



## **VERKOOPVOORWAARDEN BEDRIJVENTERREIN "OOSTERLOO"**

### **Artikel 1 Staat van levering en garanties verkoper**

1. Het verkochte wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt op het moment van de eigendomsoverdracht, dan wel eerdere ingebruikneming, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen. Tenzij hierna anders vermeld.
2. De verkoper geeft geen enkele garantie of vrijwaring behoudens die voor uitwinning en behoudens de hierna sub 3 genoemde.
3. De verkoper garandeert het volgende:
  - a. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
  - b. het verkochte is thans geheel vrij van huur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevoerd; het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
  - c. het verkochte is - tenzij hierna anders is vermeld - niet betrokken in een ruilverkavelingplan en het is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet en de Huisvestingswet, noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
  - d. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
  - e. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
  - f. aan de verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
  - g. aan de verkoper is betreffende het verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
    1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
    2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
    3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
  - h. aan de verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

### **Artikel 2 Aanvaarding en feitelijke levering/ afwijking van het verkochte**

1. de koper kan het verkochte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de akte van overdracht is verleden.
2. partijen verklaren zich ermee akkoord, dat de uitkomsten van de kadastrale opmeting in de plaats treden van de mogelijk eerder gegeven omschrijving/aanduiding van het verkochte en bepalend zullen zijn voor datgene wat geleverd en verkregen is.
3. De wederpartij legt de uitslag van de kadastrale meting binnen één maand na ontvangst voor aan burgemeester en wethouders. Aan de hand van deze uitslag, dan

wel aan de hand van de gegevens die de gemeente bij het Kadaster verkrijgt, vindt verrekening van de koopsom plaats naar de werkelijke grootte van het perceel en naar de voor het perceel geldende koopprijs per m<sup>2</sup>.

### **Artikel 3 Zakelijke lasten/kosten**

1. De onroerende-zaakbelasting en alle verdere zakelijke lasten, welke van het verkochte geheven worden, komen ten laste van de koper met ingang van de eerste januari van het jaar, volgende op de datum van de akte van overdracht, tenzij die akte wordt verleden in de eerste helft van het kalenderjaar, in welk geval die belastingen en lasten ten laste van de koper komen, met ingang van de eerste januari van dat kalenderjaar, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd.
2. Alle kosten en rechten van de overeenkomst, van de akte, van de tenuitvoerlegging daarvan, van een eventuele rectificatieakte, van de levering, alsmede van een afschrift van de akte over te leggen aan Burgemeester en Wethouders, geheven wordende zijn voor rekening van de koper;
3. De akte van overdracht moet worden verleden en de koopsom moet worden voldaan binnen 12 weken na de totstandkoming van de overeenkomst. Binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst moet de koper een notaris aanwijzen in de regio Walcheren voor het passeren van de transportakte, bij gebreke waarvan de verkoper een notaris in de regio Walcheren zal aanwijzen.
4. Indien niet binnen de voorgeschreven termijn van 12 weken, de koopsom is betaald en de koopakte is gepasseerd, heeft de verkoper het recht de koopovereenkomst onmiddellijk te ontbinden zonder enige rechterlijke tussenkomst en zonder dat enige inverzuimstelling nodig is, waarbij de gemeente het recht heeft op vergoeding van kosten, schaden en/of interesten.
5. Vanaf de eerste dag na verloop van de sub 3 genoemde termijn van 12 weken tot de dag van het verlijden van de notariële akte is de koper over de koopsom aan de gemeente een rente verschuldigd, berekend naar een percentage dat gelijk is aan 1% boven de wettelijke rente, ingevolge artikel 7.119 van het Burgerlijk Wetboek, op dat tijdstip.

### **Artikel 4 Erfafscheiding**

De koper is verplicht het verkochte tot genoegen van Burgemeester en Wethouders van een afrastering te voorzien en afgerasterd te houden; de Gemeente Veere is niet verplicht tot het bijdragen in de kosten van de afscheidingen, zodat de koper ten behoeve van de gemeente afstand doet van zijn uit de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeiende rechten.

