

Dagtekening aanbod:

Koopovereenkomst bouwka­vel twee onder één kapwoning deelplan Marshoogte, Marslanden in Hardenberg

De ondergetekende(n):

- I de publiekrechtelijke rechtspersoon: de 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. 19 september 2016, kenmerk 2017925, handelend op grond van "Nadere regeling delegatie, mandaat en volmacht Hardenberg" vastgesteld d.d. 4 december 2018, én het "Besluit ondermandaat en –volmacht gemeente Hardenberg" vastgesteld d.d. 5 december 2018, beiden zoals nadien gewijzigd

hierna te noemen "de Gemeente", en

II a. naam

adres

Postcode, Plaats

Geboorte datum en -plaats

legitimatie (paspoort / ID / rijbewijs)

en, (eventueel, bv. partner)

II b. naam

adres

Postcode, Plaats

Geboortedatum en -plaats

legitimatie (paspoort / ID / rijbewijs) (ID-kaart)

hierna (samen) te noemen "Koper",

gezamenlijk te noemen "Partijen

zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1 – Aanduiding bouwka­vel

1. De Gemeente verklaart te hebben verkocht aan Koper, die verklaart van de gemeente te hebben gekocht: een bouwkavel met kavelnummer gelegen aan te, in het "Bestemmingsplan Marslanden II, De Cirkel en Marshoogte" en [deel uitmakend van het perceel] kadastraal bekend, sectie , nummer groot (ongeveer) vierkante meter, zoals schetsmatig is aangegeven op de als bijlage 1 toegevoegde situatietekening van d.d., met nummer 000.....dwg, hierna ook te noemen: "de bouwkavel".
2. "Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.
3. De bouwkavel is bestemd voor de bouw van een twee onder één kapwoning.

Artikel 2 – Koopprijs en omzetbelasting

De koopprijs bedraagt op basis van genoemde oppervlakte en koopprijs € 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 de 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. Verkoper 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

1. De koopovereenkomst komt tot stand **door het retourneren van één door Koper getekende ongewijzigde** exemplaren van de koopovereenkomst uiterlijk

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 bouwkevel vervallen.

Artikel 4 A – Verbondenheid van bouwkevels en aankoop

1. Verkoop van de bouwkevel vindt gelijktijdig plaats met de verkoop van bouwkevel 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 bouwkevel 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 geen toezegging verkrijgt voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de bouwkevel 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 geldverstrekkende 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 bouwkevel aan de 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 bouwkevel zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de juridische levering.
2. De bouwkevel 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 bouwkevel 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 bouwkevel wordt vrij van hypotheek en van beslagen, huur, pacht, opstalrechten en kettingbedingen overgedragen. Alle eventueel aan de zaak verbonden erfdienstbaarheden 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 De keuze van de notaris ligt bij de Koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de Gemeente een notaris aan.

2. De bouwkaavel wordt opgemeten door de Landmeetkundige Dienst van het kadaster te Zwolle. De kosten van uitmeting komen ten laste van de 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 verricht volgens de ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst geldende norm. De resultaten van dit / deze onderzoeken zijn vastgelegd in een rapport welke ter inzage ligt/liggen 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.
De bouwkaavel is opgehoogd met aangevoerde grond; toepassing van de aangevoerde ophooggrond is uitgevoerd conform het geldende beleid inzake bodemkwaliteit.
2. Als de 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 de 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 bij het ontgraven van de bouwput vrijkomende grond moet op eigen bouwkaavel worden opgeslagen dan wel worden afgevoerd. Het is niet toegestaan dit op een naast gelegen kavel of openbaar gebied op te slaan/ te storten.

Artikel 10 – Informatieplicht Gemeente versus onderzoeksplicht Koper

De Gemeente (als overheid / verkoper) staat er jegens de Koper voor in met betrekking tot de bouwkaavel die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door de Gemeente, als zodanig, ter kennis van de Koper behoort te worden gebracht. De 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 Verkoper 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. De 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 bouwkevel.
3. Verschil tussen de aangegeven en de werkelijke grootte van de bouwkevel 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 de partij die de koopovereenkomst heeft gesloten.

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 Koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de bouwkevel 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 de Koper en opvolgende verkrijgers komende verplichtingen ten opzichte van de Gemeente zijn ondeelbaar.

Artikel 14 – Bebouwing

1. Koper is verplicht de bouwkevel 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 het betreffende gebied waarin de bouwkevel gelegen is. Koper verklaart het beeldkwaliteitsplan te kennen, aanvaardt de daarin beschreven kwaliteitsdoelstellingen en aanvaardt de verplichting, om bij realisering van zijn bebouwing rekening te houden met de in het beeldkwaliteitsplan omschreven kwaliteitsaspecten in het algemeen. Deze documenten zijn voor Koper in te zien op de website van de Gemeente.
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 de Koper een aanvang te maken met de bouw waarvoor 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 artikel 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 14.6 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 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 de 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 verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.9 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 voor de geldende marktwaarde echter niet hoger dan door de Gemeente thans gehanteerde verkoopprijs (vrij op naam).
2. De kosten 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 Koper 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 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 de Koper de desbetreffende woning gedurende zes achtereenvolgende maanden heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke Koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
4. Het College van burgemeester en wethouders kan op schriftelijk verzoek van de 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 werkring 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 genoodzaakt 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. Voor het huishoudelijk afvalwater krijgen de bouwkaavels in De Marshoogte een aansluiting op het vuilwaterriool. Voor het hemelwater (dakafvoer) krijgen de bouwkaavels in De Marshoogte een aansluiting op het infiltratieriool. De Koper verbindt zich om voor de start van de bouwwerkzaamheden zich tot de Gemeente te wenden omtrent het verkrijgen van specifieke aanwijzingen omtrent de ligging van deze aansluitpunten. Een en ander conform het door de Gemeente op te stellen waterhuishoudkundig plan.
 - 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.
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;
 - b. zich te onthouden van het afvoeren van hemelwater via de onder sub a bedoelde droog weer afvoer.

