

**KOOPOVEREENKOMST HERENWEG 61-B TE KUDELSTAART  
KAVEL B**

tussen:

**Gemeente Aalsmeer**

en

@@

**KOOPOVEREENKOMST HERENWEG 61-B TE KUDELSTAART  
KAVEL B**

Ondergetekenden:

I. de **Gemeente Aalsmeer**, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, 1431 EH te Aalsmeer (Postbus 253, 1430 AG Aalsmeer), hierbij vertegenwoordigd door de burgemeester van de Gemeente Amstelveen, hiertoe aangewezen krachtens de 'Centrumregeling ambtelijke samenwerking Aalsmeer en Amstelveen', zoals deze is vastgesteld op 9 december 2021 door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Aalsmeer en is gepubliceerd op 3 februari 2022 en op 15 december 2021 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Amstelveen en is gepubliceerd op 3 februari 2022, ten deze vertegenwoordigd door het Hoofd Stedelijke Ontwikkeling, de heer G.A.A. Koppenaal, hiertoe aangewezen krachtens het 'Mandaatbesluit ambtelijke organisatie gemeenten Amstelveen en Aalsmeer 2023', zoals dit is vastgesteld op 20 december 2022 door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Amstelveen en is gepubliceerd op 30 december 2022, mede gelet op het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet en titel 10.1 van de Algemene Wet Bestuursrecht, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders met nummer Z22-037876 D22-152868 d.d. 21 november 2023, hierna te noemen '**Verkoper**' en/of '**de Gemeente**';

en

II. @@@, wonende @@@@, @@@ te @@@, hierna te noemen: '**Koper**'.

## **Definities**

### **Artikel 1**

1.1 In deze overeenkomst wordt - in alfabetische volgorde vermeld - naast eventueel de elders in deze Koopovereenkomst gebruikte definities, verstaan onder:

#### **Algemene**

**Verkoopvoorwaarden:** de 'Algemene verkoopvoorwaarden Amstelveen 2011', die inclusief Hoofdstuk 3, met uitzondering van artikelen 3.7, 3.9, 3.11 lid 1 onder a en 3.12, van toepassing zijn op deze Koopovereenkomst, daarvan integraal onderdeel uitmaken en geacht worden woordelijk in deze Koopovereenkomst te zijn opgenomen behoudens voor zover in de Algemene Verkoopvoorwaarden en/of deze Koopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald. De Algemene Verkoopvoorwaarden

zijn opgenomen als **Bijlage I** bij deze Koopovereenkomst. Daar waar in de Algemene Verkoopvoorwaarden de gemeente Amstelveen wordt genoemd, moet gelezen worden de gemeente Aalsmeer;

**Bijlage:** een document dat aan deze Koopovereenkomst wordt gehecht en geacht wordt in deze Koopovereenkomst te zijn opgenomen en daarvan onderdeel uit te maken;

**Kavel A:** de naastgelegen percelen bouwterrein en water, plaatselijk bekend als gelegen aan de Herenweg 61-B te Kudelstaart, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie D, nummers 2493 (ged.), 2494 (ged.) en 4210 (ged.) en 6169 (ged.), in totaal ter grootte van circa 3037 m<sup>2</sup>, zoals deze percelen op de tekening met nummer G2023-V20 (**Bijlage IV**) nader met streeparcering zijn aangegeven en worden aangeduid als Kavel A;

1.2 Voorts zijn de in deze Koopovereenkomst gebruikte definities gelijk aan de definities in de Algemene Verkoopvoorwaarden.

1.3 De hiervoor in artikel 1.1 en 1.2 vermelde casu quo bedoelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

## Considerans

### Artikel 2

in aanmerking nemende dat:

- de Gemeente twee bouwkavels aan de Herenweg 61-A en -B te Aalsmeer verkoopt, te weten Kavel A en Kavel B;
- Koper heeft deelgenomen aan een loting voor de bouwkavels aan de Herenweg 61 en op basis daarvan in aanmerking komt voor de verkrijging van de eigendom van het hierna te definiëren Verkochte;
- Koper de eigendom van het hierna te definiëren Verkochte wenst te verkrijgen;
- Partijen daartoe een Koopovereenkomst dienen te sluiten;
- Partijen onderkennen dat tussen hen pas juridische binding ontstaat als deze Koopovereenkomst door beide Partijen bevoegdlijk is ondertekend. Van de zijde van de Gemeente geschiedt ondertekening krachtens besluit van het college van burgemeester en wethouders ex artikel 160 lid 1 Gemeentewet.

