

## **ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN**

Bedrijventerrein Schelluinen-West fase 2

### De ondergetekende:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: ROM-S Beheer B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudende te Gorinchem, 4201EE, Groenmarkt 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden-Nederland onder nummer 11063268, welke vennootschap handelt in haar hoedanigheid van enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: ROM-S C.V., kantoorhoudende te Gorinchem, Groenmarkt 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken Rivierenland onder nummer 11067872 eerst gemelde vennootschap ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de directie van de ROM-S Beheer BV.

Verklaart de navolgende Algemene Verkoopvoorwaarden Bedrijventerrein Schelluinen-West te Schelluinen vast te stellen, te weten:

### **Algemene bepalingen**

#### Artikel 1.

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden kavels Bedrijventerrein Schelluinen-West te Schelluinen wordt verstaan onder:

- *de Levering*: feitelijke levering;
- *de Algemene Verkoopvoorwaarden*: de vastgestelde onderhavige voorwaarden voor verkoop van de Kavels;
- *het Bedrijventerrein Schelluinen-West*: het Bedrijventerrein Schelluinen-West gelegen in de gemeente Molenlanden, zoals bedoeld en nader is omschreven in het Bestemmingsplan;
- *het Beeldkwaliteitplan*: de voorwaarden en eisen die gesteld worden aan de Koper van een Kavel op het Bedrijventerrein Schelluinen-West ten behoeve van de hoogwaardige en duurzame bebouwing (beeldkwaliteit) zoals vastgelegd in "Beeldkwaliteitplan Regionaal Transportcentrum Schelluinen-West" behorende bij het Bestemmingsplan;
- *het Bestemmingsplan*: de voorwaarden en eisen inzake de bestemming van het bedrijventerrein te Schelluinen, zoals omschreven in bestemmingsplan Schelluinen West fase 2 (vastgesteld door de gemeenteraad van Molenlanden);
- *Bouwrijpe staat*: de staat zoals omschreven in deze Algemene Verkoopvoorwaarden, waarin de Kavel(s) door ROM-S CV geleverd worden aan de Koper(s);
- *Burgemeester & Wethouders*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Molenlanden;
- *de Raad*: de raad van de gemeente Molenlanden;

- *ROM-S CV*: de commanditaire vennootschap ROM-S C.V., welke vertegenwoordigd zal worden door haar beherend(e) venno(o)t(en);
- *de Gemeente*: de gemeente Molenlanden in haar hoedanigheid van publiekrechtelijk rechtspersoon;
- *Juridische levering*: de notariële akte waarbij, ten titel van de koop, door ROM-S CV de eigendom van het verkochte aan de Koper wordt geleverd;
- *de Kavel*: een perceel grond op Bedrijventerrein Schelluinen-West dat in aanmerking kan komen voor verkoop aan een Koper;
- *de Koopovereenkomst*: de overeenkomst waarin de voorwaarden voor de koop van een Kavel zijn vastgelegd en waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn;
- *de Koopprijs*: het door ROM-S CV op het moment van de totstandkoming van de Koopovereenkomst gehanteerde bedrag per vierkante meter, exclusief omzetbelasting en exclusief de Kosten van overdracht;
- *de Kosten van overdracht*: het kadastrale recht, de notariskosten en eventuele andere ter zake van de overdracht verschuldigde kosten, vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- *de Koper*: degene waarmee ROM-S CV als verkoper een koop heeft gesloten en – indien deze geen rechthebbende van het verkochte terrein meer is – mutatis mutandis diens rechtsopvolger(s), alsmede de groepsvennootschappen van Koper. Onder groepsvennootschappen wordt verstaan de vennootschappen waarin Koper een controlerend belang (>50%) heeft;
- *het Openbaar gebied*: de buiten het Verkochte binnen het Bedrijventerrein Schelluinen-West gelegen (openbare) percelen grond en water in eigendom, beheer en onderhoud bij ROM-S CV gedurende minimaal de realisatiefase van het Bedrijventerrein Schelluinen-West;
- *Bedrijvenvereniging Schelluinen-West*: het –verplichte- samenwerkingsverband tussen de grondeigenaren in het bedrijvenpark dat zich richt op het behoud op langere termijn van de kwaliteiten van het bedrijvenpark voor zowel het private als het openbaar domein;
- *de Rentevergoeding*: de rente die ROM-S CV vanaf de datum van ondertekening van de Koopovereenkomst tot het tijdstip van de Juridische levering aan de Koper in rekening brengt en die Koper aan ROM-S CV is verschuldigd;
- *het Verkochte*: de in de Koopakte nader aangeduide Kavel, zoals door ROM-S CV te koop is aangeboden en door de Koper als zodanig is aanvaard;
- *de Waarborgsom*: het bedrag dat de Koper aan ROM-S CV is verschuldigd wegens het feit dat een Koper met ROM-S CV een Koopovereenkomst betreffende een Kavel heeft gesloten, bestaande uit twee procent (2 %) van de Koopprijs van de Kavel;

## Artikel 2.

De Algemene Verkoopvoorwaarden inclusief bijlagen gelden tussen Koper en ROM-S CV - en hun eventuele rechtsopvolgers onder algemene- of bijzondere titel - en vormen een onverbreekelijk geheel met de Koopovereenkomst en de daarin genoemde bijlagen met

uitzondering van die bepalingen die in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk zijn uitgesloten of gewijzigd.

## **Waarborgsom en rentevergoeding**

### Artikel 3

1. De Koper betaalt bij het sluiten van de Koopovereenkomst, aan ROM-S CV eenmalig een Waarborgsom ter hoogte van twee procent (2%) van de Koopprijs van de betreffende kavel. De Waarborgsom geldt tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting tot betaling van de Koopprijs door Koper.
2. Ten aanzien van de Waarborgsom gelden de volgende voorwaarden:
  - a. Bij de Juridische levering wordt de Waarborgsom verrekend met de Koopprijs. Over de Waarborgsom wordt aan Koper geen rente vergoed.
  - b. Indien de Koper toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/of de Algemene Verkoopvoorwaarden, dan is ROM-S CV, na schriftelijke ingebrekestelling van Koper door ROM-S CV, gerechtigd om de door haar geleden schade te verhalen op de Waarborgsom, onverminderd de bevoegdheid van de ROM-S CV om daarnaast voor de eventueel meer geleden schadevergoeding te vorderen;
  - c. In geval ROM-S CV nakoming verlangt van de Koopovereenkomst zal het in artikel 3.lid 2.b bepaalde (telkens) slechts gelden voor dat gedeelte van de Waarborgsom dat Koper aan de krachtens deze Algemene Verkoopvoorwaarden of de Koopovereenkomst verschuldigde boete(s);
  - d. ROM-S CV restitueert de Waarborgsom per omgaande aan Koper indien ROM-S CV jegens Koper in verzuim geraakt terzake de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst en Algemene Verkoopvoorwaarden, alsmede indien de koop anders dan uit hoofde van een toerekenbare tekortkoming van Koper is ontbonden.

## **Koopovereenkomst**

### Artikel 4

1. Na verkennende gesprekken met Koper kan ROM-S CV besluiten om een Perceel aan Koper aan te bieden. In dat geval zal door ROM-S CV een concept-Koopovereenkomst aan Koper worden toegezonden. Koper dient binnen vier weken na de datum van verzending door ROM-S CV:
  - a. de concept-Koopovereenkomst te accepteren; of
  - b. de door hem gewenste wijzigingen met ROM-S CV te bespreken. ROM-S CV kan na voornoemde bespreking al dan niet besluiten om de concept-Koopovereenkomst aan te passen.

Na acceptatie van de al dan niet gewijzigde concept-Koopovereenkomst zal ROM-S CV Koper een definitieve Koopovereenkomst met bijbehorende bijlagen toesturen. Deze Koopovereenkomst met bijbehorende bijlagen dient uiterlijk tien (10) werkdagen na verzending door ROM-S CV ondertekend geretourneerd te zijn aan ROM-S CV. ROM-S CV zal de ontvangst van de ondertekende Koopovereenkomst schriftelijk aan Koper

bevestigen. Pas na ondertekening van de Koopovereenkomst door ROM-S CV komt de Koopovereenkomst tot stand.

2. De Koopovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat Koper voor het passeren van de akte van Juridische levering een overeenkomst met de Bedrijvenvereniging Schelluinen-West te Schelluinen dient te sluiten waarin de levering van het verplichte basispakket als bedoeld in artikel 15 lid 2 van deze voorwaarden. Zie bijlage 3. Bij gebreke van een (tijdige) vervulling van de opschortende voorwaarde treedt de koopovereenkomst niet in werking en kan koper geen aanspraak maken op de door hem gewenste kavel.

## **Koopprijs en Levering**

### Artikel 5.

1. De betaling van de Koopprijs, de daarover verschuldigde omzetbelasting en de voor rekening van de Koper komende kosten van de overdracht zal door de Koper – met verrekening van de waarborgsom – geschieden bij het verlijden van de akte van Juridische levering en wel via de notaris die met de levering is belast. De Koper zal ervoor zorgdragen dat het ter zake door hem verschuldigd bedrag uiterlijk per de dag en vóór het moment van het ondertekenen van de akte van levering door die notaris is ontvangen.
2. De door de Koper verschuldigde Koopprijs is vermeld in de Koopovereenkomst. Deze Koopprijs wordt bepaald door het in de Koopakte genoemde aantal verkochte vierkante meters oppervlakte te vermenigvuldigen met het op het moment van verzending van de Koopovereenkomst door de ROM-S CV gehanteerde tarief per vierkante meter voor de onderhavige kavel.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden bij notariële akte van Juridische levering en deze wordt ondertekend op een in de koopovereenkomst te bepalen datum. De Koper zal de notaris en ROM-S CV tijdig een bewijs van lidmaatschap van de bedrijvenvereniging Schelluinen-West verschaffen.
4. Indien Koper weigert aan de ondertekening van de in het vorige lid bedoelde akte mede te werken, is hij aan de wederpartij in de Koopovereenkomst een dadelijk opeisbare en invorderbare boete verschuldigd conform artikel 16 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden. Van weigering is sprake zodra zal zijn geconstateerd dat één der partijen niet is verschenen en/of de akte en/of machtiging niet of niet tijdig heeft ondertekend na daartoe schriftelijk door de notaris opgeroepen of uitgenodigd te zijn.
5. Betaling van de boete ontheft Koper niet van zijn verplichtingen ingevolge de Koopovereenkomst.
6. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop van de Kavel en de overdracht en de aflevering daarvan, waaronder begrepen zijn de kosten van de notariële akte en kadastrale meting, zijn voor rekening van de Koper.
7. Alle lasten en belastingen, welke met betrekking tot de Kavel worden geheven, komen met ingang van één januari van het jaar, volgende op de datum van de notariële akte, voor rekening van de Koper.

## **Faillissement, beslag en verlies van rechtspersoonlijkheid**

### Artikel 6.

1. Indien Koper voor de Juridische levering in staat van faillissement wordt verklaard of –voorlopige - surséance van betaling heeft aangevraagd en/of heeft gekregen, of indien Koper is toegelaten tot de Schuldsaneringsregeling Natuurlijke Personen dan wel indien vóór vorenbedoelde datum executoriaal beslag op zijn roerende en/of onroerende zaken is gelegd, is ROM-S CV bevoegd de Koopovereenkomst, onverminderd haar overige uit de wet voortvloeiende rechten, buitengerechtelijk te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst is vereist. Indien reeds feitelijke levering heeft plaatsgehad en/of Koper het Verkochte reeds voor het verlijden van de Juridische Levering in gebruik heeft genomen is Koper in voornoemde gevallen verplicht het Verkochte onverwijld in de macht van ROM-S CV te brengen in de staat waarin het zich bevond op het moment van feitelijke levering of ingebruikname.
2. Het in artikel 6.1 bepaalde is van overeenkomstige toepassing indien Koper rechtspersoon is en deze wordt ontbonden dan wel in geval hij zijn rechtspersoonlijkheid verliest.
3. In geval van ontbinding op grond van dit artikel worden reeds betaalde gedeelten van de Koopprijs – met uitzondering van de krachtens deze overeenkomst verschuldigde boetes- gerestitueerd indien en voorzover deze de door ROM-S CV geleden schade, het verschuldigde bedrag van de kosten en de boetes ingevolge deze Algemene Verkoopvoorwaarden en/of de Koopovereenkomst te boven gaan.

## **Staat van het verkochte en leveringsverplichting**

### Artikel 7.

1. ROM-S CV zal Koper het recht van eigendom van het verkochte leveren, dat:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of een wettelijke vernietiging onderhevig is, echter onverminderd hetgeen in de wet is bepaald;
  - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten dan in de Koopovereenkomst en/of de Algemene Verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk door de Koper zijn aanvaard;
  - c. vrij is van huren en pachten en andere gebruiksrechten en ongevorderd.
2. Indien de door ROM-S CV opgegeven maat of grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan of andere opgaven niet juist of niet volledig zijn, zullen partijen deze verrekenen conform het bepaalde in artikel 8.
3. ROM-S CV draagt bij de levering van het Verkochte aan Koper over alle – niet in artikel 251 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek begrepen – aanspraken met betrekking tot het Verkochte welke ROM-S CV alsdan of later zal doen gelden ten aanzien van derden. ROM-S CV zal de haar bekende gegevens betreffende hiervoor bedoelde rechten en verplichtingen aan Koper verstrekken. Koper zal eerst na overdracht van het Verkochte bevoegd zijn om de overdracht van de desbetreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling daarvan te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

4. a. De Juridische levering van het Verkochte vindt plaats in de feitelijke staat waarin het verkochte zich ten tijde van het passeren van de notariële akte bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van Koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het Verkochte zich bevond bij het aangaan van de Koopovereenkomst, behoudens normale slijtage. Tot de Juridische levering zal ROM-S CV als een zorgvuldig schuldenaar voor het Verkochte zorg dragen.
- b. Het Verkochte bevindt zich bij levering in Bouwrijpe staat als nader omschreven in dit artikellid. Voor het Bedrijventerrein Schelluinen-West worden de Kavels voorzien van de basisnutsvoorzieningen (gas lage druk, water en elektra laagspanning), rioolaansluitingen en bouwwegen. CAI en KPN (glasvezel)kabels zijn geen basisnutsvoorzieningen en dienen door Koper zelf te worden aangevraagd, gelegd en betaald. Koper dient tijdens de bouw zelf voor de ontsluiting op de openbare weg te verzorgen. ROM/S legt de definitieve inrit aan in woonrijpfase (zie bijlage 2 van de algemene verkoopvoorwaarden). Het Verkochte zal worden afgeleverd op een hoogte van twintig centimeter onder Normaal Amsterdams Peil (0,20m - NAP) met een positieve of negatieve afwijking van 0,10 m. Deze werkzaamheden zullen plaatsvinden voor de Juridische levering. ROM-S CV verricht geen werkzaamheden om de draagkracht van de ondergrond te verbeteren. Koper dient zelf de draagkracht van de grond te onderzoeken. ROM-S CV zorgt ervoor dat de Kavel wordt geleverd vrij van obstakels, funderingen, kabels en leidingen tot vijf/tiende meter (0,5 m) onder bouwpeil.

### **Over en ondermaat**

#### Artikel 8.

1. Voor de datum van de aflevering van het bouwperceel zullen de grenzen door of namens ROM-S CV met piketten in het terrein eenmalig worden aangeduid en aan de Koper op diens verzoek worden aangewezen. De Koper machtigt ROM-S CV de kadastrale aanwijzing van het kadaster te verzorgen.
2. Bij de Koopovereenkomst is een voorlopige grondverkooptekening gevoegd op grond waarvan de berekening van de in de Koopovereenkomst vermelde oppervlakte heeft plaatsgevonden. Voordat Juridische levering plaatsvindt, zal een definitieve grondverkooptekening worden vervaardigd. Indien daaruit blijkt dat de oppervlakte van het Verkochte meer dan vijf/tiende procent (0,5%) afwijkt van de in de Koopovereenkomst genoemde oppervlakte en Koopprijs, hebben partijen het recht te eisen dat de bij de Juridische levering te betalen Koopprijs op basis van de nieuwe oppervlakte wordt herzien.
3. Indien het Verkochte voor de Juridische levering is uitgemeten en een afzonderlijk geheel kadastraal nummer heeft verkregen zal de bij de Juridische levering te betalen Koopprijs op basis van de uitgemeten oppervlakte worden herzien.
4. Indien na de juridische levering door een meting van de landmeetkundige dienst van het kadaster blijkt dat de werkelijke grootte meer dan vijf/tiende (0,5 %) van de definitieve grondverkooptekening, zal verrekening plaatsvinden op basis van de prijs per vierkante meter waarop de Koopprijs is gebaseerd.

## **Bodem**

### Artikel 9.

In het verkochte heeft Verkennend (water)bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden waarvan de resultaten zijn vastgelegd in twee rapporten. Het eerste met referentienummer SWNL0230516 (projectnummer 362491) d.d. 17-08-2018 en het tweede rapport met referentienummer SWNL0258624, d.d. 24-03-2020. Op basis van het onderzoek is het Verkochte geschikt voor de beoogde en in het Bestemmingsplan voorziene functie. Het onderzoek kan door de Koper ingezien worden.

Op het oorspronkelijk maaiveld heeft een algehele terreinophoging van circa 1,00 meter plaatsgevonden met grond, bestemming industrie. De milieuhygiënische kwaliteit van deze grond is eveneens geschikt voor de beoogde en in het bestemmingsplan voorziene functie. Het onderzoek ligt ter inzage bij ROM-S CV en kan door koper ingezien worden.

Koper is gerechtigd om indien gewenst voor Juridische levering voor eigen rekening een nader onderzoek te doen verrichten. Indien uit dit nader onderzoek blijkt dat het Verkochte niet zonder sanering geschikt is voor de beoogde functie is Koper gerechtigd de Koopovereenkomst te ontbinden. Na levering is het risico van bodemverontreiniging, behoudens opzet of grove schuld van ROM-S CV, voor risico van Koper.

## **Schetsplan**

### Artikel 10.

n.v.t.

## **Bouwplicht.**

### Artikel 11.

1. Koper dient ervoor zorg te dragen dat de bouw van de op de Kavel te realiseren opstal(len), inclusief de entourage binnen vierentwintig (24) maanden na de juridische levering is voltooid.

## **Bebouwing en gebruik**

### Artikel 12.

1. Koper dient het Verkochte te (doen) bebouwen en te gebruiken en daarbij te voldoen aan het bepaalde in de Koopovereenkomst, de akte van Juridische levering, deze Algemene Verkoopvoorwaarden, het Beeldkwaliteitplan en het Bestemmingsplan. Koper kan worden verplicht op de Kavel voor eigen rekening een nader door ROM-S CV te bepalen aantal onder- dan wel bovengrondse brandkranen te doen aanleggen op plaatsen, waarvan de plaatsing met de commandant van de brandweer van de Gemeente Molenlanden overeengekomen dienen te worden. Koper dient de brandkranen op eigen kosten te onderhouden, het vernieuwen hieronder begrepen. De commandant van de brandweer kan eisen stellen aan het onderhoud en de aanleg van de brandkranen.
2. ROM-S CV levert het verkochte inclusief een rioolaansluiting tot op de erfgrans. De aansluiting van de te realiseren bebouwing van het Verkochte op deze rioolaansluiting dient door en voor rekening van de Koper te worden aangelegd. Hiervoor is een vergunning nodig van de gemeente. Kopers dienen een aansluiting

met afdoende werking op het RWA van de gemeente Molenlanden te realiseren en zo nodig met een kettingbeding in stand te houden teneinde wateroverlast op de kavel te voorkomen. Zie ook bijlage 1.

3. Koper dient parkeren van bezoekers en eigen personeel, expediëren en manoeuvreren van expeditieverkeer alleen op het Verkochte te laten plaatsvinden, conform de bepalingen in het Beeldkwaliteitplan. Voor de openbare ruimte (de openbare weg, aangrenzende of nabijgelegen bermen) geldt een parkeerverbod. Zie ook bijlage 2.
4. Koper dient vuil of afval in pandig of buiten de bebouwing in een of meer gesloten container(s) op te slaan. Buiten de bebouwing te plaatsen containers dienen vanaf de openbare weg aan het zicht onttrokken te worden, zonodig door middel van een bouwkundige afscherming.
5. Koper draagt er zorg voor dat laden en lossen plaatsvindt op eigen terrein.
6. Koper draagt er zorg voor dat er geen opslag plaats vindt aan de voorzijde van de bebouwing. Koper draagt er verder zorg voor dat de opslag buiten de bebouwing een stapelhoogte van 6 meter niet overstijgt.
7. Koper draagt zorg voor een adequaat onderhoud van het op het Verkochte aangelegde openbaar groen/landschappelijke inpassing.
8. Koper draagt er zorg voor dat alle eventueel te plaatsen hekwerken in zwartgrijs (RAL 7021) en als spijlenhekwerk worden uitgevoerd.
9. Eventueel te bouwen gebouwen, worden opgericht met in achtneming van het Politiekeurmerk Veilig Wonen en conform het principe van Duurzaam Bouwen.
10. Ten laste van een gedeelte van de Kavel, welk gedeelte -mits van toepassing- is aangegeven op de bij de Koopovereenkomst behorende tekening en ten behoeve van een in de Koopovereenkomst genoemde begunstigde kan een zakelijk recht worden gevestigd, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
11. Bij dit zakelijk recht kan worden bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van de Kavel geen bouwwerken mogen worden opgericht, geen gesloten wegdek mag worden aangebracht, geen ontgrondingen mogen worden verricht, geen bomen dan wel diepgewortelde struiken mogen worden geplant, of aan derden geen toestemming tot dergelijke handelingen mag worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd. De eventuele kosten van vestiging komen echter wel ten laste van de begunstigde.

## **Gedoogplicht**

### Artikel 13.

1. Koper dient voor zover dat in redelijkheid van haar kan worden verlangd te gedogen dat palen, draden, kabels, isolatoren, aanduidingbordjes en (pijp)leidingen voor openbare doeleinden bestemd op, in, aan of boven de Kavel en de daarop te eniger tijd gerealiseerde opstal(len) worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd, op de plaatsen waarop ROM-S CV dit nodig zal achten.



2. Eventuele schade als gevolg van de in het eerste lid omschreven gedoogplicht zal in overleg met de Koper worden vastgesteld en bij verschil van mening hierover zal een taxatie plaatsvinden door een gezamenlijk aan te wijzen deskundige.
3. Omtrent plaats en wijze van het door Koper te gedogen werk zal met hem tevoren overleg worden gepleegd. De uitvoering van eventuele werkzaamheden zal slechts geschieden voorzover de bedrijfsvoering van koper daardoor niet wordt verhinderd. De Koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

## **Verplichting tot zelfgebruik en verbod tot doorverkoop Kavel**

### Artikel 14

1. De op het Verkochte te realiseren bebouwing is voor ten minste zeventig procent (70%) bestemd voor eigen gebruik door Koper dan wel door haar moeder-, dochter- of zustervenootschappen. ROM/S kan op verzoek in bijzondere gevallen voorafgaande schriftelijke toestemming voor ontheffing van dit lid verlenen.
2. Indien bij de oplevering van de bebouwing blijkt dat deze bebouwing ondanks het bepaalde in het vorige lid niet voor minimaal het daar bedoelde percentage door Koper in gebruik is dan verbeurt Koper een boete zoals omschreven in artikel 16 van deze voorwaarden.
3. Koper kan het Verkochte gedurende de eerste vijf jaren na Juridische levering niet zonder schriftelijke voorafgaande toestemming van ROM-S CV of diens rechtsopvolger geheel of gedeeltelijk vervreemden, met andere beperkte rechten dan zekerheidsrechten bezwaren of ten titel van huur, pacht of onder welke andere titel ook in gebruik afstaan. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming van ROM-S CV nodig. ROM-S CV zal haar schriftelijke toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
4. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing in geval van:
  - a. verkoop van de Kavel op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
  - b. executoriale verkoop van de Kavel.

## **Bedrijven Vereniging Schelluinen-West**

### Artikel 15.

1. Voor het behoud op langere termijn van de kwaliteiten van het Bedrijventerrein Schelluinen-West voor zowel het private als het openbaar domein wordt/is een vereniging opgericht. Het behoud van kwaliteiten gebeurt door middel van het aanbieden van producten en diensten en geschiedt op een marktconforme wijze. Koper verplicht zich om een door de vereniging aangepast pakket af te nemen zolang deze eigenaar is van het Verkochte.
2. In de statuten van de Bedrijven Vereniging Schelluinen-West is omschreven wat onder basispakket wordt verstaan.

## **Boetebeding, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen**

### Artikel 16.

1. Indien Koper toerekenbaar tekortschiet en in verzuim is terzake van de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de Koopovereenkomst, de Algemene Verkoopvoorwaarden of de akte van Juridische levering verbeurt hij zodra hij in

verzuim is per overtreding een aan ROM-S CV te betalen een eenmalige, niet voor verrekening vatbare, boete van tien duizend euro (€ 10.000), onverminderd het recht van ROM-S CV om vergoeding van haar schade te vorderen. Indien in deze Algemene voorwaarden of de koopovereenkomst een specifieke en afwijkende boetebepaling is opgenomen, prevaleert deze specifieke boetebepaling boven deze algemene boetebepaling.

2. De verplichtingen van Koper voortvloeiende uit de Koopovereenkomst, deze Algemene Verkoopvoorwaarden en de akte van Juridische levering gelden ook ten aanzien van de rechtsoptvolger(s) van Koper en de gebruiker(s) van het Verkochte. Indien en voorzover Koper het Verkochte in gebruik afstaat zal hij de gebruiker(s) deze verplichtingen opleggen. Koper zal bij verkoop en levering van het Verkochte of een deel daarvan evenals bij vestiging van een beperkt of zakelijk recht daarop, aan de nieuwe verkrijger(s) respectievelijk aan de beperkt of zakelijk gerechtigde(n) de in dit lid genoemde verplichtingen als kettingbeding op onherroepelijke wijze ten gunste van ROM-S CV bedingen en aannemen. Bij gebreke hiervan verbeurt Koper een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) zonder dat daartoe enige ingebrekestelling dan wel rechterlijke tussenkomst is vereist.
3. In de akten van Juridische levering zal, onverminderd het bepaalde in artikel 16 lid 2, als kwalitatieve verplichting worden opgenomen dat Koper zich zal onthouden van handelen in strijd met deze Algemene Verkoopvoorwaarden en de voorwaarden uit de Koopovereenkomst en/of moet dulden dat het terrein niet gebruikt mag worden in strijd met het bepaalde in deze Algemene Verkoopvoorwaarden en de Koopovereenkomst waaronder, doch niet uitsluitend het bepaalde in de artikelen 12, 13, 14, 15, 16 lid 2 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, zulks op straffe van een boete als omschreven in artikel 17 lid 1 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden.
4. De verplichtingen van Koper voortvloeiende uit de Algemene Verkoopvoorwaarden, de Koopovereenkomst en de akte van Juridische levering kunnen door ROM-S CV of door een door ROM-S CV aan te wijzen derde geldend gemaakt worden. Het betreft hier een derden-beding in de zin van artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek.
5. ROM-S CV kan, indien zij dit wenst, haar rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst met Koper overdragen aan de gemeente Molenlanden. Koper verleent bij voorbaat haar toestemming voor deze contractsovername.

## **Wanprestatie en overmacht**

### **Artikel 17.**

1. Bij toerekenbare niet of niet tijdige nakoming van enige uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichting is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane directe schade met redelijke kosten en rente, met inachtneming van het in de leden 2 tot en met 4 van dit artikel en het in artikel 13 bepaalde en ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid. Indirecte schade is te allen tijde van vergoeding uitgesloten.
2. Indien de nalatige partij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, na het verstrijken van een periode van tien (10) werkdagen nog immer tekortschiet in de nakoming van

één of meer van haar verplichtingen uit de Koopovereenkomst dan is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij zolang de Juridische levering nog niet heeft plaatsgevonden de keuze tussen nakoming van de Koopovereenkomst of ontbinding van de Koopovereenkomst. Na de Juridische levering kunnen partijen geen beroep meer doen op ontbinding van de Koopovereenkomst en kunnen zij derhalve slechts nakoming daarvan vorderen.

3. Betaalde of verschuldigde boete komt niet in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
4. Indien één van de partijen tengevolge van overmacht gedurende een periode van drie maanden haar verplichtingen in het geheel niet kan nakomen, is de Koopovereenkomst na een daartoe strekkende schriftelijke verklaring van een van partijen aan de andere partij ontbonden.

### **Bijzondere voorwaarden.**

#### Artikel 18.

De verkoop geschiedt voorts onder de bijzondere voorwaarden en bepalingen, die ROM-S CV voor een bepaald geval nodig of wenselijk oordeelt.

Indien de verkoop plaatsvindt onder nadere bijzondere voorwaarden, zullen deze uitdrukkelijk in de Koopovereenkomst worden vermeld.

Bij tegenstrijdigheden tussen de aangeleverde stukken, geldt dat de tekst van de Koopovereenkomst en, indien deze daarmee niet strijdig zijn, de tekst van de Algemene Verkoopvoorwaarden prevaleren boven de overige stukken. Bij tegenstrijdigheid tussen de Koopovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden prevaleert de tekst van de Koopovereenkomst.

### **Hoofdelijkheid.**

#### Artikel 19.

Indien in de Koopovereenkomst aangaande één en hetzelfde kavel, meerdere natuurlijke of rechtspersonen als Koper zijn genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen van Koper uit die Koopovereenkomst.

### **Toepasselijk recht en forumkeuze**

#### Artikel 20.

1. Op deze Algemene Verkoopvoorwaarden en de Koopovereenkomst tussen ROM-S CV en de Koper is Nederlands recht van toepassing.
2. Ingeval van geschillen is de bevoegde rechter te Dordrecht bij uitsluiting bevoegd.

Aldus vastgesteld te Gorinchem, 1 juni 2021,  
De directie van de ROM-S Beheer BV

## **Bijlage 1 bij Algemene Verkoopvoorwaarden**

### **Voorschriften voor bedrijfsaansluitingen op het openbaar riool**

Algemeen

In het plan Bedrijventerrein Schelluinen-West is een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel aangelegd, waarbij het regenwater (RWA) en het huishoudelijk afvalwater (DWA) apart naar het rioolgemaal worden getransporteerd. Dit betekent dat het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater van het verharde terrein en van de daken gescheiden dienen te worden aangeleverd. ROM-S legt de rioolaansluitingen in het openbaar gebied aan tot circa 0,50 m binnen de uitgiftegrens. Deze aansluitingen vanaf het openbare hoofdriool naar de kavels toe worden (riool)uitleggers genoemd. De riooluitleggers worden beëindigd met een erf-afscheidingsput. ROM/S zal de revisiegegevens van de riooluitleggers verstrekken.

Voordat u toestemming krijgt voor het aansluiten op de gemeentelijke riolering, dient u een rioleringsplan ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente. Dit dient u gelijktijdig in te dienen bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Indien uw rioleringsplan wordt goedgekeurd, dient u toestemming te vragen voor het aansluiten op het gemeentelijk rioolstelsel. Hierbij dient u een kopie van het goedgekeurde rioleringsplan toe te voegen. Voordat u daadwerkelijk kunt aansluiten zal een medewerker van de gemeente de aansluitpunten aanwijzen. Naderhand zal een medewerker van de gemeente de gemaakte aansluitingen controleren en inmeten t.o.v. de bebouwing. Voor de aanwys en controle verzoeken wij u om tijdig (minimaal 10 dagen van tevoren) een afspraak hiervoor te maken met de betreffende ambtenaar van Beheer en Onderhoud.

Op de bijgevoegde detailtekening is een principe profiel van de rioolaansluiting weergegeven.

### **Hemelwaterriool ( RWA) kleur grijs**

Onderscheid wordt gemaakt in regenwaterafvoer van daken en terreinverhardingen. Regenwater dat op daken valt is schoon en dient, indien het perceel direct aan open water grenst, te worden afgevoerd naar het aangrenzende open water. De uitlegger die loost op open water moet worden voorzien van een (betonnen) uitstroombak, waarvan een detailtekening als bijlage opgenomen. Het gebruik van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink en koper is niet toegestaan omdat deze stoffen het afstromende regenwater kunnen vervuilen.

Bevindt het perceel zich niet direct aan open water dan dient het regenwater te worden opgevangen en afgevoerd naar het openbare rioolstelsel. Uiteraard heeft het de voorkeur het schone regenwater van daken op te vangen en te hergebruiken voor bijvoorbeeld het spoelen van toiletten.

Het regenwater van terreinverhardingen dient te worden opgevangen en afgevoerd naar het openbare rioolstelsel.

De afmeting van de aansluiting is afhankelijk van de grootte van de kavel en ligt tussen de 160 en 250 mm.

- Met het gebruik van (wegen)zout voor gladheidbestrijding dient zeer terughoudend te worden omgegaan. Wegenzout kan nadelige gevolgen hebben voor de infiltratiecapaciteit (verslumping) van de grond en kan mogelijk gebonden verontreinigingen opnieuw mobiliseren. Dit geldt vooral voor het gebruik van CaCl<sub>2</sub> en in mindere mate voor NaCl.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen dient tot een minimum te worden beperkt. Zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het gebruik van biologisch afbreekbare producten of alternatieve methoden.
- Het reinigen van duobakken is niet toegestaan.
- Het wassen van auto's dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Een eventuele wasstraat dient op de DWA aangesloten te worden, zodanig dat bij regen voorkomen wordt dat de wasplaats toch op de RWA wordt geloosd.
- Het regenwater dient vrij te zijn van bezinkbare stoffen (zand, bladeren, papier, etc.). Hiervoor dient op 0,50 m uit de erfgrans een controleput van 315 mm doorsnede met zandvang van tenminste 50 cm te worden gemaakt welke via een putdeksel via het maaiveld te allen tijde voor controle toegankelijk dient te zijn. Let hierbij ook op de bereikbaarheid voor de controleur. De voorkeur gaat daarom uit naar een locatie dicht bij de inrit in de verharding.
- De exacte afmeting van de uitlegger is op te vragen bij de gemeente. Op bijgaand principe normaalprofiel is de diepteligging, ten opzichte van het NAP, van de gemeentelijke uitlegger op het hoofdriool aangegeven.

### **Huishoudelijk afvalwater (DWA) kleur bruin**

Het **huishoudelijk afvalwater** dient ook gescheiden te worden afgevoerd.

Het huishoudelijk afvalwater wordt getransporteerd naar een rioolgemaal. Dit rioolgemaal verpompt vervolgens het water naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie elders in Schelluinen.

Afvalwater met de volgende samenstelling mag geloosd worden op de riolering:

- normaal huishoudelijk afvalwater;
- bedrijfsafvalwater met de samenstelling van huishoudelijk afvalwater.

Bij lozing gelden de volgende voorwaarden:

1. de doelmatige werking van het riool, de randvoorzieningen en de zuiveringsinstallatie niet belemmeren;
2. geen afbreuk doen aan de werking van het actief-slib (verantwoordelijk voor de zuivering van het afvalwater);
3. de nadelige gevolgen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater beperken.

### **Verboden af te voeren via het openbaar DWA en RWA riool:**

- A. afvalwater dat door een beerput, rottingsput of septic-tank is geleid;
- B. water met een temperatuur van meer dan 30°C;
- C. stoffen (o.a. zure en basische) die beschadigingen kunnen veroorzaken;
- D. stoffen die stankoverlast, brand- en explosiegevaar veroorzaken;
- E. gevaarlijke afvalstoffen, zoals thinner, zoutzuur, bestrijdingsmiddelen, verfresten etc.;
- F. stoffen die door versnijdende en vermalende apparatuur zijn gegaan;
- G. oliën, vette en andere stoffen die zich niet met water mengen;
- H. stoffen die de werking van de rioolpompen belemmeren, zoals poetskatoen, touw en andere draderige voorwerpen.

### **VOORSCHRIFTEN RIOOLAANSLUITING RWA EN DWA**

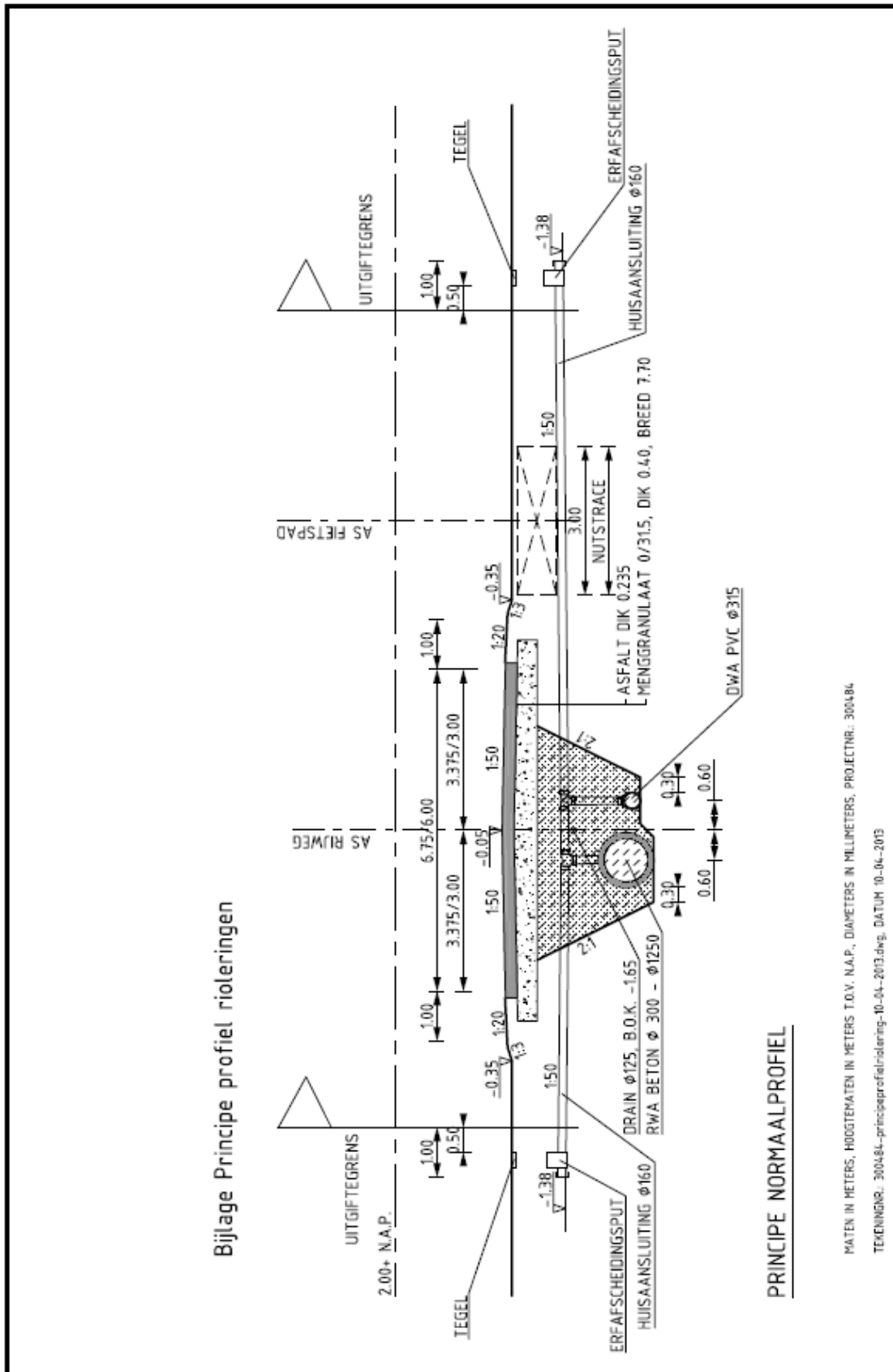
1. Afvoerleidingen mogen in de richting van de afvoer geen vernauwingen hebben.
2. Onderdelen van afvoerleidingen moeten waterdicht en - voor zover binnen een gebouw gelegen - luchtdicht in elkaar zijn gewerkt.
3. Passende hulpstukken gebruiken bij onderlinge aansluiting van afvoerleidingen binnen een gebouw. Buiten een gebouw passende hulpstukken of ontstoppingsputjes met stroomprofiel aanwenden.
4. Leidingen leggen onder een gelijkmatig afschot naar de gemeentelijke riooluitlegger(s)
5. In grondleidingen een doeltreffend ontstoppingsstuk aanbrengen:
  - als een standleiding op een grondleiding aansluit;
  - als een verzamelleiding op een grondleiding aansluit;
  - als een grondleiding door een buitenwand gaat;
  - bij korte bochten;
  - in grondleidingen op onderlinge afstanden van ten hoogste 10 m.
6. Het leidingstelsel door middel van een standleiding ontluchten. Dit voorkomt vacuüm-zuiging en stankoverlast.
7. Doorboring van wanden door grondleidingen haaks uitvoeren. De doorboring waterdicht afwerken.
8. De aansluiting van de grondleiding op de huisaansluiting moet schok- en zettingbestendig zijn.
9. In leidingen tussen de lozingspunten en de openbaar rioolaansluiting mogen geen beerput- ten of rottingsputten voorkomen.
10. Het totale leidingenstelsel dient uitgevoerd te worden in respectievelijk de kleur grijs en bruin en op de erfgrans bedraagt de doorsnede 160 mm, de diepte (bob) van de leiding conform bijgaand principe normaalprofiel.
11. Het controleputje, minimaal 315 mm doorsnede, dient zich te bevinden op 0,50 m uit de erfgrans en moet te alle tijden vanaf het maaiveld bereikbaar zijn via een

putdeksel. Let hierbij ook op de bereikbaarheid voor de controleur. De voorkeur gaat daarom uit naar een locatie dicht bij de inrit in de verharding.

12. Op de twee bijgaande detailtekeningen zijn de technische specificaties aangegeven;

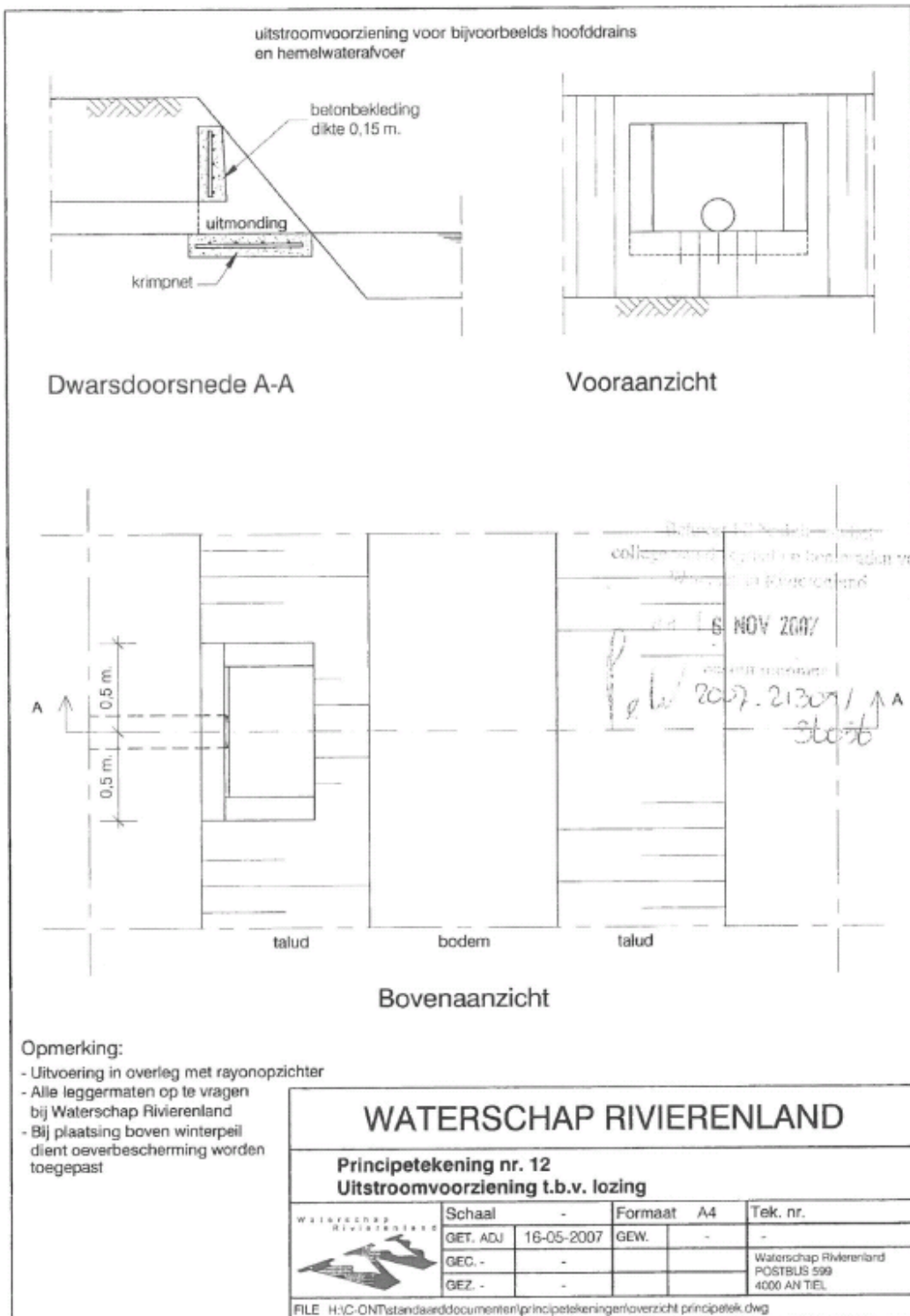
-bijlage: principe normaal profiel riolering

-bijlage: principetekening uitstroomvoorziening t.b.v. lozing





Bijlage: principetekening uitstroomvoorziening t.b.v. lozing



## **Bijlage 2 bij Algemene Verkoopvoorwaarden** **Voorschriften voor inritten op het bedrijventerrein Schelluinen-West**

Inritten op bedrijventerreinen: in een nieuwe situatie hoeft voor te bouwen bedrijfspanden geen inrit(ten) te worden aangevraagd. Inritten horen bij de inrichting van de straat en worden gelijk met het woonrijp maken aangelegd door of namens de ROM-S. Zie bijgaande tekening *Principe detail inritconstructies*.

Bij de aanleg van de inrit worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Bouwfase:

- Koper dient tijdens de bouw zelf voor de ontsluiting op de bouwweg te verzorgen;
- De breedte van de inrit is 8,0 m;
- De constructie van de inrit dient te bestaan uit betonnen industrieplaten. Dit om de onderliggende nutsvoorzieningen afdoende te beschermen en de uitvoering van aansluitingen op de nutsvoorzieningen mogelijk te maken. Het leveren van eventueel tekort komend zand is hierbij inbegrepen.

Het onderhoud van de inrit geschiedt door de Koper. De Koper staat toe dat bij eventuele werkzaamheden van de netbeheerders aan kabels en/of leidingen en riolering de toegang tot het perceel tijdelijk gestremd kan zijn.

Woonrijpfase:

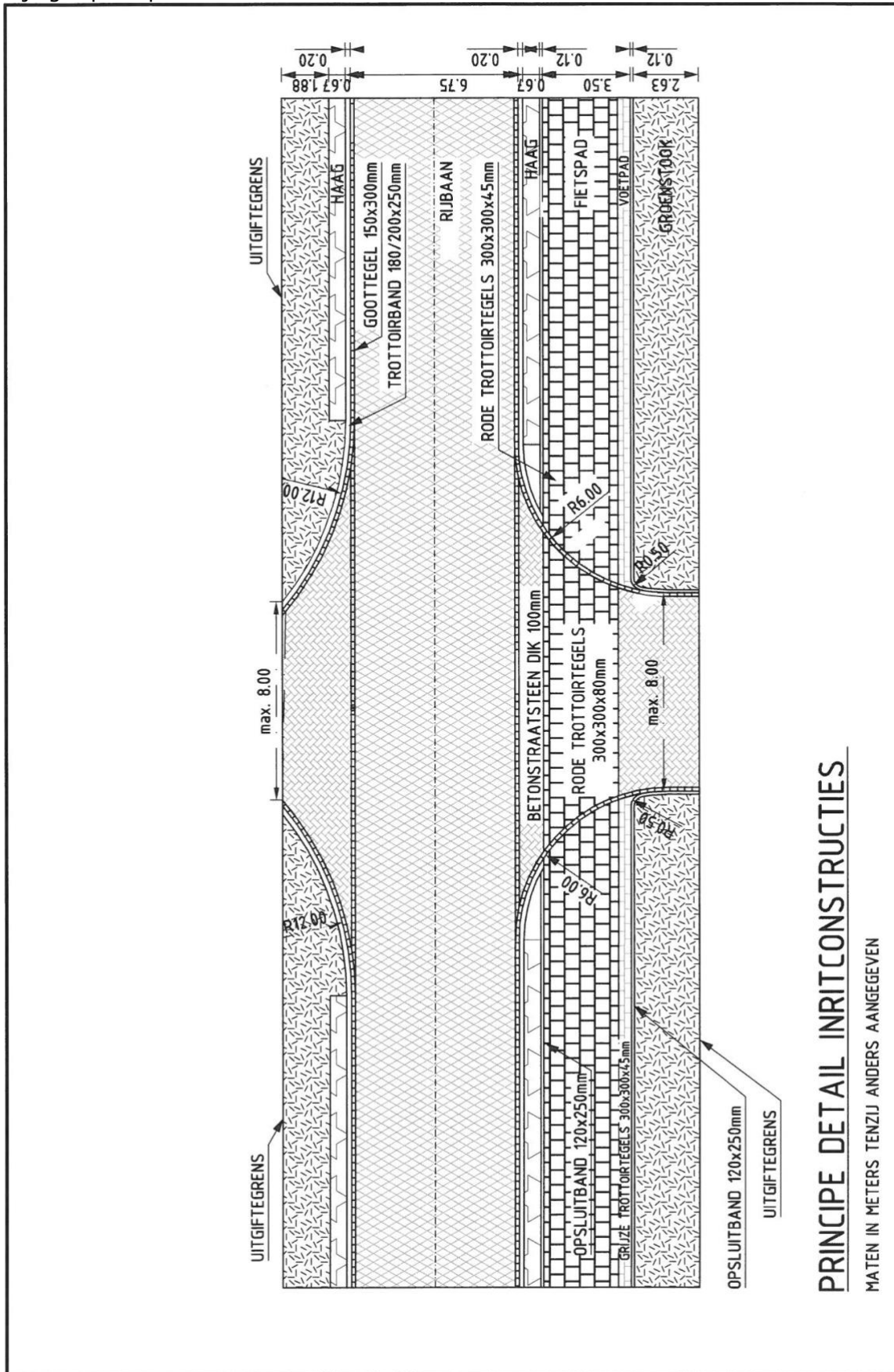
- Door of namens ROM/S wordt de definitieve inrit in de woonrijpfase aangelegd. De hierbij vrijkomende betonnen industrieplaten worden door of namens ROM/S verwijderd en aan de Koper op zijn perceel (in depot) aangeboden.
- De definitieve inrit bestaat uit trottoirbanden en betonstraatstenen op een funderingslaag van menggranulaat.
- De breedte van de inrit is 8,00 m (gemeten ter plaatse van de eigendomsgrens).
- Het onderhoud van de inrit (in woonrijpfase) tot aan de uitgiftегrens van de kavel geschiedt door of namens ROM/S of zijn rechtsopvolger.

Een inrit breder dan 8,00 meter is alleen mogelijk in situaties waarbij de inrichting van het plan niet in het gedrang komt. De beslissing wordt uiteindelijk door ROM/S of diens rechtsopvolger genomen.

De meerkosten voor een bredere inrit zijn voor rekening van de Koper.

- Extra maatregelen zoals verplaatsen lichtmast, rioolkolk of verkeersbord worden altijd extra in rekening gebracht bij de koper;
- De inritvergunning wordt automatisch verleend, gelijktijdig met de omgevingsvergunning, en hoeft niet aangevraagd te worden;
- Een eventuele 2e inrit voor hetzelfde perceel dient apart aangevraagd te worden en geschiedt te allen tijde voor kosten van de Koper. Extra maatregelen zoals verplaatsen lichtmast, rioolkolk of verkeersbord worden altijd extra in rekening gebracht bij de koper. De constructie voor de bouwfase is als hierboven omschreven.

- De aanleg van de definitieve 2<sup>e</sup> inrit geschiedt door of namens ROM/S voor rekening van de Koper. Per extra inrit (van 8,00 m breed) zal een bedrag van € 5.000,-- exclusief BTW met de Koper worden verrekend. Indien met de Koper een bredere inrit overeen wordt gekomen dan worden de meerkosten voor de aanleg van de bredere inrit met de Koper verrekend.
- De vrijgekomen betonnen industrieplaten worden door of namens ROM/S verwijderd en aan de Koper op zijn perceel (in depot) aangeboden.



## PRINCIPE DETAIL INRITCONSTRUCTIES

MATEN IN METERS TENZIJ ANDERS AANGEGEVEN