Artikel 18 – Inrichting, afscheiding, onderhoud

Koper is verplicht:

1. het onbebouwde deel van de bouwka­vel op behoorlijke wijze in te richten en ingericht te houden;
2. voor zijn rekening op de grenzen tussen de bouwka­vel en de aan de Gemeente toebeho­rende grond een passende afscheiding te maken, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen;
3. Ten aanzien van het hiervoor onder 2 bepaalde wordt uitdrukkelijk vermeld dat overal waar een privé-tuin direct grenst aan een (semi-) openbare ruimte, een mee-ontworpen en te realiseren erfafscheiding verplicht wordt gesteld.
4. Waar een zij- of achterkant van een tuin grenst aan het openbaar gebied dient een erfafscheiding van 1.80 meter hoog (achter de voorgevelrooilijn) aangebracht te worden. In deze hoge erfafscheiding kunnen bergingen, poorten, carports, garages etc. opgenomen worden.
5. Erfafscheidingen die aan achterpaden grenzen (tot 5 meter vanaf openbaar gebied) hoeven hieraan niet te voldoen.
Erfafscheidingen dienen in samenhang met de bebouwing ontworpen te worden. De erfafscheidingen kunnen dan bestaan uit metselwerk (laag muurtje), hekken of hagen of combinaties daarvan (bijvoorbeeld een muurtje met een hek er bovenop of een hekje met een haag erachter).
6. Voor de hagen is een groenblijvende of bladhoudende boerenhaag of beukenhaag gewenst. Een hek kan begroeid worden met heder­a of een andere klimmende plant. Ook kunnen plantenbakken worden toegepast, geïntegreerd met de bebouwing of in de gevel.
7. De erfafscheidingen naar de buitenzijde van de Marshoogte (noordwest- en noordostrand) dienen als haag uitgevoerd zoals hierboven omschreven. Aan de noordostrand, naar het fietspad toe, wordt de haag gecombineerd met struweelbeplanting op openbaar gebied. Als er in de voortuin een erfafscheiding wordt toegepast (voor de voorgevelrooilijn), is deze min. 0,40 meter en max. 0,80 meter hoog. Dit kan een muurtje zijn, eventueel in combinatie met een hekwerk of een haag (ook max. 0,80 meter hoog).
8. Ten aanzien van de aan te leggen in-/uitrit voor de bouwka­vel, wordt verwezen naar de verkavelingstekening/matenplan. Indien en voor zover koper hiervan af wil wijken, is dit slechts mogelijk na voorafgaande afstemming én toestemming van de gemeente. Mocht koper zonder afstemming én toestemming van de gemeente de in-/uitrit op een andere plek aanleggen dan volgens de verkavelingstekening/matenplan, dan komen alle extra te maken kosten (zowel voor de gemeente als voor koper zelf) voor rekening van koper.
9. Koper legt – voor zijn rekening en risico – ten behoeve van de ontsluiting van de (te realiseren) woningen naar de openbare weg een voetpad aan op het verkochte. Bij levering van de (afzonderlijke) kavel(s) zal de notaris hiervoor een erf­dienstbaarheid van overpad vestigen.

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 in De Marshoogte is 8.80+ NAP. Dit peil is gebaseerd op het waterhuishoudkundige plan.
2. Bij afgifte van het vloerpeil ontvangt Koper een tekening van de bouwka­vel waarop ook de geplande aanleg­hoogte van het trottoir en de straat staat aangegeven. Deze varieert tussen ca. 8.56+ en 8.70+ NAP al naar gelang de situatie. De aan te leggen tuin dient Koper op de aangegeven hoogte ter plaatse van de kavelgrens te laten aansluiten. De hoogte ter plaatse van de oprit wordt door de landmeter van de Gemeente of door de civiele aannemer uitgezet.
3. Bij het eventuele plaatsen van een haag dient Koper 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.
4. 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 20 – Boetebepalingen

1. Bij toerekenbare tekortkoming van enige verplichting van de zijde van Koper, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt de Koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 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.
2. Bij doorverkoop van de bouwka­vel, 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 de Koper een boete van 100 % van de koopsom, exclusief omzetbelasting, te betalen na ingebrekestelling en na de in die ingebrekestelling bepaalde termijn.
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. Ingebrekestelling moet aangetekend en schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht werkdagen.
4. Naast het gestelde in artikel 20.1, artikel 20.2 of artikel 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

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 het verkochte of een gedeelte daarvan aan de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente. 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 – Integriteitsclausule

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

Artikel 23 – 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 24 – Slotartikel

Buiten verplichtingen die uit de wet voortvloeien, hebben Partijen uitsluitend aanspraken jegens elkaar op grond van dat wat in deze schriftelijke koopovereenkomst en in de bijlagen is opgenomen of is opgelegd. Aanvullende overeenkomsten en bepalingen gelden alleen als die door bevoegde vertegenwoordigers van Partijen schriftelijk zijn bevestigd.

Aldus opgemaakt en getekend:

te Hardenberg op ___ - ___ - 202..

Namens de Gemeente

.....

te _____ op ___ - ___ - 202..

Koper onder II a.

Koper onder II b.

.....

.....

Bijlagen

Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

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