

Concept koopovereenkomst bouwka­vel Plan Vaart

Aan dit concept kunnen geen rechten worden ontleend.
Versie d.d. 15-09-2015

Ondergetekenden:

De gemeente Alkmaar, te dezen op grond van de volmacht van de burgemeester van die gemeente van 21 mei 2015, vertegenwoordigd door het hoofd van de Unit Vastgoed en Gronden van het netwerk Stedelijke ontwikkeling, ing. M.A. Cabooter, handelend ter uitvoering van het desbetreffende namens het college van burgemeester en wethouders genomen besluit, hierna te noemen 'de gemeente';

en

Naam (Geboorte datum), wonende aan het adres Straatnaam en nummer, Postcode te Plaatsnaam, hierna tezamen te noemen 'koper';

hierna bovengenoemde partijen gezamenlijk te noemen 'partijen';

Overwegende dat:

- de gemeente eigenaar is van het voormalige sportpark Hoornseweg "Vaart";
- de gemeente op het voormalige sportpark 38 welstandsvrije bouwka­vels wenst te verkopen voor de ontwikkeling van één woning per kavel;
- koper zich heeft ingeschreven bij de notaris om in aanmerking te komen voor een bouwka­vel;
- koper via loting door de notaris een bouwka­vel heeft toegewezen gekregen;
- partijen vervolgens een reserveringsovereenkomst voor de kavel hebben gesloten;
- de gemeente en koper de reservering thans willen omzetten in een koopovereenkomst;
- de verkoopvoorwaarden middels een verkoopbrochure, het document verkoopprocedure bouwka­vel Vaart te Alkmaar, de concept koopovereenkomst en de prijslijst door de gemeente aan koper kenbaar zijn gemaakt;
- partijen de voorwaarden waaronder de koop en verkoop van de bouwka­vel plaatsvindt vast wensen te leggen.

verklaren te zijn overeengekomen, zulks onder de navolgende bepalingen en bedingen.

ALGEMEEN

Artikel 1 Het gekochte

- 1.1 De gemeente verkoopt aan koper, gelijk deze van gene in eigendom zal aanvaarden, een perceel gemeentegrond, gelegen aan de Straatnaam en nummer te Alkmaar/ Oudorp, thans kadastraal bekend gemeente Alkmaar/ Oudorp, sectie Letter, nr. Kadastrale nummering, gehele of gedeeltelijke percelen, ter grootte van ca. Oppervlakte m², één en ander zoals is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen ge­waarmerkte tekening nr. Tekeningsnummer, hierna te noemen 'het gekochte'.
- 1.2 De koopprijs inclusief BTW bedraagt € Koopsom in cijfers (zegge: Koopsom in letters euro), vrij op naam (V.O.N.) en onder aftrek van de reeds betaalde reserveringsvergoeding(en).

Artikel 2 Staat van overdracht

- 2.1 Het gekochte zal met inachtneming van het hierna bepaalde worden geleverd en door de koper worden aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bevindt op het moment van het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht.
- 2.2 Het gekochte wordt geleverd en door de koper aanvaard vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, doch overigens met alle daaraan (blijkens de koopovereenkomst) verbonden en krachtens deze overeenkomst te verbinden heersende en lijdende erf­dienstbaarheden,

kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en overige lasten, met alle erfdienstbaarheden en lasten die uit de feitelijke situatie ter plaatse kenbaar zijn en met al zulke lasten die daarop rusten blijkens het in artikel 22 lid 1 van deze overeenkomst bedoelde onderzoek.

- 2.3 De gemeente staat niet in voor de afwezigheid van beperkingen in de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden, noch voor de afwezigheid van verborgen gebreken, noch voor de afwezigheid van bij het aangaan van de koopovereenkomst kenbare gebreken.

Artikel 3 **Eigendomsoverdracht, notariskeuze, overdrachtskosten**

- 3.1 Partijen zijn verplicht om uiterlijk Keuze 1 (nog niet bouwrijp gemaakt): twee weken na de kennisgeving door de gemeente dat zij het gekochte op de overeengekomen wijze heeft bouwrijp gemaakt Keuze 2 (grond reeds bouwrijp gemaakt): twee maanden na de dagtekening van de ondertekening door de gemeente van deze overeenkomst (Vervolg: zorg voor doorlopende tekst - harde returns enz. verwijderen) op eerste aanzegging van één der partijen en/of de hierna in lid 2 van dit artikel genoemde notaris of diens plaatsvervanger, medewerking te verlenen aan het verlijden van de akte van eigendomsoverdracht van het gekochte. De eigendomsoverdracht zal evenwel niet plaatsvinden zolang deze koopovereenkomst nog op grond van de hierin verwoorde ontbindende voorwaarden kan worden ontbonden.
- 3.2 De koper verklaart dat met het opmaken en verlijden van de akte van eigendomsoverdracht zal worden belast notariskantoor Erkamp Boot Willemsen te Alkmaar. De betaling van de koopsom, van de daarover eventueel verschuldigde rente en onder aftrek van het reeds door koper betaalde reserveringsbedrag(en) ad € ----,-, moet hebben plaats gehad uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht. Zolang de koper niet aan deze verplichting heeft voldaan is de gemeentelijke verplichting tot medewerking aan de eigendomsoverdracht opgeschort.
- 3.3 Alle kosten, rechten en belastingen op de verkoop en levering van het gekochte vallende, daaronder begrepen omzetbelasting of overdrachtsbelasting, daaronder tevens begrepen de kosten van kadastrale inmeting, alsmede de kosten van een afschrift ten behoeve van de gemeente van de notariële akte van overdracht, komen voor rekening van de verkoper.

Artikel 4 **Zakelijke lasten en belastingen**

- 4.1 Alle lasten en belastingen welke van het gekochte worden geheven komen met ingang van de datum van eigendomsoverdracht voor rekening van de koper.

Artikel 5 **Terreingrenzen, verkaveling**

- 5.1 Voor de datum van eigendomsoverdracht zullen de grenzen door de gemeente met stalen buizen en piketten in het terrein worden aangeduid en de koper worden aangewezen. In geval van verwijdering, ontvreemding of verplaatsing van de piketten of buizen worden de kosten van hernieuwde uitzetting aan de koper in rekening gebracht. De koper machtigt de gemeente de kadastrale aanwijs door het Kadaster te verzorgen.
- 5.2 Bij het (doen) plaatsen van gebouwen of van afrasteringen dient de koper de gemeente te raadplegen over de juiste situering daarvan binnen de overeengekomen grenzen van het gekochte.

Artikel 6 **Over- en ondermaat**

Over- of ondermaat van het gekochte zal, zodra de kadastrale uitmeting heeft plaatsgevonden, worden verrekend, doch zal overigens aan geen der partijen enig recht verlenen. Een afwijking ten opzichte van de in de preambule van deze overeenkomst genoemde oppervlakte van het gekochte van minder dan 5 m² zal evenwel tot generlei verrekening kunnen leiden.

Artikel 7

Renteberekening

- 7.1 De koper is, gedurende de periode gerekend vanaf het tijdstip waarop hij op grond van het bepaalde in artikel [2-3](#) lid 1 van de koopovereenkomst medewerking diende te verlenen aan de notariële eigendomsoverdracht tot het moment dat deze eigendomsoverdracht daadwerkelijk plaatsheeft, een over de koopsom berekende rentevergoeding verschuldigd berekend aan de hand van het percentage dat geldt voor de wettelijke rente. Telkens na afloop van een jaar wordt het bedrag waarover de rente wordt berekend, vermeerderd met de over dat jaar verschuldigde rente.
- 7.2 N.v.t.
- 7.3 N.v.t.

Artikel 8

Betaling koopsom, bankgarantie/waarborgsom

- 8.1 Binnen 7 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning activiteit Bouwen dient koper een onherroepelijke bankgarantie ten bedrage van 10% van de koopsom ten behoeve van de gemeente hebben doen stellen, strekkende tot zekerheid voor de uitvoering van deze overeenkomst, c.q. de betaling van de in artikel 20 lid 1 sub A bedoelde boete. De onherroepelijke bankgarantie dient afkomstig te zijn van een erkende Nederlandse bankinstelling en dient op eerste vordering van de gemeente, op het moment dat de koper niet aan zijn verplichting voldoet, c.q. in geval van faillietverklaring van de koper of indien de koper surseance van betaling aanvraagt, het gegarandeerde bedrag aan de gemeente uit te keren.
- 8.2 De koper is bevoegd in plaats van deze bankgarantie een waarborgsom te betalen ten bedrage van 10% van de koopsom. De gestorte waarborgsom zal, vermeerderd met de in artikel 7 lid 3 bedoelde rente, met de betaling van de koopsom worden verrekend.
- 8.3 Betalingen dienen te geschieden door tijdige bijschrijving op de derdengelden rekening NL28RABO0376429100 van Notariskantoor Erkamp Boot Willemsen o.v.v. bouwkaavel Vaart.

OVERIGE VERPLICHTINGEN GEMEENTE

Artikel 9

Bouwrijp maken

- 9.1 De betreffende kavel wordt bouwrijp aan koper geleverd, dat wil zeggen dat de kavel afgevlakt en iets onder peil wordt opgeleverd. De grond die vrijkomt uit het bouwvlak mag door koper gebruikt worden om de rest van de kavel op peil te brengen. Indien koper bij de inrichting van de kavel extra grond nodig heeft, dient koper voor eigen rekening en risico grond van voldoende kwaliteit aan te voeren.
- De gemeente verplicht zich tot het nog aanleggen van de nodige straten en openbaar groen, en het brengen van de nodige rioleringen tot aan de perceelsgrens, dit laatste onverminderd de verplichting van de perceelseigenaar tot betaling van aansluitkosten op grond van de gemeentelijke Precarioverordening. De koper dient zelf de desbetreffende nutsbedrijven tijdig te verzoeken om zorg te dragen voor de aanleg van de ter plaatse gebruikelijke voorzieningen voor de diverse aansluitingen waaronder water, elektriciteit, gas, internet. De koper dient zich zelf te vergewissen van het gebruikelijke leveringsniveau van deze nutsvoorzieningen.
- 9.2 De koper dient zich zelf te vergewissen van de grondslag en de waterdoorlatendheid van de bodem.

Artikel 10

Bodemverontreiniging

- 10.1 Keuze 1 (bodemonderzoek uitgevoerd):
beslaat rapport slechts deel van het gekochte, dan tevens keuze 2 opnemen! De gemeente heeft naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke stoffen in de bodem Indien niet geheel onderzocht: "van de perceelsgedeelten ..." van het gekochte een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 laten uitvoeren, waarvan de resultaten zijn [vastgelegd in de/het in afschrift aan deze overeenkomst gehechte\(n\) de rapport\(en\) van Naam en vestigingsplaats onderzoeksbureau met kenmerk\(en\) Kenmerken en data](#) .

Keuze 2 (bodemonderzoek nog uit te voeren): De gemeente zal naar de eventuele aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid schadelijke stoffen in de bodem van het gekochte/het gedeelte van het gekochte nog voor de eigendomsoverdracht daarvan een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 laten uitvoeren, eventueel in combinatie met het hierna bedoelde onderzoek naar de ophogingslaag, Vanaf "eventueel in combinatie .." alleen opnemen indien van toepassing waarvan de conclusies nog aan de koper zullen worden bekend gemaakt.

Opnemen als nog bouwrijp wordt gemaakt/ niet onderzochte grond wordt opgebracht: De gemeente is voornemens na het bouwrijp maken, doch voorafgaande aan de eigendomsoverdracht van het gekochte een verkennend bodemonderzoek te laten uitvoeren naar de ter ophoging aangebrachte bodemlaag.

10.2 Uit de/het in het vorige lid bedoelde onderzoeksrapport(en) Kenmerken en data blijkt dat (de desbetreffende gedeelten van) het gekochte naar huidige inzichten geschikt moet worden geacht voor de in artikel 11 lid 1 van deze overeenkomst bedoelde bestemming.

Indien nog onderzoek uit te voeren: Indien uit het in het vorige lid bedoelde nog uit te voeren onderzoek van de bodem van het gekochte/het gedeelte van het gekochte blijkt dat het desbetreffende gedeelte van het gekochte naar huidige inzichten geschikt moet worden geacht voor de in artikel 11 lid 1 van deze overeenkomst bedoelde bestemming, zal ook een afschrift van dat rapport aan deze overeenkomst worden gehecht.

Indien van toepassing (nog wordt opgehoogd): Indien uit het onderzoek naar de opgebrachte bodemlaag blijkt dat deze geschikt is te achten voor de in deze overeenkomst bedoelde bestemming zullen de resultaten van dat onderzoek eveneens als bijlage aan de koopovereenkomst worden gehecht.

10.3 Indien van toepassing (nog wordt opgehoogd): Mocht bij het onderzoek van de door de gemeente aangebrachte ophogingslaag verontreiniging daarvan worden geconstateerd als gevolg waarvan geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden afgegeven voor het in artikel 11 lid 1 bedoelde bouwplan, dan zal deze voor zover ter verkrijging van omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk door de gemeente worden opgeruimd, tenzij de verontreiniging een zodanig aard of omvang heeft dat dit in redelijkheid niet van de gemeente kan worden gevergd, in welk geval de koper recht heeft op ontbinding op de wijze als in het vervolg van dit artikellid bedoeld.

(Vervolg:) Mocht

Indien nog onderzoek uit te voeren: uit het in de vorige leden bedoelde nog uit te voeren onderzoek van de bodem Indien niet geheel onderzocht: "van de perceelsgedeelten ..." van het gekochte, of

(Vervolg; zorg voor doorlopende tekst - harde returns enz verwijderen) op enig moment na uitvoering van de bodemonderzoeken, doch vóór de juridische eigendomsoverdracht en zolang nog niet met de eigenlijke bouwwerkzaamheden op het gekochte een aanvang is gemaakt, blijken van de aanwezigheid in de grond van schadelijke stoffen op grond waarvan geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend ten behoeve van de in artikel 11 bedoelde bestemming, dan is de gemeente niet verplicht tot sanering over te gaan, doch is de koper bevoegd deze overeenkomst door enkele schriftelijke aanzegging te ontbinden, zonder dat partijen ter zake van deze overeenkomst of de ontbinding daarvan over en weer rechten kunnen doen gelden op vergoeding van enige vorm van schade.

Ingeval de koper de grond reeds in gebruik had genomen, is hij verplicht deze weer ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, zoveel als mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het gebruik nemen daarvan.

Ingeval de koper geen gebruik maakt van de ontbindingsmogelijkheid ontslaat dat hem niet van enige verplichting die hij op grond van de koopovereenkomst heeft, ook niet als tot sanering van de verontreiniging dient over te gaan om aan die verplichting te kunnen voldoen. Het risico van het gekochte gaat geheel op hem over en hij verkrijgt generlei recht op schadevergoeding op welke grondslag ook.

- 10.3 Het in de vorige leden van dit artikel bedoelde recht op ontbinding geldt niet voor de koper indien de gemeente aanbiedt alsnog binnen een redelijke termijn over te gaan tot sanering van de grond tot, gelet op het voorgenomen gebruik, aanvaardbare concentratiewaarden.
- 10.4 Onverminderd het bepaalde in de leden 3 en 4 van dit artikel is het risico van bij de hiervóór bedoelde onderzoeken niet geconstateerde verontreinigingen voor rekening van de koper. Hij verkrijgt geen recht op schadevergoeding op welke grondslag ook.
- 10.5 De koper dient zich er zelf van te vergewissen of het grondwater ter plaatse bruikbaar is voor toepassing in zijn bedrijfsprocessen.
- 10.6 Onder voor het milieu gevaarlijke of anderszins niet aanvaardbare stoffen wordt in elk geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

OVERIGE VERPLICHTINGEN KOPER C.Q. RECHTSOPVOLGERS

Artikel 11 Planrealisering

- 11.1 De koper dient op het gekochte een woning met een parkeerplaats voor minimaal één auto op eigen terrein (een garage geldt niet als parkeerplaats) te realiseren ten behoeve van zichzelf, een en ander voor zover passend binnen het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften en overeenkomstig een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd bouwplan.
Koper is verplicht hiervoor binnen vier weken na het aangaan van de koopovereenkomst op behoorlijke en juiste wijze een aanvraag om omgevingsvergunning te hebben ingediend bij de gemeente.
De koper is verplicht binnen zes maanden na de datum van toezending van de omgevingsvergunning te beginnen met de bouwwerkzaamheden. Deze bouwwerkzaamheden worden ononderbroken voortgezet tot deze zijn voltooid. Uiterlijk twee jaar na de datum van de notariële overdracht van het gekochte moet de bouw gereed zijn.
- 11.2 Koper is verplicht een vanaf de openbare weg toegankelijke in lid 1 bedoelde parkeerplaats voor minimaal één auto op het bij de desbetreffende te realiseren woning behorende erf aan te leggen.
- 11.3 Daar waar het gekochte grenst aan water is de beschoeiing in de verkoop begrepen.
- 11.4 De gemeente kan de in de lid 1 genoemde termijnen, na een daartoe tijdig door de koper ingediend verzoek, telkens met drie maanden verlengen.
Zij is hiertoe verplicht indien de koper genoegzaam kan aantonen dat het niet nakomen van de verplichting te wijten is aan omstandigheden die hem redelijkerwijs niet kunnen worden toegerekend.
De koper is evenwel verplicht eventuele kosten en schaden welke de gemeente genoodzaakt is te maken, respectievelijk mocht lijden als gevolg van de latere realisering van het bouwplan voor zijn rekening te nemen.
- 11.5 Voor het geval aan het bepaalde in het eerste lid niet wordt voldaan, verplicht koper zich op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders de grond terug te verkopen tegen 90% van de koopsom welke bij de eigendomsoverdracht is betaald. De notariële- en andere kosten die hiermee gemoeid zijn, komen voor rekening van de oorspronkelijke koper.

Artikel 12 Opzegging koopovereenkomst door de gemeente i.v.m. niet behalen minimale verkoopopbrengst

- 12.1 De gemeente is gerechtigd deze koopovereenkomst eenzijdig op te zeggen indien uiterlijk 8 januari 2016 nog geen 30% van de totale verkoopopbrengst van de te verkopen percelen grond is gerealiseerd.
- 12.2 De gemeente zal uiterlijk 30 januari 2016 koper schriftelijk berichten of het in lid 1 genoemde verkoopperscentage wel of niet behaald is en indien het verkoopperscentage niet behaald is of zij van dit recht van opzegging gebruik zal maken.
- 12.3 Indien de gemeente gebruik maakt van haar opzeggingsbevoegdheid op grond van het bepaalde in lid 1 heeft koper geen recht op schadevergoeding in welke vorm dan ook. Het/de

eventueel door koper reeds betaalde reserveringsbedrag(en) ad € ----,- zal/zullen alsdan door de gemeente aan koper worden terugbetaald. Over dit/deze bedrag(en) zal geen rente vergoed worden. Koper heeft alsdan geen recht op enige vorm van vergoeding van gemaakte kosten of schade op welke wijze dan ook.

Artikel 13A Molenbiotoop en vrijwaringszone <deze bepaling geldt alleen voor kavel 1>

13.1 Koper is ermee bekend dat aan de overzijde van de Hoornse Vaart tegenover het plangebied een strijkmolen is gesitueerd. Koper is er voorts mee bekend dat in verband met de vrije windvang voor de molen binnen een zone van 100 meter rond deze molen geen bebouwing met hoofdgebouwen is toegestaan. Het zuidelijk gedeelte van het woongebied valt binnen de Molenbiotoop (zie stippellijn op tekening nr, bijlage..). Koper is niet bevoegd de zone die valt binnen zijn/haar kavel te bebouwen met hoofdgebouwen.

Artikel 13B Hoogheemraadschap en waterkering <deze bepaling geldt alleen voor kavels 1 tot en met 6>

13.1 Op de kaveltkening (bijlage..) is voor kavels 1 tot en met 6 een gearceerde strook aangegeven. Deze strook is mede bestemd voor de aanleg en het onderhoud van de waterkering. Voor zover de gearceerde strook gesitueerd is op het gekochte zijn op deze strook alleen bouwwerken – geen gebouw zijnde- toegestaan in de vorm van erf- en/of perceelafscheidings met een hoogte van maximaal 1 meter.

Artikel 14 Gebruik gemeentegrond/schade veroorzaakt tijdens de bouw

- 14.1 Gedurende de uitvoering van bouwwerkzaamheden op het gekochte is het opslaan van bouw- en hulpmaterialen, het plaatsen van keten en dergelijke slechts toegestaan op het gekochte.
- 14.2 De koper dient erop toe te zien dat geen bouw- en/of verpakkingsmateriaal of andere tijdens de bouw gebruikte zaken buiten het gekochte geraakt. Hij is verplicht materiaal dat desondanks buiten bedoelde terreinen mocht geraken, terstond op te ruimen.
- 14.3 De koper is verplicht op eerste aanzegging van de gemeente mee te werken aan (tijdelijke) ontruiming van de kabels- en leidingenstrook, inclusief werkruimte, gereserveerd voor kabels en leidingen van nutsbedrijven.
- 14.4 De koper is aansprakelijk voor alle schaden welke de gemeente mocht lijden als gevolg van het niet behoorlijk nakomen door de koper van zijn in dit artikel bedoelde verplichtingen.
- 14.5 De koper is aansprakelijk voor alle schaden welke hij of voor hem werkzame personen gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden op het gekochte mochten toebrengen aan gemeente eigendommen en brandkranen.

Artikel 15 Gebruik van het gekochte

- 15.1 De koper c.q. zijn rechtverkrijgenden zijn niet bevoegd het gekochte en de op grond van de koopovereenkomst te realiseren bebouwing op een andere wijze of tot een ander doel te (laten) bestemmen c.q. te (laten) gebruiken dan in overeenstemming met de op grond van de koopovereenkomst te realiseren bestemming.
Afwijking van deze bepaling is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders, onverminderd ter zake overigens geldende wettelijke voorschriften. Het college van burgemeester en wethouders kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.
- 15.2 De koper c.q. zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht de ingevolge artikel 11 lid 2 te realiseren parkeerplaats, als zodanig in behoorlijke staat te onderhouden en bruikbare staat te handhaven.
- 15.3 Het onbebouwde gedeelte van het gekochte, voor zover niet ingericht als toegangsweg c.q. parkeerplaats voor auto's, terras of op andere wijze voorzien van verharding, moet als siertuin worden aangelegd. Het onbebouwde gedeelte van het gekochte moet in behoorlijke staat van onderhoud worden gehandhaafd.

- 15.4 Daar waar koper en/of haar rechtsopvolgers hagen plaatsen grenzend aan de openbare ruimte dienen zij, in verband met het onderhoud van de gemeentelijke grondstrook, de hagen minimaal 50 cm uit de erfgrans te plaatsen
- 15.5 Het is niet toegestaan op het gekochte bomen, opgaande heesters en dergelijke aanwezig te hebben op zodanige wijze dat deze naar het oordeel van de gemeente het uitzicht belemmeren, dan wel anderszins gevaar opleveren.
- 15.6 Indien op het gekochte en de aansluitende en nabijgelegen niet door koper gekochte, gemeenschappelijke paden moeten worden aangelegd, zullen ten behoeve en ten laste over en weer van deze gronden erfdienstbaarheden worden gevestigd van in-, uit- en doorgang naar de openbare weg over en langs de grond. Genoemde gemeenschappelijke paden dienen te worden voorzien van een verharding en eventueel riolering volgens aanwijzingen van burgemeester en wethouders.
- 15.7 Indien het gekochte grenst aan openbaar water verklaart de koper ermee bekend te zijn dat de bepalingen van de keur van Hoogheemraadschap Noord Hollands Noorderkwartier van toepassing zijn op de aan het gekochte grenzende watergang.
- 15.8 Voor zover de gemeente gehouden is tot het onderhoud van de watergang is koper c.q. haar rechtverkrijgenden op aan het water grenzende percelen verplicht om voor de gemeente werkzame personen op hun erf toe te laten om werkzaamheden aan de watergang uit te voeren.

Artikel 16 **Gedoogplicht**

- 16.1 De koper en zijn rechtverkrijgenden zullen in voorkomende gevallen gedogen dat door of vanwege de gemeente van het gekochte gebruik wordt gemaakt om daarin kabels en leidingen ten behoeve van haarzelf of nutsbedrijven te leggen en masten ten behoeve van de openbare verlichting aan te brengen en te onderhouden.
Hij dient -voor zover het kabels, leidingen en/of verlichtingsmasten betreft- eraan mee te werken dat daarvoor erfdienstbaarheden worden gevestigd.
- 16.2 De gemeente kan slechts een beroep doen op het bepaalde in het vorige lid indien genoemde voorzieningen redelijkerwijs geoordeeld niet in gemeentegrond kunnen worden aangebracht en mits de voorzieningen zodanig worden aangebracht, dat de rechthebbende in zijn eigendom c.q. gebruik van het gekochte niet méér beperkt zal worden dan redelijkerwijs geoordeeld strikt noodzakelijk is.
- 16.3 De bepaling van de plaats waar de voorzieningen worden aangebracht geschiedt in nauw overleg met de koper.
- 16.4 Ingeval de gemeente bij het aanbrengen van de in dit artikel bedoelde voorzieningen schade aan het gekochte c.q. de daarop met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst gerealiseerde opstallen toebrengt, is zij verplicht deze op haar kosten te herstellen.

Artikel 17 **Kwalitatieve verplichtingen**

- 17.2 Het bepaalde in artikel 13B (Hoogheemraadschap en waterkering), 15 (Gebruik van het gekochte) lid 1, in artikel 15 leden 4, 5, 6 en 8, in artikel 16 (Gedoogplicht) zal als kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk wetboek op het gekochte rusten en van rechtswege overgaan op degene(n) die het gekochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.
- 17.2 De kwalitatieve verplichtingen zullen als zodanig bij het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht -bij levering in gedeelten: telkens bij het verlijden van een notariële akte van eigendomsoverdracht- notarieel worden vastgelegd en vervolgens worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

Artikel 18 **Kettingbedingen**

- 18.1 Het bepaalde in artikel 13A (Molenbiotoop en vrijwaringszone), in artikel 15 (Gebruik van het gekochte) leden 1, 4, 5 en 7, voor zover geen kwalitatieve verplichting inhoudende, in artikel 15 leden 2, 3 en 6 in de slotzin van het eerste lid van artikel 16 (Gedoogplicht), in artikel 20 (Boeten en sancties) - met uitzondering van het bepaalde in lid 1 sub A - en in artikel 23 (Domiciliekeuze/geschillen) lid 2, in artikel 25 lid 2, alsook dit artikel 18, alsmede - zolang de in

artikel 11 (Planrealisering) leden 1, 2 en 3 bedoelde werken nog niet zijn gerealiseerd - het bepaalde in artikel 11, in artikel 12 en in artikel 14 (Gebruik gemeentegrond/schade veroorzaakt tijdens de bouw) dienen bij elke (overeenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het gekochte aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van de gemeente.

18.2 De koper c.q. zijn rechtverkrijgenden dien(t/en) de lasten van dit artikel 18 en van artikel 17 (Kwalitatieve verplichtingen) bij elke overeenkomst tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte uitdrukkelijk door de opvolgende eigenaar te laten aanvaarden.

Artikel 19 **Erdienstbaarheden, opstalrechten**

Ten behoeve en ten laste van het (de) in deze koopovereenkomst vermelde uit te geven grond(en) en/of de daarop te stichten gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in deze overeenkomst vermelde naastgelegen grond(en) en/of gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, riolering, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 20 **Boeten en sancties**

20.1 De gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen in deze overeenkomst of in de daaruit voortvloeiende notariële akte(n) en/of inschrijvingen, de navolgende sancties, respectievelijk direct opeisbare boete(n) te harer behoeve opleggen.

Bij niet-nakoming of overtreding van:

- A. de bepaling onder artikel 3 lid 1 van deze overeenkomst:
indien de koper na behoorlijk in gebreke te zijn gesteld gedurende veertien dagen nalatig blijft de vereiste medewerking te verlenen dan wel schriftelijk aan het college van burgemeester en wethouders mededeelt de vereiste medewerking niet te zullen verlenen: een boete van 10% van de koopsom, vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting, en ontbinding van de koopovereenkomst zonder dat daarvoor rechterlijke tussenkomst vereist is;
- B. de bepalingen onder de artikelen 11 (Planrealisering) en 18 (Kettingbedingen) van deze overeenkomst, door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist: een boete van € 10.000,-- per geval van niet-nakoming;
in geval de overtreding het bepaalde in het tweede lid van artikel 18 betreft, wordt deze boete uitsluitend opgelegd indien die overtreding ertoe leidt dat een of meer van de desbetreffende lasten vervalt of wordt opgeheven;
- C. de overige bepalingen:
een boete van € 1.000,-- voor elke overtreding of niet-nakoming en van € 500,-- voor elke dag of gedeelte van de dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, een en ander na behoorlijke ingebrekestelling, tenzij ingebrekestelling zich niet met de aard van de overtreding verdraagt.

