



# Bijsterhuizen

TOPLOCATIE VAN EUROPESE ALLURE

## ALGEMENE VERKOOPBEPALINGEN BIJSTERHUIZEN 1995

Zoals vastgesteld bij besluit van het Algemeen Bestuur van het openbaar lichaam Bijsterhuizen d.d. 23 februari 1995 en vastgelegd bij notariële akte d.d. 27 juni 1995 verleden voor notaris Prof. Mr. M.J.A. van Mourik te Nijmegen en ingeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem op 28 juni 1995 in deel 13865 nummer 42.

### HOOFDSTUK I ALGEMEEN

#### Artikel 1 BEGRIPSOMSCHRIJVING

Deze bepalingen verstaan onder:

- a. “onroerend goed”: grond , alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij recht- streeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voorzover ze geen bestanddeel zijn van een andere onroerende zaak en/of de met de grond verenigde beplantingen;
- b. “opstallen”: de te eniger tijd boven, op en/of in de grond aanwezige gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door de vereniging met andere gebouwen en werken, voorzover ze geen bestanddeel zijn van een andere onroerende zaak;
- c. “bedrijfsterrein”: grond, beoogd ingezet te worden voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten;
- d. “G.R.”: de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen;
- e. “OBL”: het openbaar lichaam Bijsterhuizen, gevormd op grond van de Gemeenschappelijke Regeling Bijsterhuizen, danwel, na ontbinding van de GR, de gemeente in wier rechtsgebied de betreffende onroerende zaak is gelegen;
- f. “AB”: het Algemeen Bestuur van het openbaar lichaam Bijsterhuizen;
- g. “DB”: het Dagelijks Bestuur van het openbaar lichaam Bijsterhuizen;
- h. “kapitaalrente”: door DB vastgestelde rente, gebaseerd op de rente die OLB moet betalen aan de Rabobank voor de financiering van zijn kapitaaluitgaven;
- i. “terrein”: grond beoogd ingezet te worden voor nog op te richten bebouwing;
- j. “omzetbelasting”: de belasting toegevoegde waarde, als bedoeld in de Wet op de Omzetbelasting 1968;
- k. “gemeente”: de gemeente in welker rechtsgebied het object is gelegen;
- l. “B&W”: Burgemeester en wethouders van de gemeente;
- m. “koper”: koper(s) c.q. koopster(s);
- n. “koopsom”: tegenprestatie;
- o. “inrichtingsplan”: plan dat inzicht verschaft in de ruimtelijke positionering, aard en kwantiteit van het aangekochte terrein van te bebouwen en niet te bebouwen gedeelten, inritten, parkeerplaatsen, overige terreinverhardingen, tuinaanleg, terreinontwatering, etc.

Artikel 2           ALGEMEEN ARTIKEL

- 1           De verkoop geschiedt:
  - a. tegen een koopsom;
  - b. met toepassing van deze Algemene Verkoopbepalingen, voor zover hiervan bij de voor elke afzonderlijke verkoop nader vast te stellen bijzondere bedingen niet schriftelijk wordt afgeweken;
  - c. met toepassing van de overige, voor elke afzonderlijke verkoop vast te stellen bijzondere bedingen.
- 2           De koopovereenkomst komt van de zijde van OLB eerst tot stand –en de koper kan daaraan een ontlener- indien daartoe door het tot beslissen bevoegde orgaan is besloten.

Artikel 3           NOTARIËLE AKTE EN VORMVOORSCHRIFTEN

- 1           De koper is gerechtigd de notaris aan te wijzen die zal zorgdragen voor het verlijden van de voor de eigendomsoverdracht van het onroerend goed vereiste notariële akte. Een door partijen gewaarmerkte situatietekening van het in eigendom over te dragen onroerend goed wordt aan de akte van eigendomsoverdracht gehecht.
- 2           Koper dient een afschrift van de akte van eigendomsoverdracht binnen vier weken na het verlijden van die akte kosteloos aan het DB toe te zenden.

Artikel 4           PASSEREN VAN DE NOTARIELE AKTE EN BETALING VAN DE KOOPSOM

- 1           Koper is verplicht te zorgen dat de akte van eigendomsoverdracht wordt gepasseerd en de koopsom wordt voldaan binnen een maand na de datum, waarop aan koper schriftelijk is meegedeeld dat door OLB het besluit tot verkoop is genomen. Koper is de koopsom, de eventuele rente en de eventuele boete verschuldigd zonder beroep op korting of verrekening.
- 2           Het DB is bevoegd, indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven, op verzoek van de koper een andere regeling te treffen ten aanzien van de datum waarop de akte van eigendomsoverdracht wordt gepasseerd en de betaling van de koopsom plaatsvindt. Een afwijkende regeling dient te blijken uit een van het DB afkomstig geschrift.

