

Dagtekening aanbod: .....

## Koopovereenkomst bouwkaavel vrijstaande woning deelplan Ydenhoogte, 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. 5 december 2023, zaaknummer 503505, 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-kaart/ rijbewijs) nummer: .....(.....)

en, (eventueel, bv. partner)

- II b. Naam: .....
- Adres: .....
- Postcode, Plaats: .....
- Geboortedatum en -plaats: .....
- Legitimatie (paspoort/ ID-kaart/ rijbewijs) nummer: .....(.....)

hierna (samen) te noemen "**Koper**",

hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**",

### in aanmerking nemende dat:

- op 5 december 2023 de gemeente het besluit heeft genomen tot uitgifte van woningbouwkaavels in het project Ydenhoogte, waarbij tevens de verkoopprocedure werd vastgesteld;
- de voorgenomen verkoop van deze kavels is gepubliceerd in De Toren van 29 november 2023 en op de gemeentelijke website;

- geïnteresseerde partijen in de gelegenheid zijn gesteld zich als koper aan te melden bij de Gemeente binnen de vastgestelde termijn;
- geheel volgens de vastgestelde verkoopprocedure, nadat de termijn voor aanmelding was gesloten, loting van de kavels door de wethouder onder toezicht van de notaris heeft 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 Hardenberg, gelegen in het bestemmingsplan “Marlanden II, Ydenhoogte” en kadastraal bekend gemeente HDB01, sectie O nummer ..... geheel, groot ongeveer .... vierkante meter, zoals schetsmatig is aangegeven op de als **bijlage 1** toegevoegde situatietekening van ....., gewijzigd op ....., met nummer 000.....dwg 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 – Koopprijs en omzetbelasting**

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

€ .....,-

Zegge: ..... euro en .....eurocent  
(inclusief omzetbelasting).

### **Artikel 3 – Betaling koopprijs**

1. De betaling van de koopprijs 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 koopprijs 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 van de koopprijs 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 er mee

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 getekende ongewijzigd** exemplaar van de koopovereenkomst uiterlijk ..... 2024. Indien de koopovereenkomst niet binnen 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 5 – Ontbindende voorwaarde**

1. De koopovereenkomst kan worden ontbonden indien Koper uiterlijk ..... 2025 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 koopprijs 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 de koopovereenkomst te ontbinden uiterlijk binnen 5 werkdagen na de datum als genoemd in lid 1, om 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 voor de bouw van een vrijstaande woning 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 hypotheek 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 ..... 2025. 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)).
5. Indien koper kiest voor een notariskantoor buiten de gemeente Hardenberg en de akte door verkoper bij volmacht wordt getekend, komen de bijbehorende kosten voor rekening van koper.

#### **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 koopprijs 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 bouwkevel, een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, verricht volgens de ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst geldende norm. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport, projectcode 21079210, uitgevoerd door Kruse Groep d.d. februari 2022. Uit dit onderzoek is gebleken, dat er geen reden is om aan te nemen, dat zich in de bouwkevel onaanvaardbare 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 bouwkevel, 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. De kosten van deze eventuele nadere onderzoeken komen voor rekening van Koper.
3. Ten aanzien van de aanlegdiepte van de fundering geeft de Gemeente geen enkele garantie voor de mate van aanwezigheid van draagkracht-beïnvloedende omstandigheden in de bouwkevel. 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 bouwkevel 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 bouwkevel 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 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 bouwkaavel.
3. Verschil tussen de aangegeven en de werkelijke grootte van de bouwkaavel (na aanwijs van de definitieve kadastrale grenzen) geeft tussen partijen tot generlei actie aanleiding, onder welke benaming ook, behoudens herrekening van de koopprijs 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 binnen drie maanden nadat de uitkomst van de definitieve Kadastrale inmeting aan (een van) partijen kenbaar is gemaakt.

### **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 bouwkaavel 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 het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan d.d. 28 november 2022, opgesteld door Atelier DUTCH, kenmerk S-HAR- 2012024, dat geldt 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 beeldkwaliteitsplan 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 grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg worden verlengd.
6. Zolang niet is voldaan aan de in artikel 14.1 en 14.5 van deze koopovereenkomst vermelde verplichting mag Koper de bouwkegel niet zonder toestemming van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg 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 bouwkegel 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.
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 van de gemeente Hardenberg Koper, ten behoeve van de Gemeente, een boete opleggen ter grootte van 25% (vijfentwintig procent) van de koopprijs.
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 van de gemeente Hardenberg 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.
11. Ten aanzien van de op de bouwkegel te realiseren bebouwing zijn de 'spelregels tijdens de bouw' van toepassing, zoals aangegeven in **bijlage 3**.

## **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 bouwkegel op eerste vordering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg aan de Gemeente terug te leveren tegen de ten tijde van de verkoop door de Gemeente gehanteerde prijs (vrij op naam).
2. De kosten in verband met de teruglevering en wederoverdracht van de bouwkegel – in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van Koper. Voor eventueel aan of op de bouwkegel verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de Gemeente worden gevorderd.
3. Koper is verplicht binnen een door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hardenberg te bepalen termijn voor de terugverkoop op zijn kosten zorg te



dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de bouwka­vel. 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 bouwka­vel 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 van de gemeente Hardenberg 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. Op deze zelfbewoningsplicht zijn de ontheffingen en uitzonderingen van toepassing conform het collegebesluit de dato 13 juli 2021 met kenmerk 216091.

#### **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 bouwka­vels in Ydenhoogte een aansluiting op het vuilwaterriool. Het afstromend hemelwater van de daken en de tuinen dient bovengronds aangeboden te worden op de door de gemeente aan te wijzen locatie. 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 in opdracht van BJZ.nu opgestelde Waterstructuurplan Ydenhoogte, Leehoogte en de Velden I, nummer 31146213, documentnummer R01-D01-31146213-rek, d.d. 24 oktober 2022.
  - 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 en 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 (voor zover op eigen terrein) 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 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. 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. Grenzend aan openbaar gebied een erfafscheiding van 1.80 meter hoog (achter de voorgevelrooilijn) aan te brengen. 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 hедера 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 Ydenhoogte (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 bouwkevel, 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.

#### **Artikel 18A – Watergang/ talud**

Dit artikel geldt alleen als en voor zover de bouwkevel grenst aan een watergang.

1.a Vóór de levering van de kavel is door de Gemeente op de kavel een talud aangelegd welk talud op de situatietekening (**bijlage 1**) is weergegeven met de aanduiding “Talud”. Deze strook heeft de bestemming “Groen”. Aansluitend aan de strook talud (verder op de kavel gelegen), ligt een strook grond met de bestemming “Tuin”. Koper is verplicht het talud in stand te houden en te onderhouden en zo nodig te herstellen. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de stroken grond met de bestemming “Tuin” en “Groen” wordt verwezen naar hetgeen over de bestemming “Tuin” resp. de bestemming “Groen” in het Bestemmingsplan/Omgevingsplan is vermeld.

1.b Indien Koper in verzuim blijft het talud te onderhouden, heeft de Gemeente danwel het waterschap het recht om op kosten van Koper het onderhoud te laten verrichten.

#### **Artikel 18B – Parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein (van toepassing op kavelnummer .....)**

1. Koper dient twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein aan te leggen zoals aangegeven op de situatietekening (bijlage 4). Koper dient vervolgens de



instandhouding van de naast elkaar aangelegde parkeerplaatsen te dulden en het is koper dus niet toegestaan deze parkeerplaatsen te verwijderen.

2. Koper moet gedogen dat de gemeente, of een door de gemeente aan te wijzen (rechts)persoon, toezicht houdt op de nakoming van het hiervoor onder 1 bepaalde.

### **Artikel 18C – Parkeerplaatsen achter elkaar op eigen terrein (van toepassing op Kavelnummer .....)**

1. Koper dient twee parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen zoals aangegeven op de situatietekening (bijlage 4). Koper dient vervolgens de instandhouding van deze parkeerplaatsen te dulden en het is koper dus niet toegestaan deze parkeerplaatsen te verwijderen.
2. Koper moet gedogen dat de gemeente, of een door de gemeente aan te wijzen (rechts)persoon, toezicht houdt op de nakoming van het hiervoor onder 1 bepaalde.

### **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 Ydenhoogte is vastgelegd op de ontwerptekeningen. Dit peil is gebaseerd op het waterhuishoudkundige plan. De vloerpeilhoogte kan bij de gemeente opgevraagd worden.
2. Bij afgifte van het vloerpeil ontvangt Koper een tekening van de bouwkavel waarop ook de geplande aanleghoogte van het aangrenzend openbaar gebied staat aangegeven. 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.

#### **Artikel 19A – Inritten**

Indien de mogelijkheid bestaat om op de bouwkavel een auto te parkeren, zal in opdracht en voor rekening van de Gemeente 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 en bij 2 parkeerplaatsen op één kavel kan de breedte per inrit breder zijn.

Afhankelijk van de inrichting van het openbare gebied wordt door de gemeente bepaald of een bredere inrit aangelegd kan worden dan de standaardbreedte van 3,00 meter. Koper kan hieraan geen zelfstandig recht ontleen.

#### **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 koopprijs, 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 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 koopprijs, exclusief omzetbelasting, te betalen na ingebrekestelling en na de in die gebrekestelling 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, 14.4 en artikel 14.5 van deze koopovereenkomst vermelde bepalingen verbeurt Koper telkens een boete groot één procent (1%) van de koopprijs 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 of 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 – Kwalitatieve verplichting/ Kettingbeding**

1. In de akte van levering zal het bepaalde in de artikelen 17, 18, 18A, 18B, 18C, 19, 19A en 20, voor zover het een dulden of niet doen betreft, door de Gemeente van de koper worden bedongen als kwalitatieve verplichting in de zin van art. 6:252 BW, waarvan melding zal worden gemaakt in de notariële akte, van welke akte en afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 BW. Bedoelde verplichtingen zullen derhalve overgaan op al degenen die de bouwkevel of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de koper een recht tot gebruik van de bouwkevel zullen verkrijgen zijn eveneens aan voormelde verplichtingen gebonden.
2. Voor zover het hiervoor bepaalde niet als kwalitatieve verplichting kan worden overeengekomen, moeten die artikelen alsmede deze bepaling bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de bouwkevel en bij elke toekenning van een beperkt genotsrecht op de bouwkevel 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, 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**

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 opgemaakt en getekend:

te Hardenberg op \_\_ - \_\_ - 2024

te \_\_\_\_\_ op \_\_ - \_\_ - 2024

Namens de Gemeente

Koper onder II a.

Koper onder II b.

.....

.....

### Bijlagen

Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

- Bijlage 1: Gewijzigde situatietekening d.d. .... nummer 000.....dwg
- Bijlage 2: Integriteitsclausule
- Bijlage 3: Spelregels tijdens de bouw
- Bijlage 4: Parkeertekening

CONCEPT