

**BIJLAGE OVERZICHT BESTAANDE LASTEN EN BEPERKINGEN**  
**BEHORENDE BIJ DE KOOPOVEREENKOMST KAVEL**  
**NIUWBOUWPROJECT 'T LAGE TE MOORDRECHT**

**Bepalingen (inclusief Algemene voorwaarden van de gemeente Zuidplas voor de verkoop van gronden en/of opstallen 2013 (AV 2013) afkomstig uit de akte waarbij verkoper de eigendom van de kavels in het projectgebied zal verkrijgen/heeft verkregen:**

Bijzondere bepalingen uit koopovereenkomst/kettingbeding

Artikel 7

*In gemelde koopovereenkomst is ondermeer nog het navolgende opgenomen, woordelijk luidende:*

- 10.9 *Koper richt ten behoeve van de ontsluiting van de 6 onder-een-kap woningen en de 2 vrijstaande woningen voor eigen rekening en risico een 5-tal bruggen op. De door Koper op te richten bruggen met aan- en toebehoren blijven na oplevering van het Plangebied 't Lage eigendom van Koper dan wel diens rechtsopvolger(s).  
Door ondertekening van deze overeenkomst verplicht Koper in zijn hoedanigheid van koper van de bouw kavels van de 6 onder-een-kap woningen en de 2 vrijstaande woningen dat hij op eerste verzoek van de Gemeente zal meewerken aan de vestiging van een zakelijk recht van opstal en/of erfdienstbaarheid ter zake van de betreffende bruggen ter ontsluiting van de 6 onder-een-kap woningen en de 2 vrijstaande woningen.*
- 10.10 *Het is Koper bekend dat zich ten westen (lees: noordoosten) van de watergang die grenst aan de bouw kavels voor de 6 onder-een-kap woningen en de 2 vrijstaande woningen een nutstracé voor gas, water, electra en data bevindt en dat de eigenaar/ eigenaren van de kabels en leidingen, (waaronder de Gasunie) het het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard eisen stellen aan de ligging dan wel overkluizing van de kabels en leidingen. Koper verklaart de bruggen zo te ontwerpen en aan te leggen dat aan het Beeldkwaliteitsplan, het Bouwbesluit en aan de eisen van de eigenaar van de nutsvoorzieningen en aan de eisen van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard wordt voldaan. Het vestigen van een opstalrecht en/of het aanleggen van een overkluizing van het nutstracé kan tot de mogelijkheden behoren. Koper verklaart op eerste verzoek van de eigenaar/eigenaren van de kabels en leidingen in het nutstracé mee te werken aan de vestiging van een zakelijk recht van opstal en/of erfdienstbaarheid ter zake van de betreffende kabels en leidingen.*
- 10.11 *Gemeente stelt voor eigen rekening een rioleringsplan op. Koper ziet toe op de aansluiting van de te realiseren bebouwing binnen het Plangebied 't Lage op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Partijen komen overeen dat daar waar de hoofdrioolering in particulier (mandelig) eigendom ligt het bepaalde in artikel 10.12 van toepassing is.*
- 10.12 *Ten behoeve van de aansluiting van de te realiseren bebouwing op het gemeentelijke rioleringsplan dient Koper en diens rechtverkrijgende(n) in zijn hoedanigheid van eigenaar van het Gekochte te gedogen dat de*

*aanleg van de hoofdrioolleidingen en verder aan en toebehoren dat noodzakelijk in of boven een of meerdere bouwkavels binnen het Plangebied 't Lage wordt aangebracht, wordt onderhouden of wordt vernieuwd op de plaats en de wijze waarop de Gemeente dit nodig zal achten.*

*De Koper respectievelijk zijn rechtsverkrijgende(n) is (zijn) verplicht al hetgeen krachtens dit artikel wordt aangebracht te laten bestaan. Koper respectievelijk zijn rechtsverkrijgende(n) is (zijn) verplicht om alles na te laten wat een goed functioneren van de rioolleidingen en verder aan en toebehoren zou kunnen belemmeren of verhinderen. Al hetgeen dit artikel wordt aangebracht blijft eigendom van de Gemeente. Koper respectievelijk zijn rechtsverkrijgende(n) is (zijn) verplicht op eerste verzoek van de Gemeente mee te werken aan de vestiging van een zakelijk recht van opstal en/of erfdienstbaarheid ter zake van a) hetgeen krachtens dit is of wordt aangebracht.*

*De kosten, waaronder de notariële, kadastrale en fiscale lasten, verbonden aan de vestiging van deze zakelijk rechten van opstal c.q. erfdienstbaarheden komen geheel voor rekening van Koper.*

10.15 *Koper dient in overleg met en ten genoegen van de gemeente voor eigen rekening en risico het Gekochte conform het Bestemmingsplan 't Lage en het daarop gebaseerde Boouwplan 't Lage c.q. verkregen onherroepelijke omgevingsvergunning in te richten.*

10.20 *Koper is bij ondertekening van deze koopovereenkomst bekend met de huidige en hieronder nader beschreven zettingsgevoeligheid van het gebied. De bouwkavels waarop de woningen (op grond van deze koopovereenkomst) wordt gebouwd zijn, gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en - in ieder geval de eerste jaren - voortdurende zetting. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van de kavel tussen de 30 cm en 45 cm over een periode van 30 jaar na de levering van de gronden en de bouw- en oplevering van de woningen, ook ter plaatse van de toegangen tot de woningen, zal niet ongebruikelijk zijn. Het openbaar gebied (straten, trottoirs, fietspaden) zijn voorbelast of er wordt grondverbetering toegepast, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat een een (blijvende) zetting van de inritten naar de bouwkavels optreedt. Koper respectievelijk diens rechtsopvolgers dient respectievelijk dienen zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond/zand op de kavel als zetting optreedt om de verhardingen en/of groenstroken op hoogte te houden en te voorkomen dat er op de bouwkavels hoogteverschillen ontstaan.*

#### **Artikel 11. Kettingbeding**

11.1 *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in artikel 10.9 tot en met 10.12, artikel 10.15 en artikel 10.20 van deze overeenkomst vastgelegde afspraken, voor zover deze een blijvend karakter hebben, in ieder geval de werken en werkzaamheden ten behoeve van woonrijp maken naar genoegen van de gemeente zijn uitgevoerd bij elke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het gekochte, dan wel bij het vestigen van een zakelijk recht op het gekochte,*

*aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te leggen en om de afspraken woordelijk in de notariële akte van levering op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente van € 100.000,- onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.*

*11.2 Op dezelfde wijze als onder het eerste lid is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 genoemde afspraken, als de in het eerste lid en in dit lid opgenomen verplichting oplegt aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

### **Kettingbeding**

- 1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de koopovereenkomst van toepassing verklaarde hiervoor aangehaalde artikelen 10.9 tot en met 10.12, artikel 10.15 en artikel 10.20 bij elke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het verkochte, dan wel bij het vestigen van een zakelijk recht op het verkochte, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te leggen en om de betreffende algemene voorwaarden woordelijk in de notariële akte van levering op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.*
- 2. Op dezelfde wijze als onder het eerste lid is bepaald, verbindt de koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 genoemde hiervoor aangehaalde artikelen 10.9 tot en met 10.12, artikel 10.15 en artikel 10.20 bepaalde, als de in het eerste lid en in dit lid opgenomen verplichting oplegt aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.*

