk zullen overeenkomstig artikel 252 lid 2 Boek 6 BW als kwalitatieve verplichting(en) worden vastgelegd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers.



BEDRIJVENTERREIN



GOUDA-WADDINXVEEN-ZUIDPLAS