

De algemene bedingen, waaronder door de gemeente Oss bedrijventerreinen worden verkocht, zijn laatstelijk vastgesteld bij besluit van de Raad der gemeente Oss van 11 september 2003

Hoofdstuk 1: Algemene bepalingen

Artikel 1.1: Informatieplicht.

De gemeente staat er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte alle informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Voor risico van koper komen de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de koper behoren.

Artikel 1.2: Staat van aflevering.

- a. De onroerende zaak wordt door de gemeente overgedragen vrij van hypotheken en beslagen, vrij van huur, pacht of andere gebruiksrechten en voorts vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die als nader omschreven in de koopovereenkomst, welke bijzondere lasten en beperkingen door de koper in de koopovereenkomst uitdrukkelijk worden aanvaard en overigens in de staat waarin de onroerende zaak zich ten tijde van de aflevering bevindt.
- b. Indien en voor zover noodzakelijk draagt de koper zorg voor ophoging van het perceel tot het van gemeentewege aangegeven peil in welk geval de gemeente aan koper een vergoeding zal betalen, zulks op basis van het jaarlijks door het gemeentebestuur vast te stellen normbedrag per m³ waarin de kosten van verwerking zijn begrepen.
- c. In verband met het in lid b bepaalde is koper verplicht om binnen 4 weken na de datum van de met betrekking tot verkochte verleende bouwvergunning aan de gemeente over te leggen een gespecificeerde becijfering van de voor bedoelde ophoging benodigde grond, in welke becijfering rekening moet zijn gehouden met uit de bouwput en eventuele andere ontgravingen vrijkomende grond.
- d. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 1.3: Faillissement en beslag.

Indien de koper vóór de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er

vóór de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 1.4: Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid.

- a. Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staan genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.
- b. De ten laste van de koper komende verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien, zijn ondeelbaar.

Artikel 1.5: Boetebepaling.

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijftieng procent van de koopsom (geïndexeerd conform CBS-index 'werknemers laag'. Indien het bedrag van de door de gemeente terzake van de wanprestatie te lijden schade groter is dan vijftieng procent van de koopsom (geïndexeerd conform CBS-index 'werknemers laag'), dan is de koper, naast de boete, eveneens het meerdere verschuldigd.
- b. Naast het in het eerste lid van dit artikel gestelde behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.
- c. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid van dit artikel en met handhaving van het in artikel 2.5 bepaalde, kan de gemeente de koopovereenkomst, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ontbinden indien:
 - de koper nalatig is gebleven medewerking te verlenen aan het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht binnen de daarvoor gestelde termijn;
 - de krachtens artikel 2.5 verschuldigde rente niet of niet volledig wordt betaald binnen de daarvoor gestelde termijn.

Hoofdstuk 2: Passeren akte en betaling

Artikel 2.1: Lasten en belastingen.

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen voor rekening van de koper, met ingang van de dag, waarop de definitieve

eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, doch uiterlijk met ingang van 1 januari van het jaar volgende op het jaar waarin de koopovereenkomst is gesloten.

Artikel 2.2: Overdacht en aanvaarding.

- a. De notariële akte van eigendomsoverdracht wordt ondertekend binnen drie maanden na de datum van het besluit tot verkoop door de gemeente of zoveel eerder of later als partijen in de koopovereenkomst nader overeenkomen. De notariële afwikkeling vindt bij voorkeur plaats bij één van de in Oss gevestigde notarissen, ter keuze van de koper.
- b. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede de eventuele rente en verschuldigde belasting volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.

Artikel 2.3: Over- en ondermaat.

Wanneer bij opmeting door of vanwege het kadaster mocht blijken van een meerdere dan wel mindere maat, dan zal dat geen aanleiding zijn tot verrekening van de koopsom.

Artikel 2.4: Betaling koopsom.

De volledige koopsom en de eventueel verschuldigde belasting moeten worden voldaan op de dag van de ondertekening van de notariële akte aan de gemeente of aan de notaris die de akte verlijdt.

Artikel 2.5: Betaling rente.