### **Algemene voorwaarden/kwalitatieve verplichting/kettingbeding**

#### **Artikel 8**

*Op deze levering zijn van toepassing de “Algemene Voorwaarden 2013 van de gemeente Zuidplas voor de verkoop van gronden en/of opstallen”, hierna te noemen: ‘AV 2013’, ten aanzien van welke toepassing in de koopovereenkomst het volgende is opgenomen, woordelijk luidend: Deze koop geschiedt onder de volgende bijzondere bepalingen, alsmede onder toepassing van de Algemene Voorwaarden 2013 van de gemeente Zuidplas voor de verkoop van gronden en/of opstallen hierna te noemen AV 2013, zoals aangehecht aan deze koopovereenkomst. Ingeval van strijdigheid tussen de opgenomen bijzondere bepalingen en de AV 2013 gaan de bijzondere bepalingen voor. Partijen stellen vast - in aanmerking nemende het bepaalde in deze koopovereenkomst - dat navolgende artikelen van de AV 2013 niet van toepassing zijn:*

- artikel 11*
- artikel 14.1, 14.2,*
- artikel 15.7, 15.8 en 15.9*
- artikel 16.5*
- artikel 17.2*

- *artikel 18*
- *artikel 23*
- *artikel 28.3, 28.4*
- *artikel 29.2, 29.3. 29.4*
- *artikel 30.3*
- *artikel 31.2*

*Het bepaalde in artikel 25, 26 en 27 van de AV 2013 is niet van toepassing op de hiervoor niet van toepassing verklaarde bepalingen van de AV2013.*

*Partijen stellen vast dat navolgende aanvullende afspraken op de hieronder genoemde artikelen van de AV 2013 van toepassing zijn:*

- *artikel 3.4 - In afwijking van het bepaalde in artikel 3.4 wordt het gekochte gereserveerd voor Koper bij ondertekening van deze overeenkomst zonder dat Koper de reserveringsvergoeding als genoemd in artikel 3.2 sub g en artikel 3.4 sub b is verschuldigd.*
- *artikel 15.4 - Partijen komen overeen dat als uitgangspunt voor het ontwerp geldt dat de strook ten behoeve van de kabels, riool- en ander pijpleidingen en putten op minimaal één meter uit de erfgrenzen van de te realiseren woningbouw wordt gerealiseerd.  
In het geval dit niet mogelijk is treden Partijen met elkaar in overleg om tot een passende oplossing te komen.*
- *artikel 20.2 - Dit artikel is alleen van toepassing in de situatie dat het aangrenzende water ook eigendom is van de Koper (water is onderdeel van uitgeefbare grond).*

*De van toepassing zijnde bepalingen, met inachtneming van het hiervoor bepaalde, uit de AV 2013 luiden als volgt:*

## **HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN**

### **Artikel 1. Definities**

*In deze algemene voorwaarden en de overeenkomsten waarin deze voorwaarden van toepassing worden verklaard hebben de hieronder vermelde begrippen de daarachter vermelde betekenis:*

- AV 2013; Algemene Voorwaarden 2013 van de gemeente Zuidplas voor de verkoop en uitgifte in erfpacht van gronden en/of opstallen;*
- bebouwing; De bebouwingmogelijkheden conform het bestemmingsplan dan wel conform een vrijstelling op de aanvraag omgevingsvergunning*
- bestemmingsplan; Het bestemmingsplan dat op het gekochte betrekking heeft, bestaande uit de bestemmingsplanvoorschriften, verbeelding, beschrijving in hoofdlijnen en plantoelichting;*
- Bijzondere bepalingen; De naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene voorwaarden overeen te komen bepalingen die als zodanig in het koopcontract en/of in de notariële akte zijn opgenomen;*
- bouwplan; Een plan voor de bebouwing en inrichting van het gekochte van voldoende uitwerkingsniveau opdat beoordeeld kan worden of het plan kan voldoen aan de eisen zoals opgenomen in het bestemmingsplan;*
- bruikbare Een vergunning ten aanzien waarvan de omgevingsvergunning; bezwaar- of omgevingsvergunning; beroepstermijn is verstrekt zonder dat een bezwaar of beroepschrift is ingediend, of, als een bezwaar- of beroepschrift is ingediend, geen schorsingsverzoek is ingediend dan wel een ingediend schorsingsverzoek is afgewezen.*
- bruto vloeroppervlakte; Het bruto vloeroppervlak van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen conform de NEN 2580. De totale vloeroppervlakte van een object wordt weergegeven in BVO.*

- H. *burgemeester en Het college van burgemeester en wethouders wethouders van de gemeente Zuidplas;*
- I. *gebruiker De (rechts)persoon die de grond en/of de op de grond gerealiseerde bebouwing in gebruik heeft hetzij krachtens een zakelijk recht, hetzij krachtens vruchtgebruik of een persoonlijk recht;*
- J. *gekochte; De grond en/of opstal die blijkens het koopcontract en de daarbij behorende tekening door de gemeente aan koper is verkocht;*
- K. *gemeente; Gemeente Zuidplas;*
- L. *kettingbeding; Een persoonlijke verplichting die door de gemeente aan de koper wordt opgelegd, met de verplichting voor de koper om dit beding op te leggen aan iedere rechtsopvolger onder bijzondere titel en de verplichting om dit namens de gemeente van de rechtsopvolger te bedingen;*
- M. *koper; De (rechts)persoon die als zodanig vermeld staat in het koopcontract;*
- N. *kwalitatieve verplichting; Een bij overeenkomst bedongen verplichting als bedoeld in artikel 6:252 lid 1 BW om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een registergoed die door inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers zal overgaan op rechtsopvolgers die de onroerende zaak of een zakelijk recht daarop willen verkrijgen.*
- O. *ontvankelijke aanvraag Een aanvraag die voldoet aan het Besluit omgevingsvergunning; indieningvereisten aanvraag omgevingsvergunning.*
- P. *overdracht; De eigendomsovergang van een onroerende zaak of een zakelijk recht daarop door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers;*
- Q. *reserveringsvergoeding; Een vergoeding die verschuldigd is aan de gemeente vanaf de dag dat het koopcontract is ondertekend tot de dag dat de notariële leveringsakte wordt verleden.*
- R. *uitvoeringsvoorschriften; Door de gemeente vastgestelde voorschriften die in acht genomen moeten worden bij de realisatie van een bouwplan en die onderdeel vormen van de omgevingsvergunning.*
- S. *vervreemden; Juridische of economische overdracht van een registergoed en bezwaring met beperkte rechten met uitzondering van vestiging van een recht van hypotheek.*
- T. *waarborgsom; Het bedrag dat koper bij het ondertekenen van het koopcontract dient te voldoen tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper uit hoofde van de koopovereenkomst;*

### **Artikel 2 Toepasselijkheid**

*Deze algemene voorwaarden zijn, met uitsluiting van eventuele algemene voorwaarden van koper, van toepassing op alle overeenkomsten van koop en verkoop of zakelijke rechten daarop waarbij de gemeente als verkopende partij optreedt, indien en voor zover daarvan bij het sluiten van het koopcontract niet uitdrukkelijk is afgeweken.*

## **HOOFDSTUK 2 TOEPASSELIJKE ALGEMENE BEPALINGEN**

### **Artikel 3 Grondbieding**

- 3. 1 *Een ieder die een perceel grond van de gemeente in eigendom wenst te verkrijgen kan daartoe schriftelijk een aanvraag indienen bij de gemeente.*
- 3. 2 *De gemeente antwoordt schriftelijk naar aanleiding van het in lid 1 bedoelde verzoek. Indien de gemeente een grondaanbieding doet, vermeldt de gemeente de voorwaarden waaronder de gemeente bereid is een koopcontract te sluiten. Hiertoe behoren in ieder geval:*
  - a) *de vermelding van de toepasselijke bijzondere bepalingen en algemene voorwaarden;*
  - b) *de hoogte van de koopsom;*

- c) een zo nauwkeurig mogelijke aanduiding van de oppervlakte van het perceel grond;
- d) de kadastrale en plaatselijke aanduiding;
- e) de bestemming en het toegestane gebruik;
- f) de vermelding van de gestanddoeningstermijn van de grondaanbieding;
- g) de hoogte van de reserveringsvergoeding die 5% van de koopsom op jaarbasis bedraagt, te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
- h) een concept van het koopcontract.

