

Dagtekening aanbod: .....

## **Koopovereenkomst bouwka­vel vrijstaande woning De Wieken II in Lutten.**

**De ondergetekende(n):**

- I. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Hardenberg (kantooradres: Stephanuspark 1, 7772 HZ Hardenberg, postadres: Postbus 500, 7770 BA Hardenberg), rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw G.J.T. Engwegen, ter uitvoering van het besluit namens burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg d.d. 18 juli 2023, zaak­nummer 503444, handelend op grond van "Nadere regeling mandaat en volmacht Hardenberg" vastgesteld d.d. 18 januari 2022, én het "Besluit ondermandaat en –volmacht gemeente Hardenberg" vastgesteld d.d. 18 januari 2022, beiden zoals nadien gewijzigd.

hierna te noemen "de Gemeente", en

- II a. naam .....
- adres .....
- Postcode, Plaats .....
- Geboorte datum en –plaats .....
- legitimatie (paspoort / ID / rijbewijs) nummer: .....(.....)

en, (eventueel, bv. partner)

- II b. naam .....
- adres .....
- Postcode, Plaats .....
- Geboortedatum en -plaats .....
- legitimatie (paspoort / ID / rijbewijs) nummer: .....(.....)

hierna (samen) te noemen "Koper",

Gezamenlijk te noemen: Partijen

### **In aanmerking nemende dat**

- op 18 juli 2023 heeft de gemeente het besluit genomen tot uitgifte van woningbouwka­vels in het project De Wieken II, waarbij de verkoopprocedure werd vastgesteld;
- de voorgenomen verkoop van deze ka­vels is gepubliceerd in De Toren van 13 september 2023 en op de gemeentelijke website;

- geïnteresseerde partijen zijn de gelegenheid gesteld zich als koper aan te melden bij de gemeente binnen de vastgestelde termijn;
- geheel volgens de vastgestelde verkoopprocedure heeft nadat de termijn voor aanmelding was gesloten, loting van de kavels door de wethouder onder toezicht van de notaris plaatsgevonden;
- de verloting van de kavels is vastgelegd in een proces verbaal, waarmee een transparant verkoopproces is geborgd.

**zijn het volgende overeengekomen:**

### **Artikel 1 – Aanduiding bouwkaavel**

1. De Gemeente verklaart te hebben verkocht aan Koper, die verklaart van de Gemeente te hebben gekocht: een bouwkaavel met kavelnummer .... gelegen aan de ..... te Lutten, gelegen in het bestemmingsplan De Wieken II en deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente HDB01 sectie U nummer ..... (ongeveer) .....vierkante meter, zoals schetsmatig is aangegeven op de als bijlage 1 toegevoegde situatietekening nummer 000.....dwg d.d. ....hierna ook te noemen: "de bouwkaavel".
2. De Gemeente en Koper geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het kadaster om het nieuwe perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. De Gemeente en Koper stellen aan het kadaster zodanige, door Gemeente en Koper goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.
3. De bouwkaavel is bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning.

### **Artikel 2 – Koopsom en omzetbelasting**

De koopsom van de bouwkaavel bedraagt € 185,00 per vierkante meter (exclusief omzetbelasting).

De koopsom bedraagt op basis van genoemde oppervlakte € ....., -- te vermeerderen met 21 % omzetbelasting € ..... in totaal derhalve:

€ .....

Zegge: ..... **eurocent**  
**(inclusief omzetbelasting).**

### **Artikel 3 – Betaling koopsom**

1. De betaling van de koopsom en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bankrekening(en) van de notaris, uiterlijk één dag vóór het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van laatstbedoelde dag. Indien de koopsom of het restant ervan en het overige door Koper verschuldigde niet is betaald voor laatstbedoelde dag is Koper in verzuim en zal daarover, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119BW verschuldigd zijn.  
Betalingen worden steeds geacht allereerst te strekken tot voldoening van de rente en eerst daarna van de hoofdsom.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De Gemeente is ermee bekend

dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

4. Indien en voor zover Koper gebruik heeft gemaakt van de optie-regeling en hiervoor "optiegelden" heeft voldaan, zullen deze worden verrekend bij het passeren van de akte van levering.

