

De ondergetekenden:

De **Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht**, kantoorhoudende aan de Weteringsingel 1 te [3342 AE] Hendrik-Ido-Ambacht, te dezen krachtens het besluit van haar burgemeester de heer J. Heijkoop d.d.27 juli 2020 en derhalve in overeenstemming met het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.J. Flach, gemandateerde portefeuillehouder en handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van die gemeente d.d. 5 december 2019, nummer 2398204,

hierna te noemen: "**verkoper**",

en

**@@@**, statutair gevestigd te **@@**, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer **@@**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegd bestuurder de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **@@** ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer **@@**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer **@@**, geboren op **@@**, zelfstandig bevoegd,

hierna te noemen: "**koper**",

verkoper en koper gezamenlijk hierna te noemen: "**partijen**",

overwegende dat:

1. koper bij schrijven van **@@** een reservering heeft gekregen voor een perceel bouwgrond gelegen op het Bedrijvenpark Ambachtsezoom, groot circa **@@** m<sup>2</sup>;
2. koper voornemens is het perceel bouwgrond op Bedrijvenpark Ambachtsezoom aan te kopen om daarop voor eigen rekening en risico een bedrijfspand te ontwikkelen en te realiseren;

verklaren het volgende in onderhavige koopovereenkomst,

hierna te noemen: "**deze Overeenkomst**",

te zijn overeengekomen:

### **Artikel 1 Het verkochte**

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt een perceel bouwgrond gelegen op bedrijventerrein Hendrik-Ido-Ambacht nabij de Ambachtsezoom te Hendrik-Ido-Ambacht, ter grootte van circa **@@** m<sup>2</sup> of zoveel meer dan wel minder als bij de kadastrale uitmeting mocht blijken, zoals op de als *bijlage 2* van deze Overeenkomst deel uitmakende grondverkooptekening d.d. **@@** met kenmerk **@@** aan partijen genoegzaam bekend, zodat zij daarvan geen nadere omschrijving verlangen,

hierna te noemen: "**het verkochte**".

## Artikel 2 Prijs en waarborgsom

1. Partijen verklaren dat de verkoop en koop van @@ m<sup>2</sup> geschiedt tegen de prijs van € @ @,- [zegge; @ @ euro] per m<sup>2</sup>, in totaal een bedrag groot € @ @ een en ander te vermeerderen met de in gevolge de Wet op de omzetbelasting 1968 door koper verschuldigde belasting en kosten koper, en voorts onder de volgende voorwaarden en bedingen.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die in eerste instantie door verkoper is aangegeven kan geen aanleiding geven tot verrekening, tenzij het verschil groter is dan 25 m<sup>2</sup>. Voor verrekening komt slecht in aanmerking de oppervlakte voor zover die meer dan 25 m<sup>2</sup> bedraagt, in welk geval wordt verrekend naar de koopprijs van € @ @ per m<sup>2</sup> exclusief BTW.
3. De door koper te betalen waarborgsom bedraagt € @ @,- [zegge: @ @ euro] en is gebaseerd op een tarief van 7% over de koopsom van de kavel (met een maximum van € 125.000,00) van € @ @,- exclusief BTW. Over de waarborgsom is koper BTW verschuldigd. De totale waarborgsom bedraagt € @ @ inclusief BTW.
4. De waarborgsom als bedoeld in lid 3 kan ook in de vorm van een bankgarantie geschieden. Deze bankgarantie dient de clausule te bevatten dat de betreffende bank op het eerste verzoek van de verkoper het volledige dan wel het betreffende gedeelte van het bedrag van de garantie dat op de verplichting betrekking heeft, direct aan verkoper zal uitkeren.
5. De waarborgsom dient uiterlijk binnen 14 dagen na tekenen van deze Overeenkomst te zijn voldaan door storting van het verschuldigde bedrag op rekeningnummer NL19BNGH0285003763 bij de Bank van Nederlandse Gemeenten ten name van verkoper onder vermelding van 'waarborgsom Bedrijvenpark Ambachtsezoom', of, indien het een bankgarantie betreft, uiterlijk binnen 14 dagen na tekenen van deze Overeenkomst in het bezit te zijn van verkoper.

## Artikel 3 Algemene verkoopvoorwaarden

1. Op deze verkoop en koop zijn van toepassing de "Algemene verkoopvoorwaarden voor Bedrijvenpark Ambachtsezoom in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht" vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 2 september 2020, hierna te noemen: "**Algemene verkoopvoorwaarden**", welke Algemene verkoopvoorwaarden als *bijlage 3* deel uit maken van deze Overeenkomst alsof zij hierin woordelijk zijn opgenomen.
2. Op deze verkoop en koop zijn eveneens van toepassing het bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom, het Handboek Beeld Bedrijvenpark Ambachtsezoom en het Handboek Circulariteit Bedrijvenpark Ambachtsezoom.

## Artikel 4 Bouwplicht/ Doel

Koper verplicht zich het verkochte te [doen] bebouwen met een bedrijfspand, zulks overeenkomstig de daartoe door burgemeester en wethouders in gevolge de desbetreffende bepalingen van de Woningwet en de Bouwverordening, en naar aanleiding van de door verkoper nog te verlenen omgevingsvergunning, door verkoper geregistreerd onder nummer [nummer] een en ander conform het bestemmingsplan Bedrijvenpark Ambachtsezoom, het

Handboek Beeld Bedrijvenpark Ambachtsezoom en het Handboek Circulariteit Bedrijvenpark Ambachtsezoom. Een wijziging van het in dit artikel bedoelde bouwplan en/of van voornoemde omgevingsvergunning behoeft de schriftelijke goedkeuring van burgemeester en wethouders.

## Artikel 5 Korting

1. De koper die binnen zes maanden na voltooiing van het bedrijfspand aantoonbaar aanvullende duurzame maatregelen heeft toegepast als omschreven in het Handboek Circulariteit op de onderdelen kavel, dak, gevel, constructie, installatie of gebruik, zal in aanmerking komen voor een korting op de grondprijs.
2. Om in aanmerking te komen voor de in het eerste lid genoemde korting dient koper voorafgaand aan of uiterlijk bij juridische levering van de grond een gedocumenteerd bouwplan met onderbouwende duurzaamheidsbijlagen bij verkoper aan te leveren, waarna verkoper het bouwplan toetst aan het aantal en type aanvullende maatregelen dat koper zal treffen, aan de hand van het als *bijlage 4* opgenomen 'Beoordelingsformulier aanvullende maatregelen Handboek Circulariteit', 'Beoordelingsformulier verplichte maatregelen Handboek Circulariteit' en 'Beoordelingsformulier Handboek Beeld'.
3. De verkoper behoudt zich het recht voor de in deze overeenkomst gemaakte afspraken omtrent de korting te toetsen aan de regels met betrekking tot staatssteun. Indien uit deze toets blijkt dat de korting (gedeeltelijk) kan worden gekwalificeerd als ongeoorloofde staatssteun, dan kan verkoper niet worden gehouden aan de (volledige) korting, en komt deze, voor zover deze kan worden gekwalificeerd als ongeoorloofde staatssteun, te vervallen. Koper kan verkoper op geen enkele wijze aanspreken voor de (financiële) consequenties terzake het niet volledig nakomen van de gemaakte afspraken omtrent het verlenen van korting.

## Artikel 6 Parkeernorm

Koper zal op het verkochte voor zijn rekening en risico tenminste 1,5 parkeerplaats voor een personenauto per 100 vierkante meter bruto bedrijfsvloeroppervlakte, 2,5 parkeerplaats voor een personenauto per 100 m<sup>2</sup> bruto kantoorvloeroppervlakte en 3 parkeerplaatsen voor een personenauto per 100 m<sup>2</sup> bruto bedrijfsvloeroppervlakte voor bedrijfsverzamelgebouwen doen aanleggen, als zodanig in stand houden en gebruiken.

## Artikel 7 Vestigen zakelijke rechten

1. Bij de akte van levering zullen om niet de nodige zakelijke rechten worden gevestigd, onder andere het ten behoeve van het aan verkoper verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nummer [nummer] en ten laste van het verkochte het recht tot het aanleggen, hebben, [onder]houden, vervangen en vernieuwen [repareren daaronder begrepen] van in [de onmiddellijke omgeving van] het verkochte gelegen kabels, leidingen, schakel- en meterkasten en dergelijke voor huidige en toekomstige nutsvoorzieningen [gas, water, elektriciteit, riolering, radio, televisie, telecommunicatie, domotica etcetera] alsmede ten behoeve van het aan verkoper verblijvende gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie E, nummer [nummer] en ten laste van het verkochte de rechten tot het aanleggen, hebben, [onder]houden, vervangen en vernieuwen [repareren daaronder

begrepen] van de [toekomstige] voorzieningen [ten behoeve] van de in de Algemene Verkoopvoorwaarden bedoelde parkmanager.

2. De ten behoeve van verkoper, beheerders van kabelnetten, nutsbedrijven enzovoorts nog te vestigen zakelijke rechten welke nodig zijn om de situatie te regelen welke ontstaat na realisering [door koper] van het bouwplan op al zodanige punten als waarop die situatie en het daaruit voortvloeiende gebruik van de opstallen inbreuk mocht maken op de geldende regels van het [buren]recht, zullen [indien zulks noodzakelijk wordt geacht] bij afzonderlijk te verlijden notariële akte worden gevestigd voor rekening van koper.

### **Artikel 8 Beschoeiing**

1. Tussen het verkochte en de aangrenzende gedeelten water zal voor zover nodig, door verkoper een beschoeiing worden aangelegd.
2. Koper mag in de bestaande oeverlijn geen wijzigingen aanbrengen.

### **Artikel 9 Omgevingsvergunning**

Koper dient voor de aanvang van de bouw een verleende omgevingsvergunning te hebben ontvangen.

### **Artikel 10 Afvoer overtollige grond**

Koper verplicht zich bij de realisering van de bebouwing uit het verkochte te graven grond, voor zover deze niet zal worden gebruikt voor ophoging van het eigendomsgebied, op eigen kosten af te voeren.

### **Artikel 11 Bodemonderzoek**

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 6 van de Algemene verkoopvoorwaarden leggen partijen vast dat met betrekking tot het verkochte een indicatief bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het als *bijlage 5* opgenomen Actualiserend onderzoek Ambachtsezoo, perceel @@, Hendrik-Ido-Ambacht, van Tritium Advies, @@.

### **Artikel 12 Boete en kettingbeding**

Op de artikelen 4, 6, 7, 8, 9, en 10 is het bepaalde in artikel 11 lid 3 en 6 van de Algemene verkoopvoorwaarden overeenkomstig van toepassing.

### **Artikel 13 Overdracht**

1. Koper kan, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper, zijn rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst niet geheel dan wel gedeeltelijk in welke vorm dan ook aan derden overdragen.
2. Nadat door verkoper schriftelijke toestemming als bedoeld in het voorgaande lid is verleend, zal een dergelijke overdracht door koper verkoper pas binden (en koper van zijn verplichtingen uit deze Overeenkomst bevrijden) nadat deze en de derde aan wie

hij zijn rechten en/of verplichtingen overdraagt, verkoper in een gezamenlijke verklaring bij aangetekend schrijven omtrent zodanige overdracht en garantstelling hebben bericht en – ingeval een waarborgsom tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen uit deze Overeenkomst in de vorm van een bankgarantie is geschied – nadat de derde een op hem van toepassing zijnde bankgarantie aan verkoper heeft overgelegd, waarna verkoper de door koper aan haar verstrekte garantie zal retourneren.

3. Het staat verkoper vrij om, wanneer koper zijn rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst aan derden overdraagt zonder de in het eerste lid van dit artikel bedoelde toestemming en zo verkoper hieraan de voorkeur geeft, deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst tussentijds te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring gericht aan koper, in welk geval koper aansprakelijk is voor alle voor verkoper ontstane kosten en schaden.

### **Artikel 14 Planschade**

1. Partijen zijn overeengekomen dat, indien door [een] belanghebbende[n] schade als bedoeld in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening [hierna: Wro] wordt geleden die voor tegemoetkoming in aanmerking komt en [een] belanghebbende[n] bij verkoper een aanvraag om een tegemoetkoming hierin indient [indienen], het bedrag van de tegemoetkoming in bedoelde schade [waaronder begrepen de daarover verschuldigde rente] voor rekening en risico van koper zal komen. De kosten die verkoper dan wel [een] belanghebbende[n] zal [zullen] maken voor:
  - het inschakelen van en adviseren door [een] extern deskundige[en] inzake de beoordeling dan wel afhandeling van aanvragen om een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro;
  - gerechtelijke dan wel buitengerechtelijke procedures inzake de beoordeling dan wel afhandeling van aanvragen om een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro, blijven voor rekening van verkoper.
2. Verkoper zal koper schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag door [een] belanghebbende[n] om een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro. Inzake de inrichting en behandeling, en nadere regels omtrent de indiening, de motivering en de wijze van beoordeling van een aanvraag [aanvragen] om een tegemoetkoming in deze schade zal verkoper, na overleg met koper, handelen overeenkomstig het bepaalde in “Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Hendrik-Ido-Ambacht”, door verkoper vastgesteld in de vergadering van zijn Raad dd. 1 december 2008. Als deze procedureverordening wordt vervangen door een andere, zal deze van toepassing zijn.
3. Verkoper zal zo spoedig mogelijk na iedere afzonderlijke vaststelling van een tegemoetkoming in de in dit artikel bedoelde schade, het bedrag daarvan - nadat de vaststelling daarvan onherroepelijk is geworden - schriftelijk aan koper mededelen. Koper verplicht zich het desbetreffend bedrag van iedere afzonderlijk vastgestelde tegemoetkoming aan verkoper binnen 30 kalenderdagen na de verzenddatum van zijn schriftelijke mededeling over te maken.
4. Het bepaalde in artikel 14 laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door verkoper volledig onverlet.

## **Artikel 15 Notariskeuze**

Het opstellen en passeren van de akte van levering vindt plaats ten overstaan van een door verkoper aan te wijzen notaris.

## **Artikel 16 Opschortende voorwaarde**

Deze Overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van verkoper tot deze verkoop besluit. Een en ander zonder enige aanspraak van koper op schadevergoeding door verkoper.

## **Artikel 17 Publieke taakuitoefening**

1. Hetgeen door partijen in deze Overeenkomst is overeengekomen, laat de uitoefening door verkoper van haar publieke taken en verantwoordelijkheden, waaronder die op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening, onverlet.  
Onder het bepaalde in voorgaande volzin begrijpen partijen tevens het publiekrechtelijke besluitvormingsproces in het kader van bedoelde taken en verantwoordelijkheden.
2. Het bepaalde in lid 1 houdt in dat er van de zijde van verkoper geen sprake van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming zal zijn, indien haar handelen naar deze taken en verantwoordelijkheden – het handelen naar een rechtelijke uitspraak daaronder begrepen – eist dat zij publiekrechtelijke handelingen verricht, dien in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Overeenkomst of van de voortgang van het project dat onderwerp is van deze Overeenkomst.
3. Koper zal bij verkoper geen schadeaanspraken / schadevorderingen hoe ook genaamd indienen, in verband met feiten die het gevolg zijn, dan wel samenhangen met het moeten verrichten door verkoper van publiekrechtelijke rechtshandelingen als bedoeld in lid 2.

## **Artikel 18 Toepasselijk recht en forumkeuze**

1. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Alle geschillen uit hoofde van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, inclusief eventuele wijzigingen daarvan, waaronder tevens begrepen die geschillen welke slechts door één Partij als zodanig worden beschouwd, zullen in eerste aanleg en bij een voorlopige voorziening worden beslecht door de bevoegde rechter te Rotterdam.

## **Artikel 19 Considerans en bijlagen**

De considerans en de bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend op @@ 2020,

namens verkoper,

namens koper,

.....  
de heer A.J. Flach

.....  
@@

- Bijlage 1: Planstudie
- Bijlage 2: Grondverkooptekening;
- Bijlage 3: Algemene verkoopvoorwaarden voor Bedrijvenpark Ambachtsezoom in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;
- Bijlage 4: 'Beoordelingsformulier aanvullende maatregelen Handboek Circulariteit', 'Beoordelingsformulier verplichte maatregelen Handboek Circulariteit' en 'Beoordelingsformulier Handboek Beeld'
- Bijlage 5: Actualiserend onderzoek Ambachtsezoom perceel @@, Hendrik-Ido-Ambacht