Wanneer de aanvrager een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf geldt het bepaalde als gesteld in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

- 3. 3 De aanvrager aanvaardt de grondaanbieding van de gemeente schriftelijk, welke schriftelijke aanvaarding gericht is aan burgemeester en wethouders van de gemeente.
- 3. 4 De gemeente en de aanvrager ondertekenen het koopcontract en het perceel grond wordt daarmee gereserveerd voor de aanvrager onder de voorwaarde dat:
  - a) de aanvaarding is gedaan overeenkomstig de voorwaarden genoemd in de grondaanbieding.
  - b) de in artikel 3 lid 2 bedoelde reserveringsvergoeding bij het verlijden van de notariële leveringsakte dient te worden betaald over de periode vanaf de datum van ondertekening van het koopcontract tot aan de datum van verlijden van de notariële leveringsakte.

**In afwijking van het bepaalde in artikel 3.4 wordt het gekochte gereserveerd voor Koper bij ondertekening van deze overeenkomst zonder dat Koper de reserveringsvergoeding als genoemd in artikel 3.2 sub g en artikel 3.4 sub b is verschuldigd.**

#### **Artikel 4 Bouwplan**

- 4. 1 Koper dient binnen zes (6) maanden na ondertekenen van het koopcontract als bedoeld in artikel 3 een bouwplan als bedoeld in artikel 1 aanhef sub e in te dienen dat tenminste een duidelijke beschrijving omvat van het voorgenomen gebruik van de grond en de inrichting van de open ruimte, alsmede bestaat uit tekeningen en een artist impression of presentatie waarmee naar genoegen van de gemeente in voldoende mate inzicht wordt geboden in de aard, het uiterlijk en de plaatsing van de te stichten bebouwing.
- 4. 2 De gemeente geeft binnen drie (3) maanden na indiening van het bouwplan als bedoeld in artikel 4 lid 1 aan of zij de plannen al dan niet aanvaardbaar acht en of zij, voor zover vereist, bereid is zich in te spannen het vigerende bestemmingsplan te wijzigen c.q. vrijstelling te verlenen ten behoeve van het bouwplan.

#### **Artikel 5 Bouwplicht**

- 5. 1 Indien het gekochte met het oogmerk van bebouwing is aangekocht, dient koper binnen twaalf (12) maanden na de dag van ondertekening van het koopcontract een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen waarvan in redelijkheid verwacht mag worden dat deze ook daadwerkelijk zal leiden tot een onherroepelijke omgevingsvergunning.
- 5. 2 Binnen twee (2) jaren na de dag waarop sprake is van een bruikbare omgevingsvergunning moet de op het gekochte te stichten bebouwing

- overeenkomstig de eisen van de daarvoor verleende omgevingsvergunning glas- en waterdicht zijn voltooid.
5. 3 *In bijzondere gevallen, te harer beoordeling, kan de gemeente de termijnen, genoemd in lid 1 en 2 van dit artikel, met een door haar te bepalen termijn verlengen.*
5. 4 *Zolang (enzovoorts)*
5. 5 *Indien het gekochte wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf, is koper verplicht daarop voldoende ruimte te scheppen voor het laden, lossen en manoeuvreren van alle voertuigen die door het bedrijf worden aangetrokken, alsmede naar het oordeel van de gemeente voldoende parkeergelegenheid te scheppen voor voertuigen van personeel werkzaam in en bezoekers van de op het gekochte aanwezige of te stichten gebouwen. De gemeente kan van deze verplichting geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen. Aan het verlenen van ontheffing kunnen voorwaarden verbonden worden.*
5. 6 *Koper en door haar in te schakelen derden is/zijn verplicht bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden de door de gemeente aangewezen route voor het bouwverkeer te volgen en te voorkomen dat bij de uitvoering schade wordt toegebracht aan openbare wegen en/of nutsvoorzieningen.*
5. 7 *De aan het gekochte grenzende gemeentelijke terreinen dienen uiterlijk voor het gereedkomen van de bouw casu quo oplevering van het gebouwde ontdaan te zijn van (bouw)materialen van koper.*

#### **Artikel 6 Ontbinding van het koopcontract**

6. 1 *De gemeente is bevoegd de overeenkomst te ontbinden:*
- a) *ingeval van surseance, faillissement, onder curatelestelling of onder bewindstelling van de koper of ingeval van ontbinding, fusie of splitsing van koper voor de levering;*
  - b) *als koper niet tijdig, zoals beschreven in artikel 4 lid 1, een bouwplan indient;*
  - c) *als koper niet tijdig, zoals beschreven in artikel 5.1, een ontvankelijke omgevingsvergunning aanvraagt;*
  - d) *ingeval de koper niet voldoet aan de voorwaarden die zijn verbonden aan de goedkeuring van het bouwplan, voor zover het betreft voorwaarden die voor de levering van de grond dienen te zijn vervuld;*
  - e) *ingeval de koper niet meewerkt aan de levering na daartoe bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld en waarbij hem een termijn is gegund van tenminste 14 dagen om alsnog na te komen.*
6. 2 *Koper is bevoegd de overeenkomst te ontbinden indien koper weliswaar tijdig een bouwplan indient, maar dit bouwplan niet voldoet aan de eisen, die door de gemeenteworden gesteld en koper besluit vervolgens geen nieuw bouwplan in te dienen dat wel aan deze eisen zal voldoen.*
6. 3 *Koper is bevoegd de overeenkomst te ontbinden indien de gemeente niet bereid is, zoals omschreven in artikel 4 lid 2, zich in te spannen het vigerende bestemmingsplan te wijzigen c.q. vrijstelling te verlenen ten behoeve van het bouwplan.*
6. 4 *Koper is bevoegd de overeenkomst te ontbinden indien de gemeente niet meewerkt aan de levering nadat zij daartoe bij deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, waarbij de gemeente een termijn van tenminste 14 dagen is gegund om alsnog na te komen.*

6. 5 *Indien een van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende 14 dagen tekortschiet in de nakoming van een of meer van haar verplichtingen - daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een ons conveniërende bankgarantie overeenkomstig de beschrijving in artikel 8.1 van de Algemene Voorwaarden - is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keus tussen:*
- a) *uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van 14 dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van 3 promille van de koopprijs; of*
  - b) *de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontboden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van 10% van de koopprijs.*
6. 6 *Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten. Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.*
6. 7 *De in artikel 3 genoemde reserveringsvergoeding blijft tot aan de datum van ontbinding van de overeenkomst verschuldigd, tenzij sprake is van een situatie zoals vermeld in artikel 6.4.  
Betaling van de reserveringsvergoeding is verschuldigd binnen 14 dagen nadat de gemeente hier schriftelijk om verzoekt.*

