

Algemene voorwaarden voor de uitgifte van onroerende zaken door de gemeente Nuenen c.a., versie oktober 2020

HOOFDSTUK 1: WERKING ALGEMENE VOORWAARDEN, DEFINITIES

1.1. Werking

Deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren bij iedere verkoopovereenkomst tussen de gemeente en haar wederpartij(en) waarin ze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en vormen daarmee één geheel. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de verkoopovereenkomst van toepassing zijn verklaard gelden tussen partijen.

1.2. Definities

De bepalingen in deze voorwaarden verstaan onder:

Aflevering

Feitelijke ter beschikkingstelling van het object van de overeenkomst.

Algemene voorwaarden

De algemene uitgiftevoorwaarden, zoals in dit stuk omschreven.

Burgemeester en wethouders

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Nuenen c.a.

Grond

De over te dragen grond, die het object vormt van de overeenkomst.

Ingebruikneming

Het moment waarop de wederpartij 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 afrastering omheen te zetten: sonderings- of milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder.

BW

Burgerlijk Wetboek.

Notariële akte

De door de notaris op te stellen akte van levering, die noodzakelijk is om het gekochte in eigendom over te dragen.

Onroerende zaak

De grond en/of de opstallen, die het object van de overeenkomst vormen.

Overdracht

Juridisch eigendomsovergang door middel van akte van levering en inschrijving van de akte in de openbare registers.

Verkoopbesluit

Schriftelijk stuk, waarin de beslissing van de gemeenteraad of burgemeester en wethouders tot verkoop van het object is verwoord.

Verkoopovereenkomst/overeenkomst

De overeenkomst waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.

Wederpartij

De koper.

HOOFDSTUK 2: ALGEMENE BEPALINGEN VOOR KOOP

2.0. Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk.

De artikelen 2.1. t/m 2.13. gelden bij overeenkomst tot verkoop van gemeentelijk onroerende zaken.

2.1. Staat van aflevering

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen. Alle eventueel daaraan verbonden erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen- voor zover vermeld in de overeenkomst- blijven er echter op rusten.
- b. De gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is het eigendom over te dragen.

2.2. Levering en aanvaarding

- a. De akte van levering wordt ondertekend binnen de in de overeenkomst aan te geven termijn ten overstaan van een notaris, ter keuze van de wederpartij. Indien de ondertekening later plaats zou vinden is artikel 2.3.b. van toepassing.
- b. De wederpartij kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente en omzetbelasting volledig zijn betaald en de akte van levering is ondertekend, tenzij de overeenkomst een ander tijdstip vermeldt.

2.3. Betaling koopsom

- a. De volledige koopsom en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting dienen te zijn voldaan binnen een maand nadat de gemeente mededeling heeft gedaan van het verkoopbesluit, of indien de overeenkomst een andere termijn aangeeft binnen die termijn, doch uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte. Betaald dient te worden aan de notaris, die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopsom niet binnen de in lid a. van dit artikel bedoelde termijn door de notaris is ontvangen, zal over de periode, vanaf die datum tot aan de datum van betaling de in de overeenkomst vermelde rente verschuldigd zijn.

2.4. Kosten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop en de overdracht en aflevering, waaronder inbegrepen de kosten van de kadastrale inmeting zijn voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar volgende op het jaar waarin de notariële akte is ondertekend voor rekening van de wederpartij.

2.5. Perceel omschrijving, inmeting, terreingrenzen

De wederpartij verplicht zich bij de aanvaarding van de aan hem verkochte onroerende zaak te overtuigen van de grenzen, zoals deze vanwege de gemeente in het terrein zijn aangeduid. Bij het plaatsen van gebouwen zal de ambtenaar, die daar het bouwtoezicht heeft overleg plegen met de wederpartij over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

2.6. Over- en ondermaat

- a. Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven wordt niet verrekend. Indien echter na inmeting door het Kadaster blijkt, dat het verschil tussen de overeengekomen en de werkelijke grootte vijf procent of meer bedraagt, zal verrekening plaatsvinden. De vordering tot verrekening vervalt indien deze niet binnen één jaar na de inmeting is ingesteld.
- b. Van het in dit artikel onder a. bepaalde kan in de overeenkomst worden afgeweken.

2.7. Milieubepaling

- a. De wederpartij heeft het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu naar de meest actuele maatstaven gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren op het tijdstip van ingebruikneming en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, aan zijn bouwplicht voldoet.
- b. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de gemeente zich (ook ingeval van ernstige verontreiniging) verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijk gevolgen daarvan.
- c. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de wederpartij op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
- d. Niet als aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigd karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- e. De gemeente heeft het recht de overeenkomst te ontbinden waarna de wederpartij de grond terug zal leveren op kosten van de gemeente ingeval onverhoopt van een voor rekening van de gemeente komende verontreiniging mocht blijken en sanering redelijkerwijze niet kan worden verlangd van de gemeente. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagdracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- f. Van dit artikel kan in de overeenkomst worden afgeweken.

2.8. Sonderingsgegevens

De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens de wederpartij ter zake van eventueel verstrekte sonderingsgegevens, die door derden in opdracht van de gemeente tot stand zijn gekomen.

2.9. Faillissement en beslag

- a. Indien de wederpartij 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 op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten als gevolg van de overeenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden te boven gaan.
- c. In de overeenkomst kan van dit artikel worden afgeweken.

2.10 Gebruik

De wederpartij is verplicht de onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig de daaraan in het betreffende (ontwerp-)bestemmingsplan gegeven bestemming en overeenkomstig eventueel in de overeenkomst nader aangegeven gebruiksbepalingen.

De wederpartij is ook verplicht, zowel tijdens de bebouwing als daarna en voor zover in redelijkheid van hem kan worden verlangd, alles te doen c.q. na te laten waardoor schade, gevaar of ontoelaatbare hinder – in welke vorm dan ook – kan worden voorkomen c.q. ontstaan. Eventuele redelijke aanwizingen van de gemeente daartoe, voor zover deze vallen binnen de grenzen door de wet bepaald, moeten worden opgevolgd.

Het is de wederpartij niet toegestaan de grond en de daarop gestichte c.q. nog te stichten bebouwing te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de uit het in lid a. bedoelde bestemmingsplan voortvloeiende bestemming.

2.11 Kapverbod

De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn dat het eventueel op de uitgegeven grond aanwezige boombestand zoveel mogelijk moet worden gespaard. Op het kappen van de op de onroerende zaak aanwezige bomen is de gemeentelijke regelgeving van toepassing.

2.12 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

2.13 Algemene boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de overeenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10 procent van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente op schadevergoeding indien de schade voornoemd percentage te boven gaat. In de overeenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden kan ten aanzien van deze boetebepaling worden afgeweken.
- b. Naast het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de gemeente en de wederpartij het recht om bij niet nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

2.14 Hoofdelijkheid

Wanneer in de overeenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- en/of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze (rechts)personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de overeenkomst.

HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD

ALGEMEEN

Bepalingen die niet specifiek op een bepaalde uitgifte-categorie van toepassing zijn.

3.0. Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen 3.1. t/m 3.20. is slechts geldig indien en voor zover deze in de overeenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

3.1. Eerdere ingebruikneming

Het is de wederpartij toegestaan om de onroerende zaak per de in de overeenkomst genoemde datum in gebruik te nemen.

Indien de wilsovereenstemming omtrent de overeenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor rekening van de wederpartij. Indien deze niet tot stand komt, zal de wederpartij de onroerende zaak weer, voor zoveel mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de gemeente terug leveren. Eventuele gevolgen voor verschuldigdheid van omzetbelasting door de eerdere ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.

3.2. Opstalrecht kabels en leidingen

Ten laste van een daartoe op de bij de overeenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de overeenkomst aangegeven begunstigde wordt een opstalrecht gevestigd, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen. Bij dit opstalrecht wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, danwel diepwortelende struiken worden gepland, of aan derden toestemming tot zulk een handeling wordt verleend. Voor de vestiging

van dit zakelijk recht is de begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd. In de overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

3.3. Kwalitatieve verplichting

De in de overeenkomst aangegeven bepalingen zullen als kwalitatieve verplichtingen blijven rusten op de onroerende zaak 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 de onroerende zaak zullen verkrijgen. Deze verplichting zal worden ingeschreven in de openbare registers.

3.4. Ontbindingsmogelijkheid

De wederpartij heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien op een in de overeenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen omgevingsvergunning kan worden verleend.

Bij vervulling van de ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen.

3.5. Voorwaarde van financiering

De wederpartij heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien deze voor de in de overeenkomst aangegeven datum geen gemeentegarantie heeft kunnen krijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.

Bij vervulling van de ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 7 dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen.

3.6. Overdracht rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partij rechten en verplichtingen uit de overeenkomst en/of eventuele met de overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden: partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

3.7. Bouwverbod: n.v.t.

3.8. Kettingbeding

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde en de daartoe in de overeenkomst aangewezen bepalingen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte van overdracht of van verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van de koopsom ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor laatstgenoemde om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder a. bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van een 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 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.

Categorie bouwgrond in het algemeen

3.9. Bouwplicht

- a. De wederpartij is verplicht de grond te bebouwen met de in de overeenkomst aangegeven bebouwing.
- b. Binnen twee jaar na datum van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar te zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.

3.10. Beperking vervreemding

- a. Zolang niet is voldaan aan de in het vorige artikel (3.9.) vermelde verplichting mag de wederpartij de grond niet zonder toestemming van burgemeester en wethouders vervreemden, met zakelijke genotsrechten bezwaren, verhuren of in erfpacht uitgeven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
- b. Het bepaalde in lid a. is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3.268 BW of door een andere schuldeiser en ingeval van verkoop op grond van artikel 3.174 BW.
- c. De in lid a. bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de overeenkomst genoemde wederpartij en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij de eerstbedoelde zich tegenover laatstbedoelde(n) verplicht, de in de overeenkomst genoemde opstallen te bouwen.
- d. Het in dit artikel onder c. gestelde, geldt uitsluitend voor de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde wederpartij, niet voor diens rechtsopvolgers.

3.11. Boete op vertraging in de bouw

- a. Indien na verloop van de in artikel 3.9.b. genoemde termijn geen aanvang is genomen met de bebouwing heeft de gemeente het recht van de wederpartij te vorderen dat de onroerende zaak aan de gemeente wordt terug verkocht, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in de plaats van vergoeding van kosten, schade en rente –behoudens vrijstelling- door de gemeente een gedeelte, groot 10%, worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding door de gemeente betaald hoeft te worden. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de onroerende zaak –in de meest ruime zin- komen geheel voor rekening van de terug verkoper. De terug verkoper is verplicht binnen een door de gemeente te bepalen termijn na de terug verkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terug verkoper zal geschieden.
- b. Indien na verloop van de in artikel 3.9.b. genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen, maar nog geen 50% van de volgens het bouwplan te realiseren bebouwing gereed is, is de wederpartij aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom.
- c. Indien na verloop van de in artikel 3.9.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 wederpartij aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid b.
- d. Het in dit artikel vermelde geldt onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

Categorie voor woonbebouwing

3.12. Verplichting zelfbewoning en verbod op doorverkoop

- a. De wederpartij 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 doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de wederpartij ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 50% van de

koopsom, op welk bedrag door de gemeente ter zake van de toerekenbare tekortkoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

- b. Het bepaalde in het vorige artikel is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van een machtiging als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 2. executoriale verkoop;
 3. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in de leden a. en b. vervalt nadat de wederpartij de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de wederpartij als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 1. verandering van werkring van de wederpartij op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de wederpartij of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de wederpartij door echtscheiding;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of van een van zijn gezinsleden.

3.13. Aanleg parkeerplaats

De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning voor haar rekening een van de openbare weg af met een auto toegankelijk parkeerplaats (bij elke woning) aan te leggen en in stand te houden. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouding van bedoelde parkeerplaats(en) is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd van € 100,-- (per parkeerplaats) voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is.

3.14. A.B.C.-bepaling

De gemeente staat toe dat de wederpartij 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 de wederpartij zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

3.15. Rijksbijdrageregeling; n.v.t.

3.16. Tijdelijke woongelegenheid

Indien de wederpartij op de onroerende zaak een tijdelijke woongelegenheid wenst te plaatsen dient daartoe vooraf aan burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning te worden gevraagd. Indien daartoe toestemming wordt verleend zal de tijdelijke woongelegenheid niet eerder op het gekochte mogen worden geplaatst een maand voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. De wederpartij zal de tijdelijke woongelegenheid gedurende maximaal 12 maanden of zoveel korter als noodzakelijk is voor de bouwwerkzaamheden in stand mogen houden. Zodra de omgevingsvergunning of de eventuele verlenging daarvan is verstreken dient de tijdelijke woonvoorziening te zijn verwijderd, danwel in overeenstemming te zijn gebracht met het bestemmingsplan. De wederpartij vrijwaart de gemeente voor elke aanspraak op schade van derden in verband met plaatsing van een tijdelijke woongelegenheid op het gekochte.

Categorie bedrijfsterreinen

3.17. Verplichting vestiging en verbod doorverkoop

- a. De wederpartij verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen bedrijfsruimte uitsluitend te zullen gebruiken om daar zelf zijn bedrijf te vestigen en de bedrijfsruimte met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de wederpartij ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete gelijk aan de koopsom, op welk

bedrag de door de gemeente ter zake van de toerekenbare tekortkoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald.

- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - 1. executoriale verkoop;
 - 2. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaald in de leden a. en b. vervalt nadat de wederpartij gedurende twee achtereenvolgende jaren in de desbetreffende bedrijfsruimte gevestigd is.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.

3.18. Verbod tot verkoop aan de consument

- a. Het is verboden het terrein en/of de daarop te stichten gebouwen 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. bedoelde verbod zal de wederpartij een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 10.000,- voor elke week, waarin bedoelde levering aan de consument plaatsvindt of op enigerlei wijze geconstateerd wordt, zulks nadat de wederpartij ter zake van de overtreding door burgemeester en wethouders bij aangetekend schrijven in gebreke is gesteld.

3.19. Bedrijfswoning

- a. Indien blijkens de op het terrein rustende bestemming tevens een bedrijfswoning kan worden gebouwd, is het de wederpartij verboden een woning te realiseren, waarvan de vloeroppervlakte groter is dan een derde deel van de oppervlakte van de bedrijfsruimte, behoudens publiekrechtelijke beperkingen of regelingen.
- b. De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente de bedrijfsruimte eerder dan ofwel uiterlijk tegelijk met de voltooiing van de woning te voltooiën.
- c. Het is de wederpartijen verboden de bedrijfswoning en de bedrijfsruimten ieder afzonderlijk te vervreemden: in bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders ontheffing van dit verbod verlenen.
- d. Bij overtreding van het onder a. en c. bedoelde verbod zal de wederpartij ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 100.000,-, bij niet nakoming van de onder b. genoemde verplichting van € 1.000,- per dag dat de toerekenbare tekortkoming voortduurt.

3.20. Aanleg parkeergelegenheid

- a. De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bedrijfsruimte op het terrein, voor zijn rekening voldoende parkeergelegenheid (conform de verleende omgevingsvergunning) te scheppen en in stand te houden voor zichzelf, zijn personeel, bezoekers en overige personen op het verkochte aanwezig. Deze parkeergelegenheid dient van de openbare weg af toegankelijk te zijn.
- b. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de wederpartij ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 500,- voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is.