#### **Artikel 4 – Totstandkoming, duur en beëindiging van de overeenkomst**

De koopovereenkomst komt tot stand **door het retourneren van een door Koper getekend ongewijzigd exemplaar** van de koopovereenkomst uiterlijk ..... 202.... Indien de koopovereenkomst niet binnen de onder de hiervoor gestelde termijn wordt geretourneerd, wordt de koopovereenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen en is de reservering van de bouwkaavel vervallen.

#### **Artikel 4 A – Verbondenheid van bouwkaavels en aankoop**

1. Verkoop van de bouwkaavel vindt gelijktijdig plaats met de verkoop van bouwkaavel ..... aan de heer en mevrouw ..... en is daarmee gedurende het gehele aankooptraject (van ondertekening koopovereenkomst tot aankoop/akte van levering) onlosmakelijk met laatstgenoemde verkoop verbonden.
2. Indien de koopovereenkomst voor bouwkaavel ..... aan de heer en mevrouw ..... is beëindigd, wordt deze koopovereenkomst geacht niet tot stand te zijn gekomen.

#### **Artikel 5 – Ontbindende voorwaarde**

1. De koopovereenkomst kan worden ontbonden indien Koper uiterlijk ..... 202. geen toezegging verkrijgt voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de bouwkaavel met de daarop te bouwen opstallen tot een totale hoofdsom van maximaal de koopsom en de bouwkosten (inclusief omzetbelasting) plus bijkomende kosten onder de bij de grote geldverstrekende instellingen gebruikelijke bepalingen, en - indien van toepassing - de Nationale Hypotheek Garantie ter zake van de overeenkomst(en) tot voormelde geldlening(en) wordt verleend.
2. Koper dient om de koopovereenkomst te ontbinden uiterlijk binnen 5 werkdagen na de datum als genoemd in lid 1, aanspraak te maken op de ontbinding.
3. De ontbinding dient schriftelijk te worden ingediend, voorzien van documentatie waaruit blijkt dat geen toezegging voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van het genoemde in lid 1 kan worden verkregen.

#### **Artikel 6 – Staat van levering**

1. De juridische levering van de bouwkaavel aan Koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het ondertekenen van de notariële akte van levering bevindt. De Gemeente verplicht zich voor de bouwkaavel zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de juridische levering, alles behoudens afwijkende en/of aanvullende bepalingen.
2. De bouwkaavel zal bij de aflevering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik, dat Koper daarvan wenst te maken en aan de Gemeente heeft meegedeeld, nodig zijn. Aan Koper kenbare gebreken, die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico en rekening.
3. De aflevering van de bouwkaavel zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de aflevering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de Gemeente per het tijdstip van aflevering tenzij anders overeen te komen.

4. De bouwkaavel wordt vrij van hypotheeken en van beslagen, huur, pacht, heersende en dienende erfdiensbaaheden, opstalrechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdiensbaaheden en kwalitatieve verplichtingen blijven er echter op rusten.

#### **Artikel 7 – Overdracht en aanvaarding**

1. De voor overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een door Koper aangewezen notaris of diens plaatsvervanger (hierna te noemen: de notaris uiterlijk ..... 202.. De keuze van de notaris ligt bij Koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de Gemeente een notaris aan.
2. Het verkochte wordt opgemeten door de Landmeetkundige Dienst van het kadaster te Zwolle. De kosten van uitmeting komen ten laste van Koper.
3. Indien om welke reden dan ook de notariële akte niet uiterlijk op de datum als genoemd in het eerste lid wordt ondertekend, levert dit enkele feit grondslag voor de Gemeente om de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, waarbij de Gemeente niet aansprakelijk gesteld kan worden voor welke kosten dan ook, voortspruitend uit de ontbinding van de koopovereenkomst.
4. De akte van levering zal verleden worden door notariskantoor .....te .....(graag invullen door koper(s)).

#### **Artikel 8 – Faillissement en beslag**

1. Indien Koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor deze datum executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. De reeds betaalde koopsom of gedeelten daarvan zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

#### **Artikel 9 – Bodemonderzoek**

1. De Gemeente heeft met betrekking tot de bouwkaavel, een verkennend bodemonderzoek BP Lutten – De Wieke II dd. 3 november 2020 verricht volgens de ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst geldende norm. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport, dat ter inzage ligt bij de Gemeente. Uit dit onderzoek is gebleken, dat er geen reden is om aan te nemen, dat zich in de bouwkaavel onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die de bouw van (een) woning(en) aldaar in de weg staan.
2. Als Koper grond wil of moet aan- of afvoeren van de bouwkaavel, bijvoorbeeld na ontgraving van de bouwput, komen alle hierop betrekking hebbende kosten voor rekening van Koper. Voor het aan- of afvoeren van grond kunnen nadere onderzoeken nodig zijn.
3. Ten aanzien van de aanlegdiepte van de fundering geeft de Gemeente geen enkele garantie voor de mate van aanwezigheid van draagkrachtbeïnvloedende omstandigheden in de bouwkaavel. Koper dient zelf en voor zijn rekening en risico zorg te dragen voor het doen of laten doen van een sonderingonderzoek.
4. De door derden op de bouwkaavel aan te voeren grond dient, op basis van een erkende kwaliteitsverklaring partijkering, geschikt te zijn voor het voorgenomen beoogd gebruik door Koper.

## **Artikel 10 – Informatieplicht Gemeente versus onderzoeksplicht Koper**

1. De Gemeente (als overheid/ verkoper) staat er jegens Koper voor in met betrekking tot de bouwka­vel die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door de Gemeente, als zodanig, ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan de Gemeente ten tijde van het tekenen van deze koopovereenkomst niet bekend zijn).

## **Artikel 11 – Kadastrale grenzen**

1. De grenzen zullen eenmalig voor de datum van overdracht door het kadaster namens de Gemeente met piketten (ijzeren buizen) in het terrein worden aangeduid. Bij een volgende aanduiding is dit op kosten van Koper.
2. Koper verplicht zich vóór het (doen) plaatsen van de woning en de overige opstallen, met de ambtenaar die het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de eigendomsgrenzen en binnen de rooilijn van de bouwka­vel.
3. Verschil tussen de aangegeven en de werkelijke grootte van de bouwka­vel geeft tussen partijen tot generlei actie aanleiding, onder welke benaming ook, behoudens herrekening van de koopsom op basis van de overeengekomen vierkante meter prijs, indien de afwijking meer dan twee procent (2 %) bedraagt. In dat geval volgt verrekening van het totale verschil.
4. Verrekening als bedoeld in artikel 11.3 van deze koopovereenkomst vindt plaats tussen de Gemeente en Koper.

## **Artikel 11A – Eventueel aanwezige sloten**

1. Indien en voor zover het bouwka­vel grenst aan een sloot, dan ligt de eigendomsgrens van de bouwka­vel in de as van de sloot.  
Aan het aantal m2 sloot dat onderdeel uitmaakt van de bouwka­vel, inclusief het talud, is geen waarde toegekend en wordt 'om niet' in eigendom overgedragen.
2. De sloot dient gehandhaafd te blijven en mag niet gedicht worden aangezien de sloot dient ter lozing van water door de omwonenden.
3. De koper van de bouwka­vel is daarom verplicht om de helft van de sloot jaarlijks op zijn kosten op te schonen en te maaien, zodat de doorstroming van het water blijft gewaarborgd.

## **Artikel 12 – Lasten, kosten en belastingen**

1. Alle kosten, tarieven en belastingen (waaronder begrepen de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, omzetbelasting, de notariële kosten en de kadastrale tarieven inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting) met betrekking tot de koopovereenkomst, de eigendomsoverdracht en de aflevering, de kosten van de kadastrale uitmeting daaronder begrepen, komen voor rekening van de Koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de bouwka­vel worden geheven, komen met ingang van de datum van de juridische levering voor rekening van Koper.

## **Artikel 13 – Hoofdelijkheid, ondeelbaarheid**

1. Als er in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als Koper staat vermeld, zijn deze personen en opvolgende verkrijgers ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de koopovereenkomst.

2. De ten laste van Koper en opvolgende verkrijgers komende verplichtingen ten opzichte van de Gemeente zijn ondeelbaar.

#### **Artikel 14 – Bebouwing**

1. Koper is verplicht de bouwkaavel te bebouwen met de in deze koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en) of bijzondere- of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
2. Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing zal worden getoetst aan een gemeentelijk beeldkwaliteitsplan, voor zover dat aanwezig is voor het betreffende gebied waarin de bouwkaavel gelegen is. Koper verklaart het beeldkwaliteitsplan te kennen, aanvaardt de daarin beschreven kwaliteitsdoelstellingen en aanvaardt de inspanningsverplichting, om bij realisering van zijn bebouwing rekening te houden met de in het beeldkwaliteitplan omschreven kwaliteitsaspecten in het algemeen.
3. Koper zal binnen twee maanden na de juridische overdracht een volledige aanvraag ter verkrijging van een omgevingsvergunning voor het bouwen bij de Gemeente indienen.
4. Binnen een half jaar nadat de omgevingsvergunning voor het bouwen onherroepelijk van kracht is, dient Koper een aanvang te maken met de bouw waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.
5. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de akte van overdracht moet de op de bouwkaavel te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het College van burgemeester en wethouders worden verlengd.
6. Zolang niet is voldaan aan de in artikel 14.1 en 14.5 van deze koopovereenkomst vermelde verplichting mag Koper de bouwkaavel niet zonder toestemming van het College van burgemeester en wethouders in (economische) eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
7. Het bepaalde in artikel 14.5 van deze koopovereenkomst is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
8. De in artikel 14.6 van deze koopovereenkomst bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige bouwkaavel geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de Koopovereenkomst genoemde Koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij laatstgenoemde Koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de Koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen en onder de voorwaarde dat Koper aan diens wederpartij deze gemeentelijke voorwaarden, voor zover deze alsdan op die wederpartij van toepassing kunnen zijn, oplegt en laat aannemen.
9. Indien na verloop van de in artikel 14.5 van deze koopovereenkomst genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% (vijftig procent) van de geschatte bouwtijd is verlopen, kan het College van burgemeester en wethouders Koper, ten behoeve van de Gemeente, een boete opleggen ter grootte van 25% (vijfentwintig procent) van de koopsom.
10. Indien na verloop van de in artikel 14.5 van deze koopovereenkomst genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% (vijftig procent) van de bebouwing gereed is, verleent het College van burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verkoop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.8 van deze koopovereenkomst, onverminderd het recht van de Gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

## Artikel 15 – Terugleveringsregeling

1. Indien Koper niet of niet tijdig voldoet aan de verplichtingen als genoemd in artikel 14 van deze koopovereenkomst is Koper verplicht om de bouwkaavel op eerste vordering van het College van burgemeester en wethouders aan de Gemeente terug te leveren tegen de ten tijde van de verkoop door de Gemeente gehanteerde prijs (vrij op naam).
2. De kosten zijn in verband met de teruglevering en wederoverdracht van de bouwkaavel – in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van Koper. Voor eventueel aan of op de bouwkaavel verrichte of aangebrachte werken kan generlei een vergoeding van de Gemeente worden gevorderd.
3. Koper is verplicht binnen een door het College van burgemeester en wethouders te bepalen termijn voor de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de bouwkaavel. Blijft de terug leverende partij in deze in gebreke, dan zal één en ander van gemeentewege geschieden, op kosten van Koper.