Verklaren Partijen het volgende te zijn overeengekomen:

## **Bouwplan**

### **Artikel 3**

- 3.1 Koper wenst het hierna te definiëren Verkochte te ontwikkelen en met betrekking tot het Verkochte een (nader uit te werken) bouwplan te realiseren, welk bouwplan dient te passen binnen het vigerende planologische regime en binnen de door de Gemeente vastgestelde kavelregels, welke zijn opgenomen in **Bijlage II** bij deze Koopovereenkomst.
- 3.2 Koper legt uiterlijk binnen zes (6) maanden na het vervallen van de ontbindende voorwaarde als genoemd in artikel 12.3 van deze Koopovereenkomst een voorlopig ontwerp van het bouwplan aan de (stedenbouwkundige supervisor van de) Gemeente voor, zodat het voorlopig ontwerp van het bouwplan kan worden getoetst aan de vastgestelde kavelregels, het kavelpaspoort en de bestemmingsplanvoorschriften. De Gemeente geeft binnen vier (4) weken na het overleggen van het bouwplan aan of het bouwplan aan de vastgestelde kavelregels, het kavelpaspoort en de bestemmingsplanvoorschriften voldoet. Eventueel noodzakelijke wijzigingen van het bouwplan kunnen bij het voorleggen van het definitief ontwerp aan de Gemeente worden voorgelegd.
- 3.3 Koper legt uiterlijk binnen twaalf (12) maanden na het vervallen van de ontbindende voorwaarde als genoemd in artikel 12.3 van deze Koopovereenkomst een definitief ontwerp van het bouwplan aan de (stedenbouwkundige supervisor van de) Gemeente voor, zodat het definitief ontwerp van het bouwplan kan worden getoetst aan de kavelregels, het kavelpaspoort en de bestemmingsplanvoorschriften. De Gemeente geeft binnen drie (3) weken na het overleggen van het bouwplan aan of het bouwplan aan de kavelregels, het kavelpaspoort en de bestemmingsplanvoorschriften voldoet. Indien het bouwplan niet voldoet, dient Koper binnen vier (4) weken na de mededeling van de Gemeente een aangepast definitief ontwerp van het bouwplan ter toetsing aan de Gemeente voor te leggen.
- 3.4 Binnen drie (3) weken nadat de Gemeente heeft aangegeven dat het definitief ontwerp voldoet aan de vastgestelde kavelregels, het kavelpaspoort en de bestemmingsplanvoorschriften, dient Koper, op basis van het door de Gemeente goedgekeurde definitief ontwerp van het bouwplan als genoemd in artikel 3.3 van deze Koopovereenkomst, de complete aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan in bij de gemeente Aalsmeer, doch uiterlijk binnen vijftien (15) maanden na het vervallen van de ontbindende voorwaarde als genoemd in artikel 12.3 van deze Koopovereenkomst.

## **Verkochte**

### **Artikel 4**

Verkoper verkoopt aan Koper, onder de ontbindende voorwaarden als vermeld in artikel 12 van deze Koopovereenkomst en in artikel 3.11 lid 1 onder b van de Algemene Verkoopvoorwaarden, gelijk deze van Verkoper koopt:



- a. de percelen bouwterrein en water, plaatselijk bekend als gelegen aan de Herenweg 61-B te Kudelstaart, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie D, nummers 2493 (ged.), 2494 (ged.) en 4210 (ged.), 6169 (ged.) en 7470 (ged.), in totaal ter grootte van circa 2.828 m<sup>2</sup>, of zoveel meer of minder als na kadastrale inmeting zal blijken, zoals deze percelen op de door Partijen gewaarmerkte tekening met nummer G2023-V20 (**Bijlage IV**) nader met streeparcering zijn aangegeven en worden aangeduid als Kavel B, aan Partijen volkomen bekend, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen (hierna ook te noemen: Kavel B);
- b. een aandeel van 50% in de percelen grond met daarop een uit- c.q. inrit van de openbare weg naar Kavel A en Kavel B, een gemeenschappelijke weg, een uit- c.q. inrit van de gemeenschappelijke weg naar de toekomstige woning en een tweetal duikers, gelegen tussen Kavel A en Kavel B, kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie D, 2493 (ged.) en 2494 (ged.), in totaal ter grootte van circa 243 m<sup>2</sup>, of zoveel meer of minder als na kadastrale inmeting zal blijken, zoals deze percelen op de door Partijen gewaarmerkte tekening met nummer G2023-V20 (**Bijlage IV**) nader met ruitarcering zijn aangegeven en zijn aangeduid als Mandelige zaak, aan Partijen volkomen bekend, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen (hierna ook te noemen: Mandelige zaak),  
hiervoor reeds genoemd en hierna gezamenlijk te noemen: het "Verkochte".