Over de periode gelegen tussen de datum van aktepassering als bedoeld in lid 1 en de door het DB vastgestelde latere datum als hier bedoeld is de koper aan het OLB een over de koopsom berekende rente verschuldigd met een percentage gelijk aan het percentage van de kapitaalrente.  
Deze rente dient in zijn geheel bij vooruitbetaling te worden voldaan vóór of uiterlijk op de datum als bedoeld in lid 1.
- 3           In alle gevallen van afname, later dan is overeengekomen, is koper zonder dat ingebrekestelling nodig is een direct opeisbare rentevergoeding verschuldigd over het bedrag van de koopsom vanaf de datum waarop de akte overeenkomstig lid 1 of lid 2 gepasseerd had moeten zijn tot de datum, waarop de koopsom wordt voldaan. Het percentage van deze rentevergoeding is gelijk aan het percentage van de kapitaalrente.
- 4           Indien een der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 dagen nalatig blijft aan deze levering mee te werken, zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van deze overeenkomst verlangt.

In beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een -zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst- terstond opeisbare boete van 10% van de verschuldigde koopsom verbeuren, onverminderd het recht op verdere schadevergoeding.

#### Artikel 5 AANDUIDING EN TOESTAND VAN HET OBJECT; VRIJWARING

- 1 Het onroerend goed wordt overgedragen in de staat, waarin het zich bevindt op de datum waarop de akte van eigendoms- overdracht conform het bepaalde in artikel 4 lid 1 wordt c.q. zou moeten zijn, gepasseerd, dan wel de datum van feitelijke ingebruikname indien deze is gelegen voor de datum waarop de akte van eigendomsoverdracht conform het bepaalde in artikel 4 lid 1 wordt c.q. zou moeten zijn gepasseerd. Overdracht vindt plaats met alle erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten daaraan verbonden, zonder enige andere vrijwaring dan omtrent de eigendom en de levering vrij van hypothecaire inschrijving en in het register van de hypotheekbewaarder ingeschreven beslagen.
- 2 Bij gebreke van een nadere, partijen bindende, aanduiding van de erfgrenzen zal de gelijklopende aanwijzing van de erfgrenzen van het onroerend goed door partijen aan de bevoegde ambtenaar van de Landmeetkundige dienst van het Kadaster bindend zijn.
- 3 Partijen worden geacht het onroerend goed volkomen te kennen en doen afstand van hun recht tot het instellen van enige actie wegens verkeerde of onjuiste opgave van afmetingen, oppervlakte, vorm, aard, bestemmingen of belendingen. Derhalve zal na opmeting door de Landmeetkundige dienst van het Kadaster geen verrekening plaatsvinden.

#### Artikel 6 BODEMVERONTREINIGING

Partijen zullen bij bijzonder beding een nadere regeling treffen terzake de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in of

op het onroerend goed en de gevolgen daarvan. In geval en voor zover geen nadere regeling is opgenomen, aanvaardt koper het onroerend goed in de staat, waarin het zich bevindt op het door partijen nader aangeduid tijdstip, zoals bedoeld onder artikel 5, lid 1.

Het risico van enigerlei verontreiniging is alsdan voor rekening van koper.

### HOOFDSTUK II VERPLICHTINGEN VAN DE KOPER

#### Artikel 7 OVERIGE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

- 1 Alle rechten en kosten op de verkoop en koop, alsmede op de eigendomsoverdracht vallende, komen ten laste van koper.
- 2 Alle belastingen en alle andere lasten, welke op of wegens de eigendom worden geheven, komen vanaf de datum, waarop de akte van eigendomsoverdracht conform het bepaalde in artikel 4, lid 1 wordt c.q. zou moeten zijn gepasseerd dan wel de datum van feitelijke ingebruikname, indien deze is gelegen voor de datum waarop de akte van eigendomsoverdracht conform het bepaalde in artikel 4, lid 1 wordt c.q. zou moeten zijn gepasseerd, ten laste van koper.
- 3 Indien OLB enige betaling heeft verricht, die ingevolge het bepaalde in lid 2 ten

laste van koper, geeft het DB

Daarvan schriftelijk kennis aan koper, die gehouden is binnen één maand na datum van verzending van deze kennisgeving het daarin opgegeven bedrag aan OLB terug te betalen.

- 4 De verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting is voor rekening van de koper.

#### Artikel8

##### BOUWPLICHT

- 1 Koper is verplicht het onroerend goed te bebouwen overeenkomstig het bepaalde in de koopovereenkomst.
- 2 Koper is verplicht binnen drie maanden na de datum, waarop hem is kennisgegeven, dat het OLB het besluit tot verkoop heeft genomen, de aanvraag voor de vereiste bouwvergunning in te dienen bij de gemeente, welke aanvraag dient te voldoen aan de daarvoor gestelde voorschriften.  
Koper verplicht zich al die maatregelen te nemen, welke voor een spoedige verlening van de bouwvergunning noodzakelijk zijn, waartoe mede behoort het verstrekken van nader gevraagde inrichtingen, bescheiden en dergelijke binnen de daarbij geldende en/of gestelde termijn.
- 3 Koper is verplicht te zorgen, dat het bouwplan, ter uitvoering waarvan het terrein is verkocht, binnen twee maanden na de datum van afgifte van de bouwvergunning, daadwerkelijk in uitvoering is genomen en binnen 12 maanden na de datum vrn afgifte van de bouwvergunning is voltooid blijkens een aan de gemeente gedane melding.
- 4 Het is koper verboden over te gaan tot vervreemding van het terrein, zonder dat hij volledig aan verplichting in lid 1 genoemd, heeft voldaan.  
Het DB is bevoegd ontheffing te verlenen onder alsdan door deze te stellen voorwaarden.
- 5 Indien koper niet of niet tijdig voldoet aan de in lid 1 om- schreven bouwplicht, is koper indien het DB daartoe binnen drie jaar na de in lid 1 genoemde termijn de wens te kennen geven, verplicht het verkochte terrein terug te verkopen aan OLB tegen de bij de verkoop overeengekomen prijs per M<sup>2</sup> of andere overeengekomen eenheid , zonder vergoeding van de door koper betaalde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting en voorts zonder recht op schadeloosstelling voor gedane investeringen en/of andere schadevergoedingen.  
De kosten van overdracht komen in dit geval voor rekening van OLB.
6. De in de vorige leden genoemde termijnen kunnen door het DB in voorkomende gevallen, uitsluitend ter beoordeling van het DB, worden verlengd, al dan niet onder nader te stellen voorwaarden.

#### Artikel9

##### GEDOOGPLICHT

Koper moet gedogen dat door OLB, de gemeente of derden op, in, aan of boven het onroerend goed zoveel en zodanige palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht en onderhouden als OLB, danwel de gemeente met het oog op openbare voorzieningen wenselijk achten.

OLB danwel de gemeente is niet verplicht tot schadevergoeding ten aanzien van de uitvoering van deze werkzaamheden, tenzij de schade door koper van zodanige omvang is dat deze in redelijkheid niet voor zijn rekening behoort te komen.

Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht, vindt vanwege OLB, de gemeente of de hiervoor genoemde

derde(n) overleg met koper plaats.  
Alle zaakschade, welke een onmiddellijke gevolg is van het aanbrenge  
herstellen, vernieuwen, hebben, houden en verwijderen van de in dit artikel  
bedoelde voorwerpen (met toebehorende ) zal door OLB, danwel de gemeente,  
zulks uitsluitend te zijner/hare keuze, op zijn/haar kosten worden hersteld of aan  
de rechthebbende worden vergoed.

Artikel10            INRICHTEN VAN HET ONROEREND GOED  
Het onroerend goed zal uitsluitend worden ingericht en gebruikt voor doeleinden  
passend binnen het terplaatse vigerende bestemmingsplan.  
Door OLB kunnen nadere voorwaarden worden gesteld voor de inrichting van  
terreinen indien zulks uit een oogpunt van lig- gingskwaliteit van het terrein  
noodzakelijk wordt geacht.  
De hierbedoelde voorwaarden zullen in de bijzondere voor- waarden worden  
vastgelegd.

### HOOFDSTUK III AANVULLENDE BEPALINGEN

- Artikel 11
- 1            Het onbebouwde gedeelte van het onroerend goed moet worden afgescheiden ten  
              genoegen van OLB.  
              De afscheiding moet in deugdelijke staat worden gehouden.
  - 2            Koper is verplicht het onbebouwde gedeelte van het bedrijfs- terrein ten  
              genoegen van OLB, aan te leggen en te onderhouden.  
              Met name moet het onbebouwde gedeelte van het bedrijfs- terrein worden geëgaliseerd  
              en zoveel mogelijk vrij worden gehouden van onkruid.
  - 3            Koper is verplicht het gedeelte van het bedrijfsterrein, gelegen tussen de erfgr  
              en bebouwingsgrens, zo veel mogelijk als tuin aan te leggen en te onderhouden, met dien  
              verstande dat het oppervlak ten hoogste 50% mag worden verhard en benut ten  
              behoef van toegangsweg, voetpad en parkeerterrein e.d., tenzij in verband met de  
              grootte van het te verkopen terrein deze norm in redelijkheid niet gehaald kan worden.
  - 4            Ten aanzien van het onbebouwde bedrijfsterrein, gelegen tussen bebouwingsgrens en  
              de bebouwing (indien de bebouwing achter de bebouwingsgrens is gelegen), kan OLB  
              nadere eisen stellen indien dat gedeelte vanaf de straat zichtbaar is.
  - 5            Koper is verplicht, gelijktijdig met de indiening van de aanvraag voor  
              bouwvergunning, een inrichtingsplan ter goedkeuring aan de daartoe door het DB  
              bevoegd verklaarde ambtenaar over te leggen.
  - 6            Koper is verplicht op het bedrijfsterrein met inachtneming van de door OLB, de  
              gemeente en andere overheden gestelde eisen, voldoende parkeergelegenheid aan te  
              leggen en te onderhouden ten behoeve van bezoekers en personeel.
  - 7            Koper is verplicht ervoor zorg te dragen dat het onbebouwde gedeelte van het  
              bedrijfsterrein vrij blijft van afvalmaterialen. Het DB is bevoegd, onder het stellen van  
              nadere voorwaarden, ontheffing te verlenen van deze bepaling.
  - 8            Koper is verplicht een zo groot mogelijke zuiverheid van het onroerend goed in acht te  
              nemen.

Alle in dit artikel genoemde verplichtingen van de koper zullen geschieden in zijn  
opdracht en voor zijn rekening.

## ARTIKEL 12 IN-EN UITRITTEN EN RIOOLAANSLUITINGEN

- 1 De in- en uitritten en de rioolaansluiting(en) worden door OLB gemaakt. De kosten van aanleg, inclusief die van voorbereiding en toezicht en leges, komen voor rekening van koper, welke kosten dienen te zijn voldaan alvorens met de aanleg zal worden aangevangen.
- 2 Ten behoeve van de aanleg van de benodigde in-/uitrit(ten) en rioolaansluiting(en) zal koopster tijdig de benodigde vergunning c.q. toestemming aanvragen.
- 3 Per bedrijf wordt één in-/uit toegestaan tot een breedte van maximaal 10 meter, met dien verstande dat deze nooit breder mag zijn dan 40% van de breedte van de kavel, gemeten langs de aangrenzende openbare weg.  
Indien de grootte of vorm van het bedrijf en/of de aard van het bedrijf daartoe aanleiding geeft, kan het DB toestaan dat meerdere in-/uitritten gemaakt worden, evenwel met beperking van de maximale breedte tot 6 meter per in-/uitrit en onder handhaving van de hiervoor genoemde norm van 40%.  
Het DB is bevoegd in bijzondere gevallen van het hier bepaalde ontheffing te verlenen en met koper een nadere regeling te treffen.
- 4 Het onderhoud en eventueel noodzakelijke vernieuwing van de in-/uitrit(ten) komt voor rekening van de koper, die ook voor het gebruik aansprakelijk is.
- 5 De diameter van de rioolaansluiting wordt door het DB bepaald.  
Indien de aard of omvang van het bedrijf daartoe aanleiding geeft kan het DB meerdere aansluitingen voorschrijven.
- 6 Indien koper daarom verzoekt kan DB toestaan dat in opdracht van koper de in-/uitrit wordt aangelegd tegelijk met de erf- verhardingen op het gekochte terrein, mits zulks geschiedt door een daartoe gespecialiseerd bedrijf.  
De uitvoering, inclusief de materiaalkeuze, geschiedt in overleg en overeenstemming met het DB.  
De kosten van het door het DB uit te oefenen toezicht worden koper in rekening gebracht en moeten worden voldaan zijn alvorens met de werkzaamheden mag worden aangevangen.
- 7 Koper gedooft dat leidingbeheerders in het tracé van de aangelegde in-/uitrit(ten) de naar oordeel van OLB noodzakelijk geachte werken van openbaar nut zullen aanleggen, hebben, onderhouden en vernieuwen.

## Artikel 13 DETAILHANDELSVERBOD

- 1 Winkelverkoop (detailhandel) mag niet plaatsvinden, in welke vorm dan ook en onder welke benaming dan ook.  
Onder “winkelverkoop” wordt in dit verband verstaan het bedrijfsmatige in of vanuit een bedrijfspand of showroom danwel andere opstal te koop aanbieden, uitstallen ten behoeve van de verkoop, verkopen en leveren van goederen en materialen aan personen (consumenten), die deze goederen en materialen voor eigen gebruik, verbruik en/of aanwending daarvan verkopen, anders dan in of voor de uitoefening van hun (eigen) beroeps- of bedrijfsactiviteit.  
Onder “aanbieden” wordt in dit verband naast het in feitelijk zin tonen ten behoeve van de verkoop en dergelijke van goederen en materialen ook begrepen het maken van reclame daarvoor via kranten, reclamebladen, folders of anderszins buiten de kring

van degenen, die niet als consument, bedoeld in de vorige alinea, kunnen worden aangemerkt.

- 2 Onverminderd het verbod tot winkelverkoop (detailhandel) als bedoeld in het eerste lid is het koper of opvolgende verkrijger evenmin toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van B&W goederen en materialen in of vanuit een bedrijfspan of showroom rechtstreeks aan personen (consumenten), bedoeld in het eerste lid te koop aan te bieden, te verkopen en te leveren door middel van of met gebruikmaking van zogeheten “pasjesregelingen”, waardoor verkoop en levering van die goederen en materialen alsnog aan particuliere personen (consumenten) voor eigen gebruik, verbruik of aanwending in niet bedrijfsmatige zin kan plaatsvinden.  
Met een “pasjesregeling” wordt gelijkgesteld elke andere -naar het oordeel van B&W- vergelijkbare regeling.

#### HOOFDSTUK IV SLOTBEPALINGEN

##### Artikel 14 KETTINGBEDING

- 1 Koper of opvolgende verkrijger(s) zijn verplicht bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het onroerend goed de bij de overeenkomst –deze algemene voorwaarden daaronder begrepen- hem er zake van het overgedragen onroerend goed opgelegde verplichtingen, in de koopovereenkomst en de akte van eigendomsoverdracht als kettingbeding op te nemen en deze van toepassing te verklaren, aan de nieuwe rechtverkrijgende op te leggen en voor en namens de gemeente aan te nemen.
- 2 Het beding, als bedoeld in lid 1, moet met medewerking van beide partijen worden ingeschreven in de openbare registers.

##### Artikel 15 BOETEBEDING

- 1 Partijen zijn bij niet naleving van de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen –deze algemene voorwaarden daaronder begrepen met uitzondering van de in de artikelen 8, lid 4 en 14 omschreven verplichtingen- per overtreding, alsmede voor elke maand of gedeelte daarvan, gedurende welke de overtreding voortduurt, een direct opeisbaar bedrag van f. 10.000,-- (tienduizend gulden) aan wederpartij verschuldigd, met dien verstande, dat voor overtreding van de verplichting, genoemd in artikel 13 dit bedrag wordt verhoogd tot f. 25.000,-- (vijfentwintigduizend gulden), zulks onverkort het aan partijen van rechtswege toekomend recht aanvullende schadevergoeding te vorderen.
- 2 Indien koper of opvolgende verkrijger de onder in artikel 8, lid 4 en 14 omschreven verplichtingen niet nakomt, verbeurt hij aan OLB, een boete gelijk aan het bedrag van de door koper aan OLB betaalde koopsom, met een minimum van f. 50.000,-- (vijftigduizend gulden).

##### Artikel 16 INGEBREKESTELLING

Indien koper enige verplichting niet nakomt, danwel niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij alleen al door het niet-nakomen van de verplichting, danwel door het verlopen van de gestelde termijn, in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst wordt vereist.

Artikel 17                   SAMENLOOP VAN RECHTSMIDDELEN OF VORDERINGEN VAN GB,  
DANWEL DE GEMEENTE.

Voor zover in deze algemene verkoopbepalingen of in de bijzondere bedingen aan OLB, danwel de gemeente enig recht en/of enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht en/of bevoegdheid van OLB, danwel de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke zijn/haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt of uitgesloten.

Artikel 18                   HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID EN ONDEELBAARHEID

- 1           Indien de eigendom aan twee of meer (rechts-)personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk tegenover OLB, danwel de gemeente aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die bij de verkoop zijn gesteld.
- 2           De bij de verkoop voor de koper gestelde verplichtingen zijn steeds ten opzichte van OLB, danwel de gemeente ondeelbaar.

Artikel19           Een buiten rechte vernietigbare rechtshandeling kan door de koper respectievelijk OLB, danwel de gemeente slechts door een buitengerechtelijke verklaring worden vernietigd, indien deze verklaring schriftelijk is gericht tot hen die partij bij deze rechtshandeling zijn.

Artikel20           AANHALING VAN DEZE ALGEMENE BEPALINGEN

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel:  
“Algemene Verkoopbepalingen Bijsterhuizen 1995”.