

## BIJLAGE 1

### Algemene verkoopvoorwaarden

1

Heden, de achttiende februari tweeduizend vijf, verscheen voor mij, mr. Philomena Johanna Maria Bogers, kandidaat-notaris, hierna te noemen "notaris", als waarnemer voor mr. Cornelius Robertus Catharina Simons, notaris te Halderberge;

de heer BERNARDUS WILHELMUS MARIA DE VUGT, geboren op vijf en twintig maart negentienhonderd zeven en vijftig te Oud en Nieuw Gastel, met kantooradres 4751 HJ Oud Gastel, Kolonel den Oudenstraat 24;

volgens zijn verklaring ten deze handelend als mondeling gevolmachtigde van: de heer drs. LEONARDUS ANTHONIUS WELTERS, geboren op negentien mei negentienhonderd twee en veertig te Castricum, wonende te 1406 KR Bussum, Prinses Irenelaan 23, gehuwd, wiens identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van paspoort nummer NC8335220;

die deze volmacht verstrekte in zijn hoedanigheid van enig directeur van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid L.A. WELTERS HOLDING B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 1406 KR Bussum, Prinses Irenelaan 23, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland te Amersfoort onder nummer 32058635, en als zodanig deze besloten vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende;

welke besloten vennootschap ten deze wordt vertegenwoordigd in haar hoedanigheid van enig directrice van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid L.A. WELTERS (MJP) B.V., gevestigd en kantoorhoudende te 1404 DG Bussum, Olmenlaan 2, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland te Amersfoort onder nummer 32086135, en als zodanig deze besloten vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende;

welke besloten vennootschap op grond van artikel 16, lid 5, van de statuten van de hierna te noemen besloten vennootschap ten deze wordt vertegenwoordigd in haar hoedanigheid van aangewezen directrice van: de te Roosendaal gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BORCHWERF II B.V., kantoorhoudende te 4751 TR Oud Gastel, Overesselijksestraat 2, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor West-Brabant te Breda onder nummer 20111413, en als zodanig deze besloten vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende;

welke besloten vennootschap ten deze wordt vertegenwoordigd in haar hoedanigheid van enig beherend vennoot van: de commanditaire vennootschap BORCHWERF II C.V., gevestigd en kantoorhoudende te 4751 TR Oud Gastel, Overesselijksestraat 2, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor West-Brabant te Breda onder nummer 20111417, en als zodanig deze commanditaire vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende.

De comparant, handelend in hoedanigheid als voormeld, verklaarde bij deze te doen opnemen in deze akte, zulks ter inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers, de hierna volgende algemene verkoopvoorwaarden, welke zijn vastgesteld op twee februari tweeduizend vijf en luiden als volgt:

## **ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN BEDRIJVENPARK BORCHWERF**

### **Artikel 1 DEFINITIES**

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

- aflevering: het feitelijk ter beschikking stellen van het bouwterrein.
- Algemene Verkoopvoorwaarden: de onderhavige voorwaarden.
- gemeente: Roosendaal en/of Halderberge.
- bedrijvenpark: het bedrijvenpark Borchwerf, deels gelegen op c.q. binnen het grondgebied van de gemeente Roosendaal, deels op c.q. binnen het grondgebied van de gemeente Halderberge.
- beeldkwaliteitplan: het door of namens verkoper vastgestelde en door BRO opgestelde plan beeldkwaliteit percelen, opstallen en buitenruimte d.d. april 2003, rapportnummer 127x 00039 03136 voor de velden C1 en D.
- bodemverontreiniging: de aanwezigheid in de bodem en/of het grondwater van concentraties van stoffen, die schadelijk zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
- bouwterrein: de in de koopovereenkomst onder 4 omschreven onroerende zaak, zoals aangeduid op de bij die koopovereenkomst behorende gewaarmerkte situatietekening.
- drie meter zone privaat: onder dit deel worden de zichtlocaties verstaan welke in privaat eigendom zijn. Groenstroken, verhardingen en de terreinafstering inclusief de poorten binnen deze drie meter zone maken hiervan onderdeel uit.
- kadaster: de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers.
- koopovereenkomst: de overeenkomst tussen verkoper en koper terzake de koop en verkoop van het bouwterrein.
- koopsom: de koopprijs, die door koper aan verkoper wordt betaald als tegenprestatie voor de (af)levering c.q. overdracht van (de eigendom van) het bouwterrein door verkoper aan koper, een en ander zoals opgenomen in de koopovereenkomst.
- koper: degene waarmee verkoper een koopovereenkomst sluit c.q. heeft gesloten, alsook eventuele rechtsopvolgers van koper. Indien koper uit meerdere (rechts)personen bestaat, zijn al deze personen voor alle verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst jegens verkoper hoofdelijk aansprakelijk c.q. verbonden.
- moment van ingebruikneming: het moment waarop het bouwterrein feitelijk voor het eerst door koper in gebruik wordt genomen. Als (eerste) ingebruikneming geldt onder meer het (doen) uitvoeren van werkzaamheden op of in het bouwterrein en het plaatsen van een afstering. Niet als ingebruikneming geldt het (doen) uitvoeren van een sonderingsonderzoek en/of een milieukundig bodemonderzoek.
- notariële akte: de door een notaris opgemaakte akte van levering van het bouwterrein.
- notaris: de in artikel 3 lid 5 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden genoemde c.q. bedoelde notaris.
- openbare ruimte: dat deel van het bedrijvenpark, niet zijnde de bouwterreinen, dat bestaat uit (onder meer) de op het bedrijvenpark aanwezige wegen, groen- en/of waterpartijen.
- overdracht: het overgaan van de eigendom van het bouwterrein door het inschrijven van de notariële akte van levering, dan wel een afschrift of uittreksel daarvan in de Openbare Registers.

- partijen: koper en verkoper tezamen.
- Stichting: de Stichting Beheer Borchwerf II.
- Vereniging: de Coöperatieve Vereniging van Vestigende bedrijven Borchwerf II U.A.
- verkoper: Borchwerf II C.V. Indien en zodra verkoper, als gevolg van opheffing, liquidatie dan wel om welke andere reden ook, ophoudt te bestaan, dan zal als verkoper worden aangemerkt die gemeente, binnen c.q. op wier grondgebied het bouwterrein is gelegen. Is het bouwterrein binnen c.q. op het grondgebied van beide gemeenten gelegen, dan zullen in dat geval beide gemeenten als verkoper hebben te gelden. Voor zover nodig aanvaardt koper de betreffende gemeente(n), reeds nu voor alsdan, als verkoper en dus als (alsdan) zijnde zijn contractuele wederpartij.