## Artikel 16 – Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop

1. Koper verplicht zich de op de bouwkaavel te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, één en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden. Artikel 20 van deze koopovereenkomst is van overeenkomstige toepassing.
2. Het bepaalde in artikel 16.1 van deze koopovereenkomst is niet van toepassing in geval:
  - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
  - b. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW;
  - c. schriftelijke ontheffing door het College van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 16.4 van deze koopovereenkomst.
3. Het bepaalde artikel 16.1 en 16.2 van deze koopovereenkomst vervalt nadat Koper 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.
4. Het College van burgemeester en wethouders kan op schriftelijk verzoek van Koper ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Het verzoek dient met redenen te worden omkleed en van bewijsstukken (verklaringen van derden) te worden voorzien. Ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
  - a. verandering van werkkring van Koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; hiervoor dient men een werkgeversverklaring te overleggen van de (toekomstige) werkgever waaruit duidelijk blijkt dat men dient te verhuizen voor het werk;
  - b. overlijden van Koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;
  - c. ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
  - d. verhuizing waartoe wordt genooddaakt door de gezondheid van Koper of van één van zijn gezinsleden; hiervoor dient men een verklaring van een onafhankelijke arts, zijnde niet de eigen huisarts of een arts deeluitmakend van diens huisartsenpraktijk, te overleggen.

## Artikel 17 – Riolering

1. Koper verbindt zich tegenover de Gemeente:
  - a. om het afstromend hemelwater van de bebouwing en verharding af te voeren overeenkomstig de aanwijzingen van de Gemeente. Deze aanwijzingen zijn vastgelegd in het voor het gebied vastgestelde waterhuishoudkundig plan De Wieken II dd. 28 januari 2021 voor Lutten.

De bouw kavels in De Wieken II te Lutten krijgen op de riolering dan ook alleen een aansluiting voor vuil water. De dak afvoer van de woningen mag hier niet op worden aangesloten.

Het regenwater moet op de eigen bouw kavel in de bodem infiltreren en/of afvoeren richting de openbare weg. Dit kan bovengronds, al of niet met behulp van een goot maar desgewenst kan dit ook ondergronds. In dat laatste geval moet de buis dan nabij de perceelgrens op de eigen bouw kavel voorzien worden van een welputje. Hiervoor kan een tegelpadkolk worden gebruikt. Als het regent komt het dakwater via het welputje naar boven en stroomt het water af richting de openbare weg. Via de openbare weg wordt het regenwater bovengronds afgevoerd naar de wadi's. De wadi's zijn verlaagde groenstroken, die in natte perioden onder water kunnen staan. Het regenwater moet hier in de bodem infiltreren.

- b. om zich voor het indienen van de aanvraag van een omgevingsvergunning over het ter plaatse geldende systeem (ondergronds of bovengronds aanbieden en locaties aansluitpunten) te laten informeren en wordt geacht in zijn aanvraag van een omgevingsvergunning hiermee rekening te hebben gehouden.
  - c. om de hiervoor benodigde voorzieningen (ondergrondse leidingen, infiltratie- c.q. drainagevoorzieningen, molgoten) op eigen terrein en voor eigen rekening aan te brengen, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.
  - d. in verband met de duurzame inrichting van het gebied mogen de daken en dakgoten geen zink en lood bevatten, om verontreiniging van het regenwater, dat wordt afgekoppeld van het rioolstelsel, te voorkomen. Gebruik van uitlogende materialen (bijvoorbeeld zink) in goten en of regenpijpen is alleen toegestaan, mits deze materialen zijn voorzien van een CE-markering.
2. Koper verbindt zich tegenover de Gemeente:
- a. voor zijn rekening leidingen voor de afvoer van fecaliën en huishoudelijk afvalwater aan te leggen, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen en deze onder de gebruikelijke voorwaarden op het door de Gemeente aan te wijzen aansluitpunt van de droog weer afvoer aan te sluiten en aangesloten te houden;  
Ten aanzien van de aansluiting op het vuilwater riool geldt het volgende:  
de Gemeente plaatst een ontstoppingsstuk een meter achter de erf grens op de bouw kavel.  
Koper dient het ontstoppingsstuk toegankelijk te houden voor eventuele verstoppingen van het riool in de toekomst.  
Voor informatie over rioolbeheer, kan er contact opgenomen worden met [info@venf.com](mailto:info@venf.com). Hierbij dient u contactgegevens, kavelnummer en adres te bouwen woning aan te geven met bijbehorende situatietekening.
  - b. zich te onthouden van het afvoeren van hemelwater via de onder sub a bedoelde droog weer afvoer.

## **Artikel 18 – Inrichting, afscheiding, onderhoud**

De Koper is verplicht:

1. het onbebouwde deel van de bouw kavel op behoorlijke wijze in te richten en ingericht te houden;
2. voor zijn rekening op de grenzen tussen de bouw kavel en de aan de Gemeente toebehorende grond een passende afscheiding te maken, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen. U kunt de regels over erfafscheiding vinden op de website ; ;
3. het eventueel aan de bouw kavel grenzende slootgedeelte voor zijn kosten in stand te houden en in goede staat te onderhouden. Wanneer deze sloot een bij het waterschap onder schouw staande sloot is, dan wordt de koper door het waterschap bij nalatig onderhoud gemaand de insteek van de sloot alsnog te onderhouden. De koper conformeert zich aan de verplichtingen die door het waterschap aan deze sloot / watergang worden gesteld



4. er voor zorg te dragen dat de door derden op de bouwka­vel aan te voeren grond, op basis van een erkende kwaliteitsverklaring partijk­euring, geschikt dient te zijn voor het voorgenomen beoogd gebruik door Koper.
5. bij het eventuele plaatsen van een haag de juiste grens in acht te nemen. Hierbij dient de (wettelijke) afstand van 0,50 meter voor de beplanting tot de perceelgrens in acht genomen te worden, zulks ter voorkoming dat het voetpad minder bruikbaar zal worden. De maximale hoogte van hagen is 2.00 m.
6. bij het plaatsen van een erfafscheiding onderstaande regels met betrekking tot hoogte en afmetingen erfafscheidingen in acht te nemen:  
maximale hoogte schuttingen 1.80 m achter de rooilijn van uw woning en maximaal 1.00 m voor de rooilijn.

## **Bijzondere bepalingen en bedingen**

### **Artikel 19 – Bouwwegen en peilen**

1. Bij het uitzetten van de woning wordt door de landmeters van de Gemeente een vloer­peil afgegeven. Het vloer­peil ligt vast en verschilt per kavel. Dit peil is gebaseerd op het waterhuishoudkundige plan.
2. Bij afgifte van het vloer­peil ontvangt Koper een tekening van de bouwka­vel waarop de definitieve aanleg­hoogte van de aanliggende infrastructuur, zoals het trottoir en de weg in de woonrijf­fase staan aangegeven. De aan te leggen oprit en tuin dient Koper op deze, nader aan Koper aangegeven hoogte, te zijn aangesloten. Dit geldt ook voor de 'omgekeerde kolk' indien Koper kiest voor afvoer van hemelwater naar de openbare weg. De hoogte langs de bouwka­vel kan op plekken variëren, bijvoorbeeld door afschot in de weg. Indien Koper per abuis geen tekening met afwerk­hoogtes van de landmeter heeft ontvangen, kan Koper hierover de Gemeente en/of haar toezichthouder alsnog benaderen.
3. De door derden op de bouwka­vel aan te voeren grond dient, op basis van een erkende kwaliteitsverklaring partijk­euring, geschikt te zijn voor het voorgenomen beoogd gebruik door Koper.

### **Artikel 19A – Inritten**

Er worden geen speciale inritten naar de woning aangelegd.

De rijbaan wordt aangelegd met afgeschuinde opsluitbanden welke voor de auto en fiets goed toegankelijk zijn.

Door de koper zal voor de aanleg van zijn inrit een aanlegvergunning moeten worden ingediend. Koper houdt hierbij rekening met een maximale inrit­breedte van 3,50 meter.

De inrit kan enkel op de op stedenbouw­kundig ontwerp aangegeven plaats worden gesitueerd.

Indien koper hiervan af wil wijken zal hier vooraf overleg moeten worden gepleegd en worden besloten of dit mogelijk is. Hiervoor dient de gemeente een akkoord­verklaring in de vorm van een vergunning te worden afgegeven.

Verzoek tot aanleg van een tweede inrit wordt niet gehonoreerd.

### **Parkeren :**

Voor de vrijstaande woningen en de 2<sup>de</sup> kapwoningen geldt dat er minimaal 1 parkeer­plaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Het bezoekers parkeren vindt plaats op straat. Koper dient voor aankoop van de kavel uitdrukkelijk kennis te nemen van het vast­gesteld stedenbouw­kundig ontwerp van het uitbreidings­plan. De hierin opgenomen situatie voor het parkeren en ontsluiting is leidend voor de inrichting van de openbare ruimte ( het woonrijf maken).

## **Artikel 20 – Boetebepalingen**

1. Bij toerekenbare tekortkoming van enige verplichting van de zijde van Koper, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt Koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 25% (vijfentwintig procent) van de koopsom, op welk bedrag de door de Gemeente ter zake van deze tekortkoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald. Ingrekestelling moet aangetekend en schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht werkdagen.
2. Bij doorverkoop van de bouwkaavel, zonder dat is voldaan aan de verplichtingen als bedoeld in artikel 16.1 en 16.2 van deze koopovereenkomst en geen van de uitzonderingen genoemd in artikel 16 van deze koopovereenkomst van toepassing zijn, verbeurt Koper een boete van 100 % van de koopsom, exclusief omzetbelasting, te betalen na ingebrekestelling en na de in die ingebrekestelling bepaalde termijn. Ingrekestelling moet aangetekend en schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht werkdagen.
3. Voor iedere maand wanneer niet wordt voldaan aan de in artikel 14.3 en artikel 14.4 van deze koopovereenkomst vermelde bepalingen verbeurt Koper telkens een boete groot één procent (1%) van de koopsom exclusief de omzetbelasting, ten bate van de Gemeente, te betalen na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn. Bij de toepassing van het bepaalde in dit artikel wordt de maand gesteld op dertig dagen en wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend. Ingrekestelling moet aangetekend en schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht werkdagen.
4. Naast het gestelde in artikel 20.1, 20.2 en 20.3 van deze koopovereenkomst behouden de Gemeente en Koper het recht om bij toerekenbare tekortkoming ten aanzien van enige verplichting in rechte nakoming te vorderen.

## **Artikel 21 – Kettingbeding**

1. De bepalingen in artikel 17, artikel 18, artikel 19 en artikel 20 alsmede deze bepaling moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de bouwkaavel en bij elke toekenning van een beperkt genotsrecht op de bouwkaavel of een gedeelte daarvan aan de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente.
2. Bij niet nakoming van dit beding verbeurt Koper of opvolgend eigenaar, die deze bepaling overtreedt, ten behoeve van de Gemeente een, door het enkele feit van niet nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een dadelijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

## **Artikel 22 – Geschillenregeling**

Alle geschillen, die naar aanleiding van de koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut of anderszins overeenkomen.

## **Artikel 23 – Integriteitsclausule**

Op deze koopovereenkomst is de door de gemeente Hardenberg gehanteerde integriteitsclausule van toepassing. (bijlage 2)

## Artikel 24 – Slotartikel

Alleen dat wat in deze schriftelijke koopovereenkomst en in de bijlagen is opgenomen of is opgelegd, is rechtsgeldig tussen de Koper en de Gemeente.

Daarbuiten hebben de Koper en de Gemeente ter zake van de koop geen aanspraken jegens elkaar. Aanvullende overeenkomsten en bepalingen gelden alleen als die door bevoegde vertegenwoordigers van de Gemeente schriftelijk zijn bevestigd.

Aldus in enkelvoud opgemaakt en getekend:

te Hardenberg op \_\_ - \_\_ - 202..

te \_\_\_\_\_ op \_\_ - \_\_ - 202..

Namens de Gemeente

Koper onder II a.

Koper onder II b.

.....  
Mw. G.J.T. Engwegen

.....

### Bijlagen

Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: Situatietekening ..... nummer 000.....dwg
- Bijlage 2: Integriteitsclausule
- Bijlage 3. Spelregels tijdens de bouw