## **Koopsom, kosten, lasten en belastingen**

### **Artikel 5**

- 5.1 De Koopsom van het Verkochte bedraagt € 760.000 vrij op naam. De Koopsom is gebaseerd op een in opdracht van Verkoper door Brockhoff Makelaars opgesteld taxatierapport d.d. 13 juli 2023 (waardepeildatum d.d. 14 juni 2023) met kenmerk RT704486684, uitgevoerd door deskundige M.A. ten Cate in de functie van taxateur. De Koopsom van het Verkochte wordt geïndexeerd vanaf het moment van waardepeildatum tot aan het moment van Eigendomsoverdracht conform de in 2023, 2024 en 2025 geldende consumentenprijsindex zoals deze door het CBS worden gepubliceerd.
- 5.2 De betaling van de Koopsom, eventueel verschuldigde rente, kosten, rechten en belastingen vindt plaats overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.4 lid 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
- 5.3 In afwijking van artikel 2.5 lid 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de Koopovereenkomst, de Eigendomsoverdracht en de Feitelijke Levering voor rekening van de Gemeente.
- 5.4 In afwijking van artikel 3.3 lid 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is Koper een reserveringsvergoeding verschuldigd vanaf het moment van ondertekening van de Koopovereenkomst door beide Partijen tot en met de datum van Eigendomsoverdracht. De reserveringsvergoeding wordt berekend over de in artikel 5.1 genoemde Koopsom exclusief omzetbelasting en voor indexering en is met omzetbelasting belast.

## Staat van het Verkochte

### Artikel 6

- 6.1 Het Verkochte zal worden overgedragen in de staat als vermeld in de artikelen 2.2 en 3.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.
- 6.2 Door en voor rekening van de Gemeente zijn door adviesbureau Grondslag verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd in het Verkochte. In opdracht van de Gemeente heeft adviesbureau Grondslag een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek (rapport met kenmerk 23258 d.d. 21-05-2015), een verkennend bodemonderzoek naar de "Toerit" (rapport met kenmerk 23258 d.d. 25-10-2016), een verkennend waterbodemonderzoek (rapport met kenmerk 23258 d.d. 19-11-2019) en een aanvullend PFAS- en asbestonderzoek (rapport met kenmerk 23258 d.d. 03-02-2020) uitgevoerd. Een kopie van deze rapporten zijn aan Koper ter hand gesteld en Koper verklaart deze te hebben ontvangen.
- 6.3 Uit de bodemrapporten, zoals genoemd in artikel 6.2 van deze Koopovereenkomst, is gebleken dat er sprake was van een ernstige bodemverontreiniging waarvoor een saneringsplicht geldt. De Gemeente heeft het Verkochte voor haar rekening laten saneren, waardoor het Verkochte geschikt is gemaakt voor het beoogde gebruik.
- 6.4 Het risico op de aanwezigheid van bodemverontreiniging in, op of aan het Verkochte, welke niet is gebleken uit de bodemonderzoeken zoals in de voorgaande leden bedoeld, dan wel in een andere concentratie dan geconstateerd, berust na de Eigendomsoverdracht bij Koper.
- 6.5 Voor rekening en in opdracht van de Gemeente is door adviesbureau E.C.O. Logisch BV een ecologisch onderzoek (met kenmerk AMEC2020) uitgevoerd op het Verkochte. In opdracht van de Gemeente heeft adviesbureau E.C.O. Logisch BV een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het gebruik van het Verkochte door vogels met jaarrond beschermde nesten, kleine marterachtigen, de ringslang, de rugstreppad en vleermuizen en heeft adviesbureau E.C.O. Logisch BV de Gemeente op basis daarvan geadviseerd welke ecologische maatregelen dienen te worden genomen op Kavel B. De ecologische maatregelen worden deels door Koper op de kavel en deels door Verkoper in het openbaar gebied gerealiseerd. Verkoper heeft takkenrillen voor kleine marterachtigen in de berm langs het fietspad aan de Mastweg gerealiseerd, nestmanden voor vogels in bomen in de omgeving van het Verkochte geplaatst en aanpassingen aangebracht aan de oevers in het openbaar gebied ten behoeve van de rugstreppad en de ringslag. Koper dient voor eigen rekening ten minste vier vleermuiskasten (type VK WS 04 van Vivara Pro of vergelijkbaar) aan te brengen en in stand te houden op het Verkochte ten behoeve van de rosse vleermuis en de ruige dwergvleermuis. In overleg de gemeentelijke ecooloog de heer Hofs (m.r.hofs@amstelveen.nl) kunnen de locaties van de vleermuiskasten worden bepaald. Koper dient voor eigen rekening aan of in de nieuwe bebouwing op Kavel B nestkasten voor vogels te plaatsen en in stand te houden. Koper dient zijn bouwplan zo natuurinclusief mogelijk te realiseren en de in dit artikel van deze Koopovereenkomst genoemde maatregelen, waar mogelijk, in zijn bouwplan te integreren.

## **Eigendomsoverdracht, aanvaarding en Feitelijke Levering**

### **Artikel 7**

De Eigendomsoverdracht, aanvaarding en - indien van toepassing - Feitelijke Levering vinden plaats overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 en artikel 2.4 lid 1 laatste zin van de Algemene Verkoopvoorwaarden, uiterlijk binnen acht (8) weken nadat de in artikel 12 van deze Koopovereenkomst en artikel 3.11 lid 1 onder b van de Algemene Verkoopvoorwaarden genoemde ontbindende voorwaarden niet zijn vervuld.

## **Waarborg**

### **Artikel 8**

Tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit deze Koopovereenkomst zal Koper uiterlijk binnen twee (2) weken na het vervallen van de ontbindende voorwaarde als genoemd in artikel 12.3 van de Koopovereenkomst te zijner keuze:

- een waarborgsom van tien procent (10%) van de Koopsom voldoen bij de hierna te vermelden notaris; dan wel
- een schriftelijke onvoorwaardelijke bankgarantie laten stellen bij een in Nederland erkende bankinstelling ten belope van tien procent (10%) van de Koopsom, die tenminste doorloopt tot één (1) maand na de overeengekomen uiterste datum van Eigendomsoverdracht; indien de looptijd van de bankgarantie op één (1) week na is verstreken en de Eigendomsoverdracht nog niet heeft plaatsgevonden, dient Koper de bankgarantie te verlengen, telkens met tenminste één (1) maand.

## **Bijzondere verplichtingen Koper**

### **Artikel 9**

9.1 In afwijking van artikel 3.10 van de Algemene Verkoopvoorwaarden geldt de volgende zelfbewoningsverplichting:

- I. Koper is verplicht om de woning na de Eigendomsoverdracht gedurende vijf (5) jaar zelf (samen met eventuele gezinsleden) als eigenaar te bewonen en op het betreffende adres ingeschreven te staan in de Gemeentelijke Basis Administratie, zulks behoudens ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer. De zelfbewoningsverplichting is gedurende de genoemde looptijd van vijf (5) jaar, en na de in dit artikel genoemde ontheffing door het college van burgemeester en wethouders, overdraagbaar op de nieuwe eigenaar aan wie Koper de woning in eigendom overdraagt. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de Koper wordt gelijkgesteld aan eigen bewoning.



- II. Indien Koper het bepaalde onder I niet nakomt, is Koper op eerste aanzegging door de gemeente Aalsmeer, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Aalsmeer een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).
- III. De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek (BW) of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Wetboek van burgerlijke rechtsvordering.
- IV. De onder I van dit artikel bedoelde ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer wordt steeds verleend in geval van:
  - a. verandering van werkring van Koper of diens partner (zijnde de persoon waarmee de Koper een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. overlijden van Koper of diens partner;
  - c. ontbinding van het huwelijk van Koper door echtscheiding of ontbinding van geregistreerd partnerschap van Koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van Koper en diens partner.

In andere gevallen zal de ontheffing niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Bij het verlenen van de ontheffing geldt de voorwaarde dat de nog lopende termijn van deze zelfbewoningsverplichting wordt doorgelegd aan de rechtsopvolger van Koper.

- 9.2 Koper heeft op grond van de door de Gemeente vastgestelde kavelregels, welke zijn opgenomen in **Bijlage II** bij deze Koopovereenkomst, een aantal specifieke verplichtingen met betrekking tot de realisatie van bepaalde erfafscheidingen, een toegangspoort, de gezamenlijke duikers, de oeverlijn en parkeerplaatsen:
- a. De naar het openbaar gebied gerichte erfafscheidingen (aan de kant van de Herenweg, de Mastweg, de Gaffelstraat en aangrenzend aan Herenweg 59) bestaan uit groene hagen al dan niet in combinatie met een transparant hekwerk. De keuze voor erfafscheidingen tussen de kavels A en B is vrij aan de bewoners. Koper is verplicht om aan de noordzijde van Kavel B en aan de westzijde van Kavel B een erfafscheiding te realiseren, zoals aangegeven op het als **Bijlage III** opgenomen Kavelpaspoort. De erfafscheidingen dienen door Koper en zijn rechtsopvolgers in stand te worden gehouden;
  - b. Een toegangspoort, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelafscheiding of die geplaatst wordt tussen een groene erfafscheiding, mag inclusief palen c.q. penanten niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter;
  - c. De kavels worden via een gemeenschappelijke weg (inclusief twee duikers) met daarop een uit- c.q. inrit ontsloten op de Herenweg. De kavelkopers kunnen er gezamenlijk voor kiezen om de gemeenschappelijke duiker(s) voor eigen rekening en risico te vervangen, mits zij de benodigde ontheffingen en toestemmingen hiervoor verkrijgen. Een eventuele

- nieuwe duiker met de daarop gelegen ontsluitingsweg heeft een maximale breedte van 4 meter;
- d. De oeverlijn dient te worden voorzien van een lage beschoeiing, die voor eigen rekening in stand dient te worden gehouden. Een hoge beschoeiing of een damwand zijn niet toegestaan;
  - e. Koper is verplicht de sloot/watergang tussen het bebouwde gedeelte van de kavel en het onbebouwde gedeelte van de kavel voor eigen rekening in stand te houden. Bij eventuele aanpassingen aan de sloot/watergang treedt Koper in overleg met het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht;
  - f. Koper dient op eigen terrein te parkeren en reserveert ruimte op Kavel B, zoals aangegeven in het als Bijlage III opgenomen Kavelpaspoort, voor tenminste twee onbebouwde parkeerplaatsen. Eventuele laadpunten voor eigen elektrisch vervoer dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.
- 9.3 Koper dient conform artikel 3.4 Algemene Verkoopvoorwaarden zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor de aansluiting van het woonperceel op de nutsvoorzieningen. De huisaansluiting van de woonpercelen kan in overleg met en na goedkeuring van de afdeling Centrale Beheertaken van de Gemeente worden aangesloten op de in Kavel B aanwezige gemeentelijke pompput en de in Kavel A en B aanwezige gemeentelijke persriolering. Het is enkel toegestaan om vuil water te lozen op de riolering. Het is niet toegestaan hemelwater of zwembadwater te lozen op de gemeentelijke riolering. De aansluitkosten zijn voor rekening van Koper en worden separaat in rekening gebracht. Koper en de koper van Kavel A treden tijdig met elkaar in overleg en stemmen in onderling overleg het tracé van de huisaansluiting van Kavel A naar de gemeentelijke pompput af. Na de realisatie van de huisaansluiting stellen de Koper en koper van Kavel A het tracé van de huisaansluiting vast door middel van een daartoe strekkende tekening.
- 9.4 In Kavel B wordt een huisaansluiting op de riolering gerealiseerd ten behoeve van de vuilwaterlozing van Kavel A. Partijen komen overeen dat de volgende erfdiensbaarheid ten tijde van de Eigendomsoverdracht voor rekening van de Gemeente in de Notariële akte wordt gevestigd:

#### **Vestiging erfdiensbaarheid**

Ten behoeve van de percelen kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie D, nummers 2493 (ged.), 2494 (ged.) en 4210 (ged.) en 6169 (ged.), te weten Kavel A, plaatselijk bekend als Herenweg 61-A te Kudelstaart, hierna te noemen: het "**Heersende erf**" en ten laste van de gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie D, nummer 2494 (ged.), te weten Kavel B, hierna te noemen: het "**Dienende erf**", wordt bij deze gevestigd een erfdiensbaarheid voor de in het Dienende erf nog te realiseren huisaansluiting van Herenweg 61-A op de gemeentelijke riolering, inhoudende het recht van het Heersende erf tot het aanbrengen, hebben, houden, controleren, onderhouden en vernieuwen van deze huisaansluiting van Herenweg 61-A op de gemeentelijke riolering in het Dienende erf, zoals

deze gemeentelijke riolering met opstalrecht is aangegeven met streeparcering op de als **Bijlage V** bij deze Koopovereenkomst behorende tekening. De door het Heersende erf aangebrachte huisaansluiting op de riolering dient door het Heersende erf voor eigen rekening in goede staat van onderhoud te worden gehouden.

- 9.5 De pompput, alsmede de aansluiting daarvan op de gemeentelijke persriolering én de persleiding blijven in eigendom van de Gemeente. Partijen komen overeen dat ten behoeve van de Gemeente een recht van overpad wordt gevestigd op een gedeelte van Kavel A en Kavel B, te weten de percelen met kadastrale aanduiding, gemeente Aalsmeer, sectie D, nummers 2493 (ged.) en 2494 en een recht van opstal wordt gevestigd op een gedeelte van Kavel A en Kavel B, te weten het perceel met kadastrale aanduiding, gemeente Aalsmeer, sectie D, nummer 2494 (ged.), voor het hebben, houden, onderhouden en vervangen van de pompput, alsmede de aansluiting daarvan op de gemeentelijke persriolering én de persleiding met bijbehorende kabels en leidingen. De Gemeente maakt alleen gebruik van haar recht op overpad, indien dit voor het onderhouden of vervangen van de aanwezige riolering is vereist. In een dergelijk geval stelt zij Koper met inachtneming van een redelijke termijn in kennis van haar voornemen de kavel te betreden. De Gemeente dient steeds op de minst bezwarende wijze voor Koper de kavel te betreden en eventuele werkzaamheden uit te voeren. Het recht van overpad en het recht van opstal worden nader aangeduid op de als **Bijlage V** bij deze Koopovereenkomst opgenomen tekening. Het recht van opstal en het recht van overpad worden ten tijde van de Eigendomsoverdracht in de Notariële Akte gevestigd ten behoeve van de Gemeente. De kosten ten aanzien van de vestiging van het recht van opstal en het recht van overpad komen voor rekening van de Gemeente. Ten aanzien van het recht van opstal en het recht van overpad is geen vergoeding verschuldigd. Koper kan het recht van opstal en het recht van overpad niet opzeggen c.q. beëindigen. Het recht van opstal en het recht van overpad eindigen uitsluitend indien de pompput, alsmede de aansluiting daarvan op de gemeentelijke persriolering én de persleiding niet meer benodigd zijn voor het gebruik van Kavel A en Kavel B. Indien het recht van opstal eindigt omdat de opstal niet meer benodigd is voor de riolering van Herenweg 59, Herenweg 61-A en Herenweg 61-B, dient Koper het recht van opstal en het recht van overpad op eigen kosten vervallen te laten verklaren en te laten doorhalen in de openbare registers van het kadaster. Op het recht van opstal is het bepaalde in de artikelen 101 tot en met 105 van de boek 5 van Burgerlijk Wetboek (BW) van toepassing.

- 9.6 In Kavel A en Kavel B is een vrij verval riolering aanwezig ten behoeve van de vuilwaterlozing van de woning aan de Herenweg 59 te Kudelstaart, die nader wordt aangeduid op de als **Bijlage VI** bij deze Koopovereenkomst opgenomen tekening. Partijen komen overeen dat de volgende erfdiensbaarheid ten tijde van de Eigendomsoverdracht voor rekening van de Gemeente in de Notariële akte wordt gevestigd:

**Vestiging erfdiensbaarheid**

Ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie D, nummer 5634 (geheel), plaatselijk bekend als Herenweg 59 te Kudelstaart, hierna te noemen: het **"Heersende erf"** en ten laste van de gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Aalsmeer, sectie D, nummer 2494 (ged.), hierna te noemen: het **"Dienende erf"**, wordt bij deze gevestigd een erfdienstbaarheid voor de in de kavel aanwezige vrij verval riolering van Herenweg 59, inhoudende het recht van het Heersende erf tot het hebben, houden, controleren, onderhouden en vernieuwen van een vrij verval riolering in het perceel van het Dienende erf, zoals aangegeven met streeparcering op de bij deze Koopovereenkomst behorende tekening met nummer G2023-P13 (**Bijlage VI**). De door het Heersende erf aangebrachte riolering dient door het Heersende erf voor eigen rekening in goede staat van onderhoud te worden gehouden.

## **Kettingbeding**

### **Artikel 10**

Partijen zijn naast het kettingbeding als bedoeld in artikel 3.8 van de Algemene Verkoopvoorwaarden met betrekking tot de artikelen 3.4 tot en met 3.7 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, de volgende kettingbedingen overeengekomen, dat bij de Notariële Akte aan Koper en diens rechtsopvolger(s) zal worden opgelegd:

- 10.1 Koper en diens rechtsopvolger(s) dienen bij iedere vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij verlening van enig beperkt recht anders dan hypotheek op het Verkochte of een gedeelte daarvan, artikel 9.1 van deze Koopovereenkomst, aan de nieuwe eigenaar dan wel beperkt gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen, deze ten behoeve van de Gemeente te aanvaarden, deze bepaling woordelijk in de betreffende akte op te nemen en de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel te verplichten om deze bepaling op te leggen aan hun rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en ten behoeve van de Gemeente te aanvaarden bij elke volgende vervreemding of bezwaring anders dan hypotheek. Bij gebreke in volledige nakoming van deze verplichtingen verbeurt de nalatige partij ten behoeve van de Gemeente een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van het bedrag van maximaal € 50.000,-. De hoogte van deze boete zal worden bepaald door Burgemeester en Wethouders;
- 10.2 Koper en diens rechtsopvolger(s) dienen bij iedere vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij verlening van enig beperkt recht anders dan hypotheek op het Verkochte of een gedeelte daarvan, artikel 9.2 van deze Koopovereenkomst, aan de nieuwe eigenaar dan wel beperkt gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen, deze ten behoeve van de Gemeente te aanvaarden, deze bepaling woordelijk in de betreffende akte op te nemen en de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel te verplichten om deze bepaling op te leggen aan hun rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en ten behoeve van de Gemeente te aanvaarden bij elke volgende vervreemding of bezwaring anders dan

hypothek. Bij gebreke in volledige nakoming van deze verplichtingen verbeurt de nalatige partij ten behoeve van de Gemeente een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van het bedrag van € 250,- voor elke dag dat de nalatige partij in gebreke blijft met de voldoening aan één of meer van de hiervoor in artikel 9.2 van deze Koopovereenkomst opgenomen verplichtingen, zulks met een maximum van € 10.000,- per overtreding.

- 10.3 Het bepaalde in artikel 9.1 van deze Koopovereenkomst behoeft niet langer als kettingbeding aan rechtsopvolgers te worden opgelegd zodra de termijn van de zelfbewoningsplicht is geëindigd.

## **Mandeligheid**

### **Artikel 11**

- 11.1 De op de in **Bijlage IV** opgenomen tekening als Mandelige zaak aangegeven gedeelten van het Verkochte zijn bestemd om tot gemeenschappelijk nut te dienen van Kavel A en Kavel B. De als Mandelige zaak aangegeven gedeelten van het Verkochte worden voor een gelijk deel gemeenschappelijk eigendom van de eigenaren van Kavel A en Kavel B.
- 11.2 De bepalingen van mandeligheid zullen bij notariële akte worden vastgesteld als regeling in de zin van artikel 3:168 juncto 5:69 Burgerlijk Wetboek, welke regeling tussen de deelgenoten in de Mandelige zaak zal gelden.
- 11.3 De Mandelige zaak zoals bedoeld in dit artikel dient te allen tijde toegankelijk te blijven voor de bewoners, bezoekers, de hulpdiensten en (voor zover van toepassing) de afvalinzameling. De Mandelige zaak mag alleen worden gebruikt als toegangsweg voor de nog te realiseren woningen op Kavel A en Kavel B en als ontsluiting van deze kavels naar de openbare weg. Ten laste van de Mandelige zaak, zal een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 BW worden gevestigd, inhoudende het verbod de zaak af te sluiten en/of dusdanig te bewerken of niet te onderhouden, dat deze daardoor ontoegankelijk wordt voor verkeer, zulks op straffe van een boete groot € 5.000,- per overtreding, te vermeerderen met € 500,- per dag dat de overtreding voortduurt.
- 11.4 Koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht de Mandelige zaak, gezamenlijk met de mandelige deelgenoot (eigenaar van Kavel A), op dusdanige wijze te (blijven) onderhouden zodat de Mandelige zaak toegankelijk blijft voor verkeer naar Kavel A en Kavel B en ter ontsluiting van deze kavels naar de openbare weg. De mandelige deelgenoten dragen ieder voor een gelijk deel in de kosten van het onderhoud.
- 11.5 Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop, dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht, al het bepaalde in dit artikel alsmede in het boetebeding zoals hierna opgenomen in artikel 11.6 van deze Koopovereenkomst, in hun geheel aan elke verkrijger van (een deel van) het Verkochte of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht, als

kettingbeding te worden opgelegd en ten behoeve van de mandelige deelgenoot te worden bedongen en aangenomen.

- 11.6 In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel van deze Koopovereenkomst kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt een boete worden opgelegd van ten hoogste € 50.000,-, onverminderd het recht van de mandelige deelgenoot om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij die nalatig is of overtreedt.

## **Ontbindende voorwaarden**

### **Artikel 12**

- 12.1 De in artikel 3.11 lid 1 sub a van de Algemene Verkoopvoorwaarden genoemde ontbindende voorwaarde is niet van toepassing.
- 12.2 Partijen zijn aanvullend op de in artikel 3.11 lid 1 onder b van de Algemene Verkoopvoorwaarden genoemde ontbindende voorwaarde overeengekomen dat de Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat niet uiterlijk binnen vijftien (15) maanden na het vervallen van de ontbindende voorwaarde als genoemd in artikel 12.3 van deze Koopovereenkomst een complete aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwplan is ingediend.
- 12.3 Partijen zijn overeengekomen dat de Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat Koper niet uiterlijk binnen drie (3) maanden na ondertekening van deze Koopovereenkomst door Koper, voor de financiering van de aankoop van het Verkochte, voor een bedrag ter hoogte van de in artikel 5 lid 1 genoemde Koopsom en de aanneemsom met betrekking tot het bouwplan, een hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstreckende instelling heeft verkregen.
- 13.3 Indien Koper zich wenst te beroepen op het in lid 3 van dit artikel vervatte financieringsvoorbehoud dient Koper uiterlijk een week voor het verstrijken van de in lid 3 van dit artikel genoemde termijn door middel van een aangetekende brief aan de Gemeente mede te delen geen hypothecaire geldlening voor het Verkochte en de aanneemsom te kunnen verkrijgen onder de bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen, gebaseerd op een te verkrijgen hypothecaire geldlening van € @@@@ (zegge: @@@@ EURO). Het inroepen van de ontbinding door Koper zal voorzien zijn van een schriftelijke en gemotiveerde afwijzing van minimaal één in Nederland te goeder naam en faam bekend staande bank, verzekeringsmaatschappij of andere hypotheekverstrekker.

## **Vliegtuiggeluid LIB**

### **Artikel 13**

In het kader van de inwerkingtreding per 10 juli 2023 van de gewijzigd vastgestelde Provinciale Omgevingsverordening NH 2020 (NH 2020), het wijzigingsbesluit Luchthavenindelingsbesluit geluid en externe veiligheid (LIB) en de afspraken die zijn gemaakt tussen de Gemeente, de Provincie en het Rijk in het kader van het dossier 'wonen en vliegen' (SMASH), is de Gemeente verplicht om Koper te informeren over het feit dat de op het Verkochte te realiseren woning zich bevindt op een met vliegtuigeluid belaste locatie. Koper dient eventuele rechtsopvolgers hierover te informeren. Koper dient daarbij voor nadere informatie te verwijzen naar de internetsite [www.bezoekbas.nl](http://www.bezoekbas.nl).

### **Uitsluiting ontbinding**

#### **Artikel 14**

Partijen verbinden zich in de Notariële Akte afstand te doen van het recht om ontbinding van deze Koopovereenkomst te verlangen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek.

### **Notaris**

#### **Artikel 15**

De Notariële Akte zal worden verleden door Notariskantoor Geert Labordus, hierna te noemen: de "**Notaris**"; (Schoolstraat 5-A, 1431 BG Aalsmeer).

### **Woonplaats**

#### **Artikel 16**

Partijen kiezen ter zake van deze Koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te Aalsmeer op \_\_\_\_\_ 20\_\_ ,

Verkoper

Koper

\_\_\_\_\_  
G.A.A. Koppenaar

\_\_\_\_\_  
@@@

Bijlagen:



- I. Algemene verkoopvoorwaarden Amstelveen 2011
- II. Kavelregels Herenweg 61 Kudelstaart
- III. Kavelpaspoort Kavel B Herenweg 61-B Kudelstaart
- IV. Grondverkooptekening met nummer G2023-V20 d.d. 11 mei 2023
- V. Tekening opstalrecht en recht van overpad riolering gemeente met nummer G2023-P11 en G2023-P12 d.d. 22 mei 2023 respectievelijk d.d. 13 juli 2023
- VI. Tekening erfdiensbaarheid riolering Herenweg 59 met nummer G2023-P13 d.d. 5 september 2023

CONCEPT



Gemeente Aalsmeer

**Bijlage I**

Algemene Verkoopvoorwaarden Amstelveen 2011

CONCEPT

**ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN  
VAN DE GEMEENTE AMSTELVEEN**

Vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen op 8 november 2011 en vastgelegd in een notariële akte op 16 december 2011 voor mevrouw mr. A.M.J.M. Ploumen, notaris te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven in register hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 16 december 2011 in deel 60889 nummer 106 in verband met een proces-verbaal van kennelijke mislag op 14 juni 2012 voor notaris mr. A.M.J.M. Ploumen, voornoemd verleden, bij afschrift ingeschreven in register hypotheek 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op 14 juni 2012 in deel 61599 nummer 9.

## **ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VOOR ONROERENDE ZAKEN VAN DE GEMEENTE AMSTELVEEN**

### **Definities**

In deze algemene verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

- Algemene Verkoopvoorwaarden:** de onderhavige voorwaarden van de gemeente Amstelveen die van toepassing zijn op iedere Koopovereenkomst, van de Koopovereenkomst integraal onderdeel uitmaken en geacht worden woordelijk in de Koopovereenkomst te zijn opgenomen behoudens voor zover in deze Algemene Verkoopvoorwaarden en/of de Koopovereenkomst uitdrukkelijk anders is bepaald;
- Burgemeester en Wethouders:** het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente;
- BW:** het Burgerlijk Wetboek;
- Eigendomsoverdracht:** de juridische eigendomsoverdracht welke tot stand komt door het verlijden van de Notariële Akte gevolgd door inschrijving van een afschrift van de Notariële Akte in het Kadaster;
- Feitelijke Levering:** het in bezit stellen van het Verkochte aan Koper, zoals bedoeld in artikel 7:9 lid 2 BW, alsmede het in het bezit stellen van het Verkochte aan een derde op grond van een tussen Koper en een derde bestaande rechtsverhouding zoals bedoeld in artikel 3:110 BW;
- Gemeente:** de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Amstelveen;
- Kadaster:** de openbare registers voor onroerende zaken die door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers worden aangehouden;
- Koopovereenkomst:** de schriftelijke overeenkomst tot verkoop en koop tussen de Gemeente en Koper ter zake een onroerende zaak waarbij de Gemeente en Koper zich (onder meer) verbinden om tot Eigendomsoverdracht van de onroerende zaak over te gaan en Koper zich (onder meer) verbindt tot betaling van de Koopsom;
- Koopsom:** de koopprijs van het Verkochte zoals opgenomen in de Koopovereenkomst;

<b>