Het plaatsen van deze erfafscheidingen dient te geschieden met inachtneming van de regels, behorende bij het bestemmingsplan "Oosterloo".

### **Artikel 5 Bouwplicht/gebruiksbestemming**

1. Het verkochte moet door de koper bestemd en gebruikt worden om daarop een bedrijfsruimte te stichten overeenkomstig de bepalingen van het van toepassing zijnde bestemmingsplan en mag zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders van Veere niet voor andere doeleinden worden gebruikt; deze toestemming kan voor bepaalde tijd of tot wederopzeggens worden verleend en daaraan kunnen voorwaarden worden verbonden.
2. Voor de nakoming van de verplichtingen die met betrekking tot de realisering van het op het verkochte uit te voeren bouwplan voor het/de door de koper aangetrokken aannemings- en/of bouwbedrijf c.q. (bouw)maatschappij uit deze verkoopvoorwaarden voortvloeien, is jegens de gemeente Veere de koper aansprakelijk.
3. Het sub 1 en 2 bedoelde bouwplan moet, onverminderd de bepalingen van plaatselijke verordeningen, in alle opzichten voldoen aan redelijke eisen van welstand welke daaromtrent door of vanwege het gemeentebestuur zijn of zullen worden gesteld, zodat eerst met de bebouwing een aanvang mag worden gemaakt nadat de daarop betrekking hebbende tekeningen met bij te voegen opgaven van de te gebruiken

materialen en de bewerking daarvan door het gemeentebestuur zijn goedgekeurd. Met name zal de bebouwing worden getoetst aan de beeldkwaliteit, zoals omschreven in het van toepassing zijnde goedgekeurde bestemmingsplan.

4. Aan dezelfde goedkeuring zijn onderworpen alle aan het gebouwde nader aan te brengen veranderingen en/of uitbreidingen.
5. De koper is verplicht de op het verkochte te bouwen bedrijfsruimte uitsluitend te gebruiken voor het zelf uitoefenen van bedrijfsactiviteiten, dan wel het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten van een vennootschap onder firma waarvan de koper beherend vennoot is, of het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten door een besloten vennootschap waarvan de koper (direct of indirect) aandeelhouder is;
6. De koper mag de strook grond gelegen aan de voorgevel van het bedrijfspand niet gebruiken als opslagplaats e.d.

#### **Artikel 6      Bouwtermijn**

De koper moet binnen een half jaar na het verlijden van der akte van overdracht zijn begonnen met het doen stichten van de bebouwing op het verkochte perceel grond en de opbouw daarvan regelmatig voortzetten met dien verstande, dat deze bebouwing binnen achttien maanden na dagtekening dier akte moet voltooid zijn, behoudens in het geval dat wettelijke voorschriften het bouwen verhinderen en behoudens Burgemeester en Wethouders op grond van billijkheid of overmacht te verlenen uitstel.

#### **Artikel 7      Vervreemdingsverbod**

1. Het is de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders van Veere verboden om binnen 5 jaar na dagtekening van deze notariële akte het verkochte en/of de daarop te stichten of gestichte bebouwing te vervreemden, te verhuren of anderszins aan derden in gebruik af te staan. Onder vervreemding in deze bepaling worden mede begrepen het uitgeven in erfpacht, het vestigen van andere zakelijke rechten - met uitzondering van hypotheek - alsmede het inbrengen in maat- of vennootschappen;
2. Aan de hiervoor in lid 1 genoemde schriftelijke toestemming kunnen Burgemeester en Wethouders van Veere nadere voorwaarden opstellen.

#### **Artikel 8      Boetebeding**

Onverminderd de verplichting van de koper om alle voorwaarden na te leven, verbeurt de koper bij overtreding of niet-nakoming van de artikelen 5, 6 en 7 - na ingebrekestelling en na verloop van de daarbij gestelde termijn zonder dat alsnog deugdelijk en genoegzaam is gepresteerd - ten behoeve van de gemeente Veere een boete ter grootte van de helft van de koopsom voor elke overtreding en/of niet-nakoming.

