

**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN
BEDRIJVENTERREIN INNOFASE 2026
VAN DE GEMEENTE DUIVEN**

Inleiding

In dit boekje vindt u de **Algemene Verkoopvoorwaarden van de** Gemeente Duiven. Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor grond of een onroerende zaak, dan zijn er **altijd** bepalingen uit deze algemene voorwaarden van toepassing. U zult dus moeten nagaan of u er akkoord mee kunt gaan.

Bij koop zijn het hele hoofdstuk 1 en het hele hoofdstuk 2 van toepassing. Daarnaast zijn er vaak nog artikelen uit hoofdstuk 3 van toepassing.

Aan het artikelnummer kunt u zien in welk hoofdstuk het artikel thuis hoort: artikel 3.4 is artikel 4 van hoofdstuk 3.

In de koopovereenkomst staat precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden. De koopovereenkomst is een concept-uitgiftebesluit van burgemeester en wethouders met een door u te ondertekenen verklaring, waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven.

In dat uitgiftebesluit vindt u altijd **kernbedingen** en soms **bijzondere bedingen**.

- Kernbedingen zijn: de **namen** van de koper en de verkoper (de gemeente), **wat** er verkocht wordt, wat de **prijs** is en **waarvoor** de zaak is bestemd.
- Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een overeenkomst worden opgenomen, maar voor dat bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld een optieregeling zijn, maar het kan ook voorkomen wanneer er rechten van anderen op de onroerende zaak rusten, zoals een recht van overpad. Bijzondere bedingen komen slechts zelden voor en dan nog meestal bij ingewikkelde transacties.

De koopovereenkomst is dan ook erg kort: vaak maar één of twee velletjes papier.

Voor de duidelijkheid is er aan het begin van deze algemene voorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven. Die omschrijvingen zijn vrijwel helemaal in overeenstemming met de termen die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen.

Mocht u over de algemene voorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u bellen met de heer Nico Schoenmakers (088 695 33 47) of mevrouw Judith Houben (088 695 33 55).

DEFINITIES

AFLEVERING: feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN: de voorliggende voorwaarden van de Gemeente Duiven die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten

BOUWPLAN: een plan voor de bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau om te kunnen beoordelen of het plan kan voldoen aan de eisen die worden gesteld in het programma van eisen en stedenbouwkundige randvoorwaarden

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS: het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente Duiven

GEMEENTE: de Gemeente Duiven

GROND: de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst

INGEBRUIKNEMING: het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afscheiding omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming

KOOP: de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te geven en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen

KOOPOVEREENKOMST: de op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekende overeenkomst van koop en verkoop, waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn

KOOPPRIJS: het verschuldigde bedrag voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst

NOTARIËLE AKTE: de voor overdracht vereiste akte van levering

ONROERENDE ZAAK: de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze algemene voorwaarden behoren

OVERDRACHT: de juridische eigendomsovergang van een onroerende zaak door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers

VERVREEMDEN: juridische of economische eigendomsovergang, bezwaren met beperkte zakelijke rechten dan wel verhuur of pacht

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN DOOR DE GEMEENTE DUIVEN

Hoofdstuk 1: BEPALINGEN ALGEMEEN

ARTIKEL 1.1: Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de Gemeente Duiven en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- b. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, gelden tussen partijen.
- c. In bijzondere gevallen kan in de koopovereenkomst van bepalingen van deze algemene voorwaarden worden afgeweken.

ARTIKEL 1.2: Definities

De in aanhef aangegeven definities zijn van toepassing op de termen aflevering, algemene verkoopvoorwaarden, bouwplan, burgemeester en wethouders, gemeente, grond, ingebruikneming, koop, koopovereenkomst, koopprijs, notariële akte, onroerende zaak, overdracht en vervreemden.

ARTIKEL 1.3: Tekening

Van elke overeenkomst tot koop van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een gewaarmerkte tekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid.

Hoofdstuk 2: BEPALINGEN VOOR KOOP

ARTIKEL 2.1: Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van onroerende zaken tussen de Gemeente Duiven en haar koper(s) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard.

ARTIKEL 2.2: Betaling koopprijs

- a. Binnen vier weken na het tot stand komen van het besluit van burgemeester en wethouders tot verkoop, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient de volledige koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de gemeente of op de derdenrekening van de notaris die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopprijs niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

ARTIKEL 2.3: Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in de toestand, waarin zij zich bevindt op de datum van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij overgedragen in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van de ingebruikneming.
- b. De gemeente is gehouden de onroerende zaak te leveren:
 1. vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan de in de notariële akte opgegeven beperkte rechten;
 2. vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt;
 3. vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard;
 4. met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de koopovereenkomst nodig zijn.
- c. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.

ARTIKEL 2.4: Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte wordt ondertekend binnen vier weken na het tot stand komen van het besluit van burgemeester en wethouders tot verkoop bij notariskantoor Notariaat Duiven Westervoort te Duiven. Indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt is artikel 2.2 van toepassing.
- b. Tenzij in de koopovereenkomst een ander moment is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs en de eventuele verschuldigde rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.

ARTIKEL 2.5: Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op de datum van het gemeentelijke besluit tot verkoop voor rekening van de koper tenzij 1 juli van het lopende jaar nog niet verstreken is, in welk geval deze laatste datum wordt aangehouden.

ARTIKEL 2.6: Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

De grond wordt vóór de ingebruikname door koper door de hiertoe aangewezen medewerker van de Gemeente Duiven of een door deze aan te wijzen derde (globaal) aangewezen. Koper informeert schriftelijk de daartoe aangewezen medewerker van de Gemeente Duiven over de door hem gewenste datum van ingebruikname van de grond. Deze informatie dient uiterlijk plaats te vinden 4 weken vóór de gewenste datum van ingebruikname van de grond.

Na voltooiing van de bouw op de grond wordt door de daartoe aangewezen medewerker van de Gemeente Duiven of een door deze aan te wijzen derde, de uitzetting geschouwd. Van deze schouw wordt door verkoper een proces-verbaal opgemaakt. Na de schouw is koper verantwoordelijk voor het instandhouden van de hoek/meetpunten. Indien de hoek/meetpunten op een later stadium opnieuw uitgezet moeten worden geschiedt dit voor rekening van koper. Het hernieuwd uitzetten behoeft instemming van de daartoe aangewezen medewerker van de Gemeente Duiven.

ARTIKEL 2.7: Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven, wordt niet verrekend, tenzij deze afwijking meer dan 5% van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat of het te verrekenen bedrag minimaal € 750,-, exclusief omzetbelasting, bedraagt, in welk geval verrekening plaatsvindt over de totale oppervlakte. De verrekening zal slechts geschieden, indien de meest gerede partij daarom binnen 3 maanden, nadat partijen door het Kadaster op de hoogte zijn gesteld van de uitkomst van de kadastrale meting, schriftelijk verzoekt.

ARTIKEL 2.8: Milieukundig onderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen in de bodem van de door de gemeente te verkopen onroerende zaak, wordt een in de koopovereenkomst nader aangegeven bodemonderzoek conform NEN-5740 ex artikel 5.7b Besluit activiteiten leefomgeving verricht. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt, dat de bodem geschikt is voor de realisering van de aan de gronden gegeven of te geven bestemming. De koper heeft recht op inzage van het rapport.
- b. De gemeente verklaart aan de hand van het rapport dat er geen reden is om aan te nemen dat dergelijke (afval)stoffen zich in de bodem bevinden. Wanneer de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de koper ter zake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de koopovereenkomst na te komen.

ARTIKEL 2.8.A: Hergebruik vrijkomend grond

- a. Het Besluit bodemkwaliteit, het Besluit activiteiten leefomgeving en/of de bepalingen uit het gemeentelijke bodembeheersplan met bijbehorende bodemkwaliteitskaarten zijn van toepassing op het hergebruik van vrijkomende grond.
- b. Het feit dat de bodem geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven of te geven bestemming biedt geen garantie dat de kwaliteit van de bodem zodanig is dat deze zonder meer als schone grond kan worden getransporteerd naar andere percelen. Behoudens schriftelijke andersluidende afspraken dient de koper de bij de bouw of realisering van een werk vrijkomende grond op de locatie zelf te verwerken, dan wel deze op milieuhygiënisch verantwoorde wijze, overeenkomstig de regelgeving van het Besluit bodemkwaliteit, het Besluit activiteiten leefomgeving en/of de bepalingen uit het gemeentelijke bodembeheersplan met bijbehorende bodemkwaliteitskaarten voor zijn rekening af te voeren c.q. te verwerken.

ARTIKEL 2.9: Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak, zou blijken van aanwezigheid van de in artikel 2.8 bedoelde (afval)stoffen van zodanige aard en zodanige hoeveelheid, dat van de koper in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt, heeft de koper eenzijdig het recht de overeenkomst te ontbinden en zal de onroerende zaak weer ter vrije beschikking van de gemeente komen.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, voor zover zich daarin niet in onaanvaardbare mate (afval) stoffen bevinden, zoals bedoeld in artikel 2.8. Evenmin wordt daaronder verstaan stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de bodem beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

ARTIKEL 2.10: Faillissement en beslag

- a. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, dan wel uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

ARTIKEL 2.11: Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon tezamen als koper van de gemeente staan genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

ARTIKEL 2.12: Boetebepaling

- a. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopprijs, op welk bedrag de door de gemeente ter zake van deze niet-nakoming te lijden schade onveranderlijk wordt bepaald. Indien in enige bepaling in de koopovereenkomst of deze algemene voorwaarden een afzonderlijke boete is opgenomen is die boete van toepassing in plaats van de in lid a vermelde boete.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om ten aanzien van een tekortkoming in de nakoming van enige uit de koopovereenkomst en de daarbij behorende algemene voorwaarden voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

ARTIKEL 2:13: Wet Bibob

- a. Indien de gemeente Duiven daartoe aanleiding ziet kan zij een onderzoek overeenkomstig de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) opstarten.
- b. Zij kan hierbij het landelijk Bureau Bibob om advies vragen.
- c. De aanleiding voor het onderzoek dan wel de uitkomst van dit onderzoek kan er toe leiden, dat de gemeente Duiven de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschort, ontbindt of beëindigt, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen.

ARTIKEL 2.14: Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst en deze algemene voorwaarden mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter, tenzij partijen terzake van die geschillen mediation of arbitrage overeenkomen.

Hoofdstuk 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD.

TITEL 1. ALGEMENE BEPALING

ARTIKEL 3.1: Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voor zover dit artikel in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

TITEL 2. BEBOUWING

ARTIKEL 3.2: Bouwrijpe staat

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Bij eerdere ingebruikneming wordt de onroerende zaak echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin de zaak zich bevindt op de datum van ingebruikneming.
- b. Onder “bouwrijpe staat” wordt verstaan:
 - grond, waar nodig, opgehoogd met zand of grond;
en
 - met in de aangrenzende openbare gebieden gelegen aansluitmogelijkheden op de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen;
alsmede met
 - aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en drainage (afhankelijk van de keuze van het door of namens de gemeente aan te leggen rioleringsstelsel), aansluiting vindt plaats tegen de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper.

De nutsvoorzieningen worden door de diverse nutsbedrijven aangelegd. Voorts zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.

ARTIKEL 3.3: Bouwplicht

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de functie van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
- b. Binnen 18 maanden na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichting mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.

- e. De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde onroerende zaken te bouwen.
- f. Het in dit artikel in lid e gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.
- g. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn van 18 maanden - of de bij verlenging door burgemeester en wethouders vastgestelde termijn - de bebouwing nog niet is aangevangen en er geen aanleiding bestaat om de termijn (verder) te verlengen, is de koper verplicht om, indien de gemeente dat vordert, aan de gemeente de grond terug te leveren tegen betaling van de oorspronkelijke koopprijs verminderd met 10% schadevergoeding. De kosten van terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.
- h. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen, maar nog geen 50% van de bebouwing gereed is, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van 10% van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
- i. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, en meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid h, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

ARTIKEL 3.4: Nutsbedrijf

- a. Ten behoeve van een nader te noemen nutsbedrijf, en haar eventuele rechtsopvolger(s), en ten laste van het hierbij verkochte wordt in de akte van eigendomsoverdracht gevestigd een opstalrecht dat inhoudt het recht tot het leggen, aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van nutsleidingen met bijbehorende werken, niet zijnde onroerende zaken, in respectievelijk uit de grond en daarop te stichten onroerende zaken. Informatie omtrent het tracé, waarvoor bedoeld zakelijk recht eveneens is gevestigd, kan worden ingewonnen bij het betreffende nutsbedrijf. Indien koper de op de grond te stichten opstal of opstallen verhuurt, dient koper de huurder door middel van de te sluiten huurovereenkomst in kennis te stellen van het hiervoor omschreven gevestigde zakelijke recht.
- b. Koper zal de op de grond te stichten onroerende za(a)k(en) door het betreffende nutsbedrijf doen voorzien en voorzien (doen) houden van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze onroerende za(a)k(en) op de betreffende nutsvoorziening, deze voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur intact laten alsmede het onderhoud, reparatie en eventuele vernieuwing daarvan toestaan en gedogen.
- c. Indien koper de op de grond te stichten onroerende za(a)k(en) verhuurt dient de koper in de te sluiten huurovereenkomst bepalingen op te nemen die inhouden dat de huurder(s) de voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur ten

behoefte van de nutsvoorziening intact zal laten, alsmede het onderhoud, de reparatie en eventuele vernieuwingen daarvan zullen toestaan en gedogen, zodat een ongestoorde levering van nutsvoorzieningen te allen tijde mogelijk is.

- d. De levering van de nutsvoorziening zal eerst plaatsvinden, nadat koper met de leverancier van de nutsvoorziening daartoe contracten heeft afgesloten. Indien koper de op de grond te stichten onroerende za(a)k(en) verhuurt zal de levering via de nutsvoorziening eerst plaatsvinden nadat de huurder(s) met de leverancier van de nutsvoorziening daartoe contracten heeft (hebben) afgesloten.
- e. Op de onder de voorgaande leden van dit artikel vermelde bepalingen en op de onderhavige bepaling is het bepaalde in artikel 3.22 van toepassing zodat dit artikel als kettingbeding geldt en bij iedere verkoop in iedere opvolgende overeenkomst moet worden opgenomen.

TITEL 3. WONINGEN - NIET VAN TOEPASSING

ARTIKEL 3.5: Drainage

- a. De grond moet door koper worden voorzien van een drainage. De aanleg van deze drainage vindt plaats in overleg met de afdeling Realisatie en Beheer van de gemeente Duiven. De drainage moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel voor hemelwaterafvoer. Met de aanleg en de aansluiting van deze drainage mag niet worden gestart dan nadat de afdeling Realisatie en Beheer, schriftelijk zijn goedkeuring heeft verleend aan de plaatsbepaling van de te leggen drainage alsmede aan de keuze van het te gebruiken materiaal.
- b. Het onderhoud, de zorg voor de goede werking en de vervanging (geheel of gedeeltelijk) van de drainage moet worden verzorgd en komt voor rekening van de koper of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel voor zover het betreft het gedeelte van de drainageleiding dat gelegen is in zijn eigendom.

ARTIKEL 3.6: Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

- a. De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen vervreemden, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Burgemeester en wethouders kunnen, bij niet-nakoming of overtreding hiervan, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete ten bate van de gemeente Duiven opleggen van ten hoogste € 50.000,-.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - 1. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;
 - 3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a en b vervalt, nadat de koper de desbetreffende woning onafgebroken gedurende twee jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister staat ingeschreven.

- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:
1. verandering van werkkring van de koper of diens echtgeno(o)t(e) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e);
 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van één van zijn gezinsleden;
 5. een situatie waarin handhaving van het verbod niet in verhouding staat tot het algemeen belang om redenen van gebleken hardheid.

Onder echtgeno(o)t(e) wordt mede verstaan degene met wie de koper een geregistreerd partnerschap of duurzaam samenlevingsverband, blijkend uit een notariële akte, is aangegaan;

onder ontbinding van een huwelijk wordt mede verstaan het ontbinden van een geregistreerd partnerschap of een duurzaam samenlevingsverband.

ARTIKEL 3.7: Aanleg parkeerplaats

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning op zijn grond, voor zijn rekening een vanaf de openbare weg met een auto toegankelijke verharde parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.
- b. De koper verbindt zich de op zijn grond aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.
- c. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a en b van dit artikel is de koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van € 100,- voor elke dag dat de koper in gebreke is, met een maximum van € 10.000,-, onverminderd het recht van de gemeente alsnog nakoming te vorderen.

ARTIKEL 3.8: A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe dat de koper haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. de artikelen van deze algemene voorwaarden die in de koopovereenkomst tussen de Gemeente Duiven en koper van toepassing zijn verklaard eveneens van toepassing worden verklaard tussen de koper en zijn koper(s) en integraal in de overeenkomst tussen koper en zijn koper(s) worden opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

ARTIKEL 3.9: Aanbetaling in de vorm van een waarborgsom

- a. De koper zal binnen twee weken na verzending van de volledig ondertekende overeenkomst aan koper een aanbetaling doen in de vorm van een waarborgsom van

10% van de koopprijs. De waarborgsom dient te worden gestort op bankrekening nummer 28.50.02.147 ten name van "Gemeente Duiven" bij de Bank voor Nederlandse Gemeenten.

- b. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopprijs.
- c. Indien burgemeester en wethouders niet tot verkoop besluiten, zal het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag, vermeerderd met een vergoeding voor gedeerde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandsche Gemeenten, aan de koper worden terugbetaald.

TITEL 4. BEDRIJVEN

ARTIKEL 3.10: Drainage

- a. De grond moet door koper worden voorzien van een drainage. De aanleg van deze drainage vindt plaats in overleg met de afdeling Realisatie en Beheer van de Gemeente Duiven. De drainage moet worden aangesloten op het rioleringsstelsel voor hemelwaterafvoer. Met de aanleg en de aansluiting van deze drainage mag niet worden gestart dan nadat de afdeling Realisatie en Beheer schriftelijk zijn goedkeuring heeft verleend aan de plaatsbepaling van de te leggen drainage alsmede aan de keuze van het te gebruiken materiaal.
- b. Het onderhoud, de zorg voor de goede werking en de vervanging (geheel of gedeeltelijk) van de drainage moet worden verzorgd en komt voor rekening van de koper of diens rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel voor zover het betreft het gedeelte van de drainageleiding dat gelegen is in zijn eigendom.

ARTIKEL 3.11: Inrit

- a. Teneinde de grond bereikbaar te maken wordt door en voor rekening van verkoper één inrit aangelegd vanaf de openbare weg tot de perceelgrens. Het gaat hierbij om een inrit van 6 meter breed. De aanleg van de inrit zal in overleg met koper geschieden.
- b. Indien koper meer inritten of een inrit breder dan 6 meter nodig heeft dienen deze door en voor rekening van koper te worden aangelegd. De wijze van aanleg van de inrit(ten) behoeft de uitdrukkelijke goedkeuring van de daartoe aangewezen medewerker van de van de afdeling Realisatie en Beheer van de Gemeente Duiven. Tijdens de aanleg van de inrit(ten) dienen de aanwijzingen van de daartoe aangewezen medewerker van de afdeling Realisatie en Beheer of diens plaatsvervanger terstond te worden opgevolgd.

ARTIKEL 3.12: Erfafscheiding

De koper verplicht zich tegenover de gemeente het terrein voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet-ontsierende afscheiding.

ARTIKEL 3.13: Verbod tot verkoop van goederen of waren aan de consument

- a. Het is verboden het terrein en/of de daarop staande of te stichten onroerende zaken te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt.

- b. Bij overtreding van het onder a van dit artikel bedoelde verbod zal de koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 5.000,- voor elke dag, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, dit nadat de koper ter zake van de overtreding door burgemeester en wethouders van de gemeente Duiven bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploit in gebreke is gesteld en hem een redelijke termijn is geboden om publiekelijk bekend te maken, dat géén verkoop meer aan de consument zal plaatsvinden.

TITEL 5. ALGEMEEN

ARTIKEL 3.14: Riolering

- a. Het zogenaamde opnieuw verbeterd gescheiden stelsel van de riolering ten behoeve van de op de grond te bouwen gebouwen wordt in de grond door en voor rekening van koper aangelegd, beheerd en onderhouden tot op de erfafscheiding.
- b. De aanleg en levering van de zogenaamde ontstoppingsputjes geschiedt door en voor rekening van koper. Het model van de aan te brengen ontstoppingsputjes dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de daartoe aangewezen medewerker van de afdeling Realisatie en Beheer van de Gemeente Duiven.
- c. De lozing van hemelwater van de dakvlakken van alle onroerende zaken die op de grond worden opgericht dient plaats te vinden op de door de daartoe aangewezen medewerker van de afdeling Realisatie en Beheer aan te wijzen leiding. De aanleg, het onderhoud en het beheer van de afvoerleiding komen voor rekening van koper. De aanleg van de afvoerleiding in het openbaar terrein kan worden uitgevoerd nadat de daartoe aangewezen medewerker van de afdeling Realisatie en Beheer schriftelijk goedkeuring heeft verleend aan het tracé van de leiding en de uitvoering van deze leiding. De aanleg van de leiding zal ten behoeve van en voor rekening van koper zijn.

ARTIKEL 3.15: Eerdere ingebruikneming

Het is de koper toegestaan om, indien volledige betaling van de koopsom heeft plaatsgevonden, de onroerende zaak per de in de koopovereenkomst genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend. Indien de koop nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door burgemeester en wethouders, draagt de koper het risico van het niet tot stand komen van de koopovereenkomst. Indien de koop niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak, tegen volledige restitutie van de koopsom, weer aan de gemeente terugleveren, voor zover mogelijk in de oorspronkelijke toestand.

Eventuele gevolgen van verschuldigd zijn van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de koper.

ARTIKEL 3.16: Duurzaamheidsambities

- a. De door koper dan wel zijn rechtsoptvolger onder algemene of bijzondere titel te realiseren duurzaamheidsambities zijn beschreven in bijlage 1.
- b. Koper dan wel zijn rechtsoptvolger onder algemene of bijzondere titel heeft een inspanningsverplichting om de in bijlage 1 beschreven duurzaamheidsambities te realiseren c.q. tot stand te brengen.

- c. Koper dan wel zijn rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel heeft een resultaatsverplichting om de in zijn Bedrijfsverduurzamingsplan toegezegde duurzaamheidsambities te realiseren c.q. tot stand te brengen.
- d. Koper is verplicht het bepaalde in lid a, b en c alsmede het bepaalde in bijlage 1 in een huur- of gebruiksovereenkomst met de (eind)gebruiker van de opstal(len) op te nemen.
- e. Het bepaalde in artikel 3.22, te weten het kettingbeding is van toepassing op het bepaalde in lid a tot en met d alsmede op het bepaalde in bijlage 1.
Het bepaalde in ARTIKEL 2.12: (boetebepaling) is van overeenkomstige toepassing op het bepaalde in leden a tot en met d.

**ARTIKEL 3.16A: Maatschappelijk verantwoord ondernemen,
huisvesting internationale werknemers en lokale betrokkenheid**

- a. Koper dan wel zijn rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel heeft een inspanningsverplichting om te voorzien in huisvesting van zijn internationale werknemers overeenkomstig de 'Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers gemeente Duiven'.
- b. Koper is verplicht het bepaalde in lid a in een huur- of gebruiksovereenkomst met de (eind)gebruiker van de opstal(len) op te nemen.
- c. Koper dan wel zijn rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel heeft een resultaatsverplichting om de in Beschrijving maatschappelijk verantwoord ondernemen (opgesteld op basis van bijlage 2 van deze algemene verkoopwaarden) en de Beschrijving lokale betrokkenheid (opgesteld op basis van bijlage 3 van deze algemene verkoopwaarden) toegezegde ambities te realiseren c.q. tot stand te brengen.
- d. Het bepaalde in artikel 3.22, te weten het kettingbeding is van toepassing op het bepaalde in lid a tot en met c alsmede op het bepaalde in bijlage 2 en 3.
Het bepaalde in ARTIKEL 2.12: (boetebepaling) is van overeenkomstige toepassing op het bepaalde in leden a, b en c.

ARTIKEL 3.17: Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen

- a. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdiensbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

ARTIKEL 3.18: Overdracht van rechten

Koper kan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, niet geheel of gedeeltelijk over dragen aan derden. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden

te verbinden. De gemeente is te allen tijde en zonder verdere voorwaarden gerechtigd de rechten en plichten uit, of in verband met, deze overeenkomst over te dragen.

ARTIKEL 3.19: Bouwverbod

De koper verbindt zich tegenover de gemeente de grond niet te bebouwen. Bij overtreding van het verbod is de koper aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 250,- voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden. In bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het verbod verlenen. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit en/of omgevingsplanactiviteit houdt niet in, dat ontheffing van dit verbod zou zijn verleend; deze ontheffing dient afzonderlijk te zijn afgegeven.

ARTIKEL 3.20: Ontbindingsmogelijkheid

- a. Indien in de koopovereenkomst in een dergelijke datum is voorzien, heeft de koper het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op de in de koopovereenkomst aangegeven datum wegens niet aan de koper verwijtbare beletselen (nog) geen omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit en/of omgevingsplanactiviteit kan worden verleend.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen twee weken na de in lid a bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

ARTIKEL 3.21: Ontbindende voorwaarde van financiering

- a. De koop is ontbonden, indien de koper voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- b. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de koper binnen 2 weken na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

ARTIKEL 3.22: Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

ARTIKEL 3.23: Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen worden gevestigd als zogenoemde kwalitatieve verplichting in de akte van levering en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze koop tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 BW.

ARTIKEL 3.24: Derdenbeding

Alle in de koopovereenkomst daartoe opgenomen bepalingen worden namens de gemeente bij wijze van derdenbeding door de koper aan zijn kopers opgelegd en namens de gemeente aanvaard. Koper zendt ter verifiëring aan de gemeente een kopie van elke betrokken akte.

ARTIKEL 3.25: Kwaliteit bebouwing

De koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing en de (openbare) terreininrichting zal worden getoetst aan een gemeentelijk beeldkwaliteitsplan, dat is opgesteld voor het gebied waarbinnen de bebouwing wordt opgericht. Dit beeldkwaliteitsplan is openbaar en kan worden ingezien.

ARTIKEL 3.26: Archeologische vondsten

- a. Het is koper bekend dat zich in de bodem van de verkochte grond zaken of omstandigheden kunnen bevinden van monumentale of archeologische waarde in de zin van de Erfgoedwet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: archeologische vondst). Indien ten gevolge van (graaf)werkzaamheden enig vermoeden bestaat van een archeologische vondst in de verkochte grond, zal koper de gemeente hiervan onverwijld in kennis stellen. Koper heeft de verplichting om bezichtiging door een door de gemeente aan te wijzen archeoloog toe te laten.
- b. Nadat koper de gemeente in kennis heeft gesteld van de mogelijke archeologische vondst, zullen partijen met een door de gemeente aan te wijzen archeoloog overleg plegen over de wijze waarop archeologisch onderzoek en toezicht namens de gemeente zal plaatsvinden, alsmede over de vraag in hoeverre de aard van de vondsten en de aard van het bouwproces een eventueel onderzoekstraject rechtvaardigen. Partijen spannen zich in om de tijdsduur van dit archeologisch onderzoek zoveel mogelijk te beperken en in te passen binnen de geplande bouwactiviteiten.
- c. De termijn van de bouwplicht zoals bedoeld in artikel 3.3 wordt verlengd met de termijn die gemoeid zal zijn met het archeologisch onderzoek. De kosten en schade ontstaan tijdens het stilleggen van de werkzaamheden gedurende de in lid b genoemde termijn zijn voor rekening en risico van de koper. De kosten van het doen van onderzoek, opgraving en de overige werkzaamheden daartoe komen voor rekening en risico van de gemeente.
- d. De gemeente behoudt zich de eigendom van de aangetroffen archeologische vondsten in de verkochte grond voor, voor zover de wet zich daartegen niet verzet. De koper wordt van de archeologische vondsten slechts als eigenaar beschouwd indien en voor zover hij overeenkomstig wet en regelgeving kan aantonen daarvan eigenaar te zijn.

ARTIKEL 3.27: Vrijhouden strook grond

Koper dient ten behoeve van verkoper op de grond een strook ter breedte van minimaal 0,50 meter, gemeten vanaf de grens met de openbare weg, geheel vrij te houden van obstakels totdat door of vanwege verkoper op deze grond definitieve verhardingen zijn aangebracht.

ARTIKEL 3.28: Inrichting en bereikbaarheid van de grond

- a. Behoudens aansprakelijkheid van derden draagt koper er zorg voor, dat de in het plangebied aanwezige bouwwegen te allen tijde voor het bouwverkeer berijdbaar zijn.
- b. Koper is verplicht de door of vanwege de daartoe aangewezen medewerker van de afdeling Realisatie en Beheer van de gemeente Duiven te geven aanwijzingen binnen het plangebied in verband met de toestand van de bouwwegen en/of ten behoeve van het doorgaande bouwverkeer stipt op te volgen.
- c. De uitkomende grond moet op de locatie zelf verwerkt worden, onder andere voor de ophoging van het bij de grond niet te bebouwen gedeelte. Vrijkomende grond die in redelijkheid niet meer op de locatie verwerkt kan worden, moet direct door koper worden afgevoerd naar een erkende verwerkingsinstallatie/-locatie.
- d. Grond, welke bij het vervoer van en naar de bouwplaats terecht komt op de openbare weg, dient door koper direct te worden verwijderd.
- e. Koper wijst, voordat met de bouw wordt begonnen, een vaste toezichthouder aan. Koper draagt er zorg voor, dat deze toezichthouder alsmede de uitvoerder van de woningbouwaannemer(s) voortdurend bereikbaar is. Het hoofd van de Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving en het hoofd van de Afdeling Realisatie en Beheer van de gemeente Duiven wijzen een of meer vaste vertegenwoordigers aan voor de begeleiding van de bouwactiviteiten van de zijde van verkoper.
- f. Het is de hoofd- en onderaannemer(s) die belast zijn met de realisering van de bouw verboden gedurende de gehele bouwperiode de bouwwegen gelegen in het plangebied te gebruiken voor de opslag van materialen en dergelijke of voor het parkeren van auto's.
- g. Herstel van schade aan de aan de grond grenzende wegen, bestrating en riolering, die is ontstaan als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden voor de bouw komt voor rekening van koper.

ARTIKEL 3.29: Vestiging van een beperkt zakelijk recht van opstal ten behoeve van de gemeente Duiven; gedoogplicht

- a. Ten behoeve van de gemeente Duiven en ten laste van het verkochte wordt bij deze gevestigd een beperkt zakelijk recht van opstal, inhoudende het recht om de navolgende werken aan te brengen, te hebben, te onderhouden, te vervangen en te verwijderen in of op de niet bebouwde grond van het verkochte, zulks tot een afstand van één meter vanaf de grens met de openbare grond:
 1. hoofdriolen en bijbehorende aansluitleidingen;
 2. bomen;
 3. lichtmasten, verkeersborden en dergelijke.

Omtrent de plaats en wijze waarop deze werken worden aangebracht, heeft tevoren overleg plaats met koper.

Indien koper het verkochte verhuurt, maakt hij de huurder opmerkzaam op het aanwezig (kunnen) zijn van deze werken.

- b. 1. Naast het bepaalde in lid a heeft de gemeente Duiven, dan wel door haar aan te wijzen derden, het recht na overleg met koper in, aan, op of boven het verkochte of de daarop geplaatste opstallen, voorzieningen ten openbare nutte aan te brengen, te onderhouden of te verwijderen, op de door burgemeester en wethouders van Duiven te bepalen plaatsen en manier, zonder dat daarvoor door de gemeente enige vergoeding is verschuldigd.
Koper is verplicht aan allen, die met deze taken zijn belast, vrije toegang tot het verkochte te verschaffen als het noodzakelijk is om hun taken naar behoren te vervullen.
2. Koper aanvaardt alle lasten en beperkingen, die voor hem uit deze bepaling voortvloeien en is verplicht deze te gedogen.
3. Indien ten gevolge van de door de gemeente Duiven of door deze aangewezen derden op grond van deze bepaling uitgevoerde werken voor koper schade ontstaan aan het verkochte of de daarop gebouwde opstallen, zullen deze op eerste aanmaning van hem, door of vanwege de gemeente worden hersteld of worden vergoed.
4. Koper verbindt zich mee te werken aan de vestiging van erfdienstbaarheden en/of opstalrechten ten behoeve van de voorzieningen als bedoeld onder lid b.1.

Bijlage 1 van de Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein InnoFase van de gemeente Duiven - duurzaamheidsambities

Samenwerking bedrijven

Koper dient aan te geven met welke bedrijven hij gaat samenwerken op InnoFase en op welke wijze aan deze samenwerking inhoud wordt gegeven.

Samenwerking energie

Koper dient zelf in zijn eigen energievoorziening te voorzien. Aangezien er vanwege aanhoudende netcongestie vanuit moet worden gegaan dat de nutsvoorzieningsorganisaties de komende 7 tot 10 jaar, of langer, geen stroom zullen leveren aan het gekochte.

De bedrijven op InnoFase werken samen aan een zogenoemde smart energy hub. Koper dient binnen deze samenwerking te participeren.

| Duurzame energie | |
|---|---|
| Maatregel | Toelichting op de maatregel |
| Energiebesparing proces- en gebruikersenergie. Toekomstige gebruikers stellen een plan op waarin aangegeven wordt op welke wijze het gebruik van energie zowel in de bedrijfsvoering als in het bouwproces zoveel mogelijk wordt beperkt. | - |
| Verbod om aan te sluiten op gasnet. | Dit is een knock out-criterium. Naast het wettelijke verbod voor kleinverbruikers een verbod voor alle aansluitingen. |
| Maximale opwekking van zonne-energie en daar waar mogelijk van (kleinschalige) windenergie. | Dit is een knock out-criterium. Dakoppervlak maximaal benutten voor opwek zonne-energie. |
| Duurzame mobiliteit | |
| Maatregel | Toelichting op de maatregel |
| Opstellen en aanbieden aan werknemers van een duurzame mobiliteitsregeling. | In een duurzame mobiliteitsregeling (werkgeversaanpak) wordt vastgesteld hoe werknemers kunnen reizen. Hierin worden werknemers 1) geïnformeerd en 2) aangemoedigd om duurzamere vervoersmiddelen te gebruiken. Aanmoediging kan worden versterkt met financiële stimulansen zoals een kortingsregeling voor OV of (elektrische) fiets. |
| Opstellen en aanbieden aan werknemers van een thuiswerk- en hybride werken-regeling. | Aanbieden van thuiswerkvoorzieningen en faciliteren van hybride werken, waarmee woon-werk verkeersbewegingen worden gereduceerd. |
| Opstellen en aanbieden aan werknemers van een fietsregeling (ook elektrisch). | Aanbieden van een duurzame mobiliteitsregeling (met als onderdeel |

| | |
|--|---|
| | fietsen). |
| Realiseren van veilige en schone fietsvoorzieningen, inclusief mogelijkheden laden elektrische fietsen. | - |
| Opstellen en aanbieden van duurzaam openbaar vervoer. | Aanbieden van zakelijke openbaar vervoerkaarten als alternatief voor leaseauto's en kilometervergoedingen. |
| Aanbieden aan werknemers van deelauto's of deelscooters door werkgevers (B2B). | Bedrijven worden aangemoedigd om zakelijke deelauto's aan te bieden. |
| Aanbieden van emissieloze mobiliteit aan werknemers en klanten/bezoekers. | Bedrijven reserveren vooraanstaande parkeerplaatsen voor elektrische voertuigen. |
| Aanbieden van minimaal 10% parkeerplekken met laadpaal. | - |
| Circulariteit | |
| Maatregel | Toelichting op de maatregel |
| Een aanzienlijk deel van de materialen die worden gebruikt zijn hergebruikt of bio-based. Dit duurzaam materiaalgebruik moet zoveel mogelijk zichtbaar zijn (bijv. houten gevels). | 25% van de materialen van gebouwen (in kg) heeft een non-virgin (hergebruik of recycling) of bio-based herkomst. MilieuPrestatie Gebouwen < 0,65. |
| Inschrijver maakt waar mogelijk gebruik van modulaire (prefab) bouwsystemen die demontabel zijn (droge verbindingen schroef/bout/deuvel/klik verbindingen). | De Losmaakbaarheidsindex is minimaal 0,5. De BREEAM MAT 8 indelingsflexibiliteit is minimaal 50%. |
| Neem maatregelen om de hoeveelheid materiaal in het gebouw te beperken, bijvoorbeeld door het toepassen van kanaalplaatvloeren i.p.v. massieve constructies. | In het ontwerp wordt de hoeveelheid (volume en/of massa) materiaal beperkt. MilieuPrestatie Gebouwen < 0,65. |
| Afvalstromen worden waar mogelijk gescheiden ingezameld. Gebruik van elkaars reststromen wordt gestimuleerd. | Er worden gedurende de gebruiksfase minimaal 3 afvalstromen apart afgevoerd en voor deze afvalstromen wordt de hoeveelheid (volume en/of gewicht) geregistreerd (BREEAM WST3). |
| Efficiënt grondstoffengebruik wordt bevorderd door effectief afvalbeheer en hergebruik op de bouwplaats te stimuleren. | Er worden maatregelen genomen om afvalmateriaal op de bouwplaats te sorteren in minstens vijf hoofdgroepen (hout, steenachtig, isolatie, metaal, kunststof, glas, papier/karton, gips). Het afvalmateriaal uit de vijf hoofdgroepen moet worden afgevoerd en hergebruikt of gerecycled (BREEAM WST1). |
| Inschrijver is verplicht een materialenpaspoort op te stellen en te overleggen. | Dit is een knock out-criterium. De materialenpaspoort dient - uiterlijk - tezamen met het definitieve bouwplan te worden overgelegd. |

| Klimaatadaptatie-biodiversiteit | |
|---|---|
| Maatregel | Toelichting op de maatregel |
| Bij aanleg van vitale infrastructuur en installaties, zoals aansluitingen en (nood)energievoorzieningen wordt rekening gehouden met overstromingsgevaar ten behoeve van borging van continuïteit in de bedrijfsvoering. | Kwetsbare en vitale infrastructuur (bijv. in geval van een datacentrum) is minimaal 10 cm boven de grond geplaatst. Vloerpeilen van de panden dienen minimaal 0,20 m boven het wegpeil te liggen. |
| Eerste inzet is passieve koeling van gebouwen: 1. Gebouwwontwerp houdt rekening met positionering op de zon. 2. Gebruik van gebouw houdt rekening met de zon (bijv. kantoor niet op zuiden). 3. Lichte (witte) gebouwen en bestrating kunnen hitte-ophoping verminderen. 4. Gebruik van schaduw op het heetst van de dag met groen, overstekken, luifels, etc. Actieve koeling (airco) is laatste keuze. | Bij de indeling en het ontwerp van het gebouw wordt rekening gehouden met de positionering op de zon: aan de koelere kant kantoren en aan de warmere kant distributie. In het gebouwwontwerp wordt gebruik gemaakt van lichte kleuren op de (zuid- en west-) gevels. Tegels en stenen voor bestrating zijn licht van kleur. Creëer schaduw met groen en overstekken. Kies daarbij voor hittebestendig groen. |
| Opwarming buiten beperken bij vitale functies waar gewerkt wordt (bijvoorbeeld laden en lossen) en bij (private) parkeerterreinen en entrees, door: 1. Lichte kleuren. 2. Windwerking. 3. Schaduw met groen, luifels, overstekken, etc. 4. Extra verdamping door veel groen. | Schaduw wordt bij voorkeur gerealiseerd met groen (bomen). De tweede keuze voor het genereren van schaduw zijn overstekken, afdakjes, zonneschermen etc. |
| Groen(blauw)e daken en groene gevels kunnen passief bijdragen aan verkoeling van ruimtes. | Waar mogelijk zijn alle daken groen. Alle zuidgevels zijn groen. De gevelbeplanting groeit direct in de volle grond met oog op robuustheid en lage onderhoudskosten. |
| Inzetten op waterberging op (groenblauwe) daken en op privaat terrein en op het vertraagd afvoeren van hemelwater door infiltratie en lokale waterberging. | De capaciteit van waterberging in het gebied als geheel (inclusief oppervlaktewater) is 80 mm/uur. Ook op particulier terrein wordt gestreefd naar een bergingscapaciteit van 60 mm/uur. Daarbij geldt de voorkeursvolgorde: vasthouden, lokaal bergen (beneden of ondergronds) en daarna pas afvoeren naar publiek terrein. Waterafvoer naar oppervlaktewater/publiek terrein voldoet een waterkwaliteitseisen. Dit brengt materiaaleisen mee. Er wordt bijvoorbeeld geen gebruik gemaakt van zink of lood wat met het water kan uitspoelen. |

| | |
|---|---|
| <p>In de private buitenruimte wordt water zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. De rest wordt afgevoerd via watergangen en groene bermen (wadi's) en geloosd op het oppervlaktewater.</p> | <p>Richtlijnen/regelgeving vanuit het waterschap zijn leidend voor wat mag worden afgevoerd via de watergangen. Niet-intensief gebruikte parkeerterreinen zijn half-verhard uitgevoerd. Privaat terrein wordt zoveel mogelijk groen of half verhard uitgevoerd door: groene daken, halfverharding.</p> |
| <p>Plant bomen, vaste planten en leg groene daken aan.</p> | <p>Bomen op privaatterrein dragen bij aan hittewering, biodiversiteit en de beeldkwaliteit. Bij aan te planten bomen wordt gekozen voor inheemse soorten die bijdragen aan biodiversiteit. Tevens wordt er gekozen voor een gevarieerde soortenkeuze. Planten groeien in de volle grond. Struiklaag en kruidlaag worden aangelegd, waarbij ook wordt gekozen voor streekeigen plantmateriaal.</p> |
| <p>Voor iedere 100 m² verhard privaat terrein moet er minimaal 10 m² groen aanwezig zijn (horizontaal of verticaal). Voor parkeerterreinen worden waterdoorlatende constructies uitgevoerd.</p> | <p>Door zoveel mogelijk groene en halfverharde inrichting van openbaar en privaat terrein wordt water in de grond geïnfiltreerd. Halfverharding (grasbeton o.i.d.) telt niet mee bij de te compenseren oppervlakte in groen.</p> |

Bijlage 2 van de Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein InnoFase van de gemeente Duiven

- Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Een bedrijf, dat zich er ook bewust van is impact te hebben op mens en milieu, is een bedrijf dat maatschappelijk verantwoord onderneemt.

Koper omschrijft duidelijk en concreet in maximaal 2 pagina's, A4-formaat, lettertype Arial 11, op welke manier zijn bedrijf maatschappelijk verantwoord onderneemt.

Hierbij wordt ook beschreven - indien van toepassing - hoe in de huisvesting van internationale werknemers wordt voorzien.

De 'Beleidsnotitie huisvesting internationale werknemers gemeente Duiven' is als bijlage bij de verkoopovereenkomst gevoegd.

Bijlage 3 van de Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein InnoFase van de gemeente Duiven

- Lokale betrokkenheid

Een bedrijf met een maatschappelijk doel, een bedrijf dat iets goeds wil doen voor haar omgeving is een lokaal betrokken bedrijf. Hierbij wordt ook beschreven hoe de lokale arbeidsmarkt wordt bediend.

In de regio Midden-Gelderland helpen we zoveel mogelijk mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk. Wat is de bijdrage van de koper hieraan?

Hierbij kan gedacht worden aan:

- het bewust uitzetten van vacatures voor kandidaten uit doelgroepenregister;
- het aanpassen van de vacature aan de kandidaat;
- of ondersteuning bij de realisatie van dat doel, als ook het bieden van ondersteuning aan jongeren bij het vinden van een stageplaats of reguliere baan.

Hiertoe kan koper in contact worden gebracht met een werkgeversservicepunt.

Kandidaat-koper omschrijft duidelijk en concreet in maximaal 2 pagina's, A4-formaat, lettertype Arial 11, op welke manier zijn bedrijf lokaal betrokken is bij de gemeente Duiven en haar inwoners.