- a. De koper is verplicht een rente te betalen over de koopsom vanaf de dag waarop de reserveringsovereenkomst wordt gesloten tot en met de dag waarop de koopovereenkomst wordt gesloten, alsook vanaf de datum van ondertekening van de koopovereenkomst tot en met de dag waarop de notariële akte van eigendomsoverdracht wordt ondertekend c.q. de koopsom wordt betaald.
- b. De in lid a genoemde rente moet telkens voor een half jaar bij vooruitbetaling worden voldaan bij de kassier van de gemeente Oss, vóór een door burgemeester en wethouders te bepalen datum.
- c. Teveel betaalde rente zal worden gerestitueerd bij de ondertekening van de notariële akte van eigendomsoverdracht, of, indien de overdracht niet plaatsvindt, binnen een maand nadat zulks door burgemeester en wethouders schriftelijk is medegedeeld.
- d. Het percentage van de rente, bedoeld in lid a, is gelijk aan de effectieve rente van langlopende leningen die door de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten worden aangeboden, zulks naar de toestand per de eerste van de maand waarin het besluit tot verkoop van de grond wordt genomen. Deze rente wordt - zonodig - naar beneden afgerond op een veelvoud van één tiende.

Hoofdstuk 3:

Bouwplicht

Artikel 3.1:

Bebouwing.

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) en kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen en voor zover het betreft de eerste ingebruikname ten behoeve van de vestiging van het in de koopovereenkomst aangegeven bedrijf en bedrijfsactiviteiten te gebruiken.
- b. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn ter beoordeling door de gemeente. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders op verzoek van de koper worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b. vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte genotsrechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- d. Het bepaalde in lid c. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop, van verkoop op grond van artikel 3:174 BW en van verkoop op grond van enig hypotheekrecht.
- e. Koper is aan de gemeente een boete verschuldigd van 0,05% van de koopsom (geïndexeerd conform CBS-index 'werknemers laag') voor elke dag dat de bebouwing niet is voltooid na het verstrijken van de in lid b genoemde termijn, totdat aan de bouwplicht is voldaan, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. De boete moet worden voldaan binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn.

Artikel 3.2:

Reserveterreinen.

- a. Koper kan door burgemeester en wethouders in de gelegenheid worden gesteld onder nader te bepalen voorwaarden een optie-overeenkomst te sluiten ten aanzien van percelen ten behoeve van toekomstige uitbreidingen van het bedrijf. Deze optie-overeenkomst wordt aangegaan voor bepaalde tijd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ten aanzien van door de koper ten behoeve van de toekomstige uitbreiding van het bedrijf geopteerde terreinen als bedoeld in lid a, tot wederopzegging ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 lid a en b.
- c. De koper dient de in lid a van dit artikel genoemde terreinen in ordelijke staat te houden.

Hoofdstuk 4:

Bodemonderzoek

Artikel 4.1:

Milieukundig onderzoek.

Met betrekking tot de in het betreffende plan gelegen te verkopen gronden is of wordt in opdracht en voor rekening van de gemeente omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de uit te geven grond, een indicatief bodemonderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat er voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen in de grond aanwezig zijn die het bouwterrein ongeschikt maken voor de daaraan in het bestemmingsplan gegeven bestemming en bebouwing. De aldus vastgelegde bodemkwaliteit wordt door beide partijen geaccepteerd als de zogenaamde nulsituatie ten tijde van de uitgifte van het perceel. De koper ontvangt een afschrift van dit rapport.

Artikel 4.2: Ontbinding in geval van verontreiniging.