#### **Artikel 9      Kettingbeding**

De koper is verplicht en hij verbindt zich jegens de gemeente Veere die dit voor zich aanvaardt, om de bepalingen in de artikelen 5, 6, 7, 8 en 10, alsmede het bepaalde in dit artikel bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte en/of bij elke verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het bepaalde in de artikelen 5, 6, 7, 8 en 10 alsmede het bepaalde in dit artikel, in de akte van overdracht c.q. in de akte tot verlening van (een) beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn zonder dat alsnog deugdelijk en genoegzaam is gepresteerd, dadelijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Veere ter grootte van de helft van de koopsom, met de bevoegdheid voor de gemeente Veere om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen; daarnaast blijft de koper tegenover de gemeente Veere hoofdelijk voor het geheel aansprakelijk voor deze boete, met dien verstande, dat de één betalend, de ander zal zijn bevrijd.

#### **Artikel 10     Verlenen toegang**

Voor het toezicht op de naleving der voorwaarden zullen de daartoe door Burgemeester en Wethouders aangewezen medewerkers van de gemeente Veere toegang hebben tot het

verkochte en de daarop gestichte bebouwing voor de uitoefening van hun functies, terwijl de koper bij weigering van de toegang door dit enkele feit aan de gemeente Veere een dadelijk opeisbare boete verbeurt van € 450,- voor elke dag of gedeelte daarvan dat de toegang wordt geweigerd. De aangewezen medewerkers, die zich moeten kunnen legitimeren, moeten zich alsdan houden aan de door koper gestelde veiligheidsvoorschriften voor zijn bedrijf en zijn tot geheimhouding verplicht, voor zover het betreft aangelegenheden welke niet behoren tot hun ambtelijke functie.

#### **Artikel 11 Bodemverontreiniging**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een rapport van SMA Zeeland BV dd. 21 december 2005 projectnummer 850273. Op basis van deze resultaten wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde nieuwbouw.  
Evenmin heeft de verkoper, gezien het voorafgaand gebruik van de grond voor zover dat hem bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden in die mate of van zodanige omvang dat van gevaar of schade, als hiervoor bedoeld, sprake zou kunnen zijn.  
De grond kan tijdens het bouwrijpmaken ter plaatse hergebruikt worden. Omdat rekening gehouden dient te worden met het feit dat de eventueel op de locatie af te voeren grond niet zonder meer multifunctioneel toepasbaar is, dient bij verplaatsing van de grond vanuit de locatie hierover vooraf overeenstemming met de gemeente te zijn.
2. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan tot drie maanden na de datum van het besluit tot afgifte van de daarvoor vereiste bouwvergunning, alsnog zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke stoffen, die van zodanige aard of omvang zijn dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft de koper het recht deze overeenkomst te (doen) ontbinden en de grond wederom ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
3. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

#### **Artikel 12 Ontbindende voorwaarde**

Indien koper, na daartoe door de notaris bij gewone brief te zijn opgeroepen op de voor het transport aangewezen dag en op het voorgestelde uur niet in persoon of bij gemachtigde verschijnt, of, wel verschenen zijnde, weigert aan het transport mede te werken, hebben Burgemeester & Wethouders het recht de overeenkomst van verkoop en koop als vervallen te beschouwen, zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist of wel nakoming der overeenkomst te vorderen, in het eerste geval met het recht tot het vorderen van een schadevergoeding.

Indien burgemeester en wethouders gebruik wensen te maken van het recht de overeenkomst als vervallen te beschouwen, is het voldoende, dat zij daarvan kennis geven door middel van een aangetekende brief, gericht aan het adres van de wederpartij.

#### **Artikel 13 Ontbinding wegens niet voldoening bouwplicht/hypotheek**

1. Indien de koper binnen 3 jaar na de datum van het passeren van de akte van overdracht (leveringsakte) nog niet c.q. niet genoegzaam mocht hebben voldaan aan zijn bouwplicht bedoeld in de artikelen 5 en 6, heeft de verkoper het recht de overeenkomst te ontbinden en ontstaat voor de koper ex artikel 6:271 van het Burgerlijk Wetboek, de plicht tot teruggave van de onroerende zaak, vanaf de datum van verzending van een door Burgemeester en Wethouders van Veere - bij aangetekend schrijven - aan koper gerichte kennisgeving, waarin wordt geconstateerd, dat de

termijn, waarbinnen de bebouwing tot stand moest zijn gebracht, is verstreken. Alle bereids door de koper aan de gemeente verschuldigde boeten blijven ten bate van de gemeente gehandhaafd.

2. In het geval dat de koper de bevoegdheid heeft om het verkochte met hypotheek te bezwaren, kunnen Burgemeester en Wethouders ten opzichte van de hypotheekhouder verklaren dat zij te zijnen nadele gedurende één jaar na afloop van de in het vorige lid gemelde termijn van 3 jaar na de datum van het passeren van de notariële akte van verkoop niet tot een aanschrijving als bedoeld in het eerste lid van dit artikel zullen overgaan, mits de hypotheekhouder vooraf schriftelijk verklaart, dat een executoriale verkoop van het verbodene, hetzij een verkoop ingevolge een beding ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek zal geschieden onder dezelfde voorwaarden en bepalingen als opgenomen in de notariële akte van verkoop van het verbodene door de gemeente; een en ander bij niet-nakoming van deze voorwaarden op verbeurte van een na ingebrekestelling dadelijk opeisbare boete aan de gemeente ter grootte van de helft van de koopprijs.

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de verplichting van de hypotheekhouder om bij verkoop van het onderpand bedoelde voorwaarden en bepalingen aan de nieuwe verkrijger op te leggen; deze ontheffing kan ook voor slechts een of meer van die voorwaarden en bepalingen worden verleend.

#### **Artikel 14 Parkmanagement**

Koper heeft de inspanningsverplichting om een vorm van parkmanagement op het bedrijventerrein "Oosterloo" te bevorderen. Hierbij kan worden gedacht aan onder andere het gezamenlijk inkopen van energie, gezamenlijk afvoeren van afvalstoffen en gezamenlijk beveiligen van het terrein, waarbij dient te worden aangesloten bij hiermee samenhangende initiatieven van de plaatselijke bedrijvenvereniging.

#### **Artikel 15 Parkeervoorzieningen**

De koper is verplicht op het verkochte zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de nieuwe bedrijfsvestiging, van het aldaar werkzame personeel, alsmede ten behoeve van de bezoekers van het bedrijf, zodat daarvoor geen beroep mag worden gedaan op de omliggende openbare wegen en straten.

#### **Artikel 16 Hoofdelijke aansprakelijkheid**

De ten laste van de koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het verkochte door meer personen gezamenlijk wordt aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk.

#### **Artikel 17 Termijnverlenging**

In zeer bijzondere gevallen te hunner beoordeling kunnen Burgemeester en Wethouders de in deze verkoopvoorwaarden gestelde termijnen met een door hen te bepalen termijn verlengen.

#### **Artikel 18 Vormvoorschrift.**

1. De in deze verkoopvoorwaarden bedoelde kennisgevingen, mededelingen, aanschrijvingen, aanmaningen, toestemmingen en ingebrekestellingen, geschieden bij deurwaardersexploot dan wel bij aangetekende brief.
2. Indien de koper zich niet kan verenigen met een door burgemeester en wethouders genomen beslissing ter uitvoering van deze verkoopvoorwaarden, kan hij daartegen binnen 14 dagen na dagtekening van die beslissing schriftelijk bij de gemeenteraad voorzieningen vragen.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Veere  
Op 20 november 2012.

De secretaris,

  
v.c.

de burgemeester,

