

Prinsheerlijk wonen in De Graafschap



de Graafschap
BIDDINGHUIZEN



gemeente
dronten



Welkom in De Graafschap in Biddinghuizen!

Misschien kent u Biddinghuizen al van het jaarlijkse cultuurfestival Lowlands of familiepark Walibi Holland.

Door de ligging, vlak bij de langgerekte bossen en stranden, is Biddinghuizen zeer in trek bij watersporters, recreanten en natuurliefhebbers. Biddinghuizen heeft aantrekkelijke voorzieningen, zoals een modern winkelcentrum, basisscholen, bibliotheek en een actief verenigingsleven. Een groot pluspunt van Biddinghuizen is natuurlijk ook de centrale ligging. Via de snelle N305 (gedeeltelijk 4-baans) bent u in 35 minuten midden in het Gooi en via de A6 in Almere. En aan de oostkant is de regio Kampen- Zwolle in een half uurtje bereikbaar.

De Graafschap

Aan de zuidkant van Biddinghuizen wordt de komende jaren de centraal gelegen woonwijk De Graafschap verder ontwikkeld. Een woonwijk met veel ruimte en veel groen en met het aangrenzende Noaberpark; een heerlijke plek voor gezinnen met kinderen. U vindt er woningaanbod in diverse prijsklassen.

Realiseer nu uw droomwens in De Graafschap!

Er zijn vrije kavels in De Graafschap op de markt gekomen. Het gaat om kavels voor vrijstaande woningen. Dat betekent dat u vanaf nu uw eigen droomwensen kunt realiseren in De Graafschap!

In deze informatiemap vindt u alle relevante informatie over de beschikbare kavels.

Vragen

Wanneer u vragen heeft over de kavels kunt u contact opnemen met mevrouw L. Groen van de afdeling Gebiedsontwikkeling via het telefoonnummer 0321 - 388402.

Belangstelling

Ik dank u voor uw belangstelling en hoop met de informatie in deze map uw interesse verder is hebben aangewakkerd voor een kavel in De Graafschap. Wellicht mogen wij u begroeten als nieuwe bewoner van deze unieke buurt!

Met vriendelijke groet,

Peter van Bergen
Projectwethouder

Inhoudsopgave

Voorblad	01
Welkom in De Graafschap	03
Inhoudsopgave	05
De Graafschap informatie	07
Algemene informatie	09
Kaart met ligging De Graafschap in provincie	11
Kaveluitgifte	13
Informatie over de uitgifteprocedure	15
Planning uitgifte kavels De Graafschap	17
Overzichtstekening kavels (ligging in plan)	18
Detailtekening 4 kavels De Hemsink (kavel G130 t/m 139)	19 – 22
Detailtekening 2 kavels De Wierse (kavel G140 t/m 141)	23 – 24
Grondprijzen en Legeskosten	25
Tekening heggenplan 4 kavels De Hemsink	26
Tekening overgang tuin/openbaar gebied	27
Bestemmingsplan	29
1 ^e uitwerkingsplan Biddinghuizen – De Graafschap fase 1	31 - 32
Overige informatie	33
Bodem en grondverzet	35
Concept koopovereenkomst en verkoopwaarden	37
Voorbeeld (concept) koopovereenkomst	39 – 51
Algemene verkoopvoorwaarden	53 – 68



De Graafschap Informatie

Algemene informatie over het plan De Graafschap in Biddinghuizen

Om de komende jaren tegemoet te komen aan de vraag naar nieuwe woningen, wordt Biddinghuizen uitgebreid met woonwijk De Graafschap. Om in te spelen op de woonwensen van zowel de huidige als nieuwe inwoners van Biddinghuizen, wordt gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardige woonwijk met een ruime opzet.

Woonwijk De Graafschap

De Graafschap wordt niet alleen ruim van opzet maar ook zeer divers qua woningen. Ook de omgevingbeleving waarin deze woningen worden gebouwd is een onderscheidende factor. Bijvoorbeeld 'Het Erfwonen'. Met voldoende privé (tuin)ruimte, maakt een gezamenlijk 'erf' met diverse (groen)voorzieningen het mogelijk om samen met uw burens een optimale buurtsfeer te creëren.

Een geheel andere uitstraling krijgt de beoogde 'Waterwijk', deze biedt prachtige woningen direct aan het water. Natuurlijk met de voor zo'n wijk gebruikelijke vaarmogelijkheden, maar nog meer vanuit het oogpunt om bijvoorbeeld heerlijk op uw terras aan het water te genieten van de specifieke sfeer die water met al haar natuurpracht oproept.

Ook aan de liefhebber van het weidse polderuitzicht is gedacht. Aan de oostkant (Polderrand) zullen woningen worden gerealiseerd waarbij de bewoners blijvend kunnen genieten van de weidsheid van de polder. Door het open karakter van deze oostkant en de ligging van de woningen zal deze beleving zich ook uitbreiden naar de kern van de wijk. De sfeer zal hierdoor zeer ruimtelijk zijn.

Woningcategorieën

De gemeente geeft in totaal zes kavels uit waarop vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden. Vier van deze kavels liggen in het huidige bebouwde deel en hebben een grootte van ongeveer 550 m². De overige twee kavels zijn wat groter namelijk 864 m² en 670 m² en liggen in het nieuw te ontwikkelen gedeelte. Projectmatig worden in dit gebied rijenwoningen en twee-onder-één-kap-woningen gerealiseerd. Alle typen woningen staan gevarieerd door de wijk en de straten. Een overzicht hiervan vindt u in dit boekwerk op de tekening "Programma Fase 1 – Erfwonen 1".

Bouwen in het plan De Graafschap

U wilt graag bouwen in het plan De Graafschap. Begrijpelijk, want in dit gebied woont u mooi en rustig met in de directe nabijheid de Randmeerbossen en het Veluwemeer en een levendig dorp als Biddinghuizen.

De gemeente heeft voor u al veel zaken geregeld die voor het bouwen wettelijk verplicht zijn. Zo geeft een bestemmingsplan aan waar wegen komen te liggen en waar gebouwd mag worden. Daarnaast regelt de bouwregelgeving dat u technisch/esthetisch verantwoord en veilig bouwt. Een kavel staat niet op zichzelf, maar maakt altijd deel uit van de omgeving. Zo heeft het plan De Graafschap verschillende buurten met elk een eigen sfeer en karakter. De buurten worden functioneel van elkaar gescheiden en ruimtelijk verbonden door gevarieerde groen- en waterstructuren. Om de woningen deel te laten uitmaken van een buurt zijn hiervoor door de gemeente welstandscriteria opgesteld: Welstandsnota 2004 – gemeente Dronten, gebied 11A, Biddinghuizen, De Graafschap.

Deze criteria zijn er om de nodige samenhang in een buurt te verkrijgen. In deze welstandscriteria wordt uitgelegd wat de bedoeling is van de te onderscheiden buurt, hoe de afspraken luiden en waar de vrijheden liggen. De bouwplannen worden, zoals dat wettelijk is geregeld, door de welstandscommissie getoetst aan de welstandscriteria.

Voor meer informatie over het uitwerkingsplan (Biddinghuizen – De Graafschap 4041) kunt u op www.ruimteliikeplannen.nl het Bestemmingsplan1e Uitwerkingsplan Biddinghuizen - De Graafschap fase 1 (4041) raadplegen.

Voor meer informatie over welstandscriteria en het beeldkwaliteitsplan kunt u contact opnemen met mevrouw Timmerman van de afdeling Gebiedsontwikkeling, tel. 0321 388221 of via mail: h.timmerman@dronten.nl.

Voor meer informatie over beschikbaarheid van kavels kunt u contact opnemen met mevrouw Groen van de afdeling Gebiedsontwikkeling, tel. 0321 388402 of via mail: l.groen@dronten.nl.

Openbare ruimte

De gemeente Dronten maakt het ontwerp voor de openbare ruimte en zal, na oplevering van alle woningen in een straat, tot inrichting daarvan overgaan. In het ontwerp is uiteraard ook aandacht besteed aan het groen en speelplaatsen in de wijk.

Bouwrijp maken

De werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken zijn afgerond. De riolering, nutsleidingen en de tijdelijke bouwwegen om de bouwplaatsen te kunnen bereiken zijn voor de 4 kavels aan de Hemsink aangelegd. De tijdelijke bouwwegen in De Graafschap fase 1 zijn uitgevoerd in asfalt. Na het bouwen wordt dit asfalt vervangen door water-passerende stenen.

Voor de Graafschap fase 2 (1^e deel) zijn de bouw kavels 3^e kwartaal 2023 gereed en de nuts in 4^e kwartaal 2024 aangelegd. Bouwen in het 4^e kwartaal 2023 is mogelijk wanneer de bouwaansluitingen vanaf de Wierse worden aangevraagd. De bouwstraten worden aangebracht met betonstraatstenen en na het bouwen vervangen door water-passerende stenen.

Tijdens de bouwwerkzaamheden is het gebruik van de openbare ruimte niet mogelijk en dienen de bouwmaterialen en bouwvoorzieningen op eigen kavel voorzien te zijn.

Bremerbaai

Op enkele kilometers afstand van de nieuwe wijk is een compleet nieuw strand (Bremerbaai) met 300 m' zand aangelegd dat goed bereikbaar is per fiets en auto. Ideaal om op een mooie dag aan het strand te vertoeven.



Uitzicht op het speeleiland en het net aangelegde zandstrand.



De Graafschap





De Graafschap Kaveluitgifte

Informatie over uitgifteprocedure

Algemeen

De gemeente Dronten geeft 6 kavels uit in De Graafschap te Biddinghuizen. Deze kavels worden uitgegeven voor de bouw van een vrijstaande woning.

Uitgifte door verloting

Bij voldoende inschrijvingen geeft de gemeente Dronten de kavels uit door middel van een verloting. Daar kan in principe iedere belangstellende aan deelnemen. De verloting van de kavels wordt verricht door notaris mr. Nieuwdam. Nadere informatie over de datum, het tijdstip en de locatie van de verloting worden later bekend gemaakt.

De verlotingsprocedure

Om mee te kunnen doen aan de verloting moet u uiterlijk 30 juni 2023 aan een aantal voorwaarden voldoen. Een inschrijfformulier kunt u opvragen door middel van een mail te sturen aan kavelstekoop@dronten.nl, vermeld hierbij uw naam en adres. Het inschrijfformulier wordt u dan zo spoedig mogelijk per mail toegestuurd. Als u het inschrijfformulier heeft ontvangen vult u het volledig in en stuurt dit, bij voorkeur per mail aan de gemeente terug. U geeft o.a. een eerste kavelvoorkeur aan en eventuele reservevoorkeuren. Het inschrijfformulier is persoonsgebonden. Nadat u zich heeft ingeschreven en het inschrijfformulier heeft teruggestuurd aan de gemeente Dronten zijn er geen wijzigingen meer mogelijk. Dat wil zeggen: U kunt geen kavels meer toevoegen of schrappen.

Ten tweede moet u tegelijk met het inleveren van een volledig ingevuld inschrijfformulier, een bedrag van € 1.000,-- overmaken op rekeningnummer NL 77 BNGH 028.50.68.970 van de gemeente Dronten bij de BNG te Den Haag onder vermelding van "Inschrijfgeld verloting De Graafschap t.b.v.(naam inschrijver)". Als de betaler een ander is dan de tenaamstelling van de inschrijver, vermeldt dan duidelijk wie de inschrijver is. Als dat niet, of onvoldoende duidelijk gebeurt, mag u niet meedoen aan de verloting.

Als u het inschrijfformulier volledig heeft ingevuld en het inschrijfgeld tijdig heeft betaald mag u meedoen met de verloting. Met de inschrijving accepteert u een aan u bij verloting toe te wijzen kavel. Daarom is het belangrijk dat u voorafgaande aan de inschrijving voor de verloting bekend bent met de concept-koopovereenkomst, de Algemene Verkoopvoorwaarden en de regels voor de bebouwing die gerealiseerd mag worden en deze accepteert.

Als u mee mag doen met de verloting krijgt u één lotnummer toebedeeld. Dit lotnummer wordt schriftelijk aan u bekend gemaakt. Met dit nummer doet u mee aan de verloting. Als er bijvoorbeeld 20 inschrijvers zijn, worden in principe 20 lotnummers toebedeeld. Binnen de vastgestelde verlotingsprocedure is er bepaald dat een inschrijver die bij de laatste verlotingsprocedure voor een kavel is uitgeloot, bij een volgende verlotingsprocedure recht heeft op een extra lotnummer. Het kan dus zijn dat het aantal lotnummers hoger is dan het aantal inschrijvers.

Na start van de verloting zal de notaris door trekking van een nummer uit alle nummers van de inschrijvers, de eerst beschikbare voorkeurskavel toewijzen aan de inschrijver aan wie het nummer toebehoort.

De notaris zal vervolgens doorgaan met de trekking tot alle nummers zijn getrokken en de beschikbare kavels zijn toegewezen aan de inschrijvers aan wie de lotnummers toebehoren.

Terugtrekken voor de verloting

Wanneer u, om wat voor reden dan ook, na inschrijving besluit om u terug te trekken voor de verloting, dan krijgt u uw inschrijfgeld niet terug.

Kavel toegewezen en dan?

Als u tijdens de verloting een kavel krijgt toegewezen bent u verplicht de koopovereenkomst te ondertekenen en de waarborgsom aan de gemeente te betalen. De koopovereenkomst van de aan u toegewezen kavel zal u binnen enkele weken worden toegezonden. Deze koopovereenkomst moet u uiterlijk één maand na de toezending aan de gemeente ondertekend retour sturen. Ook moet er dan een waarborgsom van 5% van de koopsom inclusief btw aan de gemeente zijn betaald. Het is daarom belangrijk dat u vooraf op de hoogte bent van alle (on)mogelijkheden omtrent de financiering en de bouw van de woning van uw keuze.

Uiterlijk een jaar na toezending van de koopovereenkomst moet u medewerking verlenen aan juridische levering van de bouwkavel en zult u bij de notaris de koopakte ondertekenen en de volledige koopsom, onder aftrek van het inschrijfgeld en de waarborgsom moeten betalen.

Niet afnemen van de kavel

Indien u na de verloting besluit om de kavel niet af te nemen dan krijgt u uw inschrijfgeld voor de verloting niet terug. De gemeente zal de kavel dan aan een andere koper toewijzen.

Mocht u na ondertekening van de koopovereenkomst en betaling van de waarborgsom besluiten de kavel terug te geven aan de gemeente, om wat voor reden dan ook, dan krijgt u én het inschrijfgeld én de betaalde waarborgsom niet terug.

Uitgeloot en dan?

Als u bij de verloting geen kavel kan worden toegewezen, oftewel wordt uitgeloot, omdat uw voorkeurskavels al aan andere inschrijvers zijn toegewezen, wordt u op een reservelijst geplaatst. De eerste uitgelote inschrijver komt als eerste op de reservelijst, de tweede als tweede en zo verder. In het geval dat er een kavel tijdens de verloting niet wordt verkocht of dat er een kavel terugkomt komt de reserve die bovenaan de reservelijst staat als eerste in aanmerking voor die kavel. Als de eerste reserve er van afziet komt de volgende aanmerking en zo verder.

In het geval u ervoor kiest om niet op de reservelijst te blijven staan kunt u dit schriftelijk aan Team Gebiedsontwikkeling doorgeven. In dat geval wordt uw inschrijfgeld teruggestort en komt u niet meer in aanmerking voor een kavel die eventueel niet wordt verkocht.

Planning uitgifte kavels De Graafschap

Kaveluitgifte door Gemeente Dronten

Kavels voor de bouw van vrijstaande woningen

Termijn	Omschrijving
30 juni 2023	sluitingstermijn voor aanmelden verloting kavels voorwaarden: toezenden inschrijfformulier en overmaken € 1.000,--
12 juli 2023	uiterlijke toezending uitnodiging verloting kavels
19 juli 2023	verloting kavels
uiterlijk 2 weken na verloting	uiterste datum toezending koopovereenkomst
uiterlijk 1 maand na toezending koopovereenkomst	ondertekening koopovereenkomst
uiterlijk 2 weken na ondertekening koopovereenkomst	betaling waarborgsom (géén bankgarantie), zijnde 5% van de koopsom
uiterlijk 3 maanden na toezending koopovereenkomst	indienen conceptaanvraag voor een bouwplan (online via het omgevingsloket)
uiterlijk 1 maand na indienen conceptaanvraag voor een bouwplan	uitsluitseel beoordeling conceptaanvraag
uiterlijk 2 maanden na positieve beoordeling conceptaanvraag	indienen aanvraag om een ontvankelijke omgevingsvergunning activiteit bouwen
uiterlijk 2 maanden na indienen aanvraag ontvankelijke omgevingsvergunning	vergunning verleend, mits er geen bezwaar wordt ingediend
uiterlijk 1 jaar na toezending koopovereenkomst	uiterste datum van eigendomsoverdracht grond bij notaris na deze datum wordt rente berekend
uiterlijk 2 jaar na aktepassering	voltooiing bouw

Aan de hiervoor genoemde data kunnen geen rechten worden ontleend.



23-016 Biddinghuizen Graafschap

Overzichtstekening kavels

- Kavels verkoop
- Kavels verkoop



Datum: 1-3-2023

Schaal:

Getekend: S.Kapitein

Teknr.: 23-016



22-125 Biddinghuizen Hemsink

Verkooptekening

Kad. nr.: Deel van E.3224

 539 m2



Datum: 9-1-2023

Schaal: 1:500

Getekend: S.Kapitein

Teknr.: 22-125



22-126 Biddinghuizen Hemsink

Verkooptekening

Kad. nr.: Deel van E.3224

 550 m²



Datum: 9-1-2023

Schaal: 1:500

Getekend: S.Kapitein

Teknr.: 22-126



22-127 Biddinghuizen Hemsink

Verkooptekening

Kad. nr.: Deel van E.3224

 550 m2



Datum: 9-1-2023

Schaal: 1:500

Getekend: S.Kapitein

Teknr.: 22-127



22-128 Biddinghuizen Hemsink

Verkooptekening

Kad. nr.: Deel van E.3224

 550 m²



Datum: 9-1-2023

Schaal: 1:500

Getekend: S.Kapitein

Teknr.: 22-128



22-129 Verkooptekening

Biddinghuizen de Graafschap

Kad. nr.: Deel van E.3062

 864 m2



Datum: 9-1-2023

Schaal: 1:500

Getekend: S.Kapitein

Teknr.: 22-129



22-130 Verkooptekening

Biddinghuizen de Graafschap

Kad. nr.: Deel van E.3062

 670 m2



Datum: 9-1-2023

Schaal: 1:500

Getekend: S.Kapitein

Teknr.: 22-130

GRONDPRIJZEN DE GRAAFSCHAP

UITGIFTE 6 KAVELS

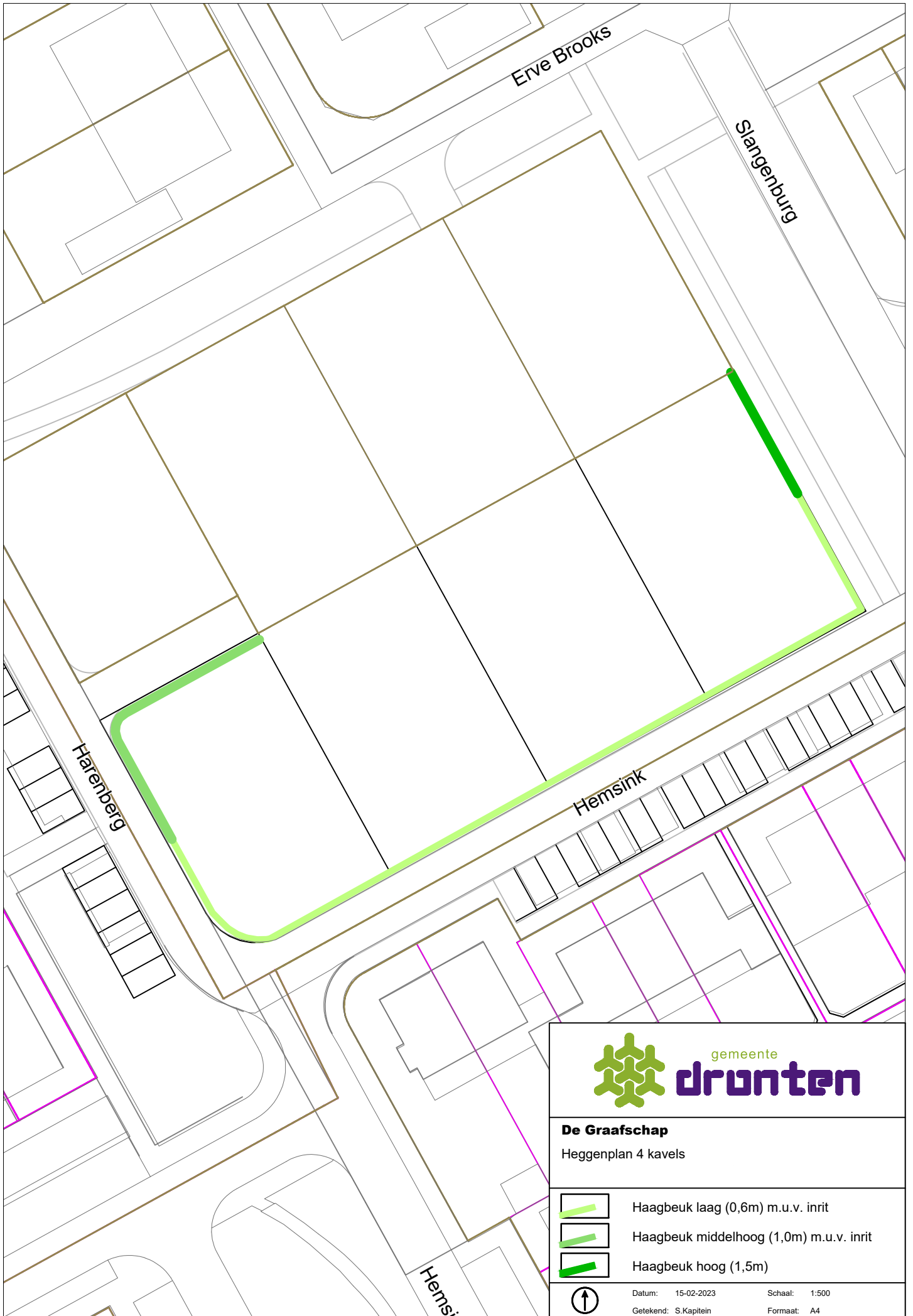
prijzen zijn geldig van 1-1-2023 t/m 31-12-2023

kavelnummer	straatnaam	m2	m2-prijs excl. btw	m2-prijs incl. btw	kavelprijs excl. btw	kavelprijs incl. btw
1 ^e fase G 136	Hemsink	539	€ 275,00	€ 332,75	€ 148.225,00	€ 179.352,25
1 ^e fase G 137	Hemsink	550	€ 275,00	€ 332,75	€ 151.250,00	€ 183.012,50
1 ^e fase G 138	Hemsink	550	€ 275,00	€ 332,75	€ 151.250,00	€ 183.012,50
1 ^e fase G 139	Hemsink	550	€ 275,00	€ 332,75	€ 151.250,00	€ 183.012,50
2 ^e fase G 140	De Wierse	864	€ 275,00	€ 332,75	€ 237.600,00	€ 287.496,00
2 ^e fase G 141	Klein Wissink	670	€ 275,00	€ 332,75	€ 184.250,00	€ 222.942,50

Leges omgevingsvergunning activiteit bouwen 2023




Gemeente Dronten	Basistarief	+ ‰ van de bouw- kosten	Totaal
Toetsing conceptaanvraag	€ 128,90		
Bij bouwkosten € 50.000 tot € 250.000	€ 159,60	18,05 ‰	
<i>Bijvoorbeeld</i> € 150.000			€ 2.867,10
€ 200.000			€ 3.769,60
€ 249.999			€ 4.672,08
Bij bouwkosten € 250.000 of meer	€ 1.275,20	15,20‰	
<i>Bijvoorbeeld</i> € 300.000			€ 5.835,20

Bouwkosten excl. Btw



De Graafschap

Heggenplan 4 kavels

-  Haagbeuk laag (0,6m) m.u.v. inrit
-  Haagbeuk middelhoog (1,0m) m.u.v. inrit
-  Haagbeuk hoog (1,5m)



Datum: 15-02-2023








Schaal: 1:500

Getekend: S.Kapitein

Formaat: A4



Legenda

	sym	omschrijving	sym	omschrijving	sym	
Muur voortuin klimplant: 1 meter hoog		Achtertuintuin beukenhaag: 1,80 meter hoog		Achtertuintuin beukenhaag met struiken: 1,50 meter hoog		
Beukenhaag voortuin: 1 meter hoog		Achtertuintuin klimplant muur: 1,80 meter hoog		Beukenhaag: 1 meter hoog		



De Graafschap Bestemmingsplan

1^e Uitwerkingsplan Biddinghuizen – De Graafschap fase 1

Hieronder vindt u *de belangrijkste* bepalingen uit het uitwerkingsplan dat van toepassing is op de uit te geven kavels. Let op: alleen de belangrijkste bepalingen zijn dus weergegeven. Aan dit uitwerkingsplan wordt straks uw bouwaanvraag getoetst. Dit plan is een juridisch bindend plan voor zowel u als de gemeente. Dit uitwerkingsplan bepaalt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden.

Het complete uitwerkingsplan kan worden geraadpleegd op www.dronten.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl: uitwerkingsplan Biddinghuizen – De Graafschap fase 1 (4041).



Belangrijkste (bouw)regels artikel 6: bestemming Wonen (W)

Het hoofdgebouw, de woning

- ✓ Situering binnen het bouwvlak op de bestemmingsplankaart;
- ✓ Bij vrijstaande woningen dient de voorgevel van het hoofdgebouw tenminste 2m en ten hoogste 5m vanaf de naar de tuin (T) gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- ✓ De oppervlakte van een hoofdgebouw mag bij vrijstaande woningen maximaal 150m² bedragen;
- ✓ De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet bij vrijstaande woningen minimaal 2,5m bedragen;
- ✓ De maximale goothoogte is 4,5m. Ter plaatse van de kavel met de rode arcering kan de goothoogte onder voorwaarden verhoogd worden tot maximaal 7m;
- ✓ De maximale bouwhoogte is 10m.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- ✓ Situering binnen het bouwvlak op de bestemmingsplankaart;
- ✓ Aan- en uitbouwen (niet bedoeld erkers), bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- ✓ de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelgrens moet bij vrijstaande woningen minimaal 0,5m bedragen;
- ✓ de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3m bedragen;
- ✓ de dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 60° bedragen;
- ✓ de diepte van aan- en uitbouwen of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping mag, gemeten van de achtergevel, maximaal 4m bedragen;

Erfafscheidingen (gebouwd)

- ✓ de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2m bedragen, maar vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1m.

Belangrijkste (bouw)regels artikel 3: bestemming Tuin (T)

- ✓ op of in deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd;
- ✓ de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1m bedragen.



De Graafschap

Overige informatie

Bodem en grondverzet

Bodem

In het plan De Graafschap is bodemonderzoek uitgevoerd. Het is gebruikelijk bodemonderzoeken uit te voeren bij de aan- en verkoop van percelen en voor het kunnen opstellen van een bestemmingsplan.

De bodem in Flevoland is in vergelijking met andere delen van Nederland voor een groot aantal stoffen bijzonder schoon. Dit komt omdat Flevoland in tegenstelling tot andere delen van Nederland nog maar een korte gebruiksgeschiedenis kent.

De bodem is in drie kwaliteitsklassen in te delen, te weten klasse achtergrondwaarde/natuur, klasse wonen en klasse industrie. In de gemeente Dronten komt klasse industrie niet voor. Grond in het plangebied De Graafschap heeft de klasse achtergrondwaarde/natuur. Dit betekent dat de percelen geschikt zijn voor alle functies.

Als u nog verder vragen heeft over de bodem, dan kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek (OFGV), telefonisch bereikbaar via (088) 6333 000.

Grondverzet

Binnen het plan De Graafschap wordt in principe een “gesloten grondbalans” gehanteerd. Dit houdt in dat grond, die vrijkomt bij de graafwerkzaamheden voor de wegen en de riolering, zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt hergebruikt. De gemeente probeert de te verkopen percelen zodanig op te leveren dat grond die vrijkomt bij het uitgraven van de kruipruimte, gebruikt kan worden voor de aanvulling en/of ophoging van de tuin. Overtollige grond uit de bouwkavels en de afvoer daarvan zijn voor rekening van de koper.

Rioolstelsel De Graafschap

In de woonwijk De Graafschap is alleen een stelsel voor vuilwater aangelegd. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk op locatie vastgehouden al dan niet wordt via boven de grond beëindigde regenpijpen afgevoerd naar de openbare weg. Het hemelwater stroomt langs de waterpasserende stenen, naar onderliggend zandbed en de vaste zandlaag naar het niveau van het grondwater of wordt door middel van een drain getransporteerd naar het oppervlaktewater. Het hemelwater wordt daarbij door infiltratie gezuiverd. Het afvalwater gaat via het stelsel naar de rioolzuivering.

Meer informatie

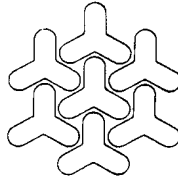
Heeft u vragen en/of wilt u meer informatie dan kunt u terecht bij de heer A. Beens van de afdeling Gebiedsontwikkeling van de gemeente Dronten, via telefoonnummer 14 0321.



De Graafschap concept Koopovereenkomst en Algemene verkoopvoorwaarden.

Koopovereenkomst : De Graafschap
Kavel woning : @
Ten name van : @
Versie : @

Kenmerk: kavel @



dronten

KOOPOVEREENKOMST PARTICULIERE BOUWKAVEL DE GRAAFSCHAP

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Dronten**, kantoor houdende De Rede 1 (8251 ER) te Dronten, te dezen vertegenwoordigd door de heer Drs. G.A. Jansen, planeconoom in dienst van de gemeente Dronten, bij Mandaatbesluit aangewezen op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, hierna te noemen "**de Gemeente**" of "**Verkoper**",

en

2. **De heer @ en mevrouw @**, wonende @ (adres), @ (postcode) te @ (plaats), hierna te noemen "**Koper**",

De Gemeente en Koper hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**" of ieder afzonderlijk "**Partij**".

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

De Gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan Koper, die koopt en in eigendom zal aanvaarden van de Gemeente: een perceel grond met kavelnummer @, gelegen aan de @ (ADRES) te @ (PLAATS), ter grootte van circa @ m², deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie @ (LETTER), nummer @ (ged.), één en ander zoals is aangegeven op de door beide Partijen geparafeerde, en bij deze overeenkomst behorende verkooptekening met nr. @ (TEKENINGNUMMER), d.d. @ (DATUM) (**Bijlage 1**), hierna te noemen "**het Perceel**".

ONDER DE VOLGENDE BEPALINGEN EN VOORWAARDEN:

Artikel 1. KOOPSOM

De koopsom van het Perceel bedraagt € @ (zegge: @ Euro). De koopsom excl. btw bedraagt € @ (zegge: @ Euro) en de btw bedraagt € @ (zegge: @ Euro).

Artikel 2. WAARBORG SOM EN INSCHRIJFGELD

Koopovereenkomst : De Graafschap
Kavel woning : @
Ten name van : @
Versie : @

- 2.1 Koper heeft een deel van de koopsom als inschrijfgeld, zijnde een bedrag van € 1.000,00 (zegge: duizend Euro), reeds voldaan. Dit bedrag wordt bij de passering van de notariële akte van levering verrekend met de koopsom.
- 2.2 De waarborgsom zoals bedoeld in artikel 4 van de Algemene Verkoopvoorwaarden bedraagt € @ (zegge: @ Euro). Over de waarborgsom is geen omzetbelasting (btw) verschuldigd.
- 2.3 Indien Koper afziet van de juridische levering (overdracht), vervallen de in artikel 2.1 genoemde inschrijfgeld en de in artikel 2.2 genoemde waarborgsom van rechtswege aan de Gemeente en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 2.4 Als door of namens Koper, voor de datum als genoemd in artikel 6.3 van deze overeenkomst, de conceptaanvraag voor het bouwplan niet is ingediend en/of voor de datum als genoemd in artikel 6.4 van deze overeenkomst de voor de bebouwing als bedoeld in artikel 6.1 benodigde omgevingsvergunning voor activiteit bouwen niet is ingediend, en/of de ingediende conceptaanvraag voor het bouwplan of de aanvraag omgevingsvergunning niet deugdelijk is aangevraagd, vervallen het inschrijfgeld en de waarborgsom aan de Gemeente en zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn. Dit kan echter uitsluitend na schriftelijke ingebrekestelling, waarbij aan Koper alsnog een redelijke termijn gegund zal worden zijn verplichtingen ter zake na te komen en Koper na het verstrijken van deze termijn in verzuim blijft.

Artikel 3. JURIDISCHE LEVERING EN BETALING KOOPSOM

- 3.1 De koopsom, vermeerderd met de daarover verschuldigde belastingen, zoals bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting of de omzetbelasting (btw), minus de reeds betaalde inschrijfgeld en waarborgsom dient bij de notaris te worden voldaan door storting op de derdenrekening van de notaris, uiterlijk bij het passeren van de akte van levering.
- 3.2 Het passeren van de notariële akte van levering ter zake de overdracht van het Perceel moet uiterlijk op @ (DATUM) plaatsvinden, tenzij het Perceel feitelijk of juridisch niet bouwrijp kan worden geleverd, in welk geval de eigendomsoverdracht zal geschieden binnen één (1) week nadat het Perceel feitelijk of juridisch bouwrijp kan worden geleverd. De in dit lid genoemde data gelden als fatale termijnen.
- 3.3 Koper wijst een notaris aan waar de akte van levering wordt opgemaakt en verleden. Indien Koper bij retournering van de ondertekende koopovereenkomst geen notaris heeft aangewezen, wijst de Gemeente een notaris aan waar de akte zal worden gepasseerd.
- 3.4 Vanaf de in artikel 3.2 genoemde datum, waarop de verplichting tot betaling van de koopsom ingaat, is Koper in verzuim en zal Koper over de koopsom inclusief omzetbelasting, zonder ingebrekestelling, een rentevergoeding verschuldigd zijn van 6 % (op jaarbasis) over (het restant van) de koopsom dat nog niet is

Koopovereenkomst : De Graafschap
Kavel woning : @
Ten name van : @
Versie : @

betaald. De rente zal worden berekend tot het moment van daadwerkelijke betaling van (het restant van) de koopsom.

- 3.5 Koper kan het Perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de datum van ondertekening van de notariële akte van levering is het Perceel voor rekening en risico van Koper.
- 3.6 Koper kan het Perceel alleen na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente vervroegd in gebruik nemen. De Gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval Koper toestemming krijgt van de Gemeente tot vervroegde ingebruikname is Koper verplicht de over dat deel van het Perceel verschuldigde koopsom inclusief btw over dat deel vóór de ingebruikname aan de Gemeente te voldoen. Vanaf de datum van ingebruikneming is het Perceel voor rekening en risico van Koper.

Artikel 4. KOSTEN EN BELASTINGEN

- 4.1 Alle kosten en belastingen verbonden aan de overdracht, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de notariskosten, de eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw), dan wel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting en de bankkosten zijn voor rekening van Koper.
- 4.2 Alle lasten en belastingen, welke van het Perceel worden geheven, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de kosten van opstal- en glasverzekering, gebruiksdeel belastingen, rioolrechten en waterschapslasten, komen vanaf de datum van passeren van de akte van levering voor rekening en risico van Koper, dan wel zoveel eerder als tussen Partijen is overeengekomen.
- 4.3 a. Indien de feitelijke levering van het Perceel aan Koper dan wel de ingebruikneming plaatsvindt vóór de overdracht, komende de op het Perceel betrekking hebbende lasten en belastingen op het moment van aflevering/ingebruikname voor rekening van Koper;
- b. Indien de feitelijke levering van het Perceel aan Koper dan wel de ingebruikneming plaatsvindt ná de overdracht, vindt verrekening tussen Partijen in onderling overleg plaats op het moment van de feitelijke levering.

Artikel 5. OMSCHRIJVING LEVERINGSVERPLICHTING

- 5.1 Het Perceel zal in bouwrijpe staat aan Koper worden overgedragen, zoals nader omschreven onder "Definities" in de Algemene Verkoopvoorwaarden, en voorts:
- a. in de staat waarin het zich op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst bevindt, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken en heersende en lijdende erfdienstbaarheden;
- b. vrij van huur, pacht of enig ander (persoonlijk) gebruiksrecht van derden;
- c. niet belast met opties of voorkeursrechten van derden;

Koopovereenkomst : De Graafschap
Kavel woning : @
Ten name van : @
Versie : @

- d. vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 5.2 In het geval Koper binnen zes (6) weken na de start van de bouwwerkzaamheden op obstakels stuit, waardoor het Perceel niet voldoet aan de definitie van bouwrijp, dient Koper dit zo spoedig mogelijk schriftelijk te melden bij de Gemeente. De obstakels zullen hierna in overleg met Koper worden verwijderd, op kosten van de Gemeente.
- 5.3 Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke (beperkte) rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, zoals deze voor Koper kenbaar zijn uit de aankomsttitel of openbare registers. Koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde - hem onbekende - lasten en beperkingen betreffende het Perceel.
- 5.4 Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen zijn onderzoeken gedaan waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de Flevolandse Bodemkwaliteitskaart met nummer 17M1182.RAP001. Op basis van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat het Perceel geschikt is voor de bestemming wonen.
- 5.5 Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, waaronder begrepen eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt door de Gemeente uitgesloten, behoudens die voor uitwinning.
- 5.6 Koper dient op / aan het Perceel, voor eigen rekening en risico, in ieder geval onderstaande werkzaamheden uit te voeren (niet limitatief), zoals nader omschreven in artikel 20 en 21 van de Algemene Verkoopvoorwaarden:
- het verrichten van sonderingsonderzoek;
 - het ontgraven tot onderzijde fundering (bouwput);
 - het draineren van het Perceel;
 - het realiseren van huisaansluitingen t.b.v. de riolering;
 - het realiseren van nutsvoorzieningen t.b.v. het Perceel;
 - het aanbrengen van erfafscheidingen;
 - het aanleggen van een inrit / uitrit.
- Daar waar percelen niet aan de bouwstraat grenzen, zal de Gemeente, als de woning bewoond is maar de straten nog niet zijn afgewerkt, minimale (tijdelijke) inritten aanleggen op openbaar terrein, nadat de inrit op eigen terrein is aangelegd.
- 5.7 Indien het Perceel uiterlijk op de datum van eigendomsoverdracht niet voldoet aan de definitie van bouwrijpe staat, zoals genoemd in lid 1 van dit artikel, behoudt de Gemeente zich het recht voor de levering uit te stellen.

Artikel 6. BEBOUWING

- 6.1 Het Perceel mag uitsluitend worden aangewend voor de bouw van een vrijstaande woning bestemd voor bewoning door Koper of uitoefening van een beroep door Koper dat in een gedeelte van de woning met behoud van de

Koopovereenkomst : De Graafschap
Kavel woning : @
Ten name van : @
Versie : @

woonfunctie kan worden uitgeoefend en dient gebruikt te worden overeenkomstig de bepalingen van het de het geldende bestemmingsplan en in overeenstemming te zijn met de aan Koper verleende / te verlenen omgevingsvergunning, dit op straffe van een boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd Euro) per dag of dagdeel dat Koper in verzuim is en het verzuim voortduurt.

- 6.2 De Gemeente zal niet aansprakelijk zijn, dan wel aansprakelijk kunnen worden gesteld voor de (gevolgen van) eventuele bezwaar- en beroepsprocedures, respectievelijk verzoeken om voorlopige voorziening op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht, onthouding van goedkeuring, alsmede schorsing c.q. vernietiging van vergunningen.
- 6.3 Voor @ (DATUM) moet Koper een conceptaanvraag voor een bouwplan hebben ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dronten (hierna te noemen "**het college**"). De conceptaanvraag voor een bouwplan wordt getoetst aan het bestemmingsplan "De Graafschap (4040)" en "Uitwerkingsplan Biddinghuizen – De Graafschap (4041)" en aan de welstandscriteria Welstandsnota 2004 – gemeente Dronten, gebied 11A, Biddinghuizen, De Graafschap". Een conceptaanvraag kunt u online doen. Dit gaat via het Omgevingsloket online.
- 6.4 Nadat Koper schriftelijk een positief advies heeft ontvangen over de conceptaanvraag, dient Koper binnen acht (8) weken na verzenddatum van dit advies een aanvraag om ontvankelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te dienen bij het college overeenkomstig het goedgekeurde conceptaanvraag. Het college kan deze termijn onder eventueel nader te stellen voorwaarden, op verzoek van Koper, verlengen. Het indienen van een omgevingsvergunning kunt u online doen. Dit gaat via het Omgevingsloket online.
- 6.5 Binnen twee (2) jaar na de datum van het verlijden van de notariële akte van levering moet de op het Perceel te realiseren bebouwing zijn voltooid, zodanig dat deze bebouwing geheel gereed is voor ingebruikgeving of ingebruikneming. Het college kan deze termijn onder eventueel nader te stellen voorwaarden, op verzoek van Koper, verlengen.
- 6.6 Zolang niet is voldaan aan de in artikel 6.5 gestelde verplichting mag Koper het Perceel niet zonder toestemming van het college vervreemden of met (beperkte) zakelijke rechten bezwaren, noch op een andere manier in gebruik geven, verhuren of verpachten aan derden. Aan deze eventuele toestemming kunnen door het college voorwaarden worden verbonden. Het vorenstaande geldt niet voor het vestigen van een recht van hypotheek op het Perceel door Koper.
- 6.7 Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van verkoop ex artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek of op rechterlijk bevel.
- 6.8 Koper dient overeenkomstig het bepaalde in art. 24 van de Algemene Verkoopvoorwaarden te dulden dat ten laste van het Perceel en ten behoeve

Koopovereenkomst : De Graafschap
Kavel woning : @
Ten name van : @
Versie : @

van de aan het Perceel grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de Gemeente door de Gemeente en openbare nutsbedrijven op de minst bezwarende wijze nutsvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende installaties en voorzieningen worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het Perceel.

- 6.9 Het is Koper niet toegestaan om hemelwaterafvoeren aan te sluiten op de riolering. Koper verplicht zich er zorg voor te dragen dat het hemelwater van de daken en verhardingen van de te bouwen woning(en), bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, via een door en voor rekening van Koper aan te leggen bovengrondse afvoer naar de openbare weg wordt afgevoerd dan wel infiltreert op de bij de woning(en) behorende grond. In verband met het bepaalde in de vorige zin moeten hemelwaterafvoeren van de te bouwen woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bovengronds beëindigd worden.
- 6.10 Koper dient zelf zorg te dragen voor de aanleg en instandhouding van een afvoer en/of een infiltratievoorziening, die voldoende is voor de afvoer van het hemelwater.
De door Koper te realiseren hemelwaterafvoer behoeft de goedkeuring van de Gemeente. De Gemeente dient uiterlijk vier (4) weken na ontvangst van het plan voor de afvoer naar de openbare weg schriftelijk mee te delen of zij goedkeuring verlenen aan de door Koper gewenste afvoer. Indien de Gemeente geen goedkeuring verleent aan het plan voor de afvoer geeft zij aan om welke redenen goedkeuring is onthouden. Koper dient, indien de Gemeente geen goedkeuring verleent aan het plan voor de afvoer, binnen vier (4) weken nadat de Gemeente Koper schriftelijk op de hoogte heeft gesteld van haar beslissing geen goedkeuring te verlenen aan het plan, voor de afvoervoorziening een aangepast plan in te dienen. Bij aanpassing van het plan voor de afvoervoorziening dient Koper de in de vorige volzin bedoelde redenen in acht te nemen.
- 6.11 Koper verplicht zich ter voldoening van de eisen in de Europese Kader Richtlijn Water er voor zorg te dragen dat bij de bouw van de woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij eventuele bouw van extra bouwwerken in de toekomst en bij eventuele verbouw van deze bouwwerken in de toekomst geen uitlogende stoffen te gebruiken die met hemelwater en/of grondwater in aanraking kunnen komen, zoals zink, lood en koper, tenzij deze zodanig zijn behandeld dat uitloging wordt voorkomen.
- 6.12 Het bepaalde in de artikelen 6.11, 6.12 en 6.13 geldt mutatis mutandis voor een rechtverrijgende.
- 6.13 a. Voor de datum van feitelijke levering van het Perceel zal de Gemeente het Perceel vooraf kadastraal afsplitsen, zodat het Perceel een voorlopige kadastrale grens heeft en een voorlopige oppervlakte, maar met een definitief perceelnummer.

Koopovereenkomst : De Graafschap
Kavel woning : @
Ten name van : @
Versie : @

- b. Koper verbindt zich om na de feitelijke levering van het Perceel of vanaf de ingebruikneming door Koper, zorg te dragen voor het handhaven van de door de Gemeente aangebrachte buizen en/of pikketten/kentekens. De kosten van een eventuele herhaalde uitzetting en aanwijzing van het Perceel als gevolg van verwijdering of verdwijning van de oorspronkelijke buizen en/of pikketten/kentekens komt geheel voor rekening en risico van Koper.
- c. Het verzorgen van de verdere splitsing van de door de Gemeente aan Koper geleverde percelen is voor verantwoordelijkheid, rekening en risico van Koper. Koper dient zelf verdere perceelsplitsing te verzorgen c.q. organiseren.

Artikel 7. HET RECHT VAN WEDERINKOOP

- 7.1 De Gemeente heeft het recht op wederinkoop na de eigendomsoverdracht van het Perceel in het geval:
- a. de Gemeente uiterlijk op @ geen positief advies kan geven over het conceptaanvraag voor het bouwplan, één en ander overeenkomstig artikel 6.3. van onderhavige overeenkomst, of;
 - b. Koper niet tijdig een ontvankelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen indient overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4, of;
 - c. Koper binnen de in artikel 6.5 gestelde termijn niet heeft voldaan aan de bouwplicht; of;
 - d. Koper lopende de periode bedoeld in artikel 6.5, in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede bij executoriaal beslag op zijn goederen.
- 7.2 Als de Gemeente van haar recht op wederinkoop gebruik maakt, zal hiervan tenminste veertien (14) dagen van tevoren aan de eigenaar en aan de eventuele ingeschreven hypothecaire schuldeisers kennis worden gegeven bij aangetekend schrijven.
- 7.3 Bij de uitoefening van het recht van wederinkoop zal de uitbetaling van wat ter zake door de Gemeente is verschuldigd, geschieden aan degene die alsdan in de openbare registers als eigenaar te boek is gesteld, dan wel aan de ingeschreven hypothecaire schuldeiseres, mits deze schriftelijk opgave doet (doen) van haar (hun) vordering op de eigenaar.
- 7.4 Bij de uitoefening van het recht van wederinkoop door de Gemeente zal de vergoeding worden bepaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, waarbij de koopsom exclusief btw wordt terugbetaald.

Artikel 8. OVERIGE VERPLICHTINGEN VAN KOPER

- 8.1 Koper is verplicht het Perceel behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van het openbaar gebied door middel van beukhagen (*Fagus sylvatica*)

Koopovereenkomst : De Graafschap
Kavel woning : @
Ten name van : @
Versie : @

en deze beukhagen te onderhouden. De te realiseren erfafscheiding moet worden gerealiseerd overeenkomstig **Bijlage 2**: Overgang tuin/openbaar gebied. De kosten van het maken van erfafscheidingen komen voor rekening van Koper.

- 8.2 Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing, op het Perceel voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's toegankelijke opstelplaats voor twee auto's aan te leggen en in stand te houden. Indien in de woning een aan huis gebonden beroep wordt uitgeoefend dienen in verband hiermee voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, nader geregeld in het geldende bestemmingsplan dan wel in de Nota Parkeernormen Dronten 2016 (**Bijlage 3**).

Artikel 9. VERKLARINGEN VAN DE VERKOPER

De Verkoper verklaart het navolgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Perceel.
2. Het Perceel wordt overgedragen vrij van huur/pacht en/of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het Perceel is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.
3. Aan de Verkoper zijn van overheidswege of door de nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Perceel voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
4. Het Perceel is niet betrokken in een ruilverkavelings- en/of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
5. Aan Verkoper is niet bekend dat het Perceel is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of 8 Wet voorkeursrecht Gemeenten dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8 a van de Wet voorkeursrecht Gemeenten.
6. Ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Artikel 10. SCHADE DOOR KOPER VEROORZAAKT

- 10.1 Koper is aansprakelijk voor alle schade die wordt aangebracht door handelingen of nalaten daarvan door Koper en/of door Koper ingeschakelde derden, waaronder bouwverkeer, aan de rond het Perceel gelegen gronden, inclusief groenvoorzieningen, en aan alles wat op en in deze gronden aanwezig is, zoals bouwwerken, werken, kabels en/of leidingen.
- 10.2 Indien Koper, of in opdracht van Koper handelende derden, schade veroorzaken aan eigendommen van de Gemeente, zal dit binnen zeer bekwame tijd aan de Gemeente worden gemeld.

Koopovereenkomst : De Graafschap
Kavel woning : @
Ten name van : @
Versie : @

- 10.3 Op het eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente dient de schade, als bedoeld in lid 1 van dit artikel, door Koper te worden hersteld.
- 10.4 Indien Koper nalatig blijft met het herstellen van de schade, is de Gemeente gerechtigd de schade te herstellen en de kosten hiervan te verhalen op Koper.
- 10.5 De Gemeente kan in de daarvoor in aanmerking komende gevallen eisen dat, alvorens met het doen van ontgraving of andere werkzaamheden in of op het Perceel wordt begonnen, door of vanwege Koper op zijn kosten voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van schade aan de aangrenzende gebouwen, terreinen, werken of wegen.

Artikel 11. KETTINGBEDING / KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

- 11.1 De bepalingen in deze overeenkomst blijven onverminderd van kracht bij herbouw of herstel op het Perceel na tenietgaan van de in het kader van deze koopovereenkomst gerealiseerde bebouwing.
- 11.2 Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, gelet op artikel 25 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, het bepaalde in de artikelen 6.9, 8.1, 8.2, 12.1, 12.2, bij overdracht van het Perceel als een kettingbeding aan de nieuwe eigenaar op te leggen en in verband daarmee, om het in deze artikelen bepaalde in de notariële akte op te nemen.
- 11.3 Partijen komen overeen dat de in artikel 6.1, 6.6, 6.8, 6.10 en 6.11 genoemde verplichtingen rusten op het Perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het Perceel in eigendom zal/zullen verkrijgen. Bedoelde verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel 12. BOETEBEPALINGEN

- 12.1 Bij elke eigendomsoverdracht – of het vestigen van beperkte (zakelijke) gebruiksrechten, uitgezonderd erfdienstbaarheden, op het geheel of een gedeelte van het Perceel is Koper of opvolgende verkrijger verplicht het bepaalde in artikel 11.2 aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de gemeente Dronten, op straffe van verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend Euro) ten behoeve van de Gemeente, te voldoen binnen veertien (14) dagen nadat Koper van de Gemeente een verzoek tot betaling heeft ontvangen. De Gemeente is voorts bevoegd om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 12.2 Bij niet-nakoming of overtreding van enige verplichting voortvloeiend uit de Koopovereenkomst en/of Algemene Verkoopvoorwaarden verbeurt Koper of diens rechtsopvolger(s), na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete. De hoogte van deze

Koopovereenkomst : De Graafschap
Kavel woning : @
Ten name van : @
Versie : @

boete is gelijk aan: (1) éénmalig vijf procent (5%) van de Koopsom zoals opgenomen in de Koopovereenkomst met een minimum van € 250,00 (zegge: tweehonderdenvijftig Euro), dan wel (2) een boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd Euro) per dag of dagdeel, dit ter vrije keuze van de Gemeente, tenzij een afwijkende boete is overeengekomen. Voor zover de schade van de Gemeente uitstijgt boven de boete, heeft de Gemeente naast de boete eveneens recht op aanvullende schadevergoeding.

12.3 Het college van burgemeester en wethouders zal Koper of diens rechtsopvolger(s) per aangetekende brief opmerkzaam maken op de overtreding en hem, respectievelijk hen, een termijn van acht (8) dagen gunnen om alsnog aan zijn/hun verplichtingen te voldoen of de verboden toestand op te heffen, tenzij er sprake is van een spoedeisend belang, in welk geval de termijn van acht (8) dagen door de Gemeente kan worden ingekort.

12.4 Als na verloop van de in het vorige lid bedoelde termijn nog niet aan de betreffende verplichting is voldaan of de verboden toestand niet is opgeheven, is Koper in verzuim en sommeert het college van Burgemeester en wethouders Koper of zijn rechtsopvolger(s) om de verbeurde boete op een door hen aan te geven bank- of girorekening te storten, binnen de daarvoor op de factuur gestelde betalingstermijn.

Artikel 13. ONTBINDING OVEREENKOMST

13.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 26 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, kan deze overeenkomst door de Gemeente worden ontbonden en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, indien:

- a. het tot beslissen bevoegde orgaan van de Gemeente niet tot verkoop besluit; of
- b. de waarborgsom niet wordt betaald op het in artikel 4, lid 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden genoemde tijdstip respectievelijk de andere toegestane zekerheidsstelling niet wordt overlegd; of
- c. Koper niet meewerkt aan het passeren van de notariële akte van levering conform het bepaalde in artikel 6 van de Algemene Verkoopvoorwaarden; of
- d. Koper niet meewerkt aan het vestigen van de overeengekomen kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, zoals opgenomen in artikel 9 van deze overeenkomst; of
- e. Het bepaalde in artikel 2.5 van deze overeenkomst van toepassing is; of
- f. Koper voor het verlijden van de akte van levering:
 - in staat van faillissement wordt verklaard; of
 - surseance van betaling heeft gekregen; of
 - er executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken / goederen wordt gelegd.

13.2 De ontbinding geschiedt door een schriftelijke verklaring van de Gemeente aan Koper.

Koopovereenkomst : De Graafschap
Kavel woning : @
Ten name van : @
Versie : @

13.3 De in dit artikel genoemde ontbindende voorwaarden kunnen uiterlijk tot aan de datum van het passeren van de akte van levering worden ingeroepen.

Artikel 14. TWEE OF MEER KOPERS

14.1. Indien er meer dan één koper is, kunnen kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij dezen onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan uitvoering van deze koopovereenkomst, waaronder doch niet uitsluitend begrepen de juridische levering van het perceel.

14.2 Alle Verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 15. SLOTBEPALINGEN

15.1 Op de in deze koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnwet van toepassing.

15.2 Deze koopovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.

15.3 Indien en voor zover bepalingen uit deze koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk tegenstrijdig mochten zijn met de eerder tussen of namens Partijen gevoerde correspondentie of andere documenten prevaleert de tekst van deze koopovereenkomst, behoudens voor zover in deze koopovereenkomst anders bepaald.

15.4 Waar in deze koopovereenkomst wordt verwezen naar het huwelijk, wordt tevens bedoeld het geregistreerd partnerschap. Waar wordt verwezen naar een echtgenote of echtgenoot wordt tevens bedoeld een geregistreerd partner.

15.5 Voor zover in deze koopovereenkomst niet anders is bepaald, kunnen de in deze koopovereenkomst genoemde bijlagen zowel originele documenten als fotokopieën daarvan betreffen. Fotokopieën worden geacht dezelfde (bewijs)kracht te hebben als de originele documenten waarvan zij een kopie vormen.

Artikel 16. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

16.1 Op deze overeenkomst zijn van toepassing de “Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Dronten 2020” zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 27 oktober 2020, met nummer Bb.20.0504, welke voorwaarden bij deze overeenkomst zijn gevoegd en daarvan deel uitmaken (**Bijlage 4**). Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart Koper de Algemene Verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen en onvoorwaardelijk met de inhoud daarvan in te stemmen.

Koopovereenkomst : De Graafschap
Kavel woning : @
Ten name van : @
Versie : @

16.2 Voor zover de bepalingen van de onderhavige overeenkomst het bepaalde in de Algemene Verkoopvoorwaarden overschrijven of eventueel in strijd zijn met het bepaalde in de Algemene Voorwaarden, prevaleert het bepaalde in de onderhavige overeenkomst.

Artikel 17. BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst:

1. Verkooptekening, nr. @, d.d. @;
2. Overgang tuin / openbaar gebied;
3. Nota Parkeernormen Dronten 2016;
4. Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Dronten 2020.

Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart Koper de inhoud van de bijlagen te kennen en de inhoud hiervan onvoorwaardelijk te accepteren. Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleert het bepaalde in de overeenkomst.

Aldus overeengekomen, opgemaakt en ondertekend,

te @ d.d.-....-202@,

te Dronten d.d.-....-202@,

Koper,

De Gemeente,

@

de heer Drs. G.A. Jansen

@

Koopovereenkomst : De Graafschap
Kavel woning : @
Ten name van : @
Versie : @

VOORKEUR NOTARIS

Koper verklaart dat de getekende overeenkomst met bijlagen door de Gemeente kan worden toegezonden naar notariskantoor:

Naam:

Adres:

Woonplaats:



ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN voor onroerende zaken

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Algemene bepalingen
Artikel 1:	Toepassing Algemene verkoopvoorwaarden
Artikel 2:	Definities
Hoofdstuk 2.	Koopovereenkomst, Koopsom en Levering.
Artikel 3:	Toezending Koopovereenkomst
Artikel 4:	Waarborgsom / Bankgarantie
Artikel 5:	De Koopsom
Artikel 6:	Overdracht van de Onroerende zaak / Ingebruikname
Artikel 7:	Inmeting van de Onroerende zaak / Kadastrale aanwijzing
Artikel 8:	Over- en ondermaat
Hoofdstuk 3.	Staat en gebruik van de Onroerende zaak (het Verkochte)
Artikel 9:	Staat van het Verkochte
Artikel 10:	Bodemverontreiniging
Artikel 11:	Beoogd gebruik
Artikel 12:	Afscheiding Onroerende zaak tijdens bouw van Opstallen / Bouwverkeer
Artikel 13:	Verwijderen bouwmaterialen
Artikel 14:	Schade aan eigendommen van Gemeente of derden
Artikel 15:	Schade aan eigendommen van Koper
Artikel 16:	Verbod tijdelijk woonverblijf
Hoofdstuk 4.	Omgevingsvergunning / Bouwplicht
Artikel 17:	Aanvraag Omgevingsvergunning
Artikel 18:	Bouwplicht
Artikel 19:	Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht
Hoofdstuk 5.	Bebouwing / Riolering / Nutsvoorzieningen / Kabels en Leidingen.
Artikel 20:	Uitvoeren werkzaamheden door Koper
Artikel 21:	Riolering en drainage
Artikel 22:	Hergebruik vrijkomende grond
Artikel 23:	Aanleg en in stand houden parkeerplaatsen
Hoofdstuk 6.	Zakelijke rechten / Kettingbedingen / Gedoogplicht
Artikel 24:	Gedoogplicht
Artikel 25:	Kettingbedingen / kwalitatieve verplichtingen
Hoofdstuk 7.	Beëindiging / Ontbinding overeenkomst
Artikel 26:	Ontbinding, opzegging, ingebrekestelling, verzuim en boete
Artikel 27:	Faillissement en beslag
Artikel 28:	Geschillenregeling / toepasselijk recht
Hoofdstuk 8.	Slotbepalingen
Artikel 29:	Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid
Artikel 30:	Concernbeding (alleen van toepassing bij bedrijfskavels)
Artikel 31:	Citeertitel

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Toepassing Algemene Verkoopvoorwaarden

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke door de Gemeente met een Koper te sluiten Koopovereenkomst voor de verkoop van een Onroerende zaak bestemd voor:
 - a. een particuliere Bouwkavel;
 - b. bedrijfsmatig gebruik (Bedrijfskavel);
 - c. project- of seriematige matige bouw van woningen en/of commercieel vastgoed.
2. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zullen voor of bij het totstandkomen van de Koopovereenkomst aan de Koper ter hand worden gesteld. De Algemene Verkoopvoorwaarden behoeven niet woordelijk in de Koopovereenkomst te worden opgenomen om van toepassing te zijn.
3. In de Koopovereenkomst kunnen naast deze Algemene Verkoopvoorwaarden, tevens nog Bijzondere voorwaarden worden overeengekomen.
4. Indien woorden in deze Algemene Verkoopvoorwaarden beginnen met een hoofdletter, niet zijnde het begin van een zin, komen deze woorden overeen met de desbetreffende definitie in deze Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 2. Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Akte van levering	de notariële akte waarin de Overdracht van de Onroerende zaak wordt geregeld. Deze akte wordt bij de notaris opgemaakt en ondertekend.
Aflevering	het stellen van het Verkochte in het bezit van de Koper als bedoeld in artikel 7:9 van het BW
Algemene Verkoopvoorwaarden	deze voorwaarden van de Gemeente Dronten die bestemd zijn om te gelden bij Gemeentelijke Koopovereenkomsten.
Bankgarantie	een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie, afgegeven door een in Nederland gevestigde bank, in de zin van artikel 1, lid 1 van de Wet op het financieel toezicht, waarbij de bank zich verplicht op om het eerste schriftelijke verzoek van de Gemeente (afroep) het bedrag uit te keren waarvoor de garantie is gesteld.
Bedrijfskavels	Bouwgrond, bestemd om te worden bebouwd met één of meerdere Opstallen, dienende voor de uitoefening van een bedrijf.
Bedrijfsterrein	Bouwgrond bestemd voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten door ondernemingen.
Beeldkwaliteitsplan	een Gemeentelijk beleidsdocument dat dient ter vormgeving van de te realiseren bebouwing en inrichting van de Bouwkavel en /of de openbare ruimte
Beperkte rechten	de rechten van vruchtgebruik, erfpacht, opstal, erfdienstbaarheid, pand en hypotheek
Bestemmingsplan	een plan, vastgesteld door de Gemeenteraad, waarin de bestemming van gronden is aangegeven en waarin voorschriften zijn opgenomen over de bouwmogelijkheden en het gebruik van gronden, die de bevolking van de Gemeente Dronten binden.
Bouwgrond	de onbebouwde, over te dragen Onroerende zaak, zoals kadastraal omschreven in de Koopovereenkomst.

Bouwkavel	een voor bebouwing met één woning of één bedrijfspand in aanmerking komend gedeelte van de Bouwgrond. Uitsluitend op schriftelijk verzoek van Koper kan de Gemeente hiervoor onder nader te bepalen voorwaarden ontheffing/vrijstelling van verlenen.
Bijzondere voorwaarden	voorwaarden, die afwijken van of een aanvulling vormen op de Algemene Verkoopvoorwaarden en als zodanig in de Koopovereenkomst en in de Akte van levering worden opgenomen.
Bouwrijp	toestand waarbij de Onroerende zaak geschikt is om bebouwd te worden, eventueel aanwezige bebouwing is gesloopt, hekwerken bomen, bosschages, stobben, oude nutsleidingen en funderingen zijn verwijderd, de Onroerende zaak aan één zijde voldoende bereikbaar is en met aansluitmogelijkheden op nutsvoorzieningen, nabij de erfgrans van de Onroerende zaak. Het aanleggen van drainage of het uitvoeren van bemaling ter voorkoming van wateroverlast, gedurende de bouwwerkzaamheden maar ook na realisatie van de Opstal(len) komt voor rekening en risico van de Koper.
Burgemeester en wethouders	het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Dronten.
Bijzondere voorwaarden	voorwaarden die afwijken van of een aanvulling vormen op de Algemene Verkoopvoorwaarden en als zodanig in de Koopovereenkomst en in de Akte van levering worden opgenomen.
Feitelijke levering	de feitelijke ter beschikkingstelling (Aflevering) van het Verkochte, als bedoeld in artikel 7:9 van het BW.
Gemeente	het rechtspersoonlijkheid bezittende lichaam, respectievelijk de Gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Dronten.
Ingebruikname / neming	het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de Onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afrastering omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van Ingebruikneming.
Kadastrale uitmeting	de aanwijs van het Verkochte als deel van een groter perceel door het kadaster in aanwezigheid van de Gemeente en de wederpartij(en) na de eigendomsoverdracht.
Koopovereenkomst	de op schrift gestelde door partijen ondertekende tot levering verplichtende overeenkomst tot verkoop, waarin partijen met verwijzing naar deze Algemene Verkoopvoorwaarden de transactie gedetailleerd met inbegrip van Bijzondere voorwaarden vastleggen.
Koopsom	de overeengekomen prijs, eventueel te verhogen met de door de Gemeente in rekening te brengen en af te dragen belastingen.
Koper	de natuurlijke- of rechtspersoon die als wederpartij van de Gemeente met deze Gemeente een Koopovereenkomst heeft gesloten.
Levering (overdracht)	de eigendomsoverdracht als bedoeld in artikel 3:89 BW, waarvoor is vereist het ondertekenen van een Akte van levering en inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers van het Kadaster.

Maatschappelijke voorzieningen	voorzieningen ten behoeve van maatschappelijke functies, waartoe onder meer worden gerekend onderwijs, zorg, sport, recreatie, religieuze en sociaal-culturele instellingen.
Omgevingsvergunning	een Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen en gebruiken van een bouwwerk.
Onroerende zaak	de grond, Bouwgrond of Bouwkavel en/of Opstallen die het object van de Koopovereenkomst vormen.
Opstal	een door Koper, of in opdracht van Koper op de grond geplaatst object, waaronder begrepen – maar niet uitsluitend - een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde.
Optieovereenkomst	een overeenkomst tussen de Gemeente en een potentiële Koper waarbij laatstgenoemde het recht krijgt om een Onroerende zaak in eigendom te verwerven, dit onder de in de Optieovereenkomst genoemde voorwaarden.
Optievergoeding	de vergoeding die door Koper is betaald voor het reserveren van de Onroerende zaak, zoals vastgelegd in de tussen Koper en de Gemeente gesloten optieovereenkomst. Deze vergoeding wordt ook wel reserveringsvergoeding genoemd.
Overdracht	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de Akte van levering in de openbare registers.
Partijen	de Koper en de Gemeente gezamenlijk aangeduid.
Verkochte	de Onroerende zaak, zoals nader aangeduid in de Koopovereenkomst.
Vervreemden	naast juridische eigendomsovergang wordt, indien de Koper een rechtspersoon, vennootschap onder firma, maatschap of ander samenwerkingsverband hoe ook genaamd is, als vervreemding mede aangemerkt economische eigendomsoverdracht evenals aanmerkelijke wijziging in het statutaire of feitelijke doel, wijziging in de bedrijfsuitoefening, overgang van een belangrijk deel van het aandelenpakket op anderen dan de aandeelhouders ten tijde van de verkoop, alsmede fusie of andere overeenkomsten, waarbij de macht in de vennootschap op andere natuurlijke of rechtspersonen overgaat, of - bij vennootschap onder firma en maatschappen - toetreding van nieuwe vennoten of maten.
Waarborgsom	een bedrag dat Koper dient te betalen voorafgaande aan het sluiten van de Koopovereenkomst en welk bedrag dient als waarborg voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst door Koper.
Wettelijke rente	wettelijk vastgesteld rentepercentage over de Koopsom dat in rekening wordt gebracht bij Koper indien de Koopsom niet tijdig wordt voldaan en/of de Akte van Levering niet tijdig wordt gepasseerd.
Woonrijp	de realisatie van openbare voorzieningen, waaronder het aanleggen van de definitieve bestrating en/of van trottoirs, groenvoorzieningen, het aanbrengen van openbare verlichting en het aanleggen van parkeervoorzieningen. Het Woonrijp maken zal plaatsvinden na het Bouwrijp maken.

Hoofdstuk 2. Koopovereenkomst, Koopsom en Levering.

Artikel 3. Toezending en totstandkoming Koopovereenkomst

1. De Koper dient binnen één (1) maand na datum verzenden van de Koopovereenkomst of uitreiking daarvan door of vanwege de Gemeente aan Koper, de Koopovereenkomst op elke pagina te paraferen en voorzien van naam en handtekening, te retourneren aan de Gemeente. Indien binnen deze termijn geen ondertekende Koopovereenkomst door de Gemeente wordt ontvangen, vervalt het aanbod zoals gedaan in de toegezonden Koopovereenkomst en kan Koper daaraan geen rechten meer ontlenen.
2. Pas nadat de Gemeente een door Koper geparafeerde en ondertekende Koopovereenkomst heeft ontvangen en de overeengekomen Waarborgsom door Koper is betaald, zal de Gemeente overgaan tot ondertekening van de Koopovereenkomst. Koper is ermee bekend dat in voorkomende gevallen namens de Gemeente nog een verkoopbesluit dient te worden genomen. Indien dat het geval is, komt pas nadat een verkoopbesluit is genomen en de Koopovereenkomst namens de Gemeente ondertekend is, rechtsgeldig een Koopovereenkomst tot stand.
3. Nadat de Koopovereenkomst namens de Gemeente is ondertekend, doet de Gemeente hiervan zo spoedig mogelijk mededeling aan de Koper en zal de Gemeente een afschrift van de ondertekende Koopovereenkomst aan Koper retour zenden.
4. Van elke Koopovereenkomst maakt een tekening deel uit waarop het Verkochte schetsmatig staat aangegeven.

Artikel 4. Waarborgsom / Bankgarantie

1. Koper dient aan de Gemeente een Waarborgsom te voldoen. De Waarborgsom dient door Koper te worden voldaan op de dag van ontvangst door de Gemeente van de door Koper ondertekende Koopovereenkomst, doch uiterlijk binnen 14 dagen na verzending van de Koopovereenkomst. Wanneer binnen genoemde termijn geen Waarborgsom door de Gemeente wordt ontvangen, vervalt het aanbod zoals gedaan in de toegezonden Koopovereenkomst en kan Koper daaraan geen rechten meer ontlenen. Dit betekent dat de Gemeente niet is gehouden de Koopovereenkomst te ondertekenen. Er komt aldus geen rechtsgeldige Koopovereenkomst tot stand.
2. De Waarborgsom bedraagt 5% van de vastgestelde Koopsom zoals genoemd in de Koopovereenkomst, doch nimmer minder dan € 250,00. De Waarborgsom dient te worden betaald op een door de Gemeente te bepalen wijze. Over de Waarborgsom is geen omzetbelasting (btw) verschuldigd.
3. Bij het passeren van de Akte van levering wordt de betaalde Waarborgsom met de Koopsom verrekend. In alle overige gevallen wordt de betaalde Waarborgsom door de Gemeente aan de Koper gerestitueerd, met dien verstande dat de Waarborgsom vervalt aan de Gemeente indien:
 - a. de Koopovereenkomst wordt ontbonden ten gevolge van aan Koper te wijten feiten of omstandigheden;
 - b. de Koper afziet van de Juridische levering (overdracht);
 - c. de Koper geen medewerking verleent aan de Juridische levering (overdracht) binnen 6 weken nadat Burgemeester en wethouders hem schriftelijk om die medewerking hebben verzocht.
4. De Gemeente is gerechtigd om boetes, rente en/of schades te verrekenen met de Waarborgsom. Er wordt door de Gemeente geen rente vergoed over de Waarborgsom.
5. Burgemeester en wethouders kunnen onder het stellen van voorwaarden toestaan dat door Koper zakelijke of persoonlijke zekerheid wordt gesteld in plaats van een Waarborgsom, waaronder het verstrekken van een Bankgarantie. Koper dient voor het ondertekenen van de Koopovereenkomst hiertoe schriftelijk een verzoek te hebben ingediend, bij gebreke waarvan deze mogelijkheid voor Koper komt te vervallen. Het bepaalde in deze Algemene voorwaarden is op een Bankgarantie van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5. De Koopsom

1. De Koopsom, vermeerderd met de daarover verschuldigde belastingen, zoals bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting of de omzetbelasting (btw), dient bij de notaris te worden voldaan door storting op de derdenrekening van de notaris, uiterlijk bij het passeren van de Akte van levering.

2. Indien Koper voor het sluiten van een Koopovereenkomst een Optievergoeding heeft betaald die uitsluitend betrekking heeft op Verkochte, wordt de Optievergoeding in mindering gebracht op Koopsom bij het passeren van de Akte van levering.
3. Indien door omstandigheden, welke aan de Koper zijn toe te rekenen, de Akte van levering niet tijdig wordt gepasseerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 6, lid 1 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, is Koper in verzuim, zonder dat hiervoor een ingebrekestelling verschuldigd is. De datum als bedoeld in artikel 6, lid 1 geldt tussen Partijen als een fatale termijn. Koper is alsdan aan de Gemeente een direct opeisbare rentevergoeding over de Koopsom verschuldigd, gerekend vanaf de datum waarop de Akte van levering uiterlijk zou moeten worden gepasseerd tot aan de datum van ontvangst van de Koopsom met de daarover verschuldigde kosten, belastingen en rechten zoals bedoeld in artikel 6, lid 4 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden.
4. Het percentage van de rentevergoeding in het voorgaande lid bedraagt 0,5% per maand. De verschuldigde rente wordt maandelijks berekend, volgens de samengestelde interestmethodiek.
5. Indien uitstel van het passeren van de Akte van levering leidt tot ontbinding van de Koopovereenkomst, zijn artikel 26, lid 3 e.v. van de Algemene Voorwaarden onverkort van toepassing.

Artikel 6. Overdracht van de Onroerende zaak / Ingebruikname

1. De Levering van de Onroerende zaak zal plaatsvinden uiterlijk binnen 6 weken na de dag waarop de door de Gemeente ondertekende Koopovereenkomst aan de Koper retour is gezonden, tenzij in de Koopovereenkomst een andere termijn is opgenomen. Indien het Bestemmingsplan voor het door Koper beoogde gebruik nog niet onherroepelijk is, neemt de termijn van 6 weken niet eerder een aanvang dan nadat dit bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Indien er voor de Gemeente voorts bijzondere omstandigheden van toepassing zijn, is de Gemeente gerechtigd eenzijdig de Levering op te schorten tot de voor de Gemeente bijzondere omstandigheden zijn komen te vervallen.
2. Uitsluitend na een gemotiveerd verzoek van Koper, kan de Gemeente uitstel verlenen voor het passeren van de Akte van Levering. De Gemeente kan hieraan financiële voorwaarden stellen zoals het in rekening brengen van de (wettelijke) rente en/of het verhogen van de Waarborgsom.
3. De Akte van levering wordt opgemaakt en verleden door een notaris, die door Koper wordt aangewezen. Indien de Koper bij retournering van de ondertekende Koopovereenkomst geen notaris heeft aangewezen, wijst de Gemeente een notaris aan, waarmee Koper onvoorwaardelijk instemt.
4. Alle kosten en belastingen verbonden aan de Overdracht, waaronder maar niet uitsluitend begrepen de notariskosten, de eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw), danwel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting zijn voor rekening van Koper.
5. Alle lasten en belastingen, welke van de Onroerende zaak worden geheven, komen vanaf de datum van passeren van de Akte van levering voor rekening en risico van de Koper, dan wel zoveel eerder als tussen Partijen is overeengekomen. Indien de Feitelijke levering van de Onroerende zaak aan Koper danwel de Ingebruikneming plaatsvindt voor de Overdracht, komen de op Onroerende zaak betrekking hebbende lasten en belastingen op het moment van Aflevering / Ingebruikname voor rekening van Koper.
6. De Aflevering van het Verkochte aan de Koper en aanvaarding van het Verkochte door Koper, vindt plaats direct na ondertekening van de Akte van Levering, tenzij de Aflevering / Ingebruikname van het Verkochte op een andere datum is overeengekomen.
7. Het is Koper niet toegestaan het Verkochte zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente vóór het passeren van de Akte van levering in gebruik te nemen. Koper kan uitsluitend na verkregen schriftelijke toestemming door of namens Burgemeester en wethouders het Verkochte eerder (voor het passeren van de Akte van levering) in gebruik aanvaarden, met dien verstande dat het Verkochte niet eerder in gebruik zal worden gegeven dan na totstandkoming van de Koopovereenkomst.
8. Indien de Gemeente toestemming verleent aan Koper de Onroerende zaak vóór de het passeren van de Akte van Levering in gebruik te nemen, dient Koper de over dat deel van de Onroerende zaak verschuldigde Koopsom vóór de ingebruikname aan de Gemeente te voldoen, vermeerderd met de btw

over dat deel. Daarnaast kan door of namens Burgemeester en wethouders, aan de schriftelijke toestemming aanvullende (financiële) voorwaarden worden verbonden.

9. Vanaf de Aflevering dan wel de Ingebruikname van het Verkochte, komt het Verkochte geheel voor rekening en risico van de Koper.

Artikel 7. Inmeting van de Onroerende zaak / kadastrale aanwijzing.

1. Voor de datum van Aflevering van de Onroerende zaak zal de Gemeente de Onroerende zaak vooraf kadastraal afsplitsen, zodat de Onroerende zaak een voorlopige kadastrale grens heeft en een voorlopige oppervlakte, maar met een definitief Perceelnummer.
2. De (nieuwe) (buiten)grenzen van de Onroerende zaak zullen door de Gemeente met buizen en/of piketten of de daarvoor door de Gemeente in de plaats te stellen kentekens, op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangeduid. Aan de Koper worden op diens verzoek aan Koper respectievelijk het Kadaster eenmalig de (nieuwe) kadastrale (buiten)grenzen aangewezen. De officiële Kadastrale aanwijs van de (nieuwe) Kadastrale (buiten)grenzen, vindt tussen partijen plaats in aanwezigheid van het Kadaster, waarna de definitieve inmeting van de (nieuwe) kadastrale (buiten)grenzen plaatsvindt. Koper machtigt de Gemeente om de kadastrale uitzetting t.b.v. de kadastrale aanwijzing aan het kadaster te verzorgen.
3. Koper verbindt zich om na Aflevering van de Onroerende zaak of vanaf de Ingebruikneming door Koper, zorg te dragen voor het handhaven van de buizen en/of piketten/kentekens. De kosten van een eventuele herhaalde uitzetting en aanwijzing van het Verkochte als gevolg van verwijdering of verdwijning van de oorspronkelijke buizen en/of piketten/kentekens komt geheel voor rekening en risico van Koper. Indien een herhaalde uitzetting noodzakelijk is, dient Koper hiervoor zelf een verzoek bij het Kadaster in te dienen.

Artikel 8. Over- en ondermaat.

1. Indien bij de opmeting door of vanwege het kadaster blijkt dat het Verkochte, verkocht tegen een prijs per m², een andere definitieve oppervlakte heeft dan in de Akte van levering als voorlopige oppervlakte is vermeld en waarbij de oppervlakte meer dan 5% afwijkt van de in de Akte van levering genoemde voorlopige oppervlakte, wordt de Koopsom herberekend naar de werkelijke grootte, waarna het meerdere of mindere tussen Partijen wordt verrekend, zulks op aanzegging van de meest gerede partij. De verrekening zal enkel geschieden, indien een van de Partijen daarom binnen zes (6) maanden, nadat de Gemeente of Koper door het Kadaster op de hoogte is gesteld van de uitkomst van de kadastrale inmeting/ aanwijzing, schriftelijk verzoekt. Over het te verrekenen bedrag wordt geen renteberekening toegepast.
2. Indien verkoop plaats heeft gehad tegen een vaste Koopsom vindt geen verrekening van plaats van een over- of ondermaat.
3. Over- of ondermaat kan aan geen der Partijen aanleiding geven tot ontbinding van de Koopovereenkomst.

Hoofdstuk 3. Staat en gebruik van de Onroerende zaak (het Verkochte)

Artikel 9. Staat van de Onroerende zaak

1. De Onroerende zaak zal in Bouwrijpe staat aan Koper worden overgedragen en voorts:
 - a. in de staat waarin het zich op het moment van het sluiten van de Koopovereenkomst bevindt, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken en heersende en lijdende erfdienstbaarheden;
 - b. vrij van huur, pacht of enig ander (persoonlijk) gebruiksrecht van derden;
 - c. niet belast met opties of voorkeursrechten van derden;
 - d. vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan;

In het geval Koper binnen 6 weken na start van de bouwwerkzaamheden op obstakels stuit waardoor de Onroerende zaak niet voldoet aan de definitie van Bouwrijp, dient Koper dit zo spoedig mogelijk te melden bij de Gemeente. De obstakels zullen hierna in overleg met Koper worden verwijderd, op kosten van de Gemeente.

2. Koper verklaart te kennen en te aanvaarden alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke (beperkte) rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, zoals deze voor Koper kenbaar zijn uit de aankomsttitel of de openbare registers;
3. Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, waaronder begrepen eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt door de Gemeente uitgesloten, behoudens die voor uitwinning.
4. In de Akte van levering zullen, voor zover daaromtrent in de Koopovereenkomst niet anders is bepaald, de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering worden opgenomen.
5. Indien de staat van de Onroerende zaak niet overeenkomt met het bepaalde in het eerste lid van dit artikel, is Koper verplicht dit binnen 72 uur nadat het onheil aan Koper bekend is worden, aan de Gemeente te melden, bij gebreke waarvan Koper geacht wordt met de staat van de Onroerende zaak te hebben ingestemd.

Artikel 10. Bodemverontreiniging

1. In opdracht van de Gemeente is in de Onroerende zaak een onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen. Naar keuze van de Gemeente kan dit zijn dat de Gemeente een deskundig bureau opdracht geeft om de Onroerende zaak te onderzoeken danwel een groter gebied te onderzoeken waarvan de Onroerende zaak deel uitmaakt. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in één of meerdere rapporten of een bodemkwaliteitskaart waarin de toestand van de grond of de Onroerende zaak wordt omschreven. De Koper heeft recht op inzage van de rapporten. Zo mogelijk zal aan Koper een kopie van het desbetreffende rapport of van de bodemkwaliteitskaart worden overhandigd.
2. Koper is ermee bekend, dat het in lid 1 bedoelde onderzoek een indicatie geeft omtrent de mate van bodemverontreiniging, waaronder tevens wordt verstaan verontreiniging van het grondwater en/ of verontreiniging met asbest, en/of de gebruiksmogelijkheden van de Onroerende zaak. Het is Koper toegestaan om voor de Akte van Levering voor eigen rekening en risico nader of aanvullend onderzoek uit te voeren.
3. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan van nature voorkomen c.q. valt te verwachten gelet op de aanwezige achtergrondwaarden, de stand van de wetenschap dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen en tevens de aanwezigheid van deze stoffen het beoogde gebruik van het Verkochte door Koper in de weg staat.
4. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundig aard voor zover deze niet zijn verontreinigd, stobben, bomen of struiken.
5. De Gemeente verklaart dat haar betreffende eventuele verontreiniging van bodem en/of grondwater, niets anders bekend is dan het vermelde in het in lid 1 bedoelde rapport, of aanduiding of omschrijving op de bodemkwaliteitskaart. Tussen Partijen onbekende risico's, komen voor rekening van Koper.
6. Indien uit het in lid 1 van dit artikel bedoelde rapport blijkt dat zich in of op het Verkochte stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan het door de Koper beoogde gebruik van het Verkochte, dan treedt de Gemeente hierover in overleg met de Koper. De Gemeente is nimmer verplicht tot sanering over te gaan maar kan de overeenkomst eenzijdig ontbinden, zonder dat de Gemeente gehouden is Koper schadeloos te stellen. Daarnaast kan de Gemeente de Levering van het Verkochte uitstellen en saneringsmaatregelen treffen waardoor het Verkochte geschikt is voor de beoogde bestemming.
7. Indien het gestelde in het voorgaande lid van toepassing is, heeft Koper tot vóór het passeren van de Akte van levering, eveneens het recht de Koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden. Een recht tot ontbinding van de Koopovereenkomst bestaat voor Koper niet, als de redelijkheid en billijkheid, gelet op de geringe ernst van de verontreiniging en/of het beoogde gebruik voor Koper van het Verkochte, zich verzetten tegen ontbinding en/of als de Gemeente (ook in geval van een meer ernstige verontreiniging) zich verplicht op haar kosten passende maatregelen te nemen waardoor het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik.

8. De Gemeente is niet aansprakelijk voor na de Ingebruikneming van de Onroerende zaak ingevloede of bijgestorte stoffen en voor situaties die voor de Ingebruikneming redelijkerwijs niet konden worden voorzien.
9. Vanaf het moment dat de Levering van de Onroerende zaak heeft plaatsgevonden of Ingebruikname van de Onroerende zaak door Koper heeft plaatsgevonden, vrijwaart Koper de Gemeente voor iedere aansprakelijkheid ter zake tegen aanwezige of te eniger tijd aan te treffen bodem- c.q. grondwaterverontreiniging en heeft Koper evenzeer geen enkele actie jegens de Gemeente in verband met onvoldoende bodemkwaliteit.
10. Koper doet afstand van het recht om ontbinding of vernietiging van de Koopovereenkomst te vorderen, nadat de Feitelijke levering van het Verkochte aan Koper heeft plaatsgevonden dan wel er sprake is van Ingebruikname van de Onroerende zaak door Koper .
11. Koper verplicht zich ter voldoening van de eisen in de Europese Kader Richtlijn Water, er voor zorg te dragen dat bij de bouw van woningen, bijgebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of bij eventuele bouw van extra bouwwerken in de toekomst en bij eventuele verbouw van deze bouwwerken in de toekomst, geen uitlogende stoffen te gebruiken die met hemelwater en/of grondwater in aanraking kunnen komen, zoals zink, lood en Koper, tenzij deze zodanig zijn behandeld dat uitloging wordt voorkomen.

Artikel 11. Beoogd gebruik

De Koper is gehouden de Onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig de bepalingen van het geldende Bestemmingsplan en in overeenstemming met de aan Koper verleende / te verlenen Omgevingsvergunning, dit op straffe van een boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag of dagdeel dat Koper in verzuim is en het verzuim voortduurt.

Artikel 12. Afscheiding Onroerende zaak tijdens bouw van Opstallen / Bouwverkeer

1. De Koper is verplicht de Onroerende zaak tijdens de realisatie van Opstallen op de Onroerende zaak, behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van de openbare ruimte ten genoegen van de Gemeente. De kosten van het maken van eventueel te plaatsen erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de Koper. De erfafscheiding mag zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, nooit de eigendomsgrens overschrijden.
2. De Onroerende zaak mag zonder voorafgaande schriftelijk toestemming van de Gemeente, niet worden gebruikt als opslagterrein, behoudens voor wat betreft de materialen welke noodzakelijk zijn voor de bouw van de op de Onroerende zaak te stichten Opstallen.
3. Koper draagt er zorg voor dat bouwverkeer via vaste door de Gemeente aan te wijzen route plaatsvindt, onverminderd de aansprakelijkheid van de Koper voor door bouwverkeer veroorzaakte schade.
4. De Gemeente behoudt zich het recht voor om, in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 BW, bomen te planten, te hebben en te onderhouden op een afstand van minder dan twee (2) meter uit de eigendomsgrens. Het bepaalde in dit lid geldt alleen voor zover de eigendomsgrens de scheiding vormt tussen het Verkochte en voor openbare groenvoorzieningen en/of wegbermen bestemde grond.

Artikel 13. Verwijderen bouwmaterialen

1. Gedurende de bouw van één of meerdere Opstal(len) op het Verkochte, dient Koper zich nadrukkelijk in te spannen voldoende maatregelen te nemen ten einde zwerfafval op en rondom de bouwplaats te voorkomen. In ieder geval voor het weekend en voorts zo vaak als noodzakelijk is, zal Koper het (zwerf)afval op de bouwplaats verzamelen en opslaan in verzamelbakken / containers en daarbij maatregelen nemen zodat wordt voorkomen dat het (zwerf)afval kan wegwaaien, bij gebreke waarvan Koper een direct opeisbare boete verschuldigd is van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro) per overtreding.
2. Zo spoedig mogelijk nadat de bouwactiviteiten zijn afgerond, doch uiterlijk binnen één (1) maand nadat de Opstallen in gebruik zijn genomen door of namens Koper, dienen alle bouwmaterialen, bouwrestanten, vrijkomende grond, puin, keten en andere voorwerpen die verband houden met de

bouwactiviteiten volledig voor eigen rekening en risico door de Koper van het Verkochte en de openbare grond te zijn verwijderd, dit tot genoegen van de Gemeente.

3. Indien Koper aan zijn verplichtingen opgenomen in lid 2 van dit artikel heeft voldaan, verplicht Koper zich dit schriftelijk te melden aan de Gemeente, zodat de Gemeente kan controleren of het bepaalde in lid 2 van dit artikel is nagekomen. Indien Koper de schriftelijke melding nalaat, wordt Koper geacht niet te hebben voldaan aan het bepaalde in lid 2 van dit artikel.

Artikel 14. Schade aan eigendommen van Gemeente of derden

1. De Koper is aansprakelijk voor alle schade die wordt aangebracht door handelingen of nalaten daarvan door Koper en/of door Koper ingeschakelde derden, waaronder bouwverkeer, aan de rond het Verkochte gelegen gronden, inclusief groenvoorzieningen, en aan alles wat op en in deze gronden aanwezig is, zoals bouwwerken, werken, kabels en/of leidingen.
2. Indien Koper, of in opdracht van Koper handelende derden, schade veroorzaken aan eigendommen van de Gemeente, zal dit binnen zeer bekwame tijd aan de Gemeente worden gemeld.
3. Op het eerste schriftelijk verzoek van de Gemeente dient de schade door Koper op diens kosten te worden hersteld.
4. Indien Koper nalatig blijft met het herstellen van de schade, is de Gemeente gerechtigd de schade te herstellen en de kosten hiervan te verhalen op de Koper.
5. De Gemeente kan in de daarvoor in aanmerking komende gevallen eisen dat, alvorens met het doen van ontgraving of andere werkzaamheden in of op het Verkochte wordt begonnen, door of vanwege de Koper op zijn kosten voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van schade aan de aangrenzende gebouwen, terreinen, werken of wegen.

Artikel 15. Schade aan eigendommen van Koper

Alle schade, die in redelijkheid, naar het oordeel van het college, een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van nutsvoorzieningen op c.q. aan het Verkochte, zal naar keuze van de Gemeente op kosten van de Gemeente worden hersteld of aan Koper c.q. de rechthebbende worden vergoed. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is Koper verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe door of namens het college zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten tot het Perceel.

Artikel 16. Verbod tijdelijk woonverblijf

Het plaatsen van (sta-)caravan(s), woonketen of andere middelen bedoeld als tijdelijk woonverblijf voor de Koper tijdens de bouw Opstallen, is niet toegestaan zonder dat hiervoor voorafgaand door de Gemeente een Omgevingsvergunning is verleend, dit op straffe van een direct opeisbare boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag of dagdeel dat Koper hiermee in gebreke blijft. Het bepaalde in dit artikel geldt niet voor de gebruikelijke (bouw)keten die door aannemers worden geplaatst gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

Hoofdstuk 4. Aanvraag Omgevingsvergunning / Bouwplicht

Artikel 17. Aanvraag Omgevingsvergunning

1. Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het tijdig indienen van één of meerdere ontvankelijke aanvragen tot het verkrijgen van een Omgevingsvergunning voor het oprichten en in werking hebben van Opstallen ten behoeve van het beoogde gebruik.
2. Koper is verplicht een ontvankelijke aanvraag voor een Omgevingsvergunning bij het bevoegd gezag in te dienen uiterlijk binnen drie (3) maanden na de totstandkoming van de Koopovereenkomst, tenzij in de Koopovereenkomst een andere termijn is opgenomen. Het bouwen van een bedrijfswoning is alleen toegestaan als hiervoor een Omgevingsvergunning is verleend.

3. Voordat een ontvankelijk aanvraag tot het verkrijgen van een Omgevingsvergunning wordt ingediend, zal Koper eerst in vooroverleg treden met de Gemeente, teneinde het indienen van een ontvankelijke aanvraag voor te bereiden.
4. Koper is verplicht het Verkochte te bebouwen met in het Bestemmingsplan voorgeschreven bebouwing en overeenkomstig de verleende Omgevingsvergunning.
5. De bebouwing dient naast het gestelde in het Bestemmingsplan, eveneens te voldoen aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening en indien van toepassing, het beeldkwaliteitsplan of nadere welstandseisen of nader te stellen eisen op het gebied van het duurzaam bouwen.

Artikel 18. Bouwplicht

1. Voor particulieren of ondernemers, waarbij laatstgenoemden de Bouwgrond gebruiken als Bedrijventerrein ten behoeve van de (eigen) onderneming geldt dat er bij de verkoop van Bouwgrond, een bouwplicht bestaat. Een bouwplicht is niet aanwezig bij de verkoop van Bouwgrond aan aannemers of (project)ontwikkelaars voor de seriematige en/of projectmatige (commerciële)bouw van woningen, bedrijfshallen of andere opstallen tenzij hierover in de Koopovereenkomst afwijkende afspraken over zijn gemaakt.
2. Voor particulieren of ondernemers als bedoeld in lid 1 van dit artikel, geldt dat binnen één (1) jaar na het passeren van de Akte van Levering daadwerkelijk met de bouwactiviteiten dient te zijn begonnen en dat binnen twee (2) jaar na datum van het passeren van de Akte van levering, de op de Onroerende zaak te stichten Opstallen voltooid en gebruiksklaar moeten zijn overeenkomstig het bouwplan waarvoor door de Gemeente een Omgevingsvergunning is verleend, dit op straffe van een boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per week of een deel daarvan tot maximaal 10% van de Koopsom.
3. Voor aannemers of projectontwikkelaars voor de seriematige en/of projectmatige (commerciële)bouw van woningen, bedrijfshallen of andere opstallen, geldt dat wanneer niet binnen twee (2) jaar na datum van het ondertekenen van de Notariële akte, de op de Onroerende zaak te stichten Opstallen voltooid en gebruiksklaar is/zijn, de Gemeente gerechtigd is:
 - a. de Koopovereenkomst te ontbinden;
 - b. nakoming te vorderen van de overeenkomst;
 waarbij de Gemeente tevens aanspraak maakt op betaling van de boete opgenomen in artikel 26, lid 3 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
4. Indien er bezwaar en/of beroep wordt ingesteld tegen de verleende Omgevingsvergunning, begint de termijn van twee jaar als bedoeld in het voorgaande lid 2 en lid 3 van dit artikel, te lopen op het moment dat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Uitsluitend op gemotiveerd verzoek van Koper en de belangen van de Gemeente hierbij niet worden benadeeld, kan de termijn als bedoeld in lid 2 en lid 3 van dit artikel door de Gemeente eenmalig worden verlengd. De Gemeente kan daarbij (financiële) voorwaarden stellen.
5. Zolang niet is voldaan aan de in lid 2 of lid 3 van dit artikel vermelde verplichting, mag Koper de Onroerende zaak niet zonder toestemming van de Gemeente geheel of gedeeltelijk vervreemden, in erfpacht uitgeven, met beperkte (zakelijk) rechten bezwaren, verhuren of verpachten of anderszins in gebruik aan derden afstaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente, dit op straffe van een direct opeisbare boete van 10% van de Koopsom, te vermeerderen met een boete van € 250,00 per dag of dagdeel dat Koper in verzuim is. Aan de toestemming van de Gemeente kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor de vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
6. Het bepaalde in lid 5 van dit artikel 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 lid 5 van dit artikel bedoelde toestemming van de Gemeente wordt geacht te zijn verleend als de Overdracht van de Onroerende zaak geschiedt uitsluitend ter uitvoering van een tussen de in de Koopovereenkomst genoemde Koper en derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde Koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de Koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde Opstallen te realiseren.

8. Bij het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de op de Bouwkavel gerealiseerde Opstal(len), dient Koper deze te herstellen dan wel door nieuwbouw te vervangen binnen een door de Gemeente nader te bepalen termijn, van welke verplichting de Gemeente Koper onder nader te stellen voorwaarden vrijstelling kan verlenen.

