

Koopovereenkomst

Ondergetekenden:

1. Het door de gemeenteraden, colleges van burgemeester en wethouders, en de burgemeesters van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden ingevolge de Wet gemeenschappelijke regelingen opgerichte openbaar lichaam met rechtspersoonlijkheid: Kempisch Bedrijvenpark, op basis van artikel 17 lid 4 van de betreffende Gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark rechtsgeldig vertegenwoordigd door de voorzitter de heer W.I.I. van Beek handelend ter uitvoering van het besluit van het Algemeen Bestuur van d.d. 15 maart 2023, hierna te noemen: "Kempisch Bedrijvenpark" of "KBP" of "verkoper",

en

2. de xxxxxx, geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer xxxxxx, statutair gevestigd xxx en kantoorhoudend aan xxxxx, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door xxxxxxxx, hierna verder te noemen "koper",

hierna gezamenlijk ook te noemen: "partijen";

Overwegende:

- dat de (vier) gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden onder gezamenlijke verantwoordelijkheid een nieuw regionaal bedrijventerrein hebben gerealiseerd om daarmee invulling te geven aan de regionale behoefte aan bedrijfskavels;
- dat dit bedrijventerrein wordt aangeduid als het Kempisch Bedrijvenpark en geografisch gelegen is op het grondgebied van de gemeente Bladel;
- dat genoemde gemeenten hun samenwerking nader hebben vormgegeven met de "Gemeenschappelijke regeling Kempisch Bedrijvenpark", waarmee is voorzien in de oprichting van een openbaar lichaam met rechtspersoonlijkheid onder de naam: Kempisch Bedrijvenpark (hierna: KBP);
- dat de vier gemeenten met het aangaan van de gemeenschappelijke regeling hun taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden als zodanig hebben overgedragen aan dit openbaar lichaam;
- dat op 11 december 2008 de gemeenteraad van Bladel heeft besloten het bestemmingsplan KBP 2008 en het bijbehorende exploitatieplan KBP 2008 gewijzigd vast te stellen;
- dat op 16 mei 2012 de gemeenteraad van Bladel heeft besloten het bestemmingsplan KBP 2008, herziening 2011 gewijzigd vast te stellen;
- dat op basis van het "Uitgifte en Selectiebeleid Kempisch Bedrijvenpark", zoals vastgesteld door het Algemeen Bestuur van KBP per 16 april 2012, en het onlangs herziene uitgiftebeleid KBP vastgesteld door het Dagelijks Bestuur KBP d.d. 22 oktober 2018, de uitgifte van een bedrijfskavel aan koper kan plaatsvinden;
- dat koper wil kopen van verkoper een bedrijfsperceel, kadastraal bekend Hoogeloon, sectie G, nummer 2417, groot circa 24.308 m²

Verklaren als volgt:

De verkoper en of diens rechtsopvolger(s) verklaart onder de in deze overeenkomst vermelde voorwaarden en vermelde bepalingen en condities te hebben verkocht en in eigendom te zullen overdragen aan koper, gelijk de koper verklaart te hebben gekocht en in eigendom te aanvaarden van verkoper en of diens rechtsopvolger(s) onder de hierna vermelde bepalingen en condities:

De percelen grond gelegen aan de Diamantweg ongenummerd in het Kempisch Bedrijvenpark te Hapert, kadastraal bekend als zijnde gemeente Hoogeloon sectie G, nummers 2417, totaal groot circa 24.249 vierkante meter, één en ander zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen geaarmerkte (verkoop)tekening (bijlage 1), welke tekening als zodanig onlosmakelijk deel uitmaakt van deze overeenkomst, daarop het aangeduide perceel hierna te noemen "(het) verkochte" ofwel "(de) onroerende zaak".

De koopsom voor de onroerende zaak bedraagt: € ... (zegge ... euro), exclusief BTW en exclusief overige kosten, lasten en belastingen.

Partijen verklaren ten volle bekend te zijn met de hierboven omschreven onroerende zaak, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving van elkaar verlangen.

Partijen verklaren deze overeenkomst te zijn aangegaan onder de navolgende voorwaarden en bedingen:

Komen overeen als volgt:

Artikel 1: Staat van levering

1. Het verkochte is verkocht en wordt geleverd in de staat zoals omschreven in dit artikel.
2. Het verkochte wordt geleverd in de feitelijke staat en toestand, waarin dit zich bevindt bij het ondertekenen van de overeenkomst, vrij van hypotheek, vrij van beslagen, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen behoudens op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst aan het verkochte verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en/of andere zakelijke rechten evenals kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen.
3. Onverminderd het hiervoor vermelde garandeert de verkoper, dat er op het verkochte geen lasten en beperkingen rusten, welke voortvloeien uit feiten, die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, maar die ten tijde van de ondertekening van de koopovereenkomst niet waren ingeschreven.
4. Het verkochte wordt door verkoper en of diens rechtsopvolger(s) 'as is' geleverd, dat wil zeggen:
 - Ontdaan van opstallen en funderingen (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken, alsmede andere bouw belemmerende obstakels;
 - Vrij van kabels en leidingen;
 - Geëgaliseerd en afgewerkt op een gemiddeld peil dat niet hoger ligt dan het gemiddelde peil van de kruin van de ontsluitingsweg en niet lager dan 50 cm daaronder;
 - Ontsloten en bereikbaar voor materiaal en materieel vanaf de openbare weg;
 - Voorzien van een hoofdstelsel van openbare nutsvoorzieningen in de aan de bedrijfs-kavel grenzende kabel- en leidingenstrook in de openbare ruimte;
 - Voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel in het openbare gebied.
 - Voorzien van een openbaar glasvezelnetwerk..
 - Voor de door de nuts- en telecombedrijven uit te voeren werkzaamheden en tarieven zijn de voorwaarden van toepassing zoals deze door de betreffende nuts- en telecombedrijven zijn vastgesteld.

Artikel 2: Draagkracht grond

1. De verkoper verklaart en koper is er mee bekend dat in het kader van het bouwrijp maken van het verkochte door of namens de verkoper werkzaamheden zijn uitgevoerd in de sfeer van ontgraving, aanvulling en ophoging van de grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte c.q. de wijze van fundering. Ook kan sprake zijn van eventuele lichte funderingsrestanten, gedempte putten en/of waterlopen en dergelijke omstandigheden, alsmede omstandigheden die verband houden met de natuurlijke gesteldheid van de grond, die voor de bebouwing van het terrein van betekenis zouden kunnen zijn.
2. Onverminderd de verplichtingen die voortvloeien uit het voorgaande artikel stelt de verkoper zich niet aansprakelijk voor eventuele door koper of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de grond of die verband houden met de in het vorige lid genoemde gevolgen van de in het kader van het bouwrijp maken uitgevoerde werkzaamheden.

Artikel 3: Perceel omschrijving, meting, terreingrenzen

1. De grenzen van het verkochte zullen vóór de datum van de juridische levering eenmalig door de verkoper op kosten van verkoper worden uitgezet door middel van het plaatsen van piketten ofwel op een andere herkenbare wijze worden aangeduid en daarmee aan de koper dan wel diens vertegenwoordiger als zodanig aangewezen.
2. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor haar rekening komen.
3. Verkoper geeft het Kadaster voorafgaand aan de juridische levering opdracht voor splitsing van het nieuwe kadastrale perceel.

Artikel 4: Over- en ondermaat

1. Het verschil tussen de werkelijke grootte van het nieuwe kadastrale perceel, zoals deze zal worden vastgesteld door het Kadaster, en de grootte zoals die in deze koopovereenkomst is aangegeven, zal bij de juridische levering worden verrekend.
2. Verrekening op grond van het in het eerste lid gestelde kan zowel door koper als door de verkoper gevorderd worden.

Artikel 5: Bodemgesteldheid

1. Omtrent de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte, is een verkennend bodemonderzoek verricht volgens de norm NEN 5740 door SGS Search Ingenieursbureau BV. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport

van d.d. 9 juli 2019 met kenmerk-nummer 25.19.00153.1. Het gehele rapport is partijen voldoende bekend en wordt geacht onlosmakelijk deel uit te maken van deze overeenkomst. Verkoper heeft het rapport beschikbaar gesteld aan koper.

2. In het in het eerste lid bedoelde rapport wordt geconcludeerd dat de onderzoeksresultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van nader onderzoek en dat het verkochte geschikt is voor het door de koper beoogde gebruik en het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwen. Gelet op de resultaten van het onderzoek gaan partijen ervan uit dat er geen sanering noodzakelijk is.

3. Indien voorafgaand aan de juridische levering van het verkochte - op grond van nieuwe gegevens - de aanwezigheid mocht blijken van stoffen, welke van een zodanige aard, concentratie en diepte van voorkomen zijn, dat sprake is van een zodanig gevaar voor volksgezondheid en milieu dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, het verkochte in juridisch eigendom aanvaardt, of dat het verkochte niet geschikt is voor het door de koper beoogde gebruik, heeft de koper eenzijdig het recht deze overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden.

4. Onder de in het vorige lid bedoelde stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate (afval)stoffen bevinden zoals in het vorige lid vermeld. Evenmin wordt daaronder verstaan stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van soortgelijke zaken welke onder meer de draagkracht van de bodem kunnen beïnvloeden

5. Koper kan de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het op enige andere wijze nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichtingen van koper gelden als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.

6. Het risico dat na de levering van het verkochte, dan wel na ingebruikname, zal blijken dat behalve de eventuele uit bovengenoemd bodemonderzoek bekende verontreiniging ook andere, partijen niet bekende verontreiniging in het verkochte aanwezig is, is voor rekening van de koper.

7. Indien koper dat wenst kan zij, voorafgaand aan de juridische levering voor eigen rekening eveneens een bodemonderzoek conform de vigerende richtlijnen op het verkochte laten verrichten door een door haar in te schakelen deskundige. Koper dient de verkoper hiervan voorafgaande schriftelijk in kennis te stellen, dat namens haar een bodemonderzoek zal worden uitgevoerd. Mocht uit dit onderzoek blijken, dat het verkochte is verontreinigd zodat het geleverde niet gebruikt kan worden voor de bestemming bedrijventerrein of dan wel het geleverde gebruiksbeperkingen oplevert bij de inrichting of gebruik zullen partijen in nader overleg treden om de (financiële) gevolgen te bespreken. Indien partijen geen (uiteindelijke) overeenstemming kunnen bereiken, hebben partijen ieder het recht deze overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden zonder dat hiervoor een (schade)vergoeding dient te worden betaald.

Artikel 6: Totstandkoming van de overeenkomst

1. De koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door zowel de koper als door de verkoper is ondertekend.

2. Op 14 juni 2021 heeft het Dagelijks Bestuur van KBP besloten tot het aangaan van onderhavige overeenkomst.

Artikel 7: Betaling van de koopprijs

1. De koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting moet worden voldaan uiterlijk bij de juridische levering als bedoeld in artikel 11, door middel van een storting op de derdenrekening van de notaris. Het verkochte, de bouwrijpe grond, wordt geleverd in de zin van de wet op de omzetbelasting.

2. De koopprijs van het verkochte bedraagt € per vierkante meter, te vermeerderen met de verschuldigde belastingen en voor rekening van koper komende kosten en lasten.

Artikel 8: Reclameaanduidingen

1. Het is koper niet toegestaan op het verkochte, noch op de aan de verkoper en of diens rechtsopvolger(s) verblijvende (openbare) gronden, reclameaanduidingen (naamborden daaronder begrepen) aan te brengen en/of plaatsen, zonder toestemming van verkoper, ofwel enige andere instantie of rechtspersoon belast met beheer van het Kempisch Bedrijvenpark, waarbij koper zich dient te confirmeren aan de vastgestelde richtlijnen die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

2. Verkoper en of diens rechtsopvolger(s), ofwel andere instantie of rechtspersoon belast met beheer van het Kempisch Bedrijvenpark kan aan de in het eerste lid bedoelde toestemming nadere voorwaarden verbinden.

3. Verkoper verleent toestemming voor de reclameaanduidingen zoals aangeduid op de ontwerptekening, welke tekening voorafgaand aan juridische levering door verkoper wordt gekeurd.

4. Het in de voorgaande leden bepaalde is onverminderd de eventueel publiekrechtelijke verplichtingen voor koper tot het verkrijgen van eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning voor reclame.

5. Bij niet-nakoming van de verplichtingen uit dit artikel verbeurt de koper, na ingebrekestelling aan de verkoper en of diens rechtsopvolger(s) een direct opeisbare boete van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) voor elke dag dat de overtreding duurt, onverminderd het recht voor verkoper en of diens rechtsopvolger(s) om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW

Artikel 9: Afstand ontbindende voorwaarden

Partijen doen bij de juridische levering, als bedoeld in artikel 11 in de notariële akte van overdracht expliciet afstand van de in deze koopovereenkomst aan hen respectievelijk toekomende mogelijkheden tot ontbinding van deze koopovereenkomst.

Artikel 10: Juridische levering

De levering ter overdracht (als bedoeld in artikel 3:89 BW jo 3:80 BW) van het verkochte zal plaatsvinden onder voorbehoud en goedkeuring van de gemeenteraad. Bij goedkeuring gemeenteraad zal de levering plaatsvinden uiterlijk op 15 december 2023.

Artikel 11: Notariskeuze

De juridische levering wordt verzorgd door notariskantoor van Voskuijlen en Koekoek te Bladel.

Artikel 12: Kosten

De kosten van de notariële akte van levering en ten gevolge van de overdracht eventueel te heffen belastingen en rechten, alsmede kosten van kadastrale opmeting en/of andere bijkomende kosten, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 13: Zakelijke lasten en belastingen

1. De zakelijke lasten en belastingen van het verkochte komen voor rekening van de koper met ingang van de datum, waarop de juridische levering plaatsvindt.

2. Bij de juridische levering vindt derhalve een verrekening plaats van de in het lopende kalenderjaar reeds voldane of nog te betalen zakelijke lasten en belastingen.

3. Het vorenstaande leidt uitzondering, indien ten gevolge van op het verkochte na de datum van ondertekening van deze overeenkomst gestichte bebouwing een verhoging plaatsvindt van één of meerdere zakelijke lasten of belastingen. In dat geval komen de zakelijke lasten en belastingen voor wat betreft het verhoogde gedeelte geheel voor rekening van de koper met ingang van 1 januari van het eerste kalenderjaar, waarin de verhoging wordt toegepast.

Artikel 14: Ontbinding van de overeenkomst

1. Ingeval de koper vóór het passeren van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard en/of surseance van betaling heeft gekregen alsmede bij beslag onder haar roerende en/of onroerende zaken (welk beslag niet binnen 2 maanden is opgeheven), is de verkoper bevoegd de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele mededeling bij aangetekende brief dat de verkoper de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende. De verkoper zal de mededeling van ontbinding onverwijld doen.

2. De verkoper heeft het recht om de overeenkomst buitengerechtelijk te ontbinden, indien de koper na ingebrekestelling haar medewerking onthoudt c.q. blijft onthouden aan de totstandkoming van de in artikel 11 bedoelde juridische levering binnen de aldaar gestelde termijn. De enkele mededeling bij aangetekende brief dat de verkoper de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.

3. Indien koper geen goedkeuring verkrijgt vanuit de gemeenteraad is van rechtswege onderhavige overeenkomst ontbonden.

4. Bij ontbinding van onderhavige overeenkomst zijn partijen over en weer geen kosten verschuldigd aan elkaar.

Artikel 15: In- en uitkomende grond

1 Eventuele aanvullingen, ontgravingen en/of egalisaties op/van het verkochte, welke noodzakelijk zijn voor een goede aansluiting op het niveau van de openbare voorzieningen dienen door en voor rekening van de koper te worden uitgevoerd

2 Uitkomende grond en zand blijft eigendom van de koper en moet worden afgevoerd eveneens met inachtneming van het Besluit Bodemkwaliteit.

3 Partijen komen overeen dat de uitkomende grond van het verkochte door koper tijdelijk en kosteloos in depot kan worden gebracht bij verkoper.

Artikel 16: Milieugevaarlijke stoffen en (klein) chemisch afval

De koper en diens rechtsopvolgers is/zijn verplicht de bij de bouw vrijkomende milieugevaarlijke stoffen en/of (klein) chemisch afval, op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze en met inachtneming van de daarvoor geldende publiekrechtelijke voorschriften aan- en/of af te voeren en/of te gebruiken en/of (tijdelijk) op de bouwplaats op te slaan.

Artikel 17: Inrichting verkochte

1 De inrichting van de grond gelegen tussen de voorgevelrooilijn van de (te stichten) bebouwing, zijnde de rooilijn van het vigerende bestemmingsplan, en de openbare weg moet plaatsvinden overeenkomstig de door de verkoper, goedgekeurde inrichtingstekening, welke tekening voorafgaand aan juridische levering door verkoper en of diens rechtsopvolger(s) wordt gekeurd.

2 Aan de in het eerste lid bedoelde grond (gelegen tussen de voorgevelrooilijn van de (te stichten) bebouwing, zijnde de rooilijn van het vigerende bestemmingsplan, en de openbare weg) mag geen andere bestemming, zelfs niet tijdelijk, worden gegeven dan die van groen, water, verhard parkeerterrein of verharde paden; genoemde grond mag slechts worden gebruikt voor doeleinden die in overeenstemming zijn met bovenbedoelde bestemmingen; daarop mag niets, van welke aard ook, worden gebouwd of gesteld, uitgezonderd beplantingen. Koper en diens rechtsopvolgers zullen zich ten aanzien van de instandhouding onthouden van het anderszins gebruiken van de in het eerste lid bedoelde grond.

3 Op het verkochte moeten voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand gehouden. Volgens de "bouwregels Bestemmingsplan KBP 2008, herziening 2011, art 3.2.1" bedraagt het aantal aan te leggen parkeerplaatsen in ieder geval minimaal 9 per 1.000m² bruto vloeroppervlakte (BVO).

4 Koper en diens rechtsopvolgers zullen zich ten aanzien van de instandhouding van de in het vorige lid bedoelde en aan te leggen parkeerplaatsen onthouden van het doen (laten) verwijderen of buiten gebruik stellen van deze parkeerplaatsen.

5 Voor de afvoer van hemelwater, productiewater en terreinwater richt koper het bouwplan zodanig in dat schoon hemelwater wordt afgevoerd op het aanwezige open water (lees: sloot), het productie- en terreinwater dient te worden afgevoerd op het gescheiden rioolstelsel. Aansluiting op de riolering vindt plaats op aanvraag en onder de gebruikelijke voorwaarden.

6 Verkoper en of diens rechtsopvolger(s) draagt zorg voor de aansluiting tussen hoofdriool en de aansluiting tot de kavelgrens en de aansluiting tussen de sloot en de aansluiting tot de kavelgrens en neemt de kosten daarvan voor haar rekening.

7 De nutsvoorzieningen zijn aangebracht in de openbare ruimte. Koper is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van aansluitingen van deze nutsvoorzieningen (elektriciteit, water).

8 De bouwpeil hoogte is vastgesteld op 20 cm boven de kruin van de ontsluitingsweg.

Artikel 18: Erfafscheiding

1. De koper en diens rechtsopvolgers moeten het geleverde binnen een half jaar na de datum waarop de bebouwing gereed is gekomen, deugdelijk afscheiden en het vervolgens afgescheiden houden van de aangrenzende, niet aan hem toebehorende, of aan hem geleverde percelen conform de richtlijnen van het vigerende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, waarnaar hierbij wordt verwezen.

2. De koper en diens rechtsopvolgers doet/doen ten opzichte van de verkoper en of diens rechtsopvolger(s) - voor zover deze belast zijn met het beheer- en onderhoud van aangrenzend gebied ten openbaar nut - afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de verkoper, en/of diens rechtsopvolgers - voor zover deze belast zijn met het beheer- en onderhoud van openbaar gebied - niet verplicht is/zijn bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of deze op te richten.

Artikel 19: Verbod brandstofopslag/-uitgifte

Het is verboden op het verkochte een brandstofopslag of -uitgiftepunt te hebben ten behoeve van brandstofgebruik van vervoers- en transportmiddelen, daaronder begrepen een verkooppunt. Opslag of uitgifte voor eigen gebruik is evenmin toegestaan. Opslag van brandstof ten behoeve van het productieproces, interne transportmiddelen zoals bijvoorbeeld heftrucks of de verwarming van het bedrijfspand is toegestaan.

Artikel 20: Tijdelijk gebruik aan verkoper verblijvend terrein

Indien het voor de koper noodzakelijk is - om ten behoeve van de realisering van haar bouwplan - aan de verkoper en of diens rechtsopvolger(s) verblijvend (al dan niet openbaar) terrein tijdelijk in gebruik te moeten nemen, bijvoorbeeld voor het plaatsen van hekwerken, opslag en bouwmaterialen e.d., dan heeft hij daarvoor vooraf schriftelijke toestemming van de verkoper en of diens rechtsopvolger(s) nodig, aan welke toestemming de verkoper en of diens rechtsopvolger(s) nadere voorwaarden kan verbinden, onder meer het in rekening brengen van een redelijke gebruiksvergoeding.

Artikel 21: Laden en lossen

De koper en diens rechtsopvolgers zijn gehouden het laden en lossen van goederen, nodig voor het (dagelijkse) gebruik van het verkochte en de daarop te stichten bebouwing, slechts op eigen terrein te doen (laten) plaatsvinden en zich derhalve te onthouden dit te doen in de openbare ruimte(n) van het KBP.

Artikel 22: Aanwezigheid voorzieningen van openbaar nut

- 1 De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen benodigd is ten behoeve van openbare voorzieningen op haar perceel en aangrenzende percelen op, in of boven de grond wordt aangebracht en onderhouden.
- 2 De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht niet te doen verwijderen.
- 3 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de eigenaar van de kabels, leidingen en/of riolering voor diens rekening worden hersteld of, indien koper dit wenst, aan de koper worden vergoed.
- 4 De koper dient mee te werken aan de vestiging van een beperkt recht ten behoeve van de eigenaar van de kabels, leidingen en/of riolering voor de aanwezige openbare (nuts)voorzieningen.

Artikel 23: Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) en Parkmanagement

1. Koper is bekend met het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) en de certificering van het Kempisch Bedrijvenpark als zodanig (bijlage 3).
2. Koper is bekend met de toepassing op het Kempisch Bedrijvenpark van parkmanagement, de daarbij behorende randvoorwaarden en verplichtingen, het bijbehorend basispakket van dienstverlening en de kostenindicatie voor de jaarlijkse bijdrage (geen eenmalige kosten) (bijlage 4).
3. Als gevolg van het in het eerste en tweede lid genoemde verplicht koper zichzelf, alsmede haar rechtsopvolgers, om middels de onder 2 genoemde bijdrage financieel bij te dragen aan de verdere inrichting en instandhouding van de maatregelen behorende bij het pakket KVO en het basispakket Parkmanagement in het Kempisch Bedrijvenpark (o.a. bestaande uit beveiliging, energie-, veiligheids-, afval-/milieu- en mobiliteitsscan, groenbeheer van privaat terrein aan de zichtzijde, bewegwijzering, jaarlijks schouwen van het terrein, -indien nodig- collectieve oplossingen voor parkeren, communicatie over parkmanagement, een werkgroep voor ontwikkeling op lange termijn, een parkmanager, een parkmanagement-organisatie en een glasvezelnetwerk).
4. Koper verplicht zich jaarlijks de financiële bijdrage voor kosten van parkmanagement – zoals vastgesteld door het stichtingsbestuur te betalen aan een nog nader op te richten stichting welke tot doel zal hebben onder meer om het parkmanagement van het Kempisch Bedrijvenpark met inachtneming van voornoemde zaken te doen laten plaatsvinden.

Artikel 24: Aansprakelijkheid en vrijwaring

1. De koper is bij de uitvoering van, in zijn opdracht verrichte (bouw)werkzaamheden aansprakelijk voor daardoor veroorzaakte schade aan wegen, kabels en leidingen alsmede aansluitleidingen met toebehoren, aan groenvoorzieningen en aan andere voorzieningen van openbaar nut welke toebehoren aan de verkoper, andere derden.
2. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van haar gevergd kan worden, op haar kosten voorzieningen te treffen ter voorkoming van schade aan deze zaken, welke de verkoper, de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
3. De koper verklaart de verkoper te vrijwaren voor alle schade die voortvloeit uit het niet of niet geheel voldoen aan de in het tweede lid van dit artikel genoemde verplichting en de verkoper te vrijwaren voor alle kosten verband houdende met het herstel van kabels en leidingen alsmede aansluitleidingen met toebehoren, groenvoorzieningen en andere voorzieningen van openbaar nut welke toebehoren aan derden.

Artikel 25 Kettingbeding(en)

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper en of diens rechtsopvolger(s), die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 15, 16, 17 lid 1, 17 lid 3, 18, 20, 23 lid 4, 24 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt gebruiksrecht danwel verlening daarop van een persoonlijk gebruiksrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden op te leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 15, 16, 17 lid 1, 17 lid 3, 18, 20, 23 lid 4, 24 bepaalde in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruiksrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, zulks na ingebrekestelling op verbeurte van een direct opeisbare en invorderbare boete van 15% van de koopsom ten behoeve van de verkoper en of diens rechtsopvolger(s), met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW.
2. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper en of diens rechtsopvolger(s), die dit voor zich aanvaardt, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden dat ook deze zowel het bepaalde in de onder lid één vermelde artikelen als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt of persoonlijk gebruiksgerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan. Het niet-nakomen van het vorenstaande geschiedt op verbeurte van een na ingebrekestelling onmiddellijke opeisbare en invorderbare boete van 15% van de koopsom ten behoeve van de

verkoper en of diens rechtsopvolger(s) , met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW.

3. De voorwaarden genoemd in de artikelen 17, 18 lid 1 en 18 lid 3, 21 behoeven niet meer te worden opgelegd nadat de op het verkochte te stichten bebouwing en de terrein-inrichting gereed is. De voorwaarde in artikel 24 lid 4 niet meer na de vestiging van het beperkte recht.

Artikel 26: Kwalitatieve verplichtingen

4. Partijen komen overeen dat de verplichtingen voortvloeiende uit artikel 5 lid 5, artikel 8, artikel 17 lid 2 artikel 17 lid 4, artikel 19, artikel 22, artikel 23 lid 2 en artikel 25 lid 1, als kwalitatieve verplichtingen (blijven) rusten op de onroerende zaak en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

5. De in het eerste lid genoemde kwalitatieve verplichtingen zullen notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 27: Algemene boetebepaling

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze overeenkomst is koper na ingebrekestelling en verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, aan verkoper en of diens rechtsopvolger(s) een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,-- (zegge: vijfduizend euro) voor iedere dag dat koper in gebreke is tot een maximum van € 1.000.000,--.

2. Hetgeen in het eerste lid bepaald is niet van toepassing indien en voor zover ten aanzien van niet-nakoming van enige verplichting uit hoofde van de koopovereenkomst een afzonderlijk specifiek boetebeding is opgenomen in deze koopovereenkomst, in welk geval het specifieke boetebeding van toepassing is.

3. Het in het eerste lid vermelde laat onverminderd het recht van de verkoper en of diens rechtsopvolger(s) tot het vorderen van nakoming met vergoeding van kosten, schaden en interesten, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW.

Artikel 28: Hoofdelijk en ondeelbaarheid

Alle ten laste van de koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het gekochte door meerdere (rechts)personen wordt gekocht, zijn zij ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen jegens verkoper en of diens rechtsopvolger(s).

Artikel 29: Woonplaatskeuze

De koper dient ervoor te zorgen dat haar actuele woon- of vestigingsadres bij verkoper en of diens rechtsopvolger(s) bekend is.

Indien de koper geen werkelijke of gekozen woon- of vestigingsadres in Nederland heeft, wordt zij geacht met betrekking tot de koop woonplaats te kiezen ten kantore van de aangewezen notaris.

Artikel 30: Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

2. Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg tussen partijen niet heeft geleid tot beëindiging van de geschillen, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter van de Rechtbank Oost Brabant tenzij partijen schriftelijk ter zake de beslechting van enig geschil arbitrage zijn overeengekomen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend:

Verkoper:

Koper:

namens deze:

namens deze:

Plaats: Hapert

Plaats:

Datum:

Datum:

Handtekening:

Handtekeningen:

Bijlage(n):

1. Verkooptekening met kenmerk 0730.13206.12+ d.d. 8 november 2020
2. Verkennend bodemonderzoek van SGS Search Ingenieursbureau BV met kenmerk 25.19.00153.1 d.d. 9 juli 2019
3. Certificaat , Keurmerk veilig ondernemen
4. Factsheet KBP en parkmanagement