#### **Artikel 7 Goedkeuring B&W**

7. 1 *Een overeenkomst van koop en verkoop van grond en/of opstallen waarbij de gemeente als verkopende partij optreedt, wordt altijd geacht te zijn aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat burgemeester en wethouders dan wel de daartoe gemandateerde medewerker van de gemeente tot verkoop besluiten. Uitsluitend de gemeente kan zich op de in dit lid bedoelde voorwaarde beroepen.*
7. 2 *Indien de in het vorige lid bedoelde opschortende voorwaarde niet vervuld wordt en de gemeente zich daarop beroept, komt de overeenkomst niet tot stand en kan geen der partijen aanspraak maken op vergoeding van kosten, schade van welke aard dan ook en/of rente.*

#### **Artikel 8 Financiële bepalingen waarborgsom/bankgarantie**

8. 1 *De gemeente verlangt betaling van een waarborgsom of een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie tot meerdere zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper, ten genoegen van de gemeente, afgegeven door een bankinstelling in de zin van artikel 1:1 Wet Financieel Toezicht.*
8. 2 *De waarborgsom of bankgarantie bedraagt tien procent (10%) van de door de gemeente vastgestelde koopsom (inclusief BTW dan wel overdrachtsbelasting), doch minimaal € 500,-- en is inroepbaar tot een maand na het verlijden van de notariële leveringsakte, tenzij anders wordt bepaald in het koopcontract.*
8. 3 *De waarborgsom dient binnen veertien (14) dagen na ondertekening door de koper van het koopcontract te zijn bijgeschreven op de bank- of girorekening van de gemeente. Ingeval een bankgarantie wordt verlangd, dient deze binnen veertien (14) dagen na ondertekening door de koper van het koopcontract in het bezit van de gemeente te zijn.*
8. 4 *Bij het verlijden van de notariële leveringsakte wordt de gestorte waarborgsom terugbetaald aan koper of met de koopsom verrekend, ter keuze van de koper. Indien koper een bankgarantie heeft*



*afgegeven, wordt deze bij gelegenheid van het verlijden van de notariële leveringsakte aan koper teruggegeven.*

8. 5 *Over het bedrag van de waarborgsom is de gemeente geen rente verschuldigd.*
8. 6 *De waarborgsom valt toe aan de gemeente indien:*
  - a) *de gemeente de overeenkomst ontbindt om een reden, zoals vermeld in artikel 6 lid 1.*
  - b) *indien koper in verzuim is ter zake van zijn verplichting om mee te werken aan de notariële levering als bedoeld in artikel 9.*

#### **Artikel 9 De notariële akte van levering**

9. 1 *De notariële leveringsakte van levering moet worden verleden op een door de gemeente en koper te bepalen datum, doch niet eerder dan op de dag dat het gekochte bouwrijp is en geschikt voor het beoogde gebruik, indien zulks is overeengekomen, en niet later dan één maand na de dag waarop de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 onherroepelijk is geworden.*
9. 2 *De feitelijke levering vindt plaats terstond na het verlijden van de notariële leveringsakte.*

#### **Artikel 10 Betaling koopsom**

*De koopsom moet worden voldaan in euro's, uiterlijk bij het verlijden van de notariële leveringsakte casu quo bij ingebruikname van het gekochte voor zover zulks eerder is dan de notariële levering. Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de notariële leveringsakte door creditering van de notariële kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de notariële leveringsakte per valuta van die dag.*

#### **Artikel 11 Verrekening**

11. 1 *Indien (enzovoorts)*

#### **Artikel 12 Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**

*Alle ten laste van de koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het gekochte door meerdere (rechts)personen wordt gekocht, zijn zij ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen jegens de gemeente.*

#### **Artikel 13 Zakelijke lasten**

*Tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald komen de onroerende zaakbelasting, de waterschapslasten, de overige kosten, rechten en retributies, zoals notariskosten, overdrachtsbelasting en eventueel verschuldigde omzetbelasting en alle overige zakelijke lasten die met betrekking tot het gekochte geheven worden, voor rekening van de koper met ingang van de dag waarop de notariële leveringsakte wordt verleden, casu quo bij ingebruikname van het gekochte (feitelijke levering), voor zover zulks eerder is dan het verlijden van de notariële leveringsakte.*

#### **Artikel 14 Staat van overdracht**

14. 1 *Het (enzovoorts)*
14. 3 *In het koopcontract kan in een bijzondere bepaling nader worden aangegeven welke voorzieningen zijn aangebracht en welke bewerking het gekochte heeft ondergaan of zal ondergaan.*
14. 4 *Koper dient met inachtneming van de uitvoeringsvoorschriften van de gemeente Zuidplas zelf zorg te dragen voor de aanleg van kabels en leidingen ten behoeve van de (bedrijfs)bebouwing die gerealiseerd zal worden op het gekochte, alsmede de aansluitingen hiervan op de infrastructuur voor nutsvoorzieningen.*
14. 5 *De kosten van aansluiting van de door de koper te realiseren bedrijfsbebouwing op de leidingen van gas, water, elektra en riolering komen voor rekening van koper. De aansluiting op de*

*gemeenteriolering dient te geschieden met inachtneming van de uitvoeringsvoorschriften van de gemeente Zuidplas.*

14. 6 *Indien wegens de aard van kopers bedrijf of het specifieke gebruik door koper bijzondere voorzieningen voor de levering en meting van de elektriciteit, gas, water en/of afvoer van water nodig zijn of anderszins wijzigingen van overheidswege (brandweereisen, eisen vergunningverlening en handhaving, arbeidsinspectie etc.) en/of nutsbedrijven worden verlangd, zullen deze voor rekening van koper moeten worden aangebracht.*

#### **Artikel 15 Gedoogverplichtingen**

15. 1 *De koper respectievelijk zijn rechtsverkrijgende(n) is verplicht op eerste verzoek van de gemeente het gekochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van gemeentelijk terrein ten genoegen van de gemeente. De kosten van het maken van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de koper respectievelijk zijn rechtsverkrijgende(n).*
15. 2 *De koper respectievelijk zijn rechtsverkrijgende(n) moet respectievelijk moeten gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rosetten, aanduidingsbordjes, riool- en andere pijpleidingen met putten en verdere toebehoren, voor openbare doeleinden op, in of boven het gekochte en de daarop aanwezige casu quo op te richten opstellen zijn of worden aangebracht, onderhouden of vernieuwd op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit zal nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd. De koper respectievelijk zijn rechtsverkrijgende(n) is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht te laten bestaan.*
15. 3 *De koper respectievelijk zijn rechtverkrijgende(n) is (zijn) verplicht om alles na te laten wat een goed functioneren van de rioolleidingen, pijpleidingen, putten, palen, kabels, draden en andere voorzieningen zou kunnen belemmeren of verhinderen.*
15. 4 *Op de strook grond ter breedte van vijftig centimeter ter weerszijden van de bovenbedoelde kabels en op de strook grond ter breedte van één meter ter weerszijden van de bedoelde rioolen andere pijpleidingen en putten mogen door koper geen bomen of heesters worden geplant en geen bouwwerken worden aangebracht.*  
***Partijen komen overeen dat als uitgangspunt voor het ontwerp geldt dat de strook ten behoeve van de kabels, riool- en ander pijpleidingen en putten op minimaal één meter uit de erfgrenzen van de te realiseren woningbouw wordt gerealiseerd.***  
***In het geval dit niet mogelijk is treden Partijen met elkaar in overleg om tot een passende oplossing te komen.***
15. 5 *Al hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht blijft eigendom van de rechtspersoon die deze voorzieningen heeft doen aanbrengen.*
15. 6 *Op eerste verzoek van de gemeente dient koper mee te werken aan vestiging van een opstalrecht c.q. erfdienstbaarheid ter zake van hetgeen krachtens dit artikel is of wordt aangebracht.*
15. 7 *Het (enzovoorts)*