#### **Artikel 2 BOUWTERREIN**

1. Het bouwterrein wordt op de datum van de notariële akte afgeleverd in bouwrijpe staat, zoals omschreven in de bij de koopovereenkomst behorende **bijlage 4** en overigens in de toestand, waarin het zich alsdan bevindt.
2. Het bouwterrein wordt op de datum van de notariële akte zodanig afgeleverd dat de voor de toegang tot het bouwterrein benodigde uit- c.q. inrit (in onverharde staat) aanwezig is. Er wordt door de verkoper één uit- c.q. inrit aangelegd. Na afronding van de bouwactiviteiten door c.q. van koper zal verkoper de betreffende uit- c.q. inrit van een verharding voorzien. Aanvullend gewenste uit- c.q. inritten worden op kosten van koper door verkoper gerealiseerd. Op de als **bijlage 2** aan de koopovereenkomst gehechte situatietekening is aangegeven waar welke uit- c.q. inritten op grond van het bepaalde in dit artikellid worden aangebracht c.q. gesitueerd.
3. Indien op schriftelijk verzoek van koper door verkoper schriftelijk toestemming is verleend het bouwterrein voor de datum van de notariële akte c.q. overdracht in gebruik te nemen, wordt het bouwterrein overgedragen in de toestand, waarin dit zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
4. In het in het voorgaande lid bedoelde geval wordt door verkoper niet gegarandeerd, dat het bouwterrein geheel voldoet aan de in **bijlage 4** omschreven toestand, alsook aan het bepaalde in lid 2. Verkoper zal in dat geval niet (meer) gehouden kunnen worden het bouwterrein in de in **bijlage 4** omschreven toestand te brengen. Het is alsdan de verplichting van koper om zulks op eerste verzoek van verkoper te doen.
5. De in de koopovereenkomst omschreven oppervlakte van het bouwterrein wordt - conform het bepaalde in artikel 7:17, lid 6, van het Burgerlijk Wetboek- vermoed slechts als aanduiding bedoeld te zijn. Een eventueel verschil tussen de vermelde oppervlakte en de werkelijke oppervlakte, zoals die blijkt na opmeting van het bouwterrein vanwege het kadaster, geeft slechts recht op verrekening van de koopsom, indien het verschil meer dan 1% van de omschreven oppervlakte bedraagt. In dat geval vindt verrekening plaats naar de gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> van het bouwterrein, zoals vernoemd in de koopovereenkomst. Eventuele verrekening zal plaatsvinden binnen 2 maanden nadat het resultaat van de opmeting door het kadaster aan partijen schriftelijk is medegedeeld. Het recht op verrekening vervalt na het verstrijken van deze termijn. Eventuele verrekeningsaanspraken dienen binnen gestelde termijn van 2 maanden schriftelijk kenbaar te worden gemaakt. Na het verstrijken van deze periode kunnen die aanspraken niet meer geldend worden gemaakt. Overigens zal verkoper er naar streven het bouwterrein vóór de verkoop c.q. notariële overdracht door het kadaster te laten

opmeten. De desbetreffende kosten komen voor rekening van koper.

### **ARTIKEL 3 LEVERING, RISICO**

1. De notariële akte zal worden gepasseerd op een in de koopovereenkomst nader bepaalde datum. Bij overschrijding van deze datum door nalatigheid van koper is koper aan verkoper een aanvullende vergoeding verschuldigd van 2% van de koopsom per maand voor elke maand of gedeelte daarvan, dat de datum wordt overschreden.
2. De koopsom, inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede de kosten als bedoeld in artikel 7 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden dienen door koper uiterlijk te zijn voldaan op de datum van het passeren van de notariële akte door bijschrijving op een (bank)rekening van de notaris.
3. Uitbetaling van de koopsom door de notaris aan verkoper zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek is gebleken dat de overdracht is geschied zonder aanwezigheid van inschrijvingen, die bij het verlijden van de notariële akte niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat in verband met dit onderzoek tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
4. Indien koper toestemming heeft verkregen het bouwterrein vóór de datum van de notariële akte in gebruik te nemen, dient de koopsom vóór de datum van ingebruikneming te zijn voldaan door bijschrijving op een (bank)rekening van verkoper, door verkoper aan te geven. De kosten voor het telefonisch overmaken van de koopsom en (overige) bijkomende kosten zijn voor rekening van koper.
5. De notariële akte zal worden opgemaakt door en verleden voor mr. C.R.C. Simons, notaris te Halderberge, diens waarnemer of opvolger, dan wel een andere door verkoper aan te wijzen notaris.
6. Het risico van of terzake het bouwterrein is voor koper vanaf het tijdstip van ondertekening van de notariële akte, tenzij het bouwterrein voor dat tijdstip in gebruik genomen wordt door koper. In dat geval zal voormeld risico voor koper zijn vanaf het moment van ingebruikneming.
7. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, alsmede lasten en verplichtingen.

### **Artikel 4 AFLEVERING, INGEBRUIKNEMING**

1. De aflevering van het bouwterrein vindt plaats op het moment van ondertekening van de notariële akte, tenzij het bouwterrein voor dat moment door koper in gebruik is genomen. In dat geval zal de aflevering plaatsvinden op het moment van ingebruikneming.
2. De aflevering van het bouwterrein aan koper zal geschieden overeenkomstig en met inachtneming van het bepaalde in artikel 2 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, zulks in de staat waarin het zich bevindt op de datum van verlijden van de notariële akte dan wel het moment van ingebruikneming.
3. Met de ondertekening van de notariële akte c.q. de ingebruikneming wordt koper geacht het bouwterrein te hebben aanvaard, alsook de staat waarin het bouwterrein op dat moment verkeert.
4. Behoudens daarvoor van verkoper verkregen schriftelijke toestemming is het koper niet toegestaan het bouwterrein voor het moment van ondertekening van de notariële akte in gebruik te nemen.
5. Voorafgaande zullen verkoper en koper het bouwterrein gezamenlijk schouwen c.q.

opnemen, indien en zodra een der partijen de andere partij daarom verzoekt.

#### **Artikel 5 VERKLARINGEN VERKOPER**

1. Het bouwterrein wordt geleverd vrij van huur, pacht of ander gebruiksrechten en vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen en vrij van lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, tenzij anders in de koopovereenkomst staat vermeld, dan wel uit deze Algemene Verkoopvoorwaarden volgt.
2. Verkoper staat er voor in dat zij bevoegd is tot levering van het bouwterrein en dat het bouwterrein niet ter onteigening is aangewezen, noch is betrokken in een ruilverkavelingsplan, noch is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten, noch dat er ten opzichte van derden verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht op het bouwterrein bestaan.

#### **Artikel 6 KOOPSOM, WAARBORG SOM**

1. De koopsom is exclusief eventueel daarover verschuldigde omzet- dan wel overdrachtsbelasting.
2. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst zal koper binnen 14 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst als waarborgsom 10% van de koopsom (inclusief omzet- dan wel overdrachtsbelasting) storten op de derdengeldenrekening van de notaris, door de notaris aan te geven. Over deze waarborgsom wordt geen rente vergoed. Het bedrag van de waarborgsom wordt bij het passeren van de notariële akte verrekend met de alsdan te betalen koopsom.
3. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper bij ondertekening van deze koopovereenkomst een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 10% van de koopsom, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk en onherroepelijk is, voortduurt tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van ondertekening van de notariële akte (c.q. levering), afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
4. De notaris zal, zodra de koopsom door koper is voldaan en de overdracht heeft plaatsgevonden, de bankgarantie aan de bankinstelling retourneren. Voor zover nodig zullen partijen de notaris daartoe machtigen.

#### **Artikel 7 KOSTEN, LASTEN/BELASTINGEN**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de overdracht en aflevering van het bouwterrein, waaronder ook begrepen, maar niet beperkt tot de kosten van notarieel transport, verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting, kosten voor kadastraal onderzoek en voor kadastrale inmeting, komen voor rekening van koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke terzake het bouwterrein worden geheven, komen met ingang van de dag na het verlijden van de notariële akte voor rekening van koper.

#### **Artikel 8 BODEMGESTELDHEID, -VERONTREINIGING**

1. Met betrekking tot het bouwterrein c.q. het bedrijvenpark heeft verkoper een bodemonderzoek doen uitvoeren naar eventuele verontreiniging van het bouwterrein en/of het grondwater. Uit dat onderzoek is gebleken, dat er geen beletselen zijn voor bebouwing van het bouwterrein en dat overigens in of op het bouwterrein geen concentraties van stoffen zijn aangetroffen, die naar de huidige maatstaven schadelijk

- zijn te achten voor de volksgezondheid en/of het milieu.
2. Verkoper verklaart dat het bouwterrein ten tijde van de overdracht c.q. het moment van ingebruikneming geschikt is voor het door koper voorgenomen gebruik ervan, (zoals aangeduid in de koopovereenkomst).
  3. Verkoper verklaart dat hem met betrekking tot eventuele verontreinigingen van het bouwterrein en/of het grondwater niets anders bekend is dan hetgeen uit de naar aanleiding van de in lid 1 genoemde onderzoeken opgestelde rapporten blijkt.
  4. Indien vóór het passeren van de notariële akte dan wel het moment van ingebruikneming zou blijken van de aanwezigheid in het bouwterrein van bodemverontreiniging – die niet door kopers' toedoen is ontstaan, dan wel anderszins voor rekening en risico van koper geacht moet worden –, zodanig dat van koper redelijkerwijs niet kan worden verlangd, dat hij het bouwterrein aanvaardt, dan heeft koper als ook verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke, gemotiveerde verklaring aan het adres van de wederpartij, onverminderd het recht van partijen op vergoeding van eventueel geleden schade, voor zover deze betrekking heeft op de ontwikkeling van het bouwplan.
  5. Het in het voorgaande lid opgenomen recht van ontbinding bestaat niet, indien die ontbinding wegens de geringe ernst en/of omvang van de bodemverontreiniging en mede gelet op eisen van redelijkheid en billijkheid niet gerechtvaardigd kan worden geacht.
  6. Het in het vierde lid opgenomen recht van ontbinding bestaat eveneens niet, indien verkoper zich jegens koper verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de bodemverontreiniging c.q. de schadelijke gevolgen daarvan.
  7. Onder bodemverontreiniging als bedoeld in lid 4 wordt in ieder geval niet verstaan: resten van bomen en beplantingen, funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover zich daar niet in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, zoals bedoeld in de Wet Chemische Afvalstoffen, noch stobben van bomen of struiken. Ook omstandigheden, die de draagkracht van de bodem beïnvloeden, worden hiertoe niet gerekend.
  8. Indien na het passeren van de notariële akte dan wel het moment van ingebruikneming tijdens de bouwwerkzaamheden van of namens koper of de daaraan voorafgaande voorbereidende werkzaamheden zou blijken van bodemverontreiniging in c.q. van het bouwterrein, zoals omschreven in lid 4, dan zullen partijen, onverminderd het terzake elders in de koopovereenkomst dan wel deze Algemene Verkoopvoorwaarden bepaalde, met elkander nader overleggen over de alsdan ontstane situatie en dienaangaande te nemen maatregelen.  
Tenzij in de koopovereenkomst anders overeengekomen zal verkoper alsdan – mits redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de aangetroffen bodemverontreiniging niet is ontstaan na het verlijden van de notariële akte dan wel het moment van ingebruikneming en/of door handelen en/of nalaten van de koper – in een dergelijke situatie de nodige saneringsmaatregelen treffen, waarbij de daaraan verbonden kosten voor rekening van verkoper komen.
  9. Eventuele schade voor koper als gevolg van de sanering, bijvoorbeeld investeringsschade, stagnatieschade en/of andere gevolgschade, komt nimmer voor rekening van verkoper c.q. kan nimmer op verkoper verhaald worden.

## **Artikel 9 VERPLICHTINGEN KOPER**

### Algemeen

- 1.a. Koper verklaart het bouwterrein uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk te aanvaarden met de lasten en beperkingen, zoals blijkende uit de koopovereenkomst en/of deze Algemene Verkoopvoorwaarden, alsmede de lasten en beperkingen die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of uit eigen onderzoek (redelijkerwijze) bekend hadden kunnen c.q. moeten zijn, alsmede de lasten en beperkingen die voor hem – gelet op het in de koopovereenkomst omschreven door koper beoogde gebruik van het bouwterrein – geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.
- b. Indien koper de op het bouwterrein te stichten bebouwing, geheel dan wel ten dele verhuurt, is koper verplicht in de dienaangaande te sluiten huurovereenkomsten zodanige voorwaarden en bepalingen op te nemen, zodat de nakoming van het bepaalde in de koopovereenkomst en/of deze Algemene Verkoopvoorwaarden door koper dan wel de betreffende huurder(s) gewaarborgd is. Alle gedragingen van of namens de betreffende huurder(s) in strijd met het bepaalde in de koopovereenkomst en/of deze Algemene Verkoopvoorwaarden worden onvoorwaardelijk aan koper toegerekend.
- c. Koper is te allen tijde gehouden alle bouw- en/of andere activiteiten op, in of ten behoeve van het bouwterrein in overeenstemming met het beeldkwaliteitplan uit te voeren. Het beeldkwaliteitplan wordt door verkoper ter beschikking gesteld en ligt tevens voor koper ter inzage op het gemeentehuis van de gemeente, binnen c.q. op wiens grondgebied het bouwterrein is gelegen. Koper verklaart kennis te hebben genomen van (de inhoud van) het beeldkwaliteitplan.
- d. Door koper, gedurende de bouwactiviteiten, maar ook daarna, aan, op c.q. in de openbare ruimte veroorzaakte schade, waaronder te verstaan, het achterlaten c.q. verliezen van materialen, waaronder te verstaan, maar niet beperkt tot bouwmaterialen en grond, zal op eerste verzoek van verkoper c.q. de door verkoper aan te wijzen derde(n) door koper voor eigen rekening worden hersteld c.q. verwijderd. Wanneer koper niet aan voornoemd verzoek zal voldoen, zal verkoper c.q. de door verkoper aan te wijzen derden gerechtigd zijn het betreffende herstel c.q. verwijderen voor rekening van koper uit te (laten) voeren. Voor zover zulks uit veiligheids- en/of andere overwegingen naar het oordeel van verkoper noodzakelijk moet worden geacht, is (zijn) verkoper c.q. de door verkoper aan te wijzen derde(n) gerechtigd de betreffende schade en/of materialen onmiddellijk op kosten van koper te herstellen c.q. verwijderen.
- e. Het bepaalde onder d is gelijkelijk van toepassing, voor zover het betreft beschadiging(en) van uit- c.q. inritten c.q. de drie meter zone van het bouwterrein, ongeacht door wie of op welke wijze deze beschadigingen zijn veroorzaakt.  
Opstalrecht ten behoeve van verkoper c.q. door verkoper aan te wijzen derde(n)
2. Ten laste van het bouwterrein en ten behoeve van verkoper dan wel door verkoper aan te wijzen derde(n) wordt gevestigd een opstalrecht dan wel erfdiensbaarheid of zal koper op eerste verzoek van verkoper medewerking verlenen aan vestiging van een opstalrecht dan wel erfdiensbaarheid, dat inhoudt het recht tot het aanbrengen, hebben, onderhouden, vervangen en verwijderen van de navolgende werken in of op dat deel van het bouwterrein dat niet bebouwd is (onder bebouwing niet te verstaan weg(verharding)en):

- a. hoofdrielen en daartoe behorende aansluitleidingen, alsook overige ten behoeve van nutsvoorzieningen benodigde kabels en/of leidingen;
  - b. afvoeren ten behoeve van het afwateringssysteem van het bedrijvenpark, één en ander in de ruimste zin des woords;
  - c. lichtmasten, verkeersborden, straatnaamborden, brandkranen, aanduidingsborden, camera's voor beveiligingsdoeleinden;
  - d. plaatsing van trafostations.
3. Omtrent de plaats en de wijze waarop de hierboven in lid 2 vermelde voorzieningen worden aangebracht, heeft tevoren overleg plaats tussen verkoper, de door verkoper aan te wijzen derde(n) en koper. Koper maakt eventuele huurders en/of andere gebruikers opmerkszaam op het aanwezig (kunnen) zijn van de voorzieningen, genoemd in het voorgaande lid onder a, b, c en d in het bouwterrein.
  4. Naast het bepaalde in lid 2 van dit artikel heeft verkoper, dan wel door hem aan te wijzen derde(n), het recht in overleg met koper in, aan, op of boven het bouwterrein of de daarop geplaatste opstal(len), voorzieningen ten openbare nutte aan te brengen, te onderhouden of te verwijderen, op de door verkoper te bepalen plaatsen en wijze, zonder dat daarvoor door verkoper enigerlei vergoeding aan koper is verschuldigd.
  5. Koper is verplicht in verband met de aanleg c.q. het aanbrengen van de in lid 2, alsook de het voorgaande lid bedoelde voorzieningen aan verkoper dan wel door verkoper aan te wijzen derde(n) vrije toegang tot het bouwterrein te verschaffen als dat redelijkerwijs noodzakelijk is c.q. kan worden geacht.
  6. Koper aanvaardt nadrukkelijk alle lasten en beperkingen die voor hem uit dit artikel voortvloeien en is verplicht deze te gedogen.
  7. Indien ten gevolge van de door verkoper of door deze aangewezen derde(n) op grond van dit artikel uitgevoerde werken voor koper schade ontstaat aan het bouwterrein dan wel de daarop gebouwde opstallen, zal (zullen) verkoper c.q. de door verkoper aan te wijzen derde(n) daarvoor aansprakelijk zijn.
  8. Terzake de te vestigen opstalrechten en/of erfdienstbaarheden zal koper generlei vergoeding toekomen c.q. kunnen claimen op c.q. bij verkoper dan wel (een) door verkoper aan te wijzen derde(n).

Bebouwingsplicht bouwterrein

9. Koper is verplicht binnen 6 maanden na de datum van de notariële akte een aanvang te maken met de bebouwing van het bouwterrein, volgens het (bouw)plan, waarvoor het college van de gemeente, binnen c.q. op wiens grondgebied het bouwterrein ligt, bouwvergunning heeft verleend. In dit verband zal koper zo spoedig mogelijk een ontvankelijke aanvraag voor een bouwvergunning indienen bij het college als voornoemd. De bebouwing zal in alle gevallen in overeenstemming zijn met het beeldkwaliteitplan en het door verkoper goedgekeurde ontwerp.
10. De bouwwerkzaamheden dienen regelmatig en ongestoord te worden voortgezet en uiterlijk 18 maanden na aanvang, dat wil zeggen uiterlijk binnen 24 maanden na de datum van de notariële akte te zijn voltooid. Ten tijde van voltooiing dient het betreffende gebouw gebruiksklaar te zijn, waarbij maatgevend is het door koper beoogde gebruik.
11. In bijzondere gevallen – zulks uitsluitend ter beoordeling van verkoper – kan verkoper de hiervoor gestelde termijnen op daartoe strekkend schriftelijk verzoek van koper verlengen.



12. De in de leden 9 en 10 genoemde termijnen zijn (fatale) termijnen in de zin van artikel 6:83 aanhef en onder a van het Burgerlijk Wetboek.
13. Indien koper niet tijdig voldoet aan de in lid 9 opgenomen verplichting, verkrijgt verkoper door de enkele schriftelijke mededeling aan koper, dat deze in verzuim is met de nakoming van die verplichting, met ingang van de datum van die mededeling een optie tot koop van het bouwterrein. Deze optie houdt in, dat koper op eerste aanzegging van verkoper verplicht is het bouwterrein terug te verkopen en te leveren aan verkoper, zulks onder de enige verplichting van verkoper tot betaling van de koopsom, die koper aan verkoper heeft betaald, uitgezonderd de daarbij betaalde omzetbelasting en/of de door koper betaalde lasten en belastingen als bedoeld in artikel 7. Maakt verkoper gebruik van voormeld optierecht, dan zullen alle aan de overdracht verbonden (overdrachts)kosten en/of belastingen voor rekening van koper zijn, in dat geval als vervreemder.
14. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid en ongeacht of en wanneer verkoper van het aldaar opgenomen optierecht gebruik zal maken, verbeurt koper aan verkoper een direct opeisbare boete van € 1.500,-- (exclusief eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en CBS indexering) per dag voor elke dag dat koper in verzuim is met de nakoming van de in lid 9 en/of lid 10 van dit artikel opgenomen verplichting(en), een en ander zonder dat daartoe enige rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn. Het verbeuren van de boete als voormeld laat onverlet het recht van verkoper op vergoeding van de door hem als gevolg van de betreffende tekortkoming van koper geleden en/of te lijden schade.
15. Of, wanneer en onder welke voorwaarden door het college van de gemeente, binnen c.q. op wiens grondgebied het bouwterrein ligt, bouwvergunning voor de realisatie van de in lid 9 bedoelde bebouwing wordt verleend, is voor rekening en risico van koper en doet aan het bepaalde in de bovenstaande leden niet af.
16. Zolang de bebouwing niet overeenkomstig het bepaalde in lid 10 is voltooid, is koper slechts met schriftelijke toestemming van verkoper bevoegd het bouwterrein te verkopen, juridisch of economisch in eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven, te bezwaren met zakelijke rechten, anders dan met het recht van hypotheek, te verhuren, te verpachten of anderszins in gebruik te geven. Aan het verlenen van de toestemming kan verkoper voorwaarden verbinden. Het bepaalde onder in dit lid geldt niet bij openbare verkoop krachtens artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.  
*Inrichting en afscheiding van het bouwterrein*
17. Koper is verplicht het bouwterrein, uiterlijk met ingang van het in lid 10 van dit artikel bedoelde tijdstip, voor eigen rekening behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden. Het belang van uniformiteit en uitstraling van het bedrijvenpark onderkende verplicht koper zich jegens verkoper de betreffende erfafscheidingen, voor zover deze dienen ter afscheiding van het bouwterrein van de openbare ruimte, te laten realiseren door een van de door verkoper terzake geselecteerde leveranciers (Omschrijving van de erfafscheidingen zie **bijlage 6** van de koopovereenkomst).
18. Koper is verplicht om tegelijkertijd met de indiening van de aanvraag voor de bouwvergunning als hiervoor bedoeld in lid 9 van dit artikel bij verkoper dan wel een door verkoper aan te wijzen derde(n) een inrichtingsplan voor het niet bebouwde deel van het bouwterrein in te dienen, welk plan in overeenstemming is met het

beeldkwaliteitplan. Dit inrichtingsplan zal een situatietekening bevatten waarop in ieder geval wordt aangegeven: (voldoende) parkeerruimte en stallingen, eventuele opslagruimte, groenvoorzieningen, de wijze waarop de afwatering van het bouwterrein plaatsvindt en de wijze waarop het bouwterrein zal worden afgescheiden. Uit het inrichtingsplan moet bovendien blijken tot welk peil het bouwterrein na voltooiing van de bouwwerkzaamheden en aanleg van de bestrating door of vanwege koper wordt opgehoogd. Over het inrichtingsplan vindt voorafgaand aan de indiening hiervan overleg plaats tussen koper, verkoper en de gemeente, binnen c.q. op wiens grondgebied het bouwterrein gelegen is. Voornoemde gemeente dient in elk geval het inrichtingsplan goed te keuren, alvorens met de uitvoering daarvan gestart kan worden.

Het zal koper niet zijn toegestaan buiten het bouwterrein te parkeren, tenzij op daarvoor uitdrukkelijk en als zodanig bestemde plaatsen.

Onderhoud bouwterrein

19. Koper is, behoudens het hierna in de leden 22 en 23 bepaalde, verplicht het bouwterrein, zowel het bebouwde als het onbebouwde deel daarvan, voor eigen rekening in goede staat te onderhouden, zodanig dat het bouwterrein onder meer stofvrij is en wordt gehouden.
20. Het is koper verboden op het onbebouwde deel van het bouwterrein en/of daarbuiten op enig deel van het bedrijvenpark puin of afvalstoffen dan wel onklare en/of aan hun bestemming onttrokken materialen, voer- en/of vaartuigen, of onderdelen hiervan, te storten en/of op te slaan.
21. Verkoper c.q. (een) door verkoper aan te wijzen derde(n) is (zijn) bevoegd koper aanwijzingen te geven ter zake van de verplichtingen als bedoeld in de leden 19 en 20 van dit artikel. Koper is gehouden deze aanwijzingen op te volgen, bij gebreke waarvan – binnen de daarvoor gestelde redelijke termijn – verkoper c.q. (een) door verkoper aan te wijzen derde(n) gerechtigd is (zijn) om de betreffende aanwijzing zelf, doch voor rekening van koper, uit te (doen) voeren. Koper zal alsdan gehouden zijn verkoper dan wel (een) door verkoper aan te wijzen derde(n) in staat te stellen die aanwijzingen op het bouwterrein uit te (doen) voeren.
22. Het onderhoud van de uit- c.q. inritten van c.q. tot het bouwterrein, alsook de – vanaf de openbare ruimte gezien – eerste drie meter-zone van het bouwterrein zal door de Stichting worden uitgevoerd.
23. De met het onderhoud als bedoeld in het voorgaande lid gemoeide kosten zullen voor rekening van koper zijn en zullen onderdeel vormen van de (contributie)verplichting van koper als bedoeld in artikel 14 (lid 9) van deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

Bouwfase

24. Behoudens aansprakelijkheid van derden dragen koper en/of in zijn opdracht handelende personen en/of bedrijven er zorg voor, dat tijdens de bouwfase van de in lid 9 van dit artikel bedoelde bebouwing, alsook enige andere nadien door of namens koper te realiseren bebouwing de berijdbaarheid van de openbare wegen grenzend aan het bouwterrein niet door bouwwerkzaamheden dan wel door opslag van bouw materiaal wordt gehinderd. Koper verplicht zich om deze verplichting op te nemen in zijn overeenkomsten met in kopers' opdracht handelende personen en/of bedrijven.
25. Het is koper en/of in zijn opdracht handelende personen en/of bedrijven niet toegestaan gedurende de gehele bouwperiode, alsook daarna de wegen en/of openbare ruimte te

- gebruiken voor de opslag van (bouw)materialen en dergelijke en/of daarin of daarnaast bewegwijzering en/of andere verwijzing naar (het bedrijf van) koper aan te brengen. Bewegwijzering geschiedt door of namens verkoper.
26. Koper is verplicht de door of vanwege de daartoe bevoegde overheidsinstantie van de gemeente, binnen c.q. op wiens grondgebied het bouwterrein gelegen is, en/of verkoper te geven aanwijzingen in verband met de toestand van de wegen en/of ten behoeve van het doorgaande verkeer binnen c.q. op het bedrijvenpark stipt op te volgen, bij gebreke waarvan – binnen de daarvoor gestelde redelijke termijn – verkoper gerechtigd is om de betreffende aanwijzing zelf, doch voor rekening van koper, uit te (doen) voeren.
  27. Grond en/of andere materialen, welke bij het vervoer van en naar de bouwplaats terecht komt op de openbare weg, dient door en voor rekening van koper direct te worden verwijderd. Voor zover zulks uit veiligheids- en/of andere overwegingen naar het oordeel van verkoper noodzakelijk moet worden geacht, is verkoper gerechtigd de betreffende grond en/of materialen onmiddellijk op kosten van koper te verwijderen.
  28. Na voltooiing van de bouwwerkzaamheden op het bouwterrein dient koper het onbebouwde gedeelte van het bouwterrein te ontruimen en te zuiveren van alle van de bouw afkomstige afval, de restant bouwmaterialen en de ten dienste van de bouw gebruikte materialen te verwijderen.
  29. Aantoonbare schade, veroorzaakt door koper en/of in zijn opdracht handelende personen en/of bedrijven, aan de openbare ruimte tijdens de werkzaamheden voor de bouw van de bebouwing(en) op het bouwterrein of de toekomstige bedrijfsactiviteiten, zal op eerste verzoek van verkoper c.q. de door verkoper aan te wijzen derde(n) door koper worden hersteld. Bij gebreke daarvan zal verkoper, c.q. de door verkoper aan te wijzen derde(n), gerechtigd zijn het betreffende herstel voor rekening van koper uit te (laten) voeren. Voor zover zulks uit veiligheids- en/of andere overwegingen naar het oordeel van verkoper noodzakelijk moet worden geacht, is verkoper, c.q. de door verkoper aan te wijzen derde(n), gerechtigd het betreffende herstel onmiddellijk op kosten van koper uit te (laten) voeren.
  30. Van het bouwterrein af te voeren, overtollige grond zal in alle gevallen aangeboden worden aan verkoper. Verkoper kan, doch is niet verplicht de aangeboden grond (te) accepteren c.q. af (te) nemen. Indien verkoper de grond niet accepteert c.q. wenst af te nemen, zal hij zulks schriftelijk mededelen aan koper, die alsdan gehouden is de betreffende grond zo spoedig mogelijk op correcte en adequate wijze, alsmede in overeenstemming met wettelijke voorschriften af te voeren. Het bepaalde in de leden 29 en 30 is gelijkelijk van toepassing op de voornoemde overtollige grond.  
Riolering/(Afv)waterlozing
  31. Op het private bouwterrein dient door koper een rioolstelsel te worden aangelegd. De uitvoering van het stelsel zal overeenkomstig en met inachtneming van de daarvoor geldende wettelijke en andersoortige voorschriften worden gerealiseerd.
  32. Koper is verplicht het rioolstelsel, alsook de (afval)waterlozing conform de door de daartoe bevoegde overheidsorganen af te geven goedkeuringen en/of vergunningen in te richten, ingericht te houden en te gebruiken. Koper is bekend met het feit dat, afhankelijk van de aard en/of kwaliteit van het te lozen afvalwater, een vergunning in het kader van de Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren en/of de Wet Milieubeheer

noodzakelijk kan zijn.

33. Voor zover koper de op c.q. in het bouwterrein aanwezige riolering c.q. (afval)waterlozing aan wenst te sluiten op de openbare riolering, zal koper daartoe eerst gerechtigd zijn, indien hij – naast de van overheidswege verplichte goedkeuringen en/of vergunningen – daarvoor tevens goedkeuring heeft verkregen van verkoper. Verkoper kan aan het verlenen van die goedkeuring voorwaarden verbinden.
34. Alle kosten in verband met het bepaalde in dit artikel door of namens koper te maken, zullen volledig voor rekening van koper zijn.
35. Het is koper bekend dat voor zowel het schoon water alsook het afvalwater van verkoper geen garantie is c.q. wordt verkregen voor het te allen tijde kunnen lozen hiervan.

Kosten

36. Behoudens voor zover uitdrukkelijk anders blijkt uit de koopovereenkomst, dan wel deze Algemene Verkoopvoorwaarden zullen alle kosten, die koper moet maken om aan het bepaalde in dit artikel te (kunnen) voldoen, voor rekening van koper zijn.

Stichting

37. Verkoper is gerechtigd – naar eigen inzicht – een of meer rechten dan wel verplichtingen, voortvloeiende uit dit artikel, over te dragen aan de Stichting dan wel de Vereniging. Koper stemt op voorhand in met de overdracht als voormeld en hij zal, voor zover wettelijk vereist, medewerking verlenen aan die overdracht en/of de Stichting dan wel de Vereniging terzake de overgedragen rechten en/of verplichtingen als zijn contractuele wederpartij aanvaarden.

**Artikel 10 AFSTAND**

Koper doet uitsluitend ten behoeve van verkoper afstand van zijn rechten, als bedoeld in de artikelen 5:46 en 49 van het Burgerlijk Wetboek.

**Artikel 11 FAILLISSEMENT, SURSEANCE KOPER**

1. Indien koper vóór de datum van de ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling wordt verleend, dan wel het faillissement c.q. surseance van betaling van c.q. door koper wordt aangevraagd, dan wel indien executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, heeft verkoper het recht de koopovereenkomst tussen verkoper en koper met onmiddellijke ingang van het tijdstip, waarop zich één van de hiervoor genoemde omstandigheden voordoet, te ontbinden. Ontbinding van de overeenkomst zal schriftelijk geschieden.
2. In geval van ontbinding op grond van het voorgaande lid zal het hierna in artikel 12 lid 6 bepaalde gelijkelijk van toepassing zijn.

**Artikel 12 NIET-NAKOMING, VERZUIM, BOETE**

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van deze overeenkomst door een der partijen, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit c.q. als gevolg daarvan voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente.
2. Indien één van partijen, na bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploit in gebreke te zijn gesteld, binnen de in de ingebrekestelling genoemde termijn van ten minste 8 dagen zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst nog niet (volledig) is nagekomen, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
  - a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen in welk geval de partij, die in verzuim is na afloop van voormelde termijn voor elke sedertdien ingaande dag tot aan de dag van

nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van 5% van de koopsom; of b. de koopovereenkomst bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst buitengerechtelijk te ontbinden, waarbij de nalatige partij (alsdan) aan diens wederpartij, onmiddellijk, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling vereist zal zijn, een opeisbare boete van 10% van de koopsom zal verbeuren, één en ander onverminderd het recht van de wederpartij op vergoeding van schade met kosten en rente.

3. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
4. De waarborgsom als bedoeld in artikel 6 lid 2 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden vervalt aan verkoper, zodra koper in verzuim is met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst dan wel deze Algemene Verkoopvoorwaarden. De notaris zal de waarborgsom alsdan op eerste verzoek van verkoper aan verkoper uitkeren. Mocht verkoper in verzuim zijn met de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst dan wel deze Algemene Verkoopvoorwaarden, dan zal de notaris de waarborgsom aan koper restitueren. Indien er sprake is van een geschil tussen partijen omtrent de nakoming van hun verplichtingen houdt de notaris de waarborgsom onder zich, totdat krachtens een uitspraak van de rechtbank te Breda onherroepelijk vaststaat aan wie de waarborgsom toekomt. De notaris wordt door partijen onherroepelijk en onvoorwaardelijk gemachtigd tot het in dit lid bepaalde.
5. Voor zover door koper geen waarborgsom, doch een bankgarantie als bedoeld in artikel 6 lid 3 is gesteld, zal de notaris op eerste verzoek van verkoper verplicht zijn om de bankgarantie in te roepen en het op basis daarvan aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan verkoper te betalen, indien en voorzover verkoper op grond van het in het voorgaande lid bepaalde aanspraak kan maken op (uit)betaling van de waarborgsom aan hem. Mocht verkoper op grond van het in het voorgaande lid bepaalde geen aanspraak kunnen maken op (uit)betaling van de waarborgsom aan hem, dan zal de notaris de bankgarantie aan koper retourneren. Indien er sprake is van een geschil tussen partijen omtrent de nakoming van hun verplichtingen verlengt de notaris de bankgarantie c.q. roept hij de bankgarantie in en houdt hij het op basis daarvan aan hem uitgekeerde bedrag van de garantie onder zich, totdat krachtens een uitspraak van de rechtbank te Breda onherroepelijk vaststaat aan wie de waarborgsom toekomt. De notaris wordt door partijen onherroepelijk en onvoorwaardelijk gemachtigd tot het in dit lid bepaalde.

#### **ArtiKEL 13 KETTINGEBEDING**

1. Koper is jegens verkoper, alsmede jegens de Vereniging, alsook jegens de individuele leden van de Vereniging verplicht om bij (elke), gehele dan wel gedeeltelijke, vervreemding van het bouwterrein de in c.q. door middel van de koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden aan koper opgelegde verplichtingen aan zijn rechtsopvolger op te leggen en voor deze verbindend te verklaren en in verband hiermede in ieder geval het in de artikelen 9 en 14 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden bepaalde, alsook het in het onderhavige artikel bepaalde letterlijk in de desbetreffende akte van levering op te (laten) nemen en, voor zover nodig en vereist, deze verplichtingen voor en namens verkoper, de Vereniging en/of de individuele leden van de Vereniging te aanvaarden, een en ander op straffe van

verbeurte door koper aan verkoper en de Vereniging gezamenlijk, zij het dat de boete slechts eenmalig verschuldigd is c.q. gevorderd kan worden, onmiddellijk en zonder dat daartoe een ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn, van een direct opeisbare boete ter hoogte van:

- € 200.000,-- voor percelen met een totaal oppervlak tot en met 1000 m<sup>2</sup>;
- € 250.000,-- voor percelen met een totaal oppervlak tussen 1000 m<sup>2</sup> en 2500 m<sup>2</sup>;
- € 300.000,-- voor percelen met een totaal oppervlak tussen 2500 m<sup>2</sup> en 5000 m<sup>2</sup>;
- € 500.000,-- voor percelen met een totaal oppervlak groter dan 5000 m<sup>2</sup>.

Genoemde bedragen zijn exclusief eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en lid 3 van dit artikel is van toepassing.

Het verbeuren van voornoemde boete laat onverlet het recht van verkoper, de Vereniging dan wel de individuele leden van de Vereniging om vergoeding van door hen geleden schade te vorderen.

2. Het in het voorgaande lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing, indien koper op of ten laste van (een deel van) het bouwterrein een recht van erfpacht dan wel recht van opstal vestigt c.q. laat vestigen. De desbetreffende erfpachter c.q. opstalgerechtigde dient alsdan aangemerkt te worden als rechtsopvolger van koper in de zin van voorgaand lid.
3. Het in lid 1 bedoelde bedrag geldt per 1 januari 2004 en zal vanaf die datum jaarlijks worden geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek.
4. Bij gedeeltelijke vervreemding van het bouwterrein c.q. de vestiging van een recht van erfpacht en/of opstal ten aanzien van een deel van het bouwterrein, zal koper zelf onverkort gebonden blijven aan voornoemde verplichtingen ten aanzien van dat deel van het bouwterrein dat niet vervreemd is c.q. waarvoor c.q. waarop geen recht van erfpacht en/of opstal is gevestigd.
5. Koper verbindt zich jegens verkoper, c.q. de door verkoper aan te wijzen derde(n), alsook de Vereniging tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding ex artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek, van de verkrijger van de eigendom dan wel beperkt recht van of met betrekking tot (een deel van) het bouwterrein dat die verkrijger de in de koopovereenkomst en/of deze Algemene Verkoopvoorwaarden opgenomen verplichtingen, waaronder begrepen het in dit artikel opgenomen kettingbeding, letterlijk en integraal aan diens rechtsopvolger(s) zal opleggen.
6. Koper zal een kopie van de met de betreffende verkrijger gesloten koopovereenkomst dan wel notariële akte aan verkoper, c.q. de door verkoper aan te wijzen derde(n), en de Vereniging ter verificatie overhandigen.
7. Het bepaalde in dit artikel zal letterlijk en integraal in de notariële akte worden opgenomen.

#### **Artikel 14 PARKMANAGEMENT**

##### Vereniging/Stichting

1. In het kader van het tussen verkoper en de diverse kopers van bouwterreinen op het bedrijvenpark te realiseren gezamenlijke beheer en onderhoud van het bedrijvenpark en met als doel sturing te geven aan een duurzame, uniforme inrichting en uitstraling van het bedrijvenpark zijn de Coöperatieve Vereniging van Vestigende bedrijven Borchwerf II U.A. en de Stichting Beheer Borchwerf II opgericht.
2. In de Vereniging zullen alle kopers van bouwterreinen op het bedrijvenpark verenigd

zijn.

3. De Stichting heeft met de Vereniging, verkoper, de gemeente Roosendaal en de gemeente Halderberge afspraken gemaakt over de invulling en uitvoering van het parkmanagement op of ten behoeve van het bedrijvenpark, alsmede de financiering daarvan.
4. De oprichtingsakten c.q. statuten van de Vereniging respectievelijk de Stichting worden door verkoper ter beschikking gesteld en liggen tevens ter inzage bij de notaris. Koper verklaart hiervan kennis genomen te hebben.

Kwaliteitseis, Contributieverplichtingen

5. Een (natuurlijke- dan wel rechts)persoon kan slechts koper zijn van een bouwterrein op het bedrijvenpark, indien en zodra die persoon lid is of wordt van de Vereniging, gelijk een persoon eerst lid van de Vereniging kan zijn c.q. worden, indien hij eigenaar dan wel zakelijk gerechtigde is of wordt van een bouwterrein op het bedrijvenpark. Huurders van (delen van) bouwterreinen dan wel van (een deel van) daarop aanwezige bebouwing worden niet als lid van de Vereniging toegelaten.
6. Koper zal voorafgaande aan dan wel direct na het verlijden van de notariële akte lid worden van de Vereniging en alle aan dat lidmaatschap verbonden rechten en verplichtingen aanvaarden. Een bewijs van lidmaatschap van koper zal aan de notariële akte worden gehecht.
7. Koper verplicht zich jegens verkoper, c.q. de door verkoper aan te wijzen derde(n), de Vereniging, alsook jegens andere kopers van bouwterreinen op het bedrijvenpark (c.q. de individuele leden van de Vereniging) om, zolang hij eigenaar is van (een deel van) het bouwterrein, lid te blijven van de Vereniging. Deze verplichting bestaat niet, indien en voor zover koper ten behoeve van een of meerdere derden, anders dan op grond van het bepaalde in artikel 9 leden 2 en verder van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, zakelijke rechten (tot gebruik) verleent dan wel vestigt op (delen van) het bouwterrein.
8. Koper is bekend met het feit dat aan het lidmaatschap van de Vereniging jaarlijkse contributieverplichtingen kleven. Koper verplicht zich jegens verkoper, c.q. de door verkoper aan te wijzen derde(n), de Vereniging, alsook andere kopers van bouwterreinen op het bedrijvenpark om die jaarlijkse contributieverplichtingen telkens tijdig en correct na te komen.
9. Koper is bekend met het feit dat de door hem aan de Vereniging te betalen contributie door de Vereniging zal worden aangewend om alle activiteiten van de Vereniging ter nastreving van de statutaire doelstellingen van de Vereniging te bekostigen. Een verplichting van de Vereniging is onder andere het financieel bijdragen aan de Stichting Beheer Borchwerf II ten behoeve van de uitvoering van het basispakket van het Parkmanagement.
10. De wijze waarop de contributie wordt berekend wordt bepaald door de Vereniging.

Vervreemding

11. Koper kan en zal het bouwterrein uitsluitend vervreemden aan een persoon, die ten tijde van het verlijden van de notariële akte voldoet aan de in lid 5 van dit artikel opgenomen kwaliteitseis dan wel zich verplicht heeft om deze kwaliteitseis over- dan wel aan te nemen. Deze bepaling zal letterlijk worden opgenomen in de notariële akte.
12. Bij vervreemding van het bouwterrein zal koper in verband met het in het voorgaande lid bepaalde het lidmaatschap van de Vereniging en alle daaraan verbonden rechten en verplichtingen aan de betreffende verkrijger overdragen. Is er sprake van een

gedeeltelijke vervreemding van het bouwterrein dan zal het lidmaatschap in zoverre worden overgedragen, voor zover dit ziet op het vervreemde deel van het bouwterrein. In de statuten van de Vereniging zijn voorzieningen getroffen, die een dergelijke (gedeeltelijke) overdracht mogelijk maken.

13. Voor zover koper bij gehele dan wel gedeeltelijke vervreemding van het bouwterrein niet voldoet aan het bepaalde in de leden 11 en 12 van dit artikel, dan wel – bij niet of gedeeltelijke vervreemding van het bouwterrein – niet langer voldoet aan de kwaliteitseis als bedoeld in lid 5 van dit artikel zullen de verplichtingen als bedoeld in lid 8 van dit artikel, welke voortvloeien uit het lidmaatschap van de Vereniging niettemin van kracht zijn, van kracht blijven c.q. blijven rusten op koper. Koper zal alsdan derhalve (niettemin) verplicht zijn de betreffende contributie(s) c.q. lidmaatschapsgelden aan de Vereniging te voldoen, als ware hij (nog) lid van die vereniging.
14. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid zal koper in geval van overtreding van het bepaalde in de leden 11 en 12 van dit artikel aan verkoper, c.q. de door verkoper aan te wijzen derde(n), en de Vereniging gezamenlijk, zij het dat voornoemde boete slechts eenmalig verschuldigd zal zijn c.q. gevorderd kan worden, onmiddellijk en zonder dat daartoe een ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn, een boete verbeuren ter hoogte van:
  - € 65.000,-- voor percelen met een totaal oppervlak tot en met 1000 m<sup>2</sup>;
  - € 135.000,-- voor percelen met een totaal oppervlak tussen 1000 m<sup>2</sup> en 2500 m<sup>2</sup>;
  - € 300.000,-- voor percelen met een totaal oppervlak tussen 2500 en 5000 m<sup>2</sup>;
  - € 500.000,-- voor percelen met totaal oppervlak groter van 5000 m<sup>2</sup>.
 Genoemde bedragen zijn exclusief eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en artikel 13 lid 3 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing. Het bepaalde in artikel 13 lid 1, laatste volzin, van deze Algemene Verkoopvoorwaarden is alsdan gelijkelijk van toepassing.
15. In de statuten van de Vereniging is bepaald dat ingeval van opzegging van het lidmaatschap het opzeggende lid een boete verschuldigd is aan de Vereniging. In geval van verschuldigdheid van die boete zal koper de aan de Vereniging op grond van de statuten te betalen boete in mindering brengen op de ingevolge het voorgaande lid verschuldigde boete, zij het dat koper op grond van dit artikellid terzake de door hem aan de Vereniging betaalde boete nimmer enig(e) (ander(e)) recht c.q. aanspraak jegens verkoper, c.q. de door verkoper aan te wijzen derde(n), heeft.
16. Koper is bekend dat voornoemde boete noodzakelijk is om de continuïteit van (het doel van) parkmanagement op het bedrijvenpark te waarborgen.

#### Overigen

17. Voor zover nodig machtigt koper verkoper om, al dan niet (mede) te zijnen behoeve, gelijklopende bedingen c.q. bepalingen, zoals opgenomen in dit artikel en artikel 9 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden op te leggen aan andere kopers van bouwterreinen op het bedrijvenpark en namens koper te aanvaarden, zodat ook de andere kopers jegens de Vereniging, verkoper, alsook koper verplicht zijn om de betreffende verplichtingen na te komen.
18. Bij niet (tijdige) nakoming van enige betalingsverplichting van koper op grond van het lidmaatschap van de Vereniging, dan wel op grond van het bepaalde in deze Algemene



Verkoopvoorwaarden zal koper aan de Vereniging een direct opeisbare boete van € 500,-- (exclusief eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en CBS indexering) per dag verbeuren, voor elke dag dat koper voornoemde verplichting niet dan wel niet volledig nakomt, onverminderd het recht van verkoper, de Vereniging dan wel de individuele leden van de Vereniging om vergoeding van de door hen dientengevolge geleden schade te vorderen.

19. Het bepaalde in de leden 7, 8, 13 en 14 van dit artikel kan tevens worden beschouwd als een derdenbeding in de zin van artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek, dat mede ten behoeve c.q. ten gunste van de Vereniging wordt gemaakt. Dit beding is onherroepelijk (voor koper) en wordt door verkoper voor en namens de Vereniging aanvaard.

Stichting

20. Koper is bekend met het feit dat de Vereniging terzake het parkmanagement op het bedrijvenpark contractuele afspraken heeft gemaakt met de Stichting en verkoper en/of de gemeenten Roosendaal en Halderberge. Op basis van die afspraken zullen voornoemde gemeenten – onder aldaar benoemde nadere voorwaarden – jaarlijks een bijdrage aan de Stichting verstrekken ten behoeve van het parkmanagement op c.q. ten behoeve van het bedrijvenpark.
21. Een afschrift van de tussen de Vereniging, de Stichting, verkoper en de gemeenten Roosendaal en Halderberge gesloten overeenkomst (convenant) ligt ter inzage bij de notaris; koper verklaart hiervan kennis te hebben genomen.

**Artikel 15 GESCHILLEN, TOEPASSELIJK RECHT**

1. Van alle eventuele geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst tussen partijen ontstaan, mochten ontstaan of hieruit mochten voortvloeien, is de rechtbank te Breda bij uitsluiting bevoegd kennis te nemen en deze te beslechten.
2. Op de koopovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

**Artikel 16 SLOTBEPALING**

1. Indien en zodra een of meerdere bepaling(en) van de koopovereenkomst dan wel deze Algemene Verkoopvoorwaarden, om welke reden(en) ook, onverbindend dan wel nietig is c.q. zijn, dan wel vernietigd wordt c.q. worden dan wel daar om andere redenen geen beroep op kan worden gedaan, zal het overigens in de koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden bepaalde onverminderd van kracht blijven.
2. In het in het eerste lid van dit artikel bedoelde geval zullen partijen gezamenlijk een of meerdere nieuwe bepaling(en) overeenkomen, die zoveel als mogelijk de strekking, inhoud en bedoeling van de desbetreffende onverbindende, nietige dan wel vernietigbare bepaling(en) benadert c.q. benaderen.

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE;

in minuut is verleden te Oud Gastel,

op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van en een toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend.