



PROVINCIE  UTRECHT

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN BEDRIJVENTERREIN RICHELLEWEG

Provincie Utrecht 2020

(AVV Richelleweg 2020)

Vastgesteld door Gedeputeerde Staten op: 12 mei 2020



Inhoudsopgave

Artikelen	Onderwerp	Pagina
Artikel 1	Geldigheid	3
Artikel 2	Definities	3
Artikel 3	Levering	4
Artikel 4	Ingebruikname	4
Artikel 5	Kosten en belastingen	4
Artikel 6	Waarborgsom/ bankgarantie	5
Artikel 7	Ligging en omvang kavel	5
Artikel 8	Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan	5
Artikel 9	Duurzaam bouwplan	5
Artikel 10	Bouwplicht	5
Artikel 11	Bouwrijpe oplevering terrein	6
Artikel 12	Door koper te verrichten (cultuurtechnische) werkzaamheden	6
Artikel 13	Vervreemding	6
Artikel 14	Gebruik	7
Artikel 15	Reservering	7
Artikel 16	Terreininrichting kavel	7
Artikel 17	Zakelijke rechten	8
Artikel 18	Boetebepaling	8
Artikel 19	Kettingbedingen	8
Artikel 20	Kwalitatieve verplichtingen	8
Artikel 21	Bodem	9
Artikel 22	Parkmanagement	9
Artikel 23	Hoofdelijkheid	9
Artikel 24	Ontbinding van koopovereenkomst	9
Artikel 25	Recht, geschillen en slotbepalingen	10



Algemene bepalingen

Artikel 1 Geldigheid

- 1.1 Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst van grond tussen de provincie Utrecht en haar wederpartij(en) waarin ze nadrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
- 1.2 Indien en voor zover noodzakelijk kan van deze verkoopvoorwaarden worden afgeweken en/of kunnen nadere bepalingen in de overeenkomst worden opgenomen.
- 1.3 Bij strijdigheid tussen de nadere bepalingen in de koopovereenkomst en de algemene verkoopvoorwaarden prevaleren de bepalingen van de koopovereenkomst.
- 1.4 Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht op 12 mei 2020 en kunnen worden aangehaald als Algemene verkoopvoorwaarden bedrijventerrein Richelleweg provincie Utrecht 2020 (AVV Richelleweg 2020).

Artikel 2 Definities

In deze Algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

- Aflevering : de feitelijke ter beschikkingstelling van de kavel (onroerende zaak).
- Bouwrijp : onder bouwrijp wordt verstaan dat het bedrijventerrein waarin de kavel is gelegen, voorzien is van boven- en ondergrondse infrastructuur, en de kavel geen obstakels of feitelijke belemmeringen kent die aan de realisering van de bestemming conform de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) in de weg staan. Voorzien van boven- en ondergrondse infrastructuur houdt in dat in de nabijheid van de kavel is voorzien van riolering, kabels en leidingen van nutsvoorzieningen (water, elektra en telecommunicatie) en bouwwegen zijn aangelegd. De kavel is vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke en de grond is opgeschoond, geëgaliseerd en op hoogte gebracht.
- GS : college van Gedeputeerde Staten van de provincie Utrecht.
- GPR-gebouw : GPR bedrijfsgebouw is een praktisch en gebruiksvriendelijk instrument voor de ambities voor kwaliteit en duurzaamheid van bedrijfsgebouwen te realiseren. Het is opgebouwd uit de modules energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. GPR gebouw © is ontwikkeld door W/E adviseurs in samenwerking met de gemeente Tilburg. GPR Gebouw is een webbased en kan alleen via het internet worden benaderd door licentiehouders. Licentiehouders zoals de gemeente Soest kunnen bedrijven toegang verlenen tot het afgesloten deel van de website om daar de gegevens een gebouw in te voeren of te toetsen. Website: gprgebouw.nl.
- Integriteits-
onderzoek : onderzoek, mede in de zin van de wet Bibob, naar de integriteit van een gegadigde.
- Kavel : onroerende zaak, de grond welke onderdeel uitmaakt van verkoop conform de overeenkomst met de provincie.
- Koper : de gegadigde of gegadigden aan wie door de provincie Utrecht een onroerende zaak (kavel) is verkocht.



- LBB : Landelijk Bureau Bibob.
- Notariële akte : de voor de juridische eigendomsoverdracht vereiste akte van levering, op te maken en te passeren door een notaris.
- Partijen : verkoper (= provincie Utrecht) en koper.
- Verkoopovereenkomst : de overeenkomst waarbij de provincie zich onder voorwaarden verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de koper zich verplicht de daarvoor bedongen koopprijs te betalen.
- Wet Bibob : Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 3 Levering

- 3.1 De akte van levering zal worden verleden bij Jager Bokdam De Visser Netwerk Notarissen te Soest.
- 3.2 De provincie levert aan de koper een recht van onvoorwaardelijke eigendom, vrij van hypotheken, beslagen, huur of ander gebruik, tenzij in de verkoopovereenkomst anders vermeld. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en beperkte rechten blijven er op rusten, voor zover deze in de verkoopovereenkomst zijn vermeld en de koper deze uitdrukkelijk heeft aanvaard. Daarnaast aanvaardt koper rechten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers die geen wezenlijke zwaardere belasting voor koper betekenen.
- 3.3 De juridische levering (ondertekening van de notariële akte en de inschrijving in de registers van het Kadaster) van de kavel vindt plaats nadat koper een verkoopovereenkomst voor de kavel met de provincie is overeengekomen, een omgevingsvergunning heeft verkregen voor het te realiseren (bedrijfs)gebouw en de koopprijs is gestort bij de notaris. Uiterlijk één maand na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning dient de juridische levering plaats te vinden.
- 3.4 Indien koper vooruitlopend op het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning met de bebouwing aanvangt, geschiedt dat volledig voor risico van koper (zie art 4.2).
- 3.5 De feitelijke levering van de onroerende zaak (kavel) aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van de overeenkomst bevindt. De provincie verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.
- 3.6 Indien koper niet binnen de in lid 3 genoemde termijn meewerkt aan de juridische levering, is koper in verzuim en is de wettelijke (handelstransacties) rente verschuldigd over de koopprijs vanaf één maand na de datum van onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning (waaronder in ieder geval de activiteit bouwen) tot aan de datum van de juridische levering. De provincie is niet verplicht mee te werken aan de juridische levering voordat de koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting en rente bij de notaris is voldaan.
- 3.7 De koper zal na de juridische levering de kavel in eigen gebruik en genot aanvaarden. De kavel komt na de juridische levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico van af dat moment van ingebruikneming overgaat naar koper (zie art 4.2).

Artikel 4 Ingebruikname

- 4.1 Koper mag het gekochte pas in gebruik nemen na de juridische levering.



- 4.2 In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan koper de grond, na voorafgaande schriftelijke toestemming van de provincie, voor de juridische levering in gebruik nemen. De provincie kan bij het verlenen van deze toestemming (financiële) voorwaarden stellen.

Artikel 5 Koopsom, kosten en belastingen

- 5.1 De koopsom wordt bepaald aan de hand van de door provincie vast te stellen uitgifteprijs Richelleweg. Zolang er geen koopovereenkomst tussen partijen is gesloten, is de provincie gerechtigd de koopsom aan te passen.
- 5.2 Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de aflevering, de verkoop en de levering en overdracht, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
- 5.3 Alle lasten die van de onroerende zaak worden geheven, komen vanaf 1 januari van het jaar opvolgende op de datum van overdracht voor rekening van de koper, ongeacht op wiens naam de aanslag wordt opgelegd.
- 5.4 Jaarlijkse worden in het 4e kwartaal de uitgifteprijs opnieuw getaxeerd en per 1 januari van elk jaar op basis van deze taxatie door de provincie opnieuw en gewijzigd vastgesteld. Voor 2020 wordt de uitgifteprijs vastgesteld op €250,-/m². Indien de verkoopovereenkomst uiterlijk 31 december van enig jaar door koper en verkoper is ondertekend, doet verkoper de uitgifteprijs tot uiterlijk 3 maanden later (31 maart van het opvolgend jaar) gestand. Indien op 31 maart de juridische levering nog niet heeft plaats gevonden, is koper de nieuwe uitgifteprijs verschuldigd

Artikel 6 Waarborgsom/ bankgarantie

- 6.1 Tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit de koop voortvloeiende verplichtingen, is koper verplicht binnen 2 weken na ondertekening van de verkoopovereenkomst door partijen bij de notaris een waarborgsom te storten ter grootte van 10% van de koopsom. Indien over deze waarborgsom door de notaris een rente wordt vergoed komt deze toe aan koper.
- 6.2 In plaats van deze waarborgsom kan de koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij een ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatst gemeld bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en geldig te zijn tot aan de datum waarop de verkrijging als overeengekomen zeker is en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.
- 6.3 De waarborgsom wordt verrekend met de koopprijs, eventueel verschuldigde boetes en/of rente. De bankgarantie zal binnen één week na de juridische levering door de notaris worden geretourneerd.

Artikel 7 Ligging en omvang kavel

- 7.1 De situering en begrenzing van de kavel zal door de provincie op een uitgiftetekening alsook ter plaatse worden aangegeven.
- 7.2 Koper machtigt de provincie de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
- 7.3 Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die in eerste instantie door de provincie is aangegeven op de uitgiftetekening kan geen aanleiding zijn tot verrekening, tenzij het verschil groter is dan 5% van de opgegeven oppervlakte. Verrekening tussen partijen vindt plaats naar de koopprijs per vierkante meter. Het recht om verrekening te vorderen vervalt 6 maanden na ontvangst van de kennisgeving van de uitmeting van het Kadaster.



Artikel 8 Stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan

- 8.1 Het bouwplan van koper dient vòòr de juridische levering van de kavel te voldoen aan het vigerende bestemmingsplan en de stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen zoals vastgelegd in het "Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein Richelleweg, Soesterberg" van 2 mei 2011, vastgesteld door de Stuurgroep Hart van de Heuvelrug in mei 2011 en door het college van burgemeester en wethouders van Soest op 31 mei 2011.

Artikel 9 Duurzaam bouwplan

- 9.1 Het bouwplan voor de kavel dient te voldoen aan een minimaal duurzaamheidsniveau. Voor het behalen en meten van het minimale niveau op het gebied van energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde, conform de eisen van de gemeente Soest waar thans gebruik wordt gemaakt van "GPR gebouw".
- 9.2 Het bouwplan voor een kavel op het bedrijventerrein Richelleweg dient een minimale gemiddelde GPR bedrijfsgebouw score van 7,0 te behalen, waarbij voor de module energie een minimaal score van 7,0 dient te worden gehaald.

Artikel 10 Bouwplicht

- 10.1 Behoudens schriftelijke toestemming van de provincie moet met de bebouwing van de kavel conform de omgevingsvergunning zijn begonnen binnen 3 maanden na de juridische levering. In een continu bouwproces dient de bebouwing opgeleverd te worden binnen een termijn van achttien maanden, nadat met de bouw is aangevangen.
- 10.2 Koper zal in gebreke zijn door het enkel verlopen van de in lid 1 genoemde termijnen, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
- 10.3 Bij overtreding door koper van de in dit artikel opgenomen verbod, is het boetebeding van artikel 18 van toepassing.

Artikel 11 Bouwrijpe oplevering terrein

- 11.1 De onroerende zaak (kavel) wordt bouwrijp geleverd.
- 11.2 De bouwrijpe kavel wordt beschouwd als een vervaardigde zaak als bedoeld in artikel 11, a, sub b van de Wet op de omzetbelasting 1986. De provincie is daarmee verplicht om omzetbelasting over de koopsom aan koper in rekening te brengen.

Artikel 12 Door koper te verrichten (cultuurtechnische) werkzaamheden

De volgende werkzaamheden vallen niet onder bouwrijp en komen derhalve voor rekening van koper en maken onderdeel uit van de bouwplicht.

- a. Ontgraven van het bouwblok tot aan onderkant fundering.
- b. Onder- of bovengrondse infiltratievoorzieningen ten behoeve van de afvoer van het hemelwater van de dakvlakken van de bebouwing op de kavel. Dit hemelwater dient binnen de grenzen van de kavel te worden verwerkt, bijvoorbeeld middels infiltratie in de bodem. Het hemelwater van de verharding van de kavel dient te worden afgevoerd naar het gemeentelijk hemelwaterriool. Er mag geen overstortverbinding worden gemaakt van het hemelwater van dakvlakken op het gemeentelijk hemel- of vuilwaterriool.



- c. Het leggen van huisaansluitingen voor openbare nutsvoorzieningen en riolering tot aan de aansluitpunten.
- d. Afvoeren of aanbrengen van grond voor het op hoogte brengen van het niet bebouwde gedeelte van de kavel.
- e. Inrichten van het niet bebouwde gedeelte van de kavel met bijvoorbeeld verharding en groen.
- f. Aanbrengen van (tijdelijke) erfafscheidingen. Een deel van de erfafscheiding kan onderdeel zijn van een gezamenlijke erfafscheiding (parkmanagement).
- g. Aanleg van meer dan één inrit of bredere inrit dan de norm (max. 7 meter).
- h. Aanleggen van vetvangputten of andere met de bedrijfsvoering vereiste onder- of bovengrondse bijzondere voorzieningen.

Artikel 13 Vervreemding

- 13.1 Behoudens schriftelijke toestemming van de provincie is het koper verboden uit de verkoopovereenkomst voortvloeiende rechten aan derden over te dragen, zolang het te realiseren (bedrijfs)gebouw nog niet is opgeleverd. Aan een toestemming kan provincie voorwaarden verbinden, in elk geval de voorwaarden dat:
- a. de (rechts)persoon, die in de rechten van de koper treedt, ook alle verplichtingen, die voor koper uit de (verkoop)overeenkomst en deze algemene verkoopvoorwaarden voortvloeien, op zich zal moeten nemen als eigen verplichting.
 - b. de (rechts)persoon die in de rechten van koper treedt zich tegenover de provincie garant stelt voor de bouw van het betreffende (bedrijfs)gebouw.
- 13.2 Overtreding door koper van het in vorige lid opgenomen verbod geldt als ontbindende voorwaarde, met terugwerkende kracht en goederenrechtelijke werking, voor de (verkoop)overeenkomst, zodat in die situatie (in ieder geval) geldt dat de provincie niet verplicht is aan de (rechts)persoon, die in de rechten van koper is getreden, de kavel juridisch te leveren.
- 13.3 Voor vestiging van rechten van hypotheek is geen toestemming nodig.
- 13.4 In geval van executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW is het bepaalde in lid 3 van dit artikel niet van toepassing.

Artikel 14 Gebruik

- 14.1 Op de kavel te realiseren (bedrijfs)bebouwing dient aantoonbaar voor tenminste 65% van de oppervlakte (m² bvo) voor eigen gebruik te zijn. Voor het sluiten van de verkoopovereenkomst dient aantoonbaar voor het overige deel van de (bedrijfs)bebouwing voor een periode van minimaal 5 jaar één of meerdere huurovereenkomsten te zijn gesloten. De huurders als rechtspersoon dienen te voldoen aan de bestemmingen die gelden voor het bedrijventerrein.
- 14.2 Wanneer bij oplevering van de (bedrijfs)bebouwing blijkt dat het gebouw niet of niet geheel is verhuurd conform het gestelde in lid 1 dan wel niet voor 65% van de oppervlakte in eigen gebruik is genomen, is koper in overtreding en zal het boetebeding van artikel 18 van toepassing worden verklaard.

Artikel 15 Reservering

- 15.1 Voor een potentiële koper kan een bepaalde kavel voor een periode van 3 maanden worden gereserveerd. Dit kan door een reserveringsovereenkomst te sluiten.
- 15.2 Gedurende de reserveringsperiode van 3 maanden dient de potentiële koper een schetsontwerp te maken voor zijn bouwplan.
- 15.3 Aan een reserveringsovereenkomst zijn geen kosten verbonden.
- 15.4 Op verzoek van koper kan de provincie om moverende redenen besluiten om de in lid 1 genoemde reservering met maximaal 3 maanden te verlengen. De reserveringsvergoeding voor de



verlenging met 3 maanden bedraagt 1% van de koopprijs van de kavel, te vermeerderen met omzetbelasting. Indien dit leidt tot een koop van een kavel van het bedrijventerrein, zal de betaalde reserveringsvergoeding worden verrekend met de alsdan te betalen koopsom.

Artikel 16 Terreininrichting kavel

- 16.1 Voordat de koper overgaat tot het inrichten van het gedeelte van de kavel dat niet wordt bebouwd, dient koper een inrichtingsplan, inclusief plaatsing van eventuele niet vergunningsplichtige reclame-uitingen, ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente Soest. Het inrichtingsplan zal worden getoetst aan het beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Richelleweg.
- 16.2 Koper verplicht zich de op de kavel aangebrachte verharding, groenvoorziening en erfafscheiding, in redelijk staat van onderhoud te houden, ten genoegen van de provincie.
- 16.3 Koper zal gelijktijdig met de realisering van de bebouwing een in verhouding met de gerealiseerde bebouwing en gebruik daarvan, voldoende parkeerplaatsen op de kavel aanleggen en in stand houden. De kaders zoals opgenomen in de Nota parkeernormen auto en fiets, 3e herziening, 'Slimmer en beter' van de gemeente Soest (parkeernota 2017) of opvolgende regeling zijn hierbij geldend.
- 16.4 Partijen komen overeen dat voor wat betreft de instandhouding van het aantal parkeerplaatsen (c.q. zich onthouden van verwijdering van parkeerplaatsen) op de kavel, een kwalitatieve verplichting zal worden gevestigd op de kavel conform artikel 20.
- 16.5 Koper is verplicht de kavel behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van de aangrenzende gronden, tenzij hierover anders is bepaald in de koopovereenkomst.

Artikel 17 Zakelijke rechten

- 17.1 Koper moet gedogen dat door de provincie, gemeente en/of openbare nutsbedrijven voorzieningen voor openbare doeleinden in of boven de grond en de daarop te stichten bebouwing worden aangebracht en onderhouden.
- 17.2 Koper zal haar medewerking verlenen, zonder een recht op vergoeding, aan vestiging van zakelijke rechten en/of kwalitatieve verplichtingen indien hieruit voor hem geen bezwaring op het gebruik of waardevermindering betekent van zijn onroerend goed.

Artikel 18 Boetebepaling

- 18.1 Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de verkoopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt koper, indien van toepassing, na ingebrekestelling en na verloop van de in de ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de provincie een onmiddellijk opeisbare boete, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk andere voorwaarden zijn gesteld.
- 18.2 De boete bedraagt 10% van de koopprijs voor elke niet of volledige nakoming.
- 18.3 Naast het gestelde in lid 1 en 2 van dit artikel behoudt de provincie het recht om bij niet- of niet-volledige nakoming van enige verplichting op grond van de overeenkomst alsnog nakoming dan wel vergoeding van de meer geleden schade te vorderen.

Artikel 19 Kettingbedingen

- 19.1 De koper is verplicht en verbindt zich jegens de provincie, die dit voor zich aanvaardt, de volgende artikelen die onderdeel zijn van deze Algemene verkoopvoorwaarden: art. 13, 14, 16 lid 4, 18 en 22, eventueel in de verkoopovereenkomst als zodanig aangewezen artikelen, bij overdracht van



het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak en de daarop gestichte gebouwen, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht dan wel beperkt zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde en hun rechtsopvolgers, 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. Indien dit niet of niet volledig gebeurt, is (boete)artikel 18 van toepassing.

- 19.2 Op gelijke wijze als onder bovengenoemd lid 1 is bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de provincie tot bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 bedoelde artikelen, als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 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 provincie het beding aan.

Artikel 20 Kwalitatieve verplichtingen

- 20.1 De in de verkoopovereenkomst daartoe aangewezen artikelen alsmede artikel 16.2 t/m 16.5 van deze Avv worden als kwalitatieve verplichting gevestigd en blijven rusten op de kavel (onroerende zaak) en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de kavel (het goed) onder bijzondere titel zal/ zullen verkrijgen. Daarbij wordt bepaald dat degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van de kavel (het goed) zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn. Tussen partijen zal een notariële akte van levering worden opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, zodat zal worden voldaan aan de eis van artikel 6:252, lid 2 BW.
- 20.2 Koper is bekend met de inhoud van twee bestaande kwalitatieve verplichtingen die overgaan op de opvolgende eigenaar en/of zakelijk gerechtigde bij vervreemding van de kavel door verkoper. De kwalitatieve verplichtingen betreffen onder meer:
- " Koper zal de Staat niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken op aansprakelijkheid en tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van explosieven en munitie in, op en/of aan het verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze explosieven en/of munitie".
 - niet zijn toegestaan van het stichten van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen conform artikel 1 van de Wet geluidhinder.

Artikel 21 Bodem

- 21.1 De resultaten van het laatst bekende milieu hygiënische bodemonderzoek geven geen redenen om aan te nemen dat zich, na eventuele sanering, bij de juridische levering in de bodem stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan van realisering van het beoogde, in de verkoopovereenkomst omschreven, bouw en gebruik van de kavel.
- 21.2 Onder stoffen wordt niet verstaan: puin of andere bouwkundige restanten, voor zover deze niet zijn verontreinigd in zodanige mate dat zij naar huidige maatstaven in de weg staan van realisering van het in de verkoopovereenkomst omschreven bouw en gebruik van de kavel.
- 21.3 De provincie biedt geen garantie dat de kwaliteit van de grond zodanig is dat de grond kan worden getransporteerd naar een ander kadastraal perceel. Indien koper in verband met zijn bouwplan en grondbalans overtollige grond wenst af te voeren, komen kosten daarvan voor zijn rekening, ook indien er als gevolg van het in lichte mate vervuild zijn, extra kosten voor de afvoer of stortrechten zijn verschuldigd.

Artikel 22 Parkmanagement

- 22.1 Koper of en diens rechtsopvolger(s) is verplicht in de parkmanagementorganisatie te participeren en daarvan een evenredig deel van de kosten te dragen volgens de statuten en regels van die organisatie, zijnde de Coöperatieve Vereniging Bedrijventerrein Richelleweg U.A. te Soest.



- 22.2 De verplichting tot participatie aan de parkmanagementorganisatie houdt onder meer in dat koper een jaarlijks vast te stellen bijdrage (contributie) dient te betalen. Naar huidige inzichten is het bedrag per m² kaveloppervlak maximaal €1,50, exclusief BTW, afhankelijk van het nader vast te stellen basispakket parkmanagement.
- 22.3 Bij de juridische levering van de kavel is een éénmalige parkmanagement bijdrage verschuldigd aan de parkmanagementorganisatie van maximaal € 0,58 /m², exclusief BTW.

Artikel 23 Hoofdelijkheid

Indien in de verkoopovereenkomst meer dan een natuurlijke en/of rechtspersoon als wederpartij van de provincie wordt genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien.

Artikel 24 Integriteitstoets

- 24.1 De provincie kan, als dat naar haar oordeel wenselijk is, een integriteitsonderzoek uitvoeren naar een gegadigde en kan daartoe advies vragen aan het LBB.
- 24.2 De gegadigde is gehouden mee te werken aan het onderzoek in de zin van lid 1. Daartoe vult hij een vragenformulier in, beantwoordt hij eventuele aanvullende vragen van de provincie Utrecht of het LBB en is hij gehouden het verschaffen van gegevens en bescheiden ex. art. 30 wet Bibob.
- 24.3 De provincie Utrecht houdt zich het recht voor om onderhandelingen op te schorten, af te breken of een partij uit te sluiten indien het onderzoek in de zin van lid 1 daar naar mening van de provincie Utrecht aanleiding toe geeft of de gegadigde niet volledig of tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen in de zin van lid 2.
- 24.4 De provincie Utrecht is niet aansprakelijk en kan ook niet aansprakelijk gehouden worden voor eventuele schade die een partij stelt te lijden na uitsluiting, na opschorting of afbreking van onderhandelingen of na ontbinding van de verkoopovereenkomst.

Artikel 25 Opschortende voorwaarde

- 25.1 De verkoopovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de provincie schriftelijk aan gegadigde of koper heeft bericht dat het integriteitsonderzoek niet zal plaatsvinden, later zal plaatsvinden of een integriteitsonderzoek is afgerond en, naar oordeel van de provincie, niet in de weg staat aan de verkoopovereenkomst.
- 25.2 Als het integriteitsonderzoek naar oordeel van de provincie leidt tot het aannemen van ten minste een mindere mate van gevaar in de zin van artikel 3 wet Bibob of als de gegadigde niet volledig en tijdig heeft meegewerkt aan het integriteitsonderzoek kan de provincie er voor kiezen de opschortende voorwaarde niet te vervullen.
- 25.3 Als de opschortende voorwaarde genoemd in het eerste lid niet is vervuld dan is er tussen partijen geen overeenkomst tot stand gekomen. Evenmin is er sprake van een overeenkomst met een voorwaardelijk karakter zoals bedoeld in artikel 21, boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (art. 6:21 BW).

Artikel 26 Ontbinding van verkoopovereenkomst

- 26.1 In geval de koper voor het passeren van de notariële akte:
- in staat van faillissement wordt verklaard;
 - surseance van betaling heeft gekregen;
 - feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap is aangekondigd;
 - executoriaal beslag op de zaken en/of vermogensrechten van koper wordt gelegd;
- is de provincie bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding. Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het



- afgeleverde onverwijld weer in de macht van de provincie terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.
- 26.2 De provincie heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de koper een redelijk termijn voor nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de overdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de provincie de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.
- 26.3 Ongeacht of op enig moment een onderzoek in de zin van de wet Bibob heeft plaatsgevonden of daarvan is afgezien kan de Provincie Utrecht de overeenkomst tot het moment van levering onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- Er naar oordeel van de provincie sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - Er naar oordeel van de provincie sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - Er naar oordeel van de provincie sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - Er naar oordeel van de provincie sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - De koper naar oordeel van de provincie heeft nagelaten vragen, ex art. 30 wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - De Koper naar oordeel van de provincie heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- 26.4 De begrippen mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
- 26.5 De Provincie kan het LBB met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 27 Recht, geschillen en slotbepalingen

- 27.1 Bij het verlijden van de notariële akte van levering doen partijen, onverlet hetgeen zij anders en overigens in hun overeenkomst en bijbehorende algemene verkoopvoorwaarden overeenkomen, afstand van het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen.
- 27.2 De overeenkomst van koop en verkoop tussen de provincie en de koper wordt beheerst door Nederlands recht. De rechtbank is bij uitsluiting bevoegd geschillen over de overeenkomst of over de uitvoering daarvan te berechten, nadat partijen zich tot het uiterste hebben ingespannen om alsnog tot overeenstemming te komen.
- 27.3 De provincie Utrecht kan gemotiveerd afwijken van deze Algemene verkoopvoorwaarden.