#### **Artikel 16 Onderhoud**

16. 1 *Koper is verplicht het gekochte in ordelijke staat te onderhouden, vrij van onregelmatige plantengroei en van afvalstoffen welke niet aanwijsbaar verband houden met de op het gekochte te stichten bebouwing. Het is koper verboden het gekochte te gebruiken als opslagplaats voor afvalstoffen of andere stoffen.*

16. 2 *Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel, is koper verplicht vóór de eerste oplevering casu quo ingebruikneming voor het bestemde doel van de op het gekochte te stichten bebouwing alle op het bouwterrein of op de in de onmiddellijke nabijheid daarvan gelegen ten behoeve van de uitvoering van het bouwwerk in gebruik genomen grond aanwezige bouwen afvalstoffen zorgvuldig te verwijderen ten genoegen van de gemeente.*
16. 3 *De eventueel tot het gekochte behorende tuinen en open ruimten tussen de gebouwen en de aangrenzende percelen moeten door koper worden opgehoogd tot een hoogte gelijk aan die van de achterkant van het trottoir of van de trottoirband van de naastgelegen weg of het naastgelegen toegangspad, of, indien deze ontbreken, van de kruin van de naast gelegen weg. De bedoelde hoogte wordt door of vanwege de gemeente op diens verzoek aan koper aangegeven. Tot deze ophoging mag niet worden overgegaan dan nadat alle bouwmaterialen en alle afvalstoffen overeenkomstig het bepaalde in het eerste en tweede lid van dit artikel zorgvuldig zijn verwijderd.*
16. 4 *Het is koper verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente het gekochte te gebruiken voor de opslag (stalling) van caravans, autowrakken en/of andere ontsierende materialen of te gebruiken om te (laten) kamperen.*
16. 5 *De (enzovoorts)*

#### **Artikel 17 Ontgravingen**

17. 1 *Koper is verplicht grond en/of zand die respectievelijk dat bij eventuele ontgravingen op het gekochte vrijkomt en welke niet zal worden verwerkt op het bouwperceel zelve, om niet aan de gemeente aan te bieden. De gemeente is niet verplicht een eventueel aanbod van de koper te aanvaarden. Bij nietaanvaarding dient koper zelf zorg te dragen voor de afvoer van de grond en de daarvoor benodigde vergunningen. Indien de gemeente een dergelijk aanbod aanvaardt, heeft zij tevens het recht aan te geven op welke plaats binnen de gemeente de ontgraven grond dient te worden gedeponeerd, alles op kosten van koper.*
17. 2 *Het (enzovoorts)*

#### **Artikel 19 Welstandsbeplating**

*Voor zover het gekochte bestemd is voor de bouw van een woning en deze woning deel uit gaat maken van een blok woningen, dient het buitenverfwerk van deze woning door de eigenaar naar behoren en in harmonische samenhang met het geheel te worden onderhouden, zulks ter beoordeling van de gemeente.*

#### **Artikel 20 Inrichting**

20. 1 *Koper is verplicht, voor zover het gekochte een tot voortuin of zijtuin bestemde strook grond bevat, deze strook als siertuin aan te leggen en te onderhouden.*
20. 2 *Indien het gekochte aan een waterpartij grenst, is koper verplicht de langs het gekochte staande beschoeiing of, bij gebreke daarvan, de oeverkant ten genoegen van de gemeente in goede staat te houden en te onderhouden. Koper is verder verplicht de aan zijn eigendom grenzende waterpartij tot het hart van de sloot op voldoende diepte te houden en vrij te houden van ongewenste begroeiing, een en ander ten genoegen van de gemeente.*
- Dit artikel is alleen van toepassing in de situatie dat het aangrenzende water ook eigendom is van de Koper (water is onderdeel van uitgeefbare grond).***

20. 3 *Koper is verplicht de eventueel in het gekochte aanwezige (drainage)leidingen en rioleringen in stand te houden.*

**Artikel 21 Gebruik van het verkochte**

21. 1 *Het gekochte en de daarop te stichten opstallen mogen zonder schriftelijke toestemming van de gemeente, noch geheel, noch gedeeltelijk voor een andere bestemming worden gebezigd dan die welke is opgegeven in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor de op het gekochte te stichten opstallen. Wanneer het gekochte niet wordt bebouwd, treedt in de plaats van de omgevingsvergunning het ten tijde van het verlijden van de notariële akte vigerende, dan wel in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en bij gebreke van beide de bouwverordening of daarvoor in de plaats tredende regelgeving.*
21. 2 *De gemeente is bevoegd van koper te eisen dat hij op het gekochte, ongeacht het gebruik daarvan, uitsluitend op zijn eigen terrein een beplantingsstrook van heesters en/of bomen aanbrengt en onderhoudt teneinde het gekochte zoveel mogelijk aan het oog te onttrekken.*

**Artikel 22 Verhuur van het verkochte**

*Indien het gekochte en de daarop te stichten bebouwing door de koper geheel of gedeeltelijk aan derden wordt verhuurd of op enige andere wijze in gebruik wordt gegeven, is hij verplicht in de met deze derden te sluiten overeenkomst zodanige bepalingen op te nemen, dat nakoming van de in de overeenkomst met de gemeente aan hem opgelegde verplichtingen op voldoende wijze is gewaarborgd, op verbeurte van een boete van € 100.000,- onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.*

**HOOFDSTUK 3 BIJZONDERE OVEREEN TE KOMEN BEPALINGEN**

**Artikel 23 Antispeculatie beding, verplichting tot zelfbewoning**

23.1 *De (enzovoorts)*

**HOOFDSTUK 4 BOETE/HERBOUW**

**Artikel 24 Algemeen**

*Deze Algemene Voorwaarden blijven onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel op het gekochte van geheel of gedeeltelijk tenietgegane bebouwing.*

**Artikel 25 Boetebepaling**

25. 1 *De gemeente kan bij niet-nakoming of overtreding van het in deze Algemene Voorwaarden bepaalde, nadat koper daartoe is aangemaand, een boete, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen, opleggen, te weten bij niet-nakoming of overtreding van de artikelen 5, 15, 16, 17, 18, 19, 20 en 21 een boete van € 250,00 voor elke dag of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt of het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt.*
25. 2 *De boete is opeisbaar en wordt verbeurd na schriftelijke aanmaning. Onverminderd het in het vorige lid bepaalde zal wanneer aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering binnen de door de gemeente gestelde termijn niet wordt voldaan, het geëiste herstel casu quo de geëiste verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de overtreder of diens rechtverkrijgenden.*
25. 3 *Het gestelde in dit artikel dient overeenkomstig artikel 26 opgenomen te worden als kettingbeding in iedere opvolgende overeenkomst.*

**HOOFDSTUK 5 DERDENWERKING**

**Artikel 26 Kettingbeding**

26. 1 *De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in het koopcontract van toepassing verklaarde*

*Algemene Voorwaarden, voor zover deze een blijvend karakter hebben, bij elke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het gekochte, dan wel bij het vestigen van een zakelijk recht op het gekochte, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te leggen en om de betreffende algemene voorwaarden woordelijk in de notariële akte van levering op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente van € 100.000,- onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.*

26. 2 *Op dezelfde wijze als onder het eerste lid is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 genoemde Algemene Voorwaarden, als de in het eerste lid en in dit lid opgenomen verplichting oplegt aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*
26. 3 *Het bepaalde in artikel 26 lid 1 en 26 lid 2 is van toepassing op de artikelen 5, 8, 10, 11, 15 lid 1 en 6, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24 en 25.*

#### **Artikel 27 Kwalitatieve verplichting**

*Partijen komen overeen dat de verplichtingen zoals opgenomen in de artikelen 15, met uitzondering van artikel 15 lid 1 en 6, en 18 als een kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal respectievelijk zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat degene(n) mede gebonden zal respectievelijk zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de zaak zullen verkrijgen. Voornoemde verplichting(en) zal respectievelijk zullen overeenkomstig artikel 252 lid 2 Boek 6 BW als kwalitatieve verplichting(en) worden vastgelegd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers.*

#### **Artikel 28 Omschrijving leveringsverplichting**

28. 1 *Verkoper is verplicht koper eigendom dan wel erfpacht te leveren, die:*
- a) *onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is, echter indien het gekochte erfpacht betreft onverminderd hetgeen in de erfpachtvoorwaarden en in de wet is bepaald;*
  - b) *niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten behoudens de eventueel in dit koopcontract vermelde;*
  - c) *niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze Algemene Voorwaarden en het koopcontract vermelde;*
  - d) *niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, behoudens de eventueel in deze Algemene Voorwaarden en het koopcontract vermelde;*
  - e) *wat betreft de eventueel meegekochte roerende zaken vrij is van beperkte rechten en niet is bezwaard met beslagen.*
28. 2 *Verkoper en koper verlenen de medewerkers van de notaris een volmacht om;*
- a) *om al datgene te doen (waaronder begrepen het opzeggen van leningen) dat nodig is om doorhaling te verkrijgen van inschrijvingen van hypotheeken en/of beslagen waarmee het gekochte is belast, alsmede om die doorhaling te bewerkstelligen;*

- b) *inzage te nemen van alle documenten en registers die de notaris ter uitvoering van de koop van belang acht.*
28. 3 *Voor (enzovoorts)*
28. 5 *Verkoper zal koper en/of diens makelaar onroerend goed en/of kopers gevolmachtigde in de gelegenheid stellen het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, kort voor het ondertekenen van de notariële leveringsakte te inspecteren.*
28. 6 *Verkoper draagt, onder opschortende voorwaarde van de levering van het gekochte, aan koper over alle aanspraken, die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van de architect(en), de constructeur(s), de bouwer(s), de aannemer(s), de onderaannemer(s), de installateur(s) en/of de leverancier(s) van het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premiereregelingen, garantieregelingen en garantiecificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn. Verkoper verplicht zich de hem bekende desbetreffende gegevens aan koper te verstrekken. Koper zal eerst na de overdracht van het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, bevoegd zijn om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen, door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.*
28. 7 *Koper heeft de mogelijkheid om in overleg met verkoper het gekochte te bezichtigen voor de notariële levering van het gekochte.*

**Artikel 29 Overmacht, risico, verzekeren**

29. 1 *Het risico van het gekochte en de eventueel meegekochte roerende zaken, gaan over bij het ondertekenen van de notariële leveringsakte.*
29. 2 *Indien (enzovoorts)*

**Artikel 30 Overneming van verplichtingen**

30. 1 *Indien op verkoper verplichtingen van persoonlijke aard zijn gelegd, welke hij op zijn beurt van koper dient te bedingen en zo vervolgens (kettingsbedingen), is koper mits hij deze blijkens het koopcontract uitdrukkelijk heeft aanvaard, gehouden die verplichtingen op zich te nemen, na te komen en die ook van zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel te bedingen, een en ander zoals in de notariële leveringsakte nader te omschrijven.*
30. 2 *Koper is niet verplicht door verkoper gesloten verzekeringsovereenkomsten over te nemen.*
30. 3 *Voorzieningen (enzovoorts)*

**Artikel 31 Betaling en verrekening**

31. 1 *De baten en lasten van het gekochte zijn met ingang van de dag van het ondertekenen van de notariële leveringsakte voor rekening van koper. De tot en met de dag van het ondertekenen van de notariële leveringsakte opeisbare huren dienen tot dan door verkoper en voor diens risico te worden geïnd. Verkoper is gehouden om de lasten over de ten tijde van het ondertekenen van de notariële leveringsakte lopende perioden geheel te voldoen, onverminderd de verrekening tussen partijen.*
31. 2 *Indien (enzovoorts)*
31. 3 *De betaling van de koopprijs en eventuele omzetbelasting en de verrekening van de door verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de notariële leveringsakte op te geven baten, lasten, eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting en waarborgsommen geschieden overeenkomstig deze opgave via de*

- notaris. Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de notariële leveringsakte door creditering van de notariële kwaliteitsrekening, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de notariële leveringsakte per valuta van die dag.*
31. 4 *De partij, die volgens deze overeenkomst de overdrachtsbelasting verschuldigd is, is verplicht deze bij het ondertekenen van de notariële leveringsakte bij de notaris in depot te geven ter voldoening aan de ontvanger van de belastingen. In het geval, bedoeld in het koopcontract, is koper verplicht het daar bedoelde verschil bij het ondertekenen van de notariële leveringsakte bij de notaris in depot te geven ter uitbetaling aan verkoper, zodra naar het oordeel van de notaris het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag vaststaat. Voor zover koper hoofdelijk aansprakelijk is voor de tot de datum van ondertekening van de notariële leveringsakte opeisbare lasten als bedoeld in de laatste zin van lid 1 van dit artikel, is verkoper verplicht om, ingeval koper dit vordert, bij het ondertekenen van de notariële leveringsakte, een depot onder de notaris te stellen tot zekerheid voor de voldoening van die lasten.*
31. 5 *Ingeval omzetbelasting verschuldigd is, draagt verkoper er zorg voor dat aan koper tijdig een factuur in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 wordt afgegeven. Deze verplichting vervalt indien de notariële leveringsakte aan de vereisten voldoet om als een zodanige factuur te fungeren, dan wel indien de notaris middels de afrekening namens verkoper een zodanige factuur met diens gegevens heeft verstrekt. Indien de verleggingregeling als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968 van toepassing is, zal door de notaris in de notariële leveringsakte en/of op de afrekeningen worden vermeld: "omzetbelasting verlegd".*
31. 6 *Voor het geval de koopprijs aan koper gerestitueerd moet worden, bedingt koper ten behoeve van hen, die (een gedeelte van) de koopprijs rechtstreeks naar de kwaliteitsrekening hebben overgeschreven, de garantie dat die bedragen door de notaris gerestitueerd worden door overschrijving naar de rekening waarvan zij zijn afgeschreven, zodat de notaris aan koper slechts de door hem zelf overgemaakte bedragen verschuldigd is. De garantie strekt zich niet mede uit tot de door koper zelf overgemaakte bedragen.*

#### **Artikel 32 Ontbindende voorwaarden**

*De tussen verkoper en koper eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen geen werking meer hebben na het ondertekenen van de notariële leveringsakte.*

#### **Artikel 33 Kosten bij ontbinding**

*Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de notaris ter zake het koopcontract en de uitvoering daarvan voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft. Ingeval van ontbinding van het koopcontract door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn bovenbedoelde kosten voor rekening van de partij die op de ontbindende voorwaarde een beroep doet of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van tekortkoming van een van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.*

#### **Artikel 34 Citeertitel**

*Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Voorwaarden 2013 van de gemeente Zuidplas" of "AV 2013".*

#### **Kwalitatieve verplichting**

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 27 van de AV 2013 worden bij deze de verplichtingen opgenomen in artikel 15, met uitzondering van lid 1 en 6, van de AV 2013 gevestigd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen overgaan op diegenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn diegenen die enig recht tot gebruik van het bij deze akte verkochte zullen krijgen.

#### **Kettingbeding**

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in het koopcontract van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden, voor zover deze een blijvend karakter hebben, deze bepaling en de hiervoor aangehaalde artikelen 5, 8, 10, 15 lid 1 en lid 6, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25 en 26 lid 1 en 2 uit de AV 2013 bij elke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het verkochte, dan wel bij het vestigen van een zakelijk recht op het verkochte, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te leggen en om de betreffende algemene voorwaarden woordelijk in de notariële akte van levering op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
2. Op dezelfde wijze als onder het eerste lid is bepaald, verbindt de koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 genoemde Algemene Voorwaarden, als de in het eerste lid en in dit lid opgenomen verplichting oplegt aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

In geval van strijdigheden tussen AV 2013 en het bepaalde in deze akte, gaat deze akte voor.

#### **UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP DE BOUWNUMMERS 1-8**

##### **VESTIGING RECHTEN VAN OPSTAL (BRUGGEN)**

In de koopovereenkomst is ten aanzien van de ontsluiting van de zes twee-onder-een kap woningen en de twee vrijstaande woningen op de openbare weg het navolgende opgenomen, woordelijk luidend:

10.9 Koper richt ten behoeve van de ontsluiting van de 6 onder-een-kap woningen en de 2 vrijstaande woningen voor eigen rekening en risico een 5-tal bruggen op. De door Koper op te richten bruggen met aan- en toebehoren blijven na oplevering van het Plangebied 't Lage eigendom van Koper dan wel diens rechtsopvolger(s).

Door ondertekening van deze overeenkomst verplicht Koper in zijn hoedanigheid van koper van de bouw kavels van de 6 onder-een-kap woningen en de 2 vrijstaande woningen dat hij op eerste verzoek van de Gemeente zal meewerken aan de vestiging van een zakelijk recht van opstal en/of erfdienstbaarheid ter zake van de betreffende bruggen ter ontsluiting van de 6 onder-een-kap woningen en de 2 vrijstaande woningen.

Verkoper en koper zijn overeengekomen bij deze akte de hiervoor in de



*aanhaling bedoelde opstalrechten te vestigen en ter uitvoering hiervan verleent verkoper (hierna ook te noemen: "de Eigenaar") bij deze aan koper (hierna ook te noemen: "de Opstaller"), die bij deze aanneemt:*

- a. het zakelijk recht van opstal als bedoeld in Boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek op het aan de Eigenaar in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend Gemeente Moordrecht, sectie C nummers + en +, in totaal groot (ongeveer) + centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting/verificatiemeting zal blijken te zijn, aan welke percelen door het Kadaster een (voorlopige) kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +, inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller tot het instandhouden en in eigendom hebben alsmede het (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen van een gedeelte van een toegangsbrug met brughoofd en verder bijbehoren (hierna tezamen te noemen: "de toegangsbrug");*
- b. het zakelijk recht van opstal als bedoeld in Boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek op het aan de Eigenaar in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend Gemeente Moordrecht, sectie C nummers + en +, in totaal groot (ongeveer) + centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting/verificatiemeting zal blijken te zijn, aan welke percelen door het Kadaster een (voorlopige) kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +, inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller tot het instandhouden en in eigendom hebben alsmede het (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen van een gedeelte van de toegangsbrug;*
- c. het zakelijk recht van opstal als bedoeld in Boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek op het aan de Eigenaar in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend Gemeente Moordrecht, sectie C nummers + en +, in totaal groot (ongeveer) + centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting/verificatiemeting zal blijken te zijn, aan welke percelen door het Kadaster een (voorlopige) kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +, inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller tot het instandhouden en in eigendom hebben alsmede het (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen van een gedeelte van de toegangsbrug;*
- d. het zakelijk recht van opstal als bedoeld in Boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek op het aan de Eigenaar in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend Gemeente Moordrecht, sectie C nummers + en +, in totaal groot (ongeveer) + centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting/verificatiemeting zal blijken te zijn, aan welke percelen door het Kadaster een (voorlopige) kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +, inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller tot het instandhouden en in eigendom hebben alsmede het (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen van een gedeelte van de toegangsbrug;*

- e. **het zakelijk recht van opstal als bedoeld in Boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek op het aan de Eigenaar in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend Gemeente Moordrecht, sectie C nummers + en +, in totaal groot (ongeveer) + centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting/verificatiemeting zal blijken te zijn, aan welke percelen door het Kadaster een (voorlopige) kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +, inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller tot het instandhouden en in eigendom hebben alsmede het (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen van een gedeelte van de toegangsbrug;**
- f. **het zakelijk recht van opstal als bedoeld in Boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek op het aan de Eigenaar in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend Gemeente Moordrecht, sectie C nummers + en +, in totaal groot (ongeveer) + centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting/verificatiemeting zal blijken te zijn, aan welke percelen door het Kadaster een (voorlopige) kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +, inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller tot het instandhouden en in eigendom hebben alsmede het (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen van een gedeelte van de toegangsbrug;**
- g. **het zakelijk recht van opstal als bedoeld in Boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek op het aan de Eigenaar in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend Gemeente Moordrecht, sectie C nummers + en +, in totaal groot (ongeveer) + centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting/verificatiemeting zal blijken te zijn, aan welke percelen door het Kadaster een (voorlopige) kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +, inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller tot het instandhouden en in eigendom hebben alsmede het (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen van een gedeelte van de toegangsbrug;**
- h. **het zakelijk recht van opstal als bedoeld in Boek 5 titel 8 van het Burgerlijk Wetboek op het aan de Eigenaar in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend Gemeente Moordrecht, sectie C nummers + en +, in totaal groot (ongeveer) + centiare of ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting/verificatiemeting zal blijken te zijn, aan welke percelen door het Kadaster een (voorlopige) kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +, inhoudende de bevoegdheid voor de Opstaller tot het instandhouden en in eigendom hebben alsmede het (laten) inspecteren, onderhouden, herstellen en vervangen van een gedeelte van de toegangsbrug;**

de hiervoor sub a. tot en met h. omschreven rechten van opstal hierna afzonderlijk ook aan te duiden als: "het Opstalrecht".

Ten aanzien van de vestiging van de hiervoor sub a. tot en met h. afzonderlijk omschreven rechten van opstal gelden telkens de volgende bepalingen:

Artikel 1

*Het Opstalrecht is altijddurend en niet opzegbaar, behoudens door de Eigenaar in geval van ernstige mate van tekortschieten van Opstaller in de nakoming van zijn verplichtingen.*

Artikel 2

*Het Opstalrecht houdt in dat Opstaller gerechtigd is het betreffende perceel/de betreffende percelen voor zover nodig te gebruiken of te doen gebruiken voor het daarop hebben, houden, onderhouden en zonodig vernieuwen van de toegangsbrug. Het beheer en het onderhoud komt voor rekening van Opstaller.*

*Voorts houdt het Opstalrecht in het recht van toegang tot het betreffende perceel voor het onderzoeken en in stand houden van de toegangsbrug, herstel en vernieuwing daaronder begrepen.*

Artikel 3

*Bij het uitoefenen van het recht zal Opstaller rekening houden met de belangen en wensen van de Eigenaar, of andere rechtmatige gebruikers en het gebruik van het perceel niet meer belemmeren dan strikt noodzakelijk is; Opstaller is voorts gehouden na alle werkzaamheden aan de toegangsbrug het perceel zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat terug te brengen.*

Artikel 4

*Opstaller zal zijn rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de vestiging van het Opstalrecht als bedoeld in dit artikel mits tezamen met het verkochte, zonder toestemming van de Eigenaar, kunnen overdragen aan een derde.*

Artikel 5

*Voor de vestiging van het Opstalrecht als bedoeld in dit artikel is Opstaller geen enkele vergoeding verschuldigd.*

Artikel 6

*De Eigenaar zal een zodanig gebruik van het perceel maken, dat de uitoefening van het aan Opstaller verleende recht niet wordt belemmerd en de Eigenaar staat er voor in, dat op het moment van de vestiging van het Opstalrecht, derden ten aanzien van het perceel of een gedeelte daarvan geen recht kunnen doen gelden of zullen kunnen doen gelden welke de uitoefening van de door Opstaller bedongen rechten kunnen belemmeren. Indien na de vestiging van het Opstalrecht derden krachtens toedoen of gedogen van de Eigenaar gebruiks- en genotsrechten verkrijgen op het perceel of een gedeelte daarvan, is de Eigenaar verplicht voordat dit gebruik of genot een aanvang heeft genomen, deze derden van de inhoud van het Opstalrecht in kennis te stellen.*

*De Eigenaar zal zich bij het verlenen van rechten aan derden onthouden van al datgene waardoor inbreuk op het Opstalrecht zou worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.*

Artikel 7

*De Eigenaar en middels deze ook de eventuele gebruikers van het perceel zullen zich onthouden van elke handeling waardoor de toegangsbrug kan worden beschadigd.*

**EINDE UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP DE BOUWNUMMERS 1-8**

## **UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP DE BOUWNUMMERS 1-8 EN 9-22**

### **VESTIGING RECHT VAN OPSTAL (RIOLERING)**

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen vestigt koper bij deze ten behoeve van de Gemeente, die bij deze aanneemt:

**het zakelijk recht van opstal als bedoeld in Boek 5 Titel 8 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de bevoegdheid voor de Gemeente tot het gebruiken, controleren, onderhouden, vernieuwen, verleggen of verwijderen van een rioolleiding met verder bijbehoren, op en in een gedeelte (het achterpad) van voormelde percelen kadastraal bekend Gemeente Moordrecht, sectie C nummers + [bouwnummers 1-8 en 9-22], een en ander zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening, welke tekening niet bestemd is om in de openbare registers in te schrijven.**

Ten aanzien van de vestiging van voormeld recht van opstal gelden de volgende bepalingen:

#### Artikel 1 Belemmeringen

Grondeigenaar zal zich onthouden van elke handeling,

- waardoor de rioolleiding en verder aan- en toebehoren wordt beschadigd;
- waardoor het met betrekking tot het werk te verrichten transport kan worden belet of belemmerd, *dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen en zal geen bouwwerken oprichten, ontgrondingen verrichten, ophogingen aanbrengen, rioleringen, dan wel leidingen of kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken, planten, dan wel voorwerpen de grond indrijven, noch aan een derde toestemming tot zulk een handeling verlenen, zonder schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders, die nimmer op onredelijke gronden zullen weigeren medewerking te verlenen.*

#### Artikel 2 Uitvoering/Afwerking

Bij de uitoefening van haar zakelijk recht zal de Gemeente zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de grondeigenaar en de gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk schade en hinder veroorzaken.

De Gemeente is voorts gehouden bij uitgravingen en andere werkzaamheden het terrein zoveel mogelijk in de oude toestand op te leveren. Blijkt na het leggen van de leiding dat de uitgegraven grond niet op het op de situatietekening aangegeven terrein kan worden geborgen, dan zal deze grond door de Gemeente moeten worden afgevoerd, zulks in overleg met de grondeigenaar.

De buisleiding zal worden ingegraven; de gronddekking zal ten minste zestig (60) centimeter bedragen. De Gemeente verplicht zich de grondeigenaar op de hoogte te stellen van wanneer en waar de eventueel te verrichten werkzaamheden aan de leiding worden uitgevoerd.

#### Artikel 3 Schade/Vergoeding

- a. De Gemeente stelt zich aansprakelijk voor alle, ten gevolge van het leggen, onderhoud en het eventueel opruimen veroorzaakte schade van de grondeigenaar en van de gebruiker van het betreffende gedeelte van de onroerende zaak waarop het recht van opstal wordt gevestigd.
- b. Indien tussen partijen over de schadevergoeding geen overeenstemming wordt bereikt, wordt gehandeld als in de artikelen 2 en volgende van de Belemmeringenwet Privaatrecht.

- c. *Alle kosten en belastingen met betrekking tot de vestiging van het recht van opstal zijn voor rekening van de Gemeente. Partijen verklaren, dit met het oog op de registratie van deze akte, dat de verkoopwaarde van het in deze overeenkomst bedoelde zakelijke recht nihil bedraagt.*

Artikel 4 Wijziging

*De grondeigenaar en de gemeente komen overeen dat wanneer er binnen voormelde percelen een herontwikkeling plaatsvindt, die noodzaakt tot aanpassing van de riolering met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken, de grondeigenaar aan de Gemeente een nieuw rioleringsplan voorlegt welk plan na schriftelijke goedkeuring van de afdeling Ruimte van de gemeente Zuidplas behoeft.*

*De grondeigenaar vergoedt de hiervoor noodzakelijke uitvoeringskosten, alsmede de eventueel noodzakelijke (notariële, kadastrale en fiscale) lasten voor de aanpassing van onderhavig zakelijk recht van opstal.”*

Artikel 5 Opzegging

*De verlening van het recht van opstal geschiedt voor onbepaalde tijd en gaat in op heden.*

Artikel 6 Vrijwaring

*De Gemeente vrijwaart de grondeigenaar tegen de vorderingen van de rechtmatige gebruiker van de grond wegens storing in diens genot, terwijl de grondeigenaar de Gemeente vrijwaart tegen aanspraken van andere derden, welke afbreuk kunnen doen aan rechten van de Gemeente, zomede tegen schade aan het werk, als gevolg van door of ten behoeve van de grondeigenaar uitgevoerde werkzaamheden. Buiten deze gevallen is de eigenaar niet aansprakelijk voor schade aan de leiding toegebracht door derden.*

Artikel 7 Ontbinding

*Partijen doen uitdrukkelijk afstand van het recht om ontbinding van de aan onderhavige vestiging recht van opstal ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen.*

Artikel 8 Einde

*De Gemeente is verplicht, indien en zodra de rioolleidingen met aan- en toebehoren/de buisleiding met toebehoren definitief buiten gebruik is gesteld, de overeenkomst te beëindigen, daarvan een akte te doen opmaken, waarbij de Gemeente uitdrukkelijk afstand zal doen van het haar bij deze verleende zakelijk recht, van welke akte een afschrift zal moeten worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers, een en ander op kosten van de Gemeente.*

*In geval van ontbinding op grond van dit artikel, is het bepaalde in artikel 6 niet van toepassing.*

**EINDE UITSLUITEND VAN TOEPASSING OP DE BOUWNUMMERS 1-8 EN 9-22**