

Dagtekening aanbod:

Koopovereenkomst bouwkaavel twee onder één kap Beukenlaan in De Krim

De ondergetekenden:

- 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. 17 oktober 2023, zaakkenmerk 503498, 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 17 oktober 2023 heeft de gemeente het besluit genomen tot uitgifte van woningbouwkaavels in het project Beukenlaan in De Krim, waarbij de verkoopprocedure werd vastgesteld;
- de voorgenomen verkoop van deze kaavels is gepubliceerd in De Toren van 1 november 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 De Krim, gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, voorzieningen en woningbouw Beukenlaan De Krim en deel uitmakend van het perceel kadastraal bekend gemeente HDB01, sectie K, nummer (ongeveer)vierkante meter, zoals schetsmatig is aangegeven op de als bijlage 1 toegevoegde situatietekening nummer 000.....dwg d.d.hierna ook te noemen: "het 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 twee onder één kap.

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 geldverstreckende 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 bouwka­vel wordt vrij van hypothe­ken en van besla­gen, huur, pacht, heersende en dienende erf­dienstbaarheden, opstalrechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen 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 202.... De keuze van de notaris ligt bij Koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de Gemeente een notaris aan.
2. De bouwka­vel 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 notariskantoorte(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 bouwka­vel, een verkennend bodemonderzoek van Ortageo Noordoost B.V. d.d. 11-12-2020 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 bouwka­vel 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 bouwka­vel, 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 bouwka­vel. 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 bouwka­vel aan te voeren grond dient, op basis van een erkende kwaliteitsverklaring partijkeuring, 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 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 bouwka­vel 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 zal binnen twee maanden na de juridische overdracht een volledige aanvraag ter verkrijging van een omgevingsvergunning voor het bouwen bij de Gemeente indienen.
3. 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.
4. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de akte van overdracht moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het College van burgemeester en wethouders worden verlengd.
5. 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.
6. 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.
7. 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 opstellen 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.
8. 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.
9. 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 14.9 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 het verkochte 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 is 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 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 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.

De bouwkaavels in De Krim 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 bouwkaavel 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 bouwkaavel 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 bouwvergunning 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. Gebruik van uitlogende materialen (bijvoorbeeld zink) in goten en of regenpijpen is 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 vuilwater riool geldt het volgende:
de Gemeente plaatst een ontstoppingsstuk een meter achter de erfgrans op de bouwkevel.

Koper dient het ontstoppingsstuk toegankelijk te houden voor eventuele verstoppingen van het riool in de toekomst.

De Gemeente plaatst een tekening met de ingemeten locatie van de rioolaansluiting op de gemeentelijke website.

- 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 onbebouwd deel van de bouwkevel op behoorlijke wijze in te richten en ingericht te houden;
2. voor zijn rekening op de grenzen tussen de bouwkevel en de aan de Gemeente toebehorende grond een passende afscheiding te maken, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen;
3. het eventueel van de bouwkevel deel uitmakende slootgedeelte in stand te houden en in goede staat te onderhouden.
4. de door derden op de bouwkevel aan te voeren grond dient, op basis van een erkende kwaliteitsverklaring partijkuring, geschikt 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 bouwkevel. Dit peil is gebaseerd op de waterhuishoudkundige uitgangspunten die voor het plan zijn vastgesteld..
2. Bij afgifte van het vloerpeil ontvangt Koper een tekening van de bouwkevel waarop ook de definitieve aanleghoogte van de aanliggende infrastructuur, zoals het trottoir en de weg in de woonrijfphase 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

In opdracht en voor rekening van de Gemeente zal een inrit worden aangelegd tussen de kavelgrens en de rijbaan.

De standaardbreedte van een inrit bedraagt hierbij 3,00 meter voor een enkele inrit. Bij 2 geschakelde inritten kan de breedte per inrit breder zijn.

Afhankelijk van de inrichting van het openbare gebied wordt bepaald of een bredere inrit aangelegd kan worden dan de standaardbreedte van 3,00 meter. Koper kan hieraan geen zelfstandig recht ontlenen, en dient bij de Gemeente te informeren of zulks mogelijk is.

Parkeren is enkel toegestaan op de daarvoor aangelegde parkeerplaatsen.

Parkeren in het groen wordt niet toegestaan.

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% (vijftientig procent) van de koopsom, op welk bedrag de door de Gemeente ter zake van deze tekortkoming te lijden schade wederzijds onveranderlijk wordt bepaald. Ingebrekestelling moet aangetekend en schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht werkdagen.
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 gebrekestelling bepaalde termijn. Ingebrekestelling 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. Ingebrekestelling 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, 19A en artikel 20 alsmede deze bepaling moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de bouwka­vel en bij elke toekenning van een beperkt genotsrecht op de bouwka­vel 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