Artikel 19. Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht (terugleververplichting)

1. Indien Koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht zoals bedoeld in artikel 18 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, dan wel de op de Onroerende zaak te stichten Opstallen niet tijdig voltooid en gebruiksklaar zijn, is Koper verplicht om de in eigendom verkregen Onroerende zaak op eerste vordering van de Gemeente terug te verkopen en terug leveren aan de Gemeente, tegen de bij de aankoop aan de Gemeente betaalde Koopsom. Op deze Koopsom zal (behoudens vrijstelling) door de Gemeente een gedeelte van 10% worden ingehouden ter dekking van Gemeentelijke kosten en schaden en aan de Gemeente vervallen. Uitsluitend de waarde van eventueel al in aanbouw zijnde Opstal(len) op de Bouwkavel, wordt bij bindende uitspraak vastgesteld door drie gezamenlijke deskundigen: één te benoemen door de Gemeente, één te benoemen door Koper en één te benoemen door beide aldus benoemde deskundigen.
2. Alle kosten die verband houden met de terugkoop en de wederoverdracht van de Onroerende zaak en eventueel in aanbouw zijnde Opstallen, dit in de meest ruime zin des woords en waaronder ook begrepen de kosten van alle deskundigen als bedoeld in lid 1, komen geheel voor rekening van Koper, laatstgenoemde hierbij handelende als een wederverkoper.
3. De Koper is verplicht, tenzij de Gemeente anders bepaalt, binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de Onroerende zaak, bij gebreke waarvan een en ander van Gemeentewege, op kosten van de Koper, zal geschieden.

Hoofdstuk 5. Bebouwing / Riolering / Nutsvoorzieningen / Kabels en Leidingen.

Artikel 20 Uitvoeren werkzaamheden door Koper aan de Onroerende zaak

1. Koper dient op / aan de Onroerende zaak, voor eigen rekening en risico, in ieder geval onderstaande werkzaamheden uit te voeren (niet limitatief):
 - a. Het verrichten van sonderingsonderzoek;
 - b. Het ontgraven tot onderzijde fundering (bouwput);
 - c. Het draineren van de Onroerende zaak;
 - d. Het realiseren van huisaansluitingen ten behoeve van de riolering;
 - e. Het realiseren van nutsvoorzieningen ten behoeve van de Onroerende zaak;
 - f. Het aanbrengen van erfafscheidingen;
 - g. Het aanleggen van een inrit / uitrit.
2. Via de landelijke website “www.mijnaansluitingen.nl”, kan Koper een aanvraag indienen voor het verkrijgen van een aansluiting op de nutsvoorzieningen.

Artikel 21 Riolering en drainage

1. Koper dient voor eigen rekening en risico een riolering in eigen grond aan te leggen. Deze riolering dient te worden aangesloten op de Gemeentelijke riolering, met in achtname van het in dit artikel bepaalde.
2. Voor het aanvragen van een rioolaansluiting kan Koper bij de Gemeente een aanvraag indienen via de Gemeentelijke website. Voor het maken van een aansluiting op de Gemeentelijke riolering, dient Koper op grond van de Gemeentelijke Aansluitverordening riolering, bij de Gemeente eerst een vergunning aan te vragen. Op grond van deze verordening is Koper een vergoeding verschuldigd voor het verkrijgen van een vergunning (leges).
3. Vanwege de uniforme Gemeentelijke regels voor het aansluiten van een riolering op het hoofdriool van de Gemeente, wordt de aansluiting op het Gemeentelijk hoofdriool uitgevoerd door een aannemer die door de Gemeente is geselecteerd. Het is Koper niet toegestaan de aansluiting vanaf de perceelgrens tot aan de Gemeentelijke riolering zelf uit voeren dan wel uit te voeren middels een door de Koper ingeschakelde aannemer.

4. Koper dient zelf na te gaan of het ter voorkoming of beperking van wateroverlast, het wenselijk of noodzakelijk is om voor, tijdens of na de realisatie van de opstallen drainage in de Onroerende zaak aan te leggen of andere maatregelen te treffen. Drainagevoorzieningen dient de Koper voor eigen rekening aan te leggen. Indien er geen separate aansluiting voor de afvoer van hemelwater aanwezig is, dan is het Koper niet toegestaan een aansluiting op het riool te realiseren maar dient het hemelwater op eigen erf te worden vastgehouden en in de bodem te infiltreren. Indien er wel een aansluiting aanwezig is, dient Koper de afvoer van het hemelwater aan te sluiten op eigen terrein op de hemelwaterafvoer (HWA)-aansluiting. Controle moet mogelijk zijn middels een drainageputje op het Verkochte.

Artikel 22 Hergebruik vrijkomende grond

1. Op eventueel uit de bouwactiviteiten vrijkomende grond, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. De vrijkomende grond dient voor rekening en risico van Koper te worden afgevoerd naar een erkende stortplaats dan wel kan zonder beperkingen worden toegepast op het Verkochte. Zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Gemeente is het Koper niet toegestaan vrijkomende grond buiten het Verkochte te verwerken.
2. Indien Koper de vrijgekomen grond buiten het Verkochte wil gebruiken of toepassen, dient dit conform de provinciale en/of Gemeentelijke verordeningen te worden uitgevoerd. De administratieve en financiële gevolgen voor het toepassen van vrijkomende grond, zijn voor geheel voor rekening van Koper.

Artikel 23 Aanleg en in stand houden van parkeerplaatsen

1. Koper is ermee bekend dat een Koper van een particuliere Bouwkavel voor woningbouw, dan wel van seriematige of projectmatige bouw van woningen of commercieel vastgoed, of een Koper van een Bedrijfskavel, op het Verkochte voldoende parkeerplaatsen dient te realiseren en deze parkeerplaatsen in stand dient te houden, dit op straffe van een boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag of dagdeel dat Koper hiermee in verzuim is. Het aantal aan te leggen en in stand te houden parkeerplaatsen wordt geregeld in een Gemeentelijke nota dan wel in het Bestemmingsplan.
2. De kosten voor het aanleggen en in stand houden van de parkeerplaatsen komen voor rekening van de Koper.
3. Het gestelde in artikel 25 is van deze Algemene Verkoopvoorwaarden is van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 6. Zakelijke rechten / Kettingbedingen / Gedoogplicht

Artikel 24 Gedoogplicht

1. Koper is verplicht zonder hiervoor een vergoeding te verkrijgen, te gedogen dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van de openbare voorzieningen, waaronder palen, kabels, draden, straatverlichtingsmasten, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes, pijpleidingen, danwel andere markeringen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het niet te bebouwen gedeelte van de Onroerende zaak en eventueel aan de daarop aanwezige dan wel te stichten Opstallen is c.q. wordt aangebracht, wordt onderhouden of vernieuwd, dit op de plaatsen waar en de wijze waarop de Gemeente dit nodig zal achten. De Koper is voorts verplicht al hetgeen krachtens deze bepalingen is aangebracht te laten bestaan c.q. bevestigd te laten.
2. Indien er werken of (onderhouds-)werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden, dient Koper te dulden dat de daarmee belaste personen, die daartoe door of namens de Gemeente zijn aangewezen, te allen tijde vrije en onbelemmerd toegang hebben tot de Onroerende zaak, dan wel deze personen toe te laten.
3. In geval van niet of niet volledige nakoming door Koper van het bepaalde in lid 1 t/m 2 van dit artikel, verbeurt de Koper of diens rechtsopvolger aan de Gemeente een boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro), te vermeerderen met een boete van € 250,00 per dag of dagdeel dat de overtreding voortduurt.

4. De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadigingen van de aanwezige zaken ten behoeve van de openbare voorzieningen, door zijn toedoen of nalaten is of wordt aangebracht dan wel veroorzaakt.
5. Het gestelde in artikel 25 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 25 Kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen

1. De Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de Gemeente, die dit voor zich aanvaard, om het bepaalde in artikel 7, lid 3, artikel 23 en artikel 24, bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel van het de Onroerende zaak en/of bij elke toekenning of vestiging van een (beperkt) zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro) ten behoeve van de Gemeente, te voldoen binnen 14 dagen nadat de Koper van de Gemeente een verzoek tot betaling heeft ontvangen. De Gemeente is voorts bevoegd om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Voor zover de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel bestaan uit "een dulden" of een "niet doen", zal deze verplichting tussen partijen worden gevestigd als een kwalitatieve verplichting overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. De overige verplichtingen zullen tussen partijen worden gevestigd als een kettingbeding.
3. Partijen komen overeen dat diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de Onroerende zaak hebben verkregen of zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn aan het bepaalde in artikel 23, lid 1 en artikel 24, lid 1 t/m 6.
4. Op gelijke wijze als in lid 1 en/of lid 2 van dit artikel bepaald, verbindt de Koper zich tegenover de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of (beperkt) zakelijk gerechtigde, dat ook deze laatstgenoemden zowel het bepaalde in lid 1 als in lid 2 van dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Hoofdstuk 7. Beëindiging / Ontbinding overeenkomst

Artikel 26 Ontbinding, opzegging, ingebrekestelling, verzuim en boete

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na daartoe in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst en/of Algemene Verkoopvoorwaarden te voldoen. De ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een hersteltermijn van ten minste acht dagen, binnen welke termijn alsnog door de nalatige kan worden nagekomen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden. De ontbinding geschiedt door een schriftelijke verklaring van degene die zich op de ontbindende voorwaarde beroept, aan de wederpartij, onder vermelding van de reden van ontbinding.
3. Bij niet-nakoming of overtreding van enige verplichting voortvloeiend uit de Koopovereenkomst en/of Algemene Verkoopvoorwaarden verbeurt Koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete. De hoogte van deze boete is gelijk aan: (1) eenmalig vijf procent (5%) van de Koopsom zoals opgenomen in de Koopovereenkomst met een minimum van € 250,00 (zegge: tweehonderdvijftig euro), dan wel (2) een boete van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) per dag of dagdeel, dit ter vrije keuze van de Gemeente, tenzij een afwijkende boete is overeengekomen. Voor zover de schade van de Gemeente uitstijgt boven de boete, heeft de Gemeente naast de boete eveneens recht op aanvullende schadevergoeding.
4. Alle kosten voor het invorderen van de boete, waaronder de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten, zijn voor de nalatige partij. De buitengerechtelijke kosten wordt hierbij door partijen vastgesteld op 10% van hetgeen wordt gevorderd.

5. Elke overtreder is met zijn rechtsopvolgers hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boeten en de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst.
6. De Koopovereenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden en zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk is, indien:
 - a. het tot beslissen bevoegde orgaan van de Gemeente niet tot verkoop besluit; of
 - b. de Waarborgsom niet wordt betaald op het in artikel 4, lid 1 genoemde tijdstip respectievelijk de andere toegestane zekerheidsstelling niet wordt overgelegd;
 - c. Koper niet meewerkt aan het passeren van de notariële akte van levering, conform het bepaalde in artikel 6;
 - d. Koper niet meewerkt aan het vestigen van de overeengekomen kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen, opgenomen in de Koopovereenkomst of deze algemene voorwaarden.De ontbinding geschiedt door een schriftelijke verklaring van de Gemeente aan de Koper.
7. De in lid 6 van dit artikel genoemde ontbindende voorwaarden, kunnen uiterlijk tot aan de datum van het passeren van de Akte van levering worden ingeroepen.
8. Onverminderd het gestelde in dit artikel behouden de Gemeente en Koper voorts het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/ of de Algemene Verkoopvoorwaarden, alsnog correcte nakoming te vorderen.
9. Het is de Gemeente toegestaan om door Koper verbeurde boetes en/of veroorzaakte schade te verrekenen met de door Koper betaalde Waarborgsom en/of de Bankgarantie.

Artikel 27 Faillissement en beslag

1. Indien Koper voor het verlijden van de Akte van levering:
 - a. in staat van faillissement wordt verklaard; of
 - b. surseance van betaling heeft gekregen; of
 - c. er executoriaal beslag op zijn roerende en Onroerende zaken / goederen wordt gelegd,is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Indien het onder lid 1 van dit artikel bedoelde ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de Koopsom worden gerestitueerd aan Koper voor zover de betaalde Koopsom het bedrag van de kosten van de Gemeente en of verschuldigde boeten ingevolge deze voorwaarden en/of de Koopovereenkomst, te boven gaan.
3. Indien zich bij Koper een situatie als bedoeld in dit artikel voordoet, heeft de Gemeente voorts het recht, uitsluitend ter keuze van de Gemeente en zonder overleg hieromtrent met Koper, de uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van Koper over te nemen, inclusief de door Koper opgestelde documenten en zonder dat de Koper aanspraak kan maken op een vergoeding van kosten of schade, in welke vorm dan ook.
4. Indien zich een situatie voordoet als omschreven in lid 1 van dit artikel, heeft de Gemeente voorts het recht van wederinkoop als omschreven in artikel 19, met in achtname van het bepaalde in dit artikel.

Artikel 28 Geschillenregeling / toepasselijk recht

1. Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen beogen geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de Koopovereenkomst in der minne te schikken en verplichtingen zich jegens elkander, met respect voor elkaars belangen, daartoe op zorgvuldige wijze overleg te voeren.
3. Een geschil is aanwezig wanneer een der partijen dit beweert onder schriftelijke opgave van het punt van geschil aan de wederpartij.
4. Indien een schikking in der minne niet mogelijk is gebleken, zullen alle geschillen die naar aanleiding van deze Algemene Verkoopvoorwaarden en de Koopovereenkomst ontstaan van welke aard en omvang ook, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank.

Hoofdstuk 8. Slotbepalingen

Artikel 29 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

1. Indien de Onroerende zaak door meerdere natuurlijke- dan wel rechtspersonen wordt gekocht, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de correcte nakoming van de verplichtingen die voortvloeien uit de Koopovereenkomst.
2. De ten laste van Koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar.

Artikel 30 Concernbeding (alleen van toepassing bij bedrijfskavels)

1. Koper staat er voor in dat de uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroepen behorende of feitelijke of juridisch gelieerde vennootschappen.
2. Indien het gestelde in dit artikel van toepassing is, zal de Koopovereenkomst tevens mede worden ondertekend door een persoon die bevoegd is om namens de gelieerde vennootschappen deze overeenkomst te ondertekenen.

Artikel 31 Citeertitel

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Verkoopvoorwaarden Gemeente Dronten 2020", vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij besluit van 27 oktober 2020, met nummer Bb.20.0504 en treden in werking op 1 januari 2020.