20.2 In alle gevallen waarin de gemeente een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan koper doet uitbrengen, in geval van procedures tegen koper om deze tot nakoming van de koopovereenkomst te dwingen, is koper verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, schaden en interesten zowel in als buiten rechte- met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechtelijke beslissing door de gemeente te betalen proceskosten- aan de gemeente te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door gerechtsdeurwaarders wordt gehanteerd.

- 20.3 Voor zover in deze overeenkomst aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

Artikel 21 **Ontbindende voorwaarden**

- 21.1 Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien 6 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning activiteit bouwen geen hypothecaire geldlening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van het gekochte en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
- 21.2 Indien koper de ontbinding inroept op grond van lid 1 van dit artikel dient hij er voor zorg te dragen dat binnen 7 dagen na de in lid 1 van dit artikel genoemde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven of per telefax met verzendbevestiging door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente is ontvangen. De koper overlegt hierbij 2 verklaringen van financiële instellingen dat geen hypothecaire geldlening aan hem/haar kan worden verstrekt.

Artikel 22 **(Overige) ontbindende voorwaarde(n)**

- 22.1 Mocht uit het kadastrale onderzoek dat de notaris ter voorbereiding van de eigendomsoverdracht pleegt, blijken dat op het gekochte lasten drukken die het gebruik daarvan overeenkomstig de in deze overeenkomst voorziene bestemming in onaanvaardbare mate belemmeren, dan heeft de koper niet het recht opheffing van deze lasten te vorderen, doch uitsluitend het recht de koopovereenkomst door enkele schriftelijke aanzegging aan de gemeente te ontbinden. Het hier bedoelde recht op ontbinding geldt niet indien de gemeente aanbiedt de last(en) alsnog binnen redelijke termijn op te heffen, c.q. op aanvaardbare wijze aan te passen. Partijen kunnen ter zake over en weer geen andere rechten doen gelden, met name niet op schadevergoeding, hoe ook genaamd.
- 22.2 Indien de koper vóór het verlijden van de overdrachtsakte in staat van faillissement wordt verklaard of aan hem surseance van betaling wordt verleend, alsmede wanneer er vóór het verlijden van de overdrachtsakte executoriaal beslag op diens roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden is de koper verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.

Artikel 23 **Domiciliekeuze/geschillen**

- 23.1 De koper verklaart onherroepelijk domicilie te kiezen ten kantore van de notaris/ bewaarder van de minuut akte ter zake van al hetgeen de uitvoering van de koopovereenkomst betreft.
- 23.2. Alle geschillen die naar aanleiding van de koopovereenkomst, daaruit voortvloeiende akte(n) van overdracht, c.q. met betrekking tot de naleving, c.q. uitvoering van kettingbedingen, kwalitatieve verbintenissen, erfdienstbaarheden, opstalrechten of boetebedingen mochten ontstaan tussen de gemeente en de koper, c.q. tussen de gemeente en rechtsopvolgers van de koper zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement waarin het gekochte is gelegen.

Artikel 24 **Uitsluiting ontbinding na overdracht**

Partijen zullen bij de akte van eigendomsoverdracht afstand doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van deze overeenkomst te vorderen.

Artikel 25 **Hoofdelijkheid**

- 25.1 Indien de koopovereenkomst door meer dan een persoon als koper is aangegaan, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van deze overeenkomst.

25.2 Ingeval het gekochte op enig tijdstip meerdere eigenaren of zakelijk gerechtigden heeft, zijn deze ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de bepalingen van deze koopovereenkomst en van de daaruit voortvloeiende notariële akte(n) en/of inschrijvingen.

Artikel 26 Koper en echtgeno(o)t(e)partner

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/partner, die hierbij aan koper toestemming en onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren en zich onthoudt van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunning en/of financiering en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken en die als bewijs van een en ander deze akte mede ondertekent.

Artikel 27 Overige bepalingen

27.1 De considerans maakt onderdeel uit van deze overeenkomst.

27.2 De bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus in tweevoud opgemaakt

Alkmaar, d.d.
de gemeente,

Alkmaar, d.d.
de koper,

ing. M.A. Cabooter

naam koper

naam koper

Bijlagen: bijlage...
bijlage...