- a. Mocht uit het in artikel 4.1 bedoelde rapport of uit het rapport van een nader vóór de levering door of in opdracht van de koper verricht onderzoek blijken van aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte, zodanig dat het, gemeten naar de op dat moment geldende maatstaven van de landelijke overheid, niet geschikt is voor het gebruik als door partijen beoogd, dan zal zowel de koper als de gemeente de tussen hen met betrekking tot het bouwterrein gesloten koopovereenkomst kunnen ontbinden zonder dat een der partijen tot enige schadevergoeding verplicht zal zijn. Een rapport als bedoeld in dit lid dient binnen 14 dagen na de datum waarop het is uitgebracht aan de wederpartij ter hand te worden gesteld. In geval van overschrijding van deze termijn zal de niet-nakomende partij de ontbinding niet meer kunnen vorderen.
- b. Een beroep op ontbinding als in het vorige lid bedoeld moet worden gedaan bij aangetekend schrijven gericht aan de wederpartij, zulks binnen vier weken nadat het betreffende rapport aan de wederpartij ter hand is gesteld, doch vóór het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht.
- c. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich (ook in het geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging en/of de schadelijke gevolgen hiervan.
- d. Onder voor milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel geen betrekking.

Hoofdstuk 5: Bijzondere bepalingen

Artikel 5.1: Aanleg parkeerplaatsen.

- a. De koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van het bedrijfscomplex op het verkochte, voor zijn rekening, voldoende parkeerruimte aan te leggen, in stand te houden en te onderhouden voor de motorvoertuigen en voertuigen van het bedrijf, van het personeel, de expediteurs en de bezoekers. In de koopovereenkomst kunnen aanvullende voorwaarden worden opgenomen met betrekking tot de ontwikkeling en het gebruik van gemeenschappelijke parkeerplaatsen. Opheffing dan wel op andere wijze teniet doen gaan van de parkeerruimte op eigen terrein is gebonden aan voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.
- b. Aan de toestemming als in het vorige lid bedoeld kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 5.2: Overtollige grond.

De koper is verplicht, voor zijn rekening, de uit het verkochte terrein vrijkomende overtollige grond, die niet nodig is voor ophoging van het betreffende terrein, af te voeren

Artikel 5.3: In- en uitritten.

De in- en uitritten naar en van het verkochte moeten in overleg met en onder goedkeuring van burgemeester en wethouders worden aangelegd. Alle kosten hiervan zijn voor rekening van de koper.

Artikel 5.4: Verbod tot verkoop aan de consument.

- a. Het is de koper verboden het verkochte terrein anders te gebruiken dan als bedrijventerrein.
- b. het is verboden het terrein en/of de daarop te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt, tenzij burgemeester en wethouders hiervoor uitdrukkelijk toestemming hebben verleend.
- c. Bij overtreding van het onder a. en/of b. van dit artikel bedoelde verbod, zal de koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van 0,05% van de koopsom (geïndexeerd conform CBS-index 'werknemers laag') per dag, waarin het terrein anders wordt gebruikt dan als bedrijventerrein en/of de bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of vorenstaande op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de koper terzake van de overtreding door burgemeester en wethouders bij aangetekend schrijven in gebreke is gesteld, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen.

Artikel 5.5: Afrastering.

De koper verplicht zich tegenover de gemeente het terrein binnen twee jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte van eigendomsoverdracht voor zijn rekening af te scheiden met een deugdelijke, niet-ontsierende afrastering, zoals vastgesteld in het ter

plaatse geldende beeldkwaliteitsplan dan wel bij het ontbreken van een beeldkwaliteitsplan zoals voor het bedrijventerrein gebruikelijk is.

Artikel 5.6: Burenrechtelijke bepaling.

De koper doet ten opzichte van de gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of deze op te richten.

Artikel 5.7: Aansluiting riolering.

De koper verkrijgt het recht het bedrijfscomplex aan te sluiten op de gemeentelijke riolering. De aansluiting geschiedt onder de voorwaarden en bepalingen, welke door burgemeester en wethouders in de daartoe te verlenen vergunning worden opgenomen.

Artikel 5.8: Reclame.

De op de verkochte grond en de daarop te stichten opstallen aan te brengen reclame behoeft de voorafgaande goedkeuring van burgemeester en wethouders.

Artikel 5.9: Opstalrecht voor kabels en leidingen.

Ten laste van een daartoe op de bij de koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koopovereenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen, onder in de koopovereenkomst nader te noemen voorwaarden en bepalingen.

Artikel 5.10: Overdracht van rechten

Het is de koper vóór de eigendomsoverdracht verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 5.11: Eerste recht van koop gemeente

Koper is verplicht bij vervreemding van het gekochte in de toekomst, burgemeester en wethouders tijdig over de voorgenomen vervreemding te informeren en burgemeester en wethouders als eerste in de gelegenheid te stellen de betreffende gronden te verwerven.

Artikel 5.12: Kettingbeding.

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 1.5, 3.1, 3.2, 5.5, 5.7, 5.8, 5.11 en de eventueel in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van eigendomsoverdracht of van verlening van een zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van 5% van de koopsom (geïndexeerd conform CBS-index 'werknemers laag') en behoefte van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze, zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 5.13: Kwalitatieve verplichting.

Het verbod tot opheffing van de parkeerruimte op eigen terrein zoals bepaald in artikel 5.1, de artikelen 5.4, 5.14 en 5.15 en de eventueel in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

Aangezien van de koopovereenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De artikelen 5.14 en 5.15 zijn alleen van toepassing indien de verkoop betrekking heeft op een bedrijventerrein dat aan het water is gelegen.

Artikel 5.14: Verbod tot lozing van afvalstoffen.

- a. Het is de koper verboden in welke vorm en op welke wijze dan ook afvalstoffen en andere stoffen (daaronder begrepen koel- en regenwater) te lozen of te brengen in of op het water, behoudens schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.
- b. Aan de toestemming, als in het vorige lid bedoeld, kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 5.15: Verbod laden en/of lossen.

Zonder de daartoe geëigende kunstwerken/voorzieningen is het de koper van een aan het water grenzend terrein verboden aan zijn terrein vaartuigen te laden en/of te lossen. Indien koper ten behoeve van het laden en het lossen van vaartuigen wenst over te gaan tot het treffen van voorzieningen in of aan de in het havencomplex aanwezige taluds, beschoeiingen, kademuren en oevers, kunnen burgemeester en wethouders, zo nodig door middel van het vestigen van een recht van opstal, hiervoor de nodige vergunningen verlenen, mits de koper bereid is zich te gedragen naar de door burgemeester en wethouders in de vergunning te stellen voorwaarden, welke onder andere betrekking zullen hebben op:

- a. de plaats van voorziening;
- b. de voorkanten van schoeiingen, steigers, kademuren en dergelijke, die op een zodanige plaats moeten komen, dat aldaar voldoende vaardiepte aanwezig is en beschadiging van de oevers zoveel mogelijk zal worden voorkomen;
- c. het ordelijk aanzien van het havenfront en het gebruik van de haven, waartoe de voorzieningen sub b zoveel mogelijk in één lijn zullen moeten worden geplaatst, in de zogenaamde kadelij, die bij deze wordt vastgesteld op 9 meter uit de bovenbegrenzing van het talud;
- d. de constructie en de uitvoering van deze voorzieningen, teneinde onnodig onderhoud van de havenoevers te voorkomen.

Het verzoek om toestemming tot het treffen van voorzieningen zal door koper moeten worden gedaan onder overlegging van tekeningen en technische omschrijvingen.

Indien burgemeester en wethouders besluiten de nodige vergunning te verlenen, dan verplichten zij zich daarmee tevens mee te werken aan de vestiging van een opstalrecht.

Hoofdstuk 6: Bijzondere bepalingen voor specifieke terreinen

Artikel 6.1: Parkmanagement.

Voor het bedrijventerrein Vorstengrafdonk wordt gestreefd naar de totstandkoming van een nog nader uit te werken vorm van parkmanagement; koper verbindt zich nu voor alsdan zich daaraan te conformeren c.q. daaraan deel te nemen.

Artikel 6.2: Duurzaam watersysteem.

Voor de bedrijventerreinen De Geer-Oost, De Geer-Zuid en Vorstengrafdonk wordt gestreefd naar de toepassing van een duurzaam watersysteem; koper verbindt zich nu voor alsdan zich daaraan te conformeren.