

Algemene verkoopvoorwaarden bedrijvenpark Kickersbloem 3

1. Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen verkoper en koper waarin zij uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbrekelijk geheel.
- b. Bij strijdigheid tussen de bepalingen in de koopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden prevaleren de bepalingen van de koopovereenkomst.

2. Bouwkavel omschrijving en –maten

- a. Bij de koopovereenkomst is een grondverkooptekening (met RD-coördinaten) gevoegd op grond waarvan de berekening van de in de overeenkomst vermelde oppervlakte heeft plaatsgevonden.
- b. De grenzen van de bouwkavel zullen voorafgaand aan de feitelijke ingebruikneming door of namens de verkoper met piketten in het terrein worden aangeduid en de koper worden aangewezen. Ingeval van verwijdering, ontvreemding of verplaatsing van de piketten worden de kosten van hernieuwde uitzetting aan de koper in rekening gebracht.
- c. Voordat de juridische levering plaatsvindt, zal de bouwkavel door of namens het Kadaster worden ingemeten, en zal de juiste oppervlakte en het nieuwe kadastrale nummer van de bouwkavel worden vastgesteld. De kosten van het inmeten van het perceel door of namens het Kadaster komen voor rekening van de koper en zullen bij de overdracht in rekening worden gebracht.
- d. Koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen en erfafscheidingen de gemeente te raadplegen over de juiste plaatsing hiervan binnen de grenzen van de bouwkavel.

3. Staat van aflevering

- a. De bouwkavel wordt geleverd in bouwrijpe staat. Hieronder wordt verstaan dat het bedrijvenpark, waarin de bouwkavel is gelegen, geen obstakels of feitelijke belemmeringen kent die de realisering van de bestemming conform het vigerende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan in de weg staat. De bouwkavel is vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke en de grond is opgeschoond, geëgaliseerd en op hoogte gebracht. Ook zijn (tijdelijke) wegen, c.q. een bouwweg, aangelegd.
- b. In de nabijheid van de bouwkavel wordt uiterlijk op het moment van ingebruikname van de nog op te richten bedrijfsbebouwing boven- en ondergrondse infrastructuur aangelegd. Dit houdt in dat de bouwkavel op voornoemd moment is voorzien van riolering, kabels en leidingen van nutsvoorzieningen (water, elektra).
- c. De bouwkavel wordt, tenzij expliciet in de contractstukken anders overeengekomen, afgewerkt met grond op een hoogte van gemiddeld -1,10 m N.A.P.
- d. Verkoper verklaart en koper is er mee bekend dat in het kader van het bouwrijp maken van de bouwkavel door of namens verkoper werkzaamheden zijn uitgevoerd van verschillende aard, zoals werkzaamheden in de sfeer van al dan niet partiële:
 - a. ontgraving van grond;
 - b. aanvulling van grond;
 - c. ophoging van grond;
 - d. voorbelasting van grond.
- e. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond, die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte c.q. de wijze van fundering. Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele door koper of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de grond of die verband houden met de in dit artikel genoemde gevolgen van de werkzaamheden die zijn uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken.
- f. De gemeente zal gefaseerd tot uitvoering van het woonrijp maken van het openbaar gebied (het gebied waarop openbare werken worden aangelegd, o.a. openbare verharding/infrastructuur, groen en water) overgaan op een nader te bepalen moment. Daarbij zal een afweging worden gemaakt op basis van het uitvoeringsstadium en de voortgang van het gebruik van de diverse bouwkavels.

4. Bodem

- a. De verkoper heeft omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen verkennende bodem- en grondwateronderzoeken conform NEN 5740 laten uitvoeren. De resultaten zijn vastgelegd in rapporten waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond en het water concentraties van stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn voor de realisatie en het gebruik van de beoogde bestemming ter plaatse.
- b. De koper kan op verzoek deze rapporten inzien of verkrijgen. Verder staat het de koper vrij om voor het passeren van de notariële akte, op zijn kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren.
- c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, voor zover deze niet verontreinigd zijn en naar huidige maatstaven in de weg staan van de realisatie en het gebruik van de beoogde bestemming ter plaatse.
- d. De kosten voor het eventueel aan- en afvoeren van grond, tijdens het bebouwen en inrichten van de bouwkegel, zijn voor rekening van de koper.
- e. Het is koper bekend dat bij afvoer van overtollige grond die wordt hergebruikt het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is en aanvullend kwaliteitsonderzoek (AP04) noodzakelijk kan zijn.
- f. Onderzoek naar de draagkracht van de grond ten behoeve van de realisering van de bedrijfsbebouwing zal door en voor rekening van koper plaatsvinden.

5. Riolering en nutsvoorzieningen

- a. In het openbaar gebied wordt een (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel voor vuil water (DWA) en regenwater (RWA) en uitleggers (aansluiting op hoofdriool) tot op/bij de kavelgrens aangelegd. De uitleggers, die van een ontstoppingsstuk worden voorzien, worden voor vuil water in een bruine kleur en voor hemelwater in een grijze kleur in PVC uitgevoerd, elk met een diameter van 125 mm op een nog nader aan te geven hoogteligging. De uitleggers kunnen over de gehele breedte van de bouwkegel zijn gesitueerd en niet altijd ter hoogte van de door de koper gewenste uitrit.
- b. De koper dient het hemelwater, welke aangemerkt kan worden als schoon, en voor zover het bouwkegel direct grenst aan oppervlaktewater, af te koppelen c.q. af te voeren en op oppervlaktewater. Drainage moet, indien mogelijk, vergelijkbaar met hemelwater worden afgekoppeld c.q. afgevoerd naar het oppervlaktewater. Is afkoppeling niet mogelijk dan mag de aansluiting van drainage op RWA plaatsvinden.
- c. De koper dient voor de bouwkegel ook een gescheiden rioleringsstelsel te (laten) ontwerpen en overeenkomstig aan te sluiten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het rioleringsontwerp dient de koper, voorafgaand aan de aanleg en aansluiting op het hoofdriool, voor te leggen aan de gemeente ter goedkeuring.
- d. De koper mag geen bemalingswater op de riolering en/of het oppervlaktewater lozen, tenzij de gemeente en/of bevoegd gezag hiervoor expliciet toestemming hebben verleend.
- e. De koper is zelf verantwoordelijk voor vervuiling en/of schade aan het riool op de bouwkegel ten gevolge van de (bouw)werkzaamheden dan wel door oneigenlijk en/of foutief gebruik van het riool.
- f. Koper dient tijdig bij de nuts- en telecombedrijven een (bouw)aansluiting aan te vragen. In alle gevallen is dit voor rekening en verantwoordelijkheid van de koper.
- g. Alle huisaansluitingen van de nutsvoorzieningen en telecomvoorzieningen moeten bij voorkeur in de inrit van de bouwkegel worden opgenomen.

6. Omgevingsvergunningaanvraag

- a. De bouwkegel is in het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kickersbloem 3" met de bestemming "Bedrijventerrein" opgenomen. Op basis van deze bestemming is, met inachtneming van de gestelde bestemmingsplanregels, op de bouwkegel de realisatie en het gebruik van bedrijfsbebouwing toegestaan.
- b. De koper is zelf en voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig verkrijgen van alle ten behoeve van het voorgenomen gebruik van de bouwkegel benodigde vergunningen, ontheffingen, toestemmingen etc.
- c. Koper (of diens rechtsopvolger) is verplicht binnen zes maanden nadat de bouwkegel juridisch is geleverd voor eigen rekening en risico een ontvankelijke aanvraag in te dienen op basis waarvan de gemeente een omgevingsvergunning voor de op te richten bedrijfsbebouwing kan verlenen.

7. Bouw(plicht)

- a. De koper (of diens rechtsopvolger) is verplicht binnen 26 weken nadat er sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning een aanvang te hebben gemaakt met de realisatie van de bedrijfsbebouwing en in een continu bouwproces te voltooien.
- b. Het vloerpeil voor de te realiseren bedrijfsbebouwing is door de koper te bepalen, rekening houdend met de hoogteligging van het toekomstige peil van de naast de kavel gelegen openbare weg, doch tenminste 20 cm boven het in artikel 3 lid c genoemde uitgiftepeil.

8. Voorzieningen tijdens de bouw

- a. De bouwkaavel is toegankelijk voor bouwverkeer vanaf de hoofdinfrastructuur, door middel van bestaande wegen of een tijdelijke bouwweg. De koper mag de verkeersveiligheid en – doorstroming op de openbare wegen niet belemmeren.
- b. De route voor bouwverkeer is specifiek vastgesteld in verband met het beperken van overlast voor omwonenden. De route is door middel van bebording aangegeven naar het bedrijvenpark Kickersbloem 3.
- c. Koper is verplicht de bouwkaavel gedurende de bouwwerkzaamheden voor eigen rekening te voorzien van een deugdelijk hekwerk. Koper verplicht zich tevens de bouwkaavel en de directe omgeving tijdens de bouwfase schoon en opgeruimd te houden. Indien koper, naar oordeel van de gemeente, in gebreke is gebleven, ondanks schriftelijke sommatie, zal de gemeente de benodigde opruimwerkzaamheden verrichten. De kosten daarvan zijn voor rekening van koper.
- d. Koper dient alle bouwmaterialen, bouwketen, materieel etc. binnen de hekken van de eigen bouwkaavel op te slaan en te gebruiken. Alleen met schriftelijke toestemming van de gemeente is het toegestaan om een deel van het openbaar gebied, in gebruik te nemen voor de kavelontwikkeling. Hierbij moeten leidingstroken en brandkranen ten alle tijden vrijgehouden worden.
- e. De koper is zelf verantwoordelijk voor schade aan de watergangen en/of beschoeiingen ten gevolge van de bouwwerkzaamheden dan wel oneigenlijk gebruik van de bouwkaavel.
- f. Koper is tegenover de gemeente aansprakelijk voor iedere schade die door toedoen van koper is ontstaan aan nutsvoorzieningen, kabels en leidingen, riolering, verharding, groenvoorzieningen, straatmeubilair of enig ander gemeentelijk eigendom. Zodra schade wordt geconstateerd, is koper verplicht om na schriftelijke aanzegging de schade te herstellen. Indien koper, naar oordeel van de gemeente in gebreke is gebleven, ondanks schriftelijke sommatie, zal de gemeente tot herstel van de schade overgaan. De kosten daarvan zijn voor rekening van koper.
- g. Koper mag tijdens de bouwfase op de bouwkaavel bouwborde (laten) plaatsen.
- h. Voor ingebruikname van de bouwkaavel (na oplevering van de bouw) zal de gemeente in het openbaar gebied tot aan de kavelgrens één inrit aanleggen. De definitieve locatie van de inrit wordt in overleg met de koper vastgesteld.
- i. Extra inritvergunningen dienen tijdig door de koper te worden aangevraagd. De inrit(ten) wordt(en) vervolgens na overlegging van de vergunning in het openbaar gebied door de gemeente aangelegd op kosten van de koper. Voor deze aanleg dient de koper een planning te hanteren van minimaal 12 weken.

9. Inrichting en gebruik

- a. Voor de inrichting en het gebruik van de bouwkaavel dient de koper rekening te houden met de van toepassing zijnde kaders, zoals het c.q. de vigerende:
 - a. Bestemmingsplan;
 - b. Stedenbouwkundig plan;
 - c. Beeldkwaliteitsplan;
 - d. Bouwbesluit;
 - e. Gemeentelijke bouwverordening.
- b. Koper dient, voordat wordt overgegaan tot het inrichten van het gedeelte van de bouwkaavel dat niet wordt bebouwd, een (technische omschrijving van het) inrichtingsplan ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente.
- c. Koper is verplicht het aantal parkeerplaatsen, dat in de omgevingsvergunning wordt vermeld, en manoeuvreer ruimte op eigen terrein voor personeel, bezoekers en eigen bedrijfsvoering aan te leggen en in stand te houden.

- d. Koper is verplicht op eigen terrein aan de straatzijde een blokhaag met een breedte van 2 meter te plaatsen en tot een hoogte van maximaal 1 meter in stand te houden. Bij de eerste ingebruikname van het bedrijfsgebouw dient de blokhaag gerealiseerd te zijn.
- e. Koper is verplicht een groene erfafscheiding aan de achterzijde en tevens bij een breedte van de bouwkvavel van meer dan 40 meter aan één zijde van de bouwkvavel te realiseren en in stand te houden. Deze erfafscheiding bestaat uit een aaneengesloten robuuste rij bomen - in plangebied A de *Populus nigra* 'Italica' en in plangebied B de *Alnus glutinosa* - van de 1^e orde op maximaal 2 meter uit de erfgrans met een plantafstand variërend tussen de 3 en 5 meter en een aanplantmaat van 16-18 centimeter. Bij de eerste ingebruikname van het bedrijfsgebouw dient de groene erfafscheiding gerealiseerd te zijn.
- f. Koper dient bij de inrichting van de bouwkvavel ervoor te zorgen dat alleen de oppervlakte van de bouwkvavel wordt verlicht. Door middel van de keuze van het soort masten en de positie ervan op de bouwkvavel dient koper ervoor te zorgen dat de verspreiding van licht naar de omgeving rondom de bouwkvavel (strooilicht) tot een minimum beperkt wordt.

10. Onderhoud

- a. Koper dient na levering de bouwkvavel zorgvuldig te onderhouden zolang deze nog niet (volledig) is bebouwd en ingericht. Onkruid en overige beplanting dient te worden vermeden. Het is niet toegestaan om de bouwkvavel te gebruiken als stort- of opslagplaats van vuil of ander materialen, anders dan reguliere bedrijfsvoering.
- b. Koper is verantwoordelijk voor onderhoud van de watergang voor zover dit zijn eigendom betreft. De Keur van het Waterschap Hollandse Delta is van toepassing. Het profiel van de watergang dient in stand te blijven. Dientengevolge is het koper niet toegestaan damwanden, vlonders, aanlegsteigers of vergelijkbare werken in of op het water of in of op het talud, althans de oever aan te brengen.

11. Juridische verplichtingen t.a.v. de grond, erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen

- a. De verkoper heeft het recht zowel ten nutte als ten laste van de bouwkvavel erfdienstbaarheden en/of opstalrechten te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van de bouwkvavel ten opzichte van naburige erven dan wel worden vereist door de gemeente Hellevoetsluis dan wel andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, radio- en t.v. ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater. Tevens heeft de verkoper het recht, voor zover nodig, beperkingen op te leggen ten aanzien van het aanbrengen van diep wortelende beplanting en dergelijke.
- b. Koper dient te dulden dat ten laste van de bouwkvavel en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de voor koper minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten door de gemeente Hellevoetsluis en openbare nutsbedrijven belast met de elektriciteit-, water, warmte- en communicatievoorzieningen, zoals kabels, centrale antenne-installaties, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het bouwterrein.
- c. Alle schade die in redelijkheid naar het oordeel van de gemeente Hellevoetsluis dan wel het desbetreffende nutsbedrijf een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen of vernieuwen der werken zal naar keuze van de gemeente dan wel het desbetreffende nutsbedrijf op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar van de bouwkvavel verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe door of namens de gemeente Hellevoetsluis dan wel het desbetreffende nutsbedrijf zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

12. Kettingbeding en kwalitatieve verplichtingen

- 1. Koper zal bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van de bouwkvavel, bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de verkoper, in de akte tot levering, vestiging van

beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht de verplichtingen casu quo verboden vermeld in artikel 2d, 3b,e en g, 4d en e, 5, 6b, 7a (tot het moment dat de opstallen zijn gerealiseerd) en b, 8a, c, d, e en f, 8b, g, h en i (tot het moment dat de opstallen zijn gerealiseerd), 9a en c-g, 10a (tot dat de bouwkafeel volledig is bebouwd en ingericht) en b, 11 en 12 van deze verkoopvoorwaarden woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de koper door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde.

2. Koper en verkoper zijn overeengekomen dat de in dit kettingbeding begrepen verplichtingen om te dulden of niet te doen ten aanzien van de bouwkafeel ook als kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op diegenen die het desbetreffende goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende op het desbetreffende goed een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, alles indien en voor zover een dergelijke kwalitatieve werking aan deze regeling kan worden gegeven. Tussen partijen zal een notariële akte van levering worden opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, zodat zal worden voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.
3. Bij niet of niet tijdige nakoming van de hierboven overeengekomen verplichting is de koper of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd aan verkoper of diens rechtsopvolger van 1‰ (één promille) van de koopsom voor iedere dag gedurende welke hij of zij nalatig is, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper of diens verkrijger te vorderen.
4. Koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van dit artikel in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd.