

VERKOOPVOORWAARDEN BOUWGROND BUSINESSPARK "AMSTELWIJCK"

1. De grond zal worden geleverd en aanvaard vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijving en/of beslag en vrij van huur of pacht en geschikt voor de beoogde bestemming. Overtollige grond dient door en voor rekening van de koper te worden afgevoerd naar een geschikte stortplaats of hergebruiklocatie binnen het Businesspark "Amstelwijck". Indien na overeenstemming over een berekening voor een gesloten grondbalans nog grond moet worden afgevoerd zijn de daaraan verbonden kosten voor rekening van de koper.
- 2a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het plangebied Amstelwijck zijn actualiserende bodemonderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in het rapport van Milieu Adviesbureau Adverbo, rapportnummer 07.10.2027.1443 d.d. 4 april 2007, in welk rapport de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat de gronden op deze locatie geschikt worden geacht voor het beoogde bedrijfsmatige doel.
- 2b. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 3a. De grond is bestemd voor bedrijfsdoeleinden, een en ander zoals is beschreven in het bestemmingsplan "Amstelwijck". De grond dient te worden bebouwd met kantoren en hoogwaardige (kantoorhoudende) bedrijfspaviljoens. Het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van verkochte percelen grond dient te worden aangelegd casu quo te worden gebruikt als groenvoorziening, verharding en parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en andere voorzieningen welke ter plaatse zijn toegelaten.
- 3b. De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van de grond en het daarop gebouwde zullen de opstallen en het bijbehorende terrein niet gebruiken voor of ten behoeve van (een) andere dan in voorwaarde 3a. omschreven bestemming(en). Desgevraagd kunnen burgemeester en wethouders van Dordrecht van deze verplichting ontheffing verlenen, aan welke ontheffing zij (financiële) voorwaarden kunnen verbinden.
- 3c. De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van de grond en het daarop gebouwde zullen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders - aan welke toestemming zij voorwaarden kunnen verbinden - niet toestaan of toelaten, dat de opstallen en het bijbehorende terrein worden gebruikt in strijd met de in voorwaarde 3a. omschreven bestemming(en).
- 3d. Bij niet-nakoming van de in voorwaarde 3. genoemde verplichtingen, verbeur(t)en de koper dan wel de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van de grond en het daarop gebouwde, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente Dordrecht een onmiddellijk opeisbare boete van € 500,-- voor elke dag gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn het ongeoorloofde gebruik heeft geduurd casu quo voortduurt, dit onverlet de mogelijkheid om in rechte nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
- 4a. Partijen komen overeen dat de verplichtingen zoals bedoeld in voorwaarde 3. als kwalitatieve verplichtingen rusten op de onroerende zaak en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- 4b. De in voorwaarde 4a. verwoorde verplichting zal als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.
- 5a. Binnen drie maanden na de datum van ondertekening van de desbetreffende koopovereenkomst zal koper voor de op het verkochte te stichten bebouwing een voor bouwvergunning vatbare bouwaanvraag indienen bij de daarvoor bestemde afdeling van de Milieudienst Zuid-Holland Zuid. In geval van nalatigheid hieraan te voldoen en nadat de koper schriftelijk op zijn nalatigheid is gewezen behoudt de gemeente Dordrecht zich het recht voor vanaf de datum van verstrijken van de hiervoor bedoelde termijn de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. In bijzondere gevallen, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders van Dordrecht, kan de termijn van drie maanden telkens met een maand worden verlengd. Burgemeester en wethouders van Dordrecht kunnen (financiële) voorwaarden verbinden aan deze verlenging.

- 5b. Met de bebouwing van de grond, een en ander overeenkomstig het tussen partijen overeengekomen of nader overeen te komen bouwplan, moet de koper een aanvang maken binnen twee maanden na het verkrijgen van een bruikbare bouwvergunning. Onder een bruikbare bouwvergunning wordt in deze voorwaarden verstaan een bouwvergunning die:
- I. onherroepelijk en onaantastbaar is geworden doordat tegen de verleende bouwvergunning geen ontvankelijke bezwaar- of beroepschriften zijn ingediend en/of aanhangig zijn;
 - II. hangende (hoger) beroep een verzoek tot schorsing van die bouwvergunning is ingediend en dat schorsingsverzoek is afgewezen, mits daarbij het bestemmingsplan, op basis waarvan de bouwvergunning is verleend, onherroepelijk en onaantastbaar is;
 - III. hangende (hoger) beroep een verzoek tot schorsing van die bouwvergunning is ingediend en dat schorsingsverzoek is afgewezen en daarbij – in geval het bestemmingsplan op basis waarvan de bouwvergunning is verleend onherroepelijk en onaantastbaar is – van de zijde van de gemeente is gegarandeerd dat een besluit wordt genomen op een zodanig moment dat de eventuele gevolgen van een vernietiging van het bestemmingsplan, de bouwvergunning en de beslissing op het bezwaar niet regardeert; of
 - IV. hangende (hoger) beroep niet aan een schorsingsverzoek onderhevig is, maar vaststaat dat het besluit is genomen op een zodanig moment dat een nog aanhangig beroep gericht tegen het bestemmingsplan – op basis waarvan de bouwvergunning is verleend – de beslissing op bezwaar ter zake van de bouwvergunning niet regardeert en bovendien in een legal opinion, opgesteld door een door partijen aangewezen ter zake deskundige, wordt geconcludeerd dat het ingediende beroep niet zal leiden tot de vernietiging van de bouwvergunning.
- Indien de koper daarom verzoekt kunnen burgemeester en wethouders van Dordrecht deze termijn telkens met een maand verlengen, aan welke verlenging zij (financiële) voorwaarden kunnen verbinden.
- 5c. De hiervoor bedoelde bebouwing moet voltooid en gebruiksklaar zijn binnen een jaar nadat met de bouw een aanvang is gemaakt. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders van Dordrecht worden verlengd. Desgevraagd kunnen burgemeester en wethouders van Dordrecht van deze verplichting ontheffing verlenen, aan welke ontheffing zij financiële voorwaarden kunnen verbinden.
- 5d. Zolang en voor zover de bebouwing van de grond nog niet is voltooid en/of het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het verkochte perceel nog niet is ingericht overeenkomstig het in deze voorwaarden ter zake bepaalde, mag de koper de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders van Dordrecht vervreemden of met beperkte genotrechten bezwaren.
- 5e. Het bepaalde in voorwaarde 5d. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder zoals bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek.
- 5f. De in voorwaarde 5d. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de koper casu quo opdrachtgever en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij eerstgenoemde zich tegenover die wederpartij verplicht de in deze overeenkomst bedoelde opstal(len) te bouwen.
- 5g. Bij niet-nakoming van de in voorwaarde 5. genoemde verplichtingen, verbeurt de koper na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente Dordrecht een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopprijs zonder rechterlijke tussenkomst.
- 6a. Levering van het verkochte zal geschieden bij notariële akte, te passeren binnen twee maanden na het verkrijgen van een bruikbare bouwvergunning en wel ten overstaan van een door de koper aan te wijzen notaris.
- 6b. De koper kan de grond in gebruik en genot aanvaarden zodra de koopprijs en omzetbelasting volledig zijn betaald en de notariële akte van levering is ondertekend.
- 6c. In afwijking van het in voorwaarde 6a. bepaalde kan de koper de grond na daartoe vanwege burgemeester en wethouders van Dordrecht verkregen toestemming geheel of gedeeltelijk in gebruik nemen vóór het ondertekenen van de notariële akte van levering. Burgemeester en wethouders van Dordrecht kunnen hierbij (financiële) voorwaarden stellen.
- 6d. In geval van de hier bedoelde vervroegde ingebruikneming van de verkochte grond of een gedeelte daarvan, dient de koper de volledige koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting aan de verkoper te voldoen, uiterlijk op de datum van ingebruikneming van de grond.

- 6e. Indien de koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting niet op het hiervoor bedoelde moment door de verkoper zijn ontvangen, is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum van ingebruikneming tot de datum van betaling van de koopprijs over de koopprijs een rentevergoeding verschuldigd zijn, berekend naar 4% op basis van samengestelde interest op jaarbasis, verhoogd met omzetbelasting.
- 7a. De koper en de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van de grond en het daarop gebouwde verbinden zich tegenover de gemeente Dordrecht om voor eigen rekening:
- I. de op het verkochte gestichte bebouwing te onderhouden en in stand te houden met inachtneming van de in of krachtens het bestemmingsplan "Amstelwijck" en het voor het desbetreffende deelgebied geldende Masterplan en Beeldkwaliteitsplan gestelde casu quo te stellen kwalitatieve eisen met betrekking tot het aanzien van de bebouwing, teneinde het in het bestemmingsplan bedoelde hoogwaardige kwaliteitsniveau van de locatie te bereiken en te handhaven; en
 - II. op het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het verkochte perceel grond aan te brengen of te doen aanbrengen en in stand te houden casu quo te onderhouden:
 - A. een passende verharding, waaronder begrepen het vereiste aantal parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, dat met inachtneming van de in het bestemmingsplan "Amstelwijck" opgenomen parkeernorm is vastgesteld. De parkeerplaatsen dienen te zijn aangelegd vóór het in gebruik nemen van de bebouwing op het verkochte perceel grond; en
 - B. een passende groenvoorziening, zulks uiterlijk binnen een half jaar nadat de bebouwing op het verkochte perceel in gebruik is genomen en met inachtneming van het plantseizoen.
- 7b. Bij niet-nakoming van het hierboven gestelde in voorwaarde 7a. onder A en B en/of de tussen partijen nader overgekomen afwijkingen hierop, verbeur(t)en de koper dan wel de eventuele opvolgende eigenaren of beperkt genotgerechtigden van de grond en het daarop gebouwde, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente Dordrecht een onmiddellijk opeisbare boete van € 50,-- zonder rechterlijke tussenkomst voor elke dag – met een maximum van € 10.000,--- , gedurende welke na verloop van de bij de ingebrekestelling bepaalde termijn niet aan de hierboven bedoelde verplichtingen is voldaan, op welk bedrag de door de gemeente Dordrecht ter zake van de wanprestatie te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.
- 8a. Koper is verplicht de ontwerp-bouwplannen in te (doen) dienen bij en te overleggen met de stedenbouwkundige supervisor (hierna te noemen: 'de supervisor'), aan partijen genoegzaam bekend en waarvan hier geen nadere omschrijving wordt verlangd.
- 8b. Indien het door koper ingediende ontwerp-bouwplan naar de mening van de supervisor niet voldoet aan het bestemmingsplan of daarvan op onderdelen op onaanvaardbare wijze afwijkt, of overigens van onvoldoende niveau wordt geacht, geeft de supervisor aan welke grieven tegen het plan bestaan en verzoekt de koper binnen zes weken voor eigen rekening weken een tweede variant te vervaardigen waarin deze grieven zijn opgeheven. Deze procedure kan zich eenmaal herhalen waarbij om een derde variant gevraagd kan worden. Indien de derde variant nog niet voldoet of niet tijdig aangeleverd wordt wijst de supervisor het ontwerp-bouwplan definitief af. De supervisor wijst het ontwerp-bouwplan in elk geval af als er geen uitzicht is op het verkrijgen van de bouwvergunning ingeval een dergelijke bouwaanvraag zou plaatsvinden.
- 8c. De supervisor kan besluiten in geval van afwijzing koper te verzoeken om een geheel ander ontwerp-bouwplan te vervaardigen en toe te zenden.
- 9a. Verkoop van het verkochte vindt voorts plaats onder de volgende voorwaarden:
- I. Op het verkochte zijn alleen lichtarmaturen en masten toegestaan, die gelijk zijn aan de lichtarmaturen en masten op de openbare weg. De armatuur voor de verlichting aan de gevel is van hetzelfde type als die voor de lichtmast van de openbare verlichting.
 - II. Er worden geen reclameaanduidingen (reclames en/of naamsaanduidingen) aangebracht op andere plaatsen dan binnen de daarvoor bestemde vlakken op de gevels van de opstallen, zoals die zijn aangegeven in het bouwplan. Er is maximaal één vlak per gevel toegestaan ten behoeve van reclame-uitingen en twee vlakken per gebouw.
 - III. Er worden geen reclameaanduidingen op de daken aangebracht.

- IV. Reclames en naamsaanduidingen door middel van een bord of een zuil op het verkochte zijn niet toegestaan anders dan volgens het gezamenlijke systeem van bewegwijzering op het gehele bedrijvenpark, waarbij elk bedrijf één naamsvermelding krijgt ter plaatse van de ingang van het verkochte. Het plaatsen van de naamsvermelding bij de ingang van het verkochte geschiedt in overleg met de supervisor.
 - V. Het plaatsen van vlaggenmasten is niet toegestaan, behoudens ten hoogste twee vlaggenmasten ter plaatse van de hoofdentree van een gebouw. Het plaatsen van de vlaggenmasten geschiedt in overleg met de supervisor.
 - VI. Reclameaanduidingen mogen niet intermitterend zijn, zulks ter beoordeling van de gemeente Dordrecht. De koper dient reclames en naamsaanduidingen aan te geven in het bouwplan.
 - VII. Er mogen geen erfafscheidingen worden geplaatst. Dit lijdt uitzondering in het geval, dat de eigenaar van het verkochte ten genoegen van de verkoper aantoonst dat het plaatsen van een afscheiding uit het oogpunt van beveiliging absoluut noodzakelijk is en zowel de daarvoor benodigde bouwvergunning als de toestemming van de verkoper is verleend. In dat geval dient het plaatsen van een afscheiding te gebeuren in overleg met de supervisor van het bedrijvenpark.
- 9b. Koper is verplicht jegens de gemeente Dordrecht:
- I. een groenplan te ontwerpen voor het onbebouwde gedeelte van het verkochte en dit groenplan na voorafgaande goedkeuring van de supervisor uit te voeren;
 - II. ernaar te streven dat de parkeerplaatsen, expeditie- en overheaddeuren en dergelijke zoveel mogelijk aan het zicht vanaf de wegen en/of de rijksweg A16 worden onttrokken;
 - III. de bestrating en de keuze voor de aanplant van bomen, struiken en overige beplanting in overleg met de supervisor te laten plaatsvinden;
 - IV. geen afvalcontainers, gereede of ongereede goederen, vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen op te slaan op de onbebouwde gedeelten van het verkochte, behoudens tijdens werkzaamheden van gebouwen. Koper is verplicht de te verwerken en verwerkte materialen, verpakkingsmaterialen, vuil en afval inpandig op te slaan, behoudens gedurende de periode tot voltooiing van de bebouwing als bedoeld in voorwaarde 5c..
- 9c. Indien koper na in gebreke te zijn gesteld enige verplichting zoals bedoeld in voorwaarde 8. en/of in voorwaarde 9. niet nakomt, verbeurt de koper bij iedere afzonderlijke overtreding ten behoeve van de gemeente Dordrecht en ieder van de overige eigenaren gezamenlijk een direct opeisbare boete van € 12.500,--. De boete zal zijn verbeurd door de enkele overtreding of niet-nakoming dan wel door het enkele verstrijken van een termijn, zonder dat daartoe rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 9d. Voor zoveel mogelijk zal het bepaalde in voorwaarde 9. worden gevestigd als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 BW ten behoeve van de gemeente Dordrecht en de overige eigenaren. Deze voorwaarden blijven rusten op het verkochte 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.
10. Verkoper en de koper behouden het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit deze overeenkomst, naast de ter zake gestelde boetes, een en ander zoals in de afzonderlijke voorwaarden weergegeven, in rechte nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
- 11a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Dordrecht, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in voorwaarde 5b., 5c. en 5g, voorwaarde 7., 8., 9., 10. en zolang de bebouwing nog niet is voltooid en/of het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het verkochte nog niet is ingericht overeenkomstig het in deze voorwaarden ter zake bepaalde, ook voorwaarde 5d., 5e. en 5f., alsmede de onderhavige voorwaarde, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt genotrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt genotgerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in genoemde voorwaarden bepaalde in de notariële akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,-- ten behoeve van de gemeente Dordrecht, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- 11b. Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente Dordrecht tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt genotgerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in voorwaarde 11a. bedoelde voorwaarden, als de in voorwaarde 11a. en voorwaarde 11b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers-/beperkt genotgerechtigden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,-- ten behoeve van de gemeente Dordrecht. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Dordrecht het beding aan.
12. De onroerendezaakbelastingen en alle verdere zakelijke lasten, welke van de onroerende zaak zullen worden geheven komen vanaf de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper, dan wel vanaf een zoveel eerdere datum als waarop feitelijke aflevering van het verkochte zal hebben plaatsgevonden.
13. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de overeenkomst van verkoop en koop en van de levering en aflevering, waaronder begrepen de kosten van kadastrale opmeting, zijn voor rekening van de koper.
14. Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte of maat van het verkochte zal geen aanleiding geven tot enige verrekening, hoe ook genaamd.
- 15a. Teneinde een representatieve uitstraling van het Businesspark Amstelwijck te bereiken, zullen het beheer en het onderhoud en dergelijke door de eigenaren van de percelen grond en de gemeente Dordrecht tezamen worden uitgevoerd. In het kader van het tussen de gemeente Dordrecht en de ondernemers op Businesspark Amstelwijck (hierna te noemen: 'het park') te realiseren Basispakket Parkmanagement, is opgericht de Coöperatieve Vereniging van Ondernemers Business Resort Amstelwijck U.A., gevestigd te Dordrecht, (hierna te noemen: 'Vereniging van Ondernemers'). De Vereniging van Ondernemers bekostigt onder andere het basispakket uit de lidmaatschapskosten. Tevens is de stichting Stichting Gezamenlijk Groenonderhoud Business Resort Amstelwijck (hierna te noemen: 'de stichting') opgericht, die in opdracht van de gemeente Dordrecht en voormelde coöperatie het onderhoud zal (doen) uitvoeren. De rechten en verplichtingen tussen de gemeente Dordrecht respectievelijk voormelde coöperatie enerzijds en voormelde stichting anderzijds met betrekking tot het onderhoud zullen worden vastgelegd in daartoe te sluiten overeenkomsten. De Vereniging van Ondernemers bekostigt onder andere het Basispakket uit de lidmaatschapskosten.
- 15b. Koper verplicht zich lid van de Vereniging van Ondernemers te worden, uiterlijk op de datum van ondertekening van de notariële akte van levering en verplicht zich voorts daartoe een jaarlijkse bijdrage in de kosten van het beheer en onderhoud in de vorm van de lidmaatschapskosten aan de coöperatie te voldoen. De doelstelling van de coöperatie zal onder meer bevatten het uitvoeren van de werkzaamheden, zoals genoemd in het Basispakket Parkmanagement (zie bijlage B bij deze verkoopvoorwaarden). Koper is verplicht gebruik te maken van het Basispakket.
- 15c. De leden zijn verplicht tot het betalen van een jaarlijkse door de coöperatie vast te stellen bijdrage ten behoeve van de gezamenlijke activiteiten, zoals omschreven in het Basispakket. De hoogte van de bijdrage is afhankelijk van de kosten van de gezamenlijke activiteiten en wordt bepaald op basis van de vloeroppervlakte (bruto vloeroppervlakte conform NEN2580) van het gebouwde op de grond, alsmede de kosten van beheer en onderhoud van het particuliere terrein en het mandelige terrein, zoals omschreven in het Basispakket. De Vereniging van Ondernemers stort de jaarlijkse bijdrage in een onderhoudsfonds welk fonds wordt beheerd door de hierboven bedoelde stichting ten behoeve van het gezamenlijk (doen) uitvoeren van het onderhoud van het groen met inachtneming van de tussen de coöperatie en de stichting gesloten onderhoudsovereenkomst. Deze verplichting bestaat nog niet voor zover de coöperatie nog niet zou zijn opgericht ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst of indien de coöperatie zou zijn opgeheven. De verplichting ontstaat of herleeft zodra de coöperatie (weer) actief is. Het bedrag van de jaarlijkse bijdrage kan door een gekwalificeerd besluit van de algemene ledenvergadering van de Vereniging van Ondernemers worden gewijzigd.
- 15d. Koper is zich bewust van het collectieve belang van de Vereniging van Ondernemers. Koper verbindt zich jegens de gemeente Dordrecht, jegens de kopers van alle andere kadastrale percelen op het park en jegens de Vereniging van Ondernemers om lid van de Vereniging van Ondernemers te blijven gedurende de periode, dat hij eigenaar is van een of meer percelen grond op het park.

- 15e. In geval van verhuur dan wel op andere wijze in gebruik geven van het verkochte perceel grond en/of het daarop gebouwde is koper verplicht ervoor zorg te dragen, dat de relevante bepalingen uit deze overeenkomst worden opgenomen dan wel worden verwerkt in de desbetreffende (huur)overeenkomst.
- 15f. Koper machtigt te zijner behoeve de gemeente Dordrecht gelijklopende bedingen ten laste van de overige eigenaren op te nemen, zodat de andere eigenaren ook ten behoeve van de koper verplicht zijn lid te blijven.
- 15g. Indien koper na ingebreke te zijn gesteld enige verplichting zoals bedoeld in voorwaarden 15b., 15c. en 15d. niet nakomt verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente Dordrecht en ieder van de overige eigenaren gezamenlijk een direct opeisbare boete van € 5.000,-- per dag (met een maximum van € 500.000,--, waarop het verzuim voortduurt, welke boete zal zijn verbeurd door de enkele overtreding of niet-nakoming dan wel door het enkel verstrijken van een termijn, zonder dat daartoe rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. De gemeente Dordrecht en de overige eigenaren zijn verplicht het bedrag van de boete aan de coöperatie te betalen.
- 15h. Het in voorwaarde 15g. bepaalde laat onverlet de door koper verschuldigde schadevergoeding, zijnde de gekapitaliseerde waarde van de contributie voor een periode van twintig jaar, welke hij op basis van deze voorwaarde aan de gemeente Dordrecht, de overige eigenaren en de Vereniging van Ondernemers is verschuldigd. Indien meerdere personen tegelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de vorenbedoelde verplichtingen zal hun aansprakelijkheid een hoofdelijke zijn.
- 15i. Indien een eigenaar overgaat tot opzegging van zijn lidmaatschap zal de eigenaar een boete verbeuren van € 50.000,-- ten behoeve van de gemeente Dordrecht.
16. De aan particulieren als mandelige percelen uit te geven terreinen, zoals aangegeven op het desbetreffende stedenbouwkundige plan met het daarop gebaseerde verkavelingsplan, zijn bestemd tot gemeenschappelijk nut van de aanliggende percelen, zoals bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek en zullen als mandelige zaken aan de koper bij de akte van overdracht van de kavel in mede-eigendom worden overgedragen. De onderlinge rechtsverhouding tussen de mede-eigenaren van de mandelige zaken, de kostentoedeling, het gebruik en beheer alsmede het onderhoud van de mandelige zaken wordt beheerst door het in bijlage A bij deze verkoopvoorwaarden opgenomen reglement mandelige zaken.
- 17a. Teneinde een hoogwaardig kwaliteitsniveau van het park te bevorderen en te handhaven staat koper toe, dat de werkzaamheden, genoemd in het basispakket, op het verkochte kunnen worden uitgevoerd door een door de coöperatie casu quo de stichting aangewezen organisatie.
- 17b. Voor zover koper aan zijn betalingsverplichtingen zoals bedoeld in voorwaarde 15a. jegens de coöperatie heeft voldaan is hij automatisch van het gelijktijdige onderhoud, zoals bedoeld in voorwaarde 17a., ontslagen over de periode waarop de betaling betrekking had.
- 17c. Het bepaalde in voorwaarden 17a. en 17b. zal als kwalitatieve verplichting op het verkochte rusten en van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak/zaken onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen. Deze verplichting zal overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.
18. Voor zover een of meerdere bepaling(en) van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk in strijd mocht/mochten komen met regels van dwingend recht of aan de bepaling/bepalingen, als dan niet door invoering van nieuwe regelgeving, gevolgen zouden worden verbonden die niet overeenstemmen met de afspraken en bedoelingen van partijen, komt deze overeenkomst niet te vervallen, maar zullen partijen overleg voeren over een met de bestaande regelgeving of de uitleg daarvan in overeenstemming zijnde wijziging van de overeenkomst die zo veel mogelijk aansluit bij de afspraken en bedoelingen van partijen.

- 19a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Dordrecht, jegens de kopers van alle andere kadastrale percelen op het park en jegens de Vereniging van Ondernemers, die dit voor zich aanvaardden, het in voorwaarden 15. en 17. bepaalde, alsmede de onderhavige voorwaarde, bij overdracht van het geheel of een deel van de grond, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan zijn rechtsopvolgers op te leggen, waartoe deze bepalingen letterlijk in de desbetreffende notariële akte zullen moeten worden opgenomen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Dordrecht van € 1.000.000,--. Ter verifiëring zendt de koper een kopie van de notariële akte aan de gemeente Dordrecht. Op gelijke wijze als hierboven is bepaald verbindt de koper zich jegens de gemeente Dordrecht, jegens de kopers van alle andere kadastrale percelen op het park en jegens de Vereniging van Ondernemers tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat koper deze bepalingen letterlijk zal opleggen aan diens rechtsopvolgers en beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Dordrecht, de kopers van alle andere kadastrale percelen op het park en de Vereniging van Ondernemers deze bedingen aan en zendt de gemeente Dordrecht ter verifiëring een kopie van de betrokken notariële akte. Deze verplichting is eveneens van toepassing indien en voor zover hiertoe niet een zakelijk recht zoals in voorwaarde 9. bedoeld, ten laste van het perceel van koper geldt.
- 19b. De koper verplicht zich jegens de gemeente Dordrecht, jegens de kopers van alle andere kadastrale percelen op het park en jegens de Vereniging van Ondernemers, om gelijklopende of ongeveer gelijklopende derdenbedingen of derdenbedingen van gelijklopende strekking als hier bedoeld in voorwaarde 19a., die ten behoeve van hem worden bedongen te aanvaardden. Koper machtigt de gemeente Dordrecht, de kopers van alle andere kadastrale percelen op het park en de Vereniging van Ondernemers daartoe onherroepelijk om van iedere andere koper van een kadastraal perceel te bedingen, dat deze de betrokken bepalingen als derdenbeding ten behoeve van de koper aan zijn opvolgende eigenaren of zakelijk gerechtigden oplegt en namens de koper laat aanvaardden.
- 20a. De koper is een eenmalige bijdrage verschuldigd in de aanlegkosten van het elektriciteitsnet met midden- en laagspanning en de bouwkundige- en grondkosten van transformatorstations binnen het Businesspark Amstelwijck.
- 20b. De bijdrage is verschuldigd over het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte van de te stichten bedrijfsbebouwing, een en ander op basis van de tekeningen, behorende bij de verleende bouwvergunning voor de te stichten bebouwing op het verkochte.
- 20c. De bijdrage wordt door verkoper berekend op basis van de hiervoor bedoelde tekeningen en met toepassing van de desbetreffende bepalingen in de regeling NEN 2580 onder hoofdstuk 4.2.2 "Bruto-vloeroppervlakte van een gebouw" juncto hoofdstuk 4.2.1 "Beginsel". Het totaal bedrag van de verschuldigde bedrag en de daarover wettelijk verschuldigde omzetbelasting dient gelijktijdig met de koopprijs van de grond te worden voldaan op de dag waarop het notarieel transport van het verkochte plaatsvindt.
- 20d. Indien de bijdrage een voorlopig karakter heeft – een en ander ter beoordeling van de verkoper – zal het definitieve bedrag zo spoedig mogelijk door verkoper worden vastgesteld en bij de koper in rekening worden gebracht casu quo met de koper worden verrekend.

en onder de tussen burgemeester en wethouders en koper eventueel nader overeen te komen voorwaarden.

BIJLAGE A

REGLEMENT MANDELIGE ZAKEN

- 1a. Het aan een eigenaar toebehorende aandeel in de mandelige zaak of zaken is een afhankelijk recht van aan hem toebehorend perceel.
- 1b. Een aandeel in de mandelige zaak kan op grond van het onderhavige tussen de mede-eigenaren overeengekomen beheerreglement, niet afzonderlijk van de verkochte grond/zaak worden overgedragen aan een of meer van de mede-eigenaren.
2. Zolang de mandeligheid bestaat kan geen van de mede-eigenaren verdeling van de mandelige zaak/zaken vorderen.
- 3a. De mandelige zaak wordt bestemd tot groenstrook en/of infrastructuur.
- 3b. Elke eigenaar heeft de bevoegdheid de mandelige zaak overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming te gebruiken, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige eigenaren.
- 4a. De mandelige zaak/zaken wordt op kosten van alle mede-eigenaren onderhouden, zoals nader is vermeld in voorwaarde 18. van de 'Verkoopvoorwaarden Bouwgrond Businesspark "Amstelwijck"'.
4b. Iedere eigenaar is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van onderhoud, zoals aangegeven in voorwaarde 15b. van de 'Verkoopvoorwaarden Bouwgrond Businesspark "Amstelwijck"'. Indien de mandelige zaak hersteld dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van de mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel zijn voor rekening van die mede-eigenaar aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.
5. Tot alle beheer- en andere handelingen zijn de eigenaren slechts gezamenlijk bevoegd. Omtrent vertegenwoordiging van de eigenaren en het beheer al dan niet via een beheerorganisatie kunnen de eigenaren nader schriftelijk afspraken maken.
- 6a. Iedere eigenaar is bevoegd om met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk de overige eigenaren ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.
- 6b. De overeenkomstig het lid 6b. bijeengeroepen vergadering is - mits ten minste tweederde van de eigenaren aanwezig of vertegenwoordigd is - bevoegd om bij volstreekte meerderheid van stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
 - I. het gebruik van de mandelige zaak;
 - II. het beheer van de mandelige zaak;
 - III. het onderhoud van de mandelige zaak.Is op de vergadering, waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik, beheer of onderhoud van de mandelige zaak, niet ten minste tweederde van de eigenaren aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan dertig dagen na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.
- 6c. Iedere mede-eigenaar brengt een stem uit naar rato van zijn aandeel.
- 6d. Regels voor het gebruik, beheer en onderhoud dienen voor iedere eigenaar te gelden. Aan een eigenaar kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.
- 6e. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt bij besluit een voorzitter aangewezen.

7. Iedere eigenaar is verplicht, mede namens de overige eigenaren en deze namens de overige eigenaren te aanvaarden, een overeenkomst te sluiten met degene, die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige eigenaren over en weer gebonden zijn aan de artikelen 6. en 7. van dit reglement en de op basis van artikel 6. van dit reglement genomen besluiten.
8. Iedere eigenaar is gerechtigd bij overdracht van een gedeelte van zijn erf waarvan de mandelige zaak een afhankelijk recht is, te bepalen welk aandeel in de mandelige zaak wordt mede overgedragen.
9. De mandeligheid eindigt:
 - I. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
 - II. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle mede-eigenaren opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
 - III. zodra het nut van elk van de erven is geëindigd.

De mede-eigenaren treden, zo spoedig mogelijk, in onderling overleg teneinde het (financiële) niveau van het beheer en onderhoud, reiniging en vernieuwing vast te stellen, zolang de Vereniging van ondernemers nog niet is opgericht. Daarna zal de bedoelde vaststelling door de mandelige eigenaren via een mandaat van de Vereniging van Ondernemers in het bestuur van de stichting worden gebracht. Het vastgestelde niveau zal door de gemeente Dordrecht worden overgenomen in haar onderhoudsplan. Voor zover de kosten, welke met de uitvoering hiervan gemoeid zijn, de in voorwaarde 15a. van de 'Verkoopvoorwaarden Bouwgrond Businesspark "Amstelwijck"' vastgestelde bijdrage overstijgen, zijn de mede-eigenaren verplicht tot betaling van het meerdere aan de Stichting. Alsdan zal de definitief verkregen bijdrage jaarlijks in de plaats treden van de in voorwaarde 15a. van de 'Verkoopvoorwaarden Bouwgrond Businesspark "Amstelwijck"' bedoelde bijdrage.

BIJLAGE B

BASISPAKKET PARKMANAGEMENT

1. Het basispakket omvat die diensten en overige werkzaamheden, die de koper in het kader van parkmanagement verplicht is te laten uitvoeren door de coöperatie of door een door de coöperatie aan te wijzen organisatie (zoals de stichting). Koper is niet verplicht van de overige aangeboden diensten gebruik te maken onderscheidenlijk de werkzaamheden te laten uitvoeren.
2. De statuten van de Vereniging van Ondernemers dienen nog te worden vastgesteld, doch een onderdeel van het doel is ondermeer het (doen) uitvoeren van die diensten en werkzaamheden in het kader van parkmanagement.
3. De coöperatie tracht haar doel te bereiken ondermeer door gebruik te maken respectievelijk het (laten) uitvoeren van de onderstaande diensten en/of werkzaamheden:
 - het beheer en onderhoud van de verhardingen en de groenvoorzieningen, overeenkomstig het door de supervisor goedgekeurde groenplan en overige relevante documenten, zoals vermeld in voorwaarde 7. van de 'Verkoopvoorwaarden Bouwgrond Businesspark "Amstelwijck"', tezamen met het onderhoud van de groenvoorzieningen op de overige te verkopen of verkochte kavels en op de openbare ruimte, teneinde een representatieve uitstraling van het bedrijvenpark te bereiken;
 - de beveiliging buiten de reguliere kantoortijden - van het bedrijvenpark, inclusief het verkochte, de overige kavels en de openbare ruimte, door het inhuren en het bekostigen van diverse surveillanceronden door een beveiligingsbedrijf, een en ander naast de gebruikelijke politiediensten;
 - het onderzoeken van de mogelijkheden van het door een zo beperkt mogelijk aantal partijen laten verzorgen van de afvalstromen binnen het bedrijvenpark van alle daarop gevestigde ondernemingen-, alsmede eventueel het afsluiten van collectieve contracten daartoe, teneinde de hiermee gemoeide kosten, verkeersbewegingen van afvalbedrijven en belasting van het milieu zoveel mogelijk te beperken;
 - het plaatsen van een gezamenlijke bewegwijzering, overeenkomstig een door de supervisor goedgekeurd ontwerp, met de naamsvermelding van alle op het bedrijvenpark gevestigde ondernemers.
4. De kosten van de vermelde diensten en werkzaamheden komen voor rekening van koper, met inachtneming van een door de coöperatie op te stellen verdeelsleutel, en zullen zijn begrepen in de contributie van het lidmaatschap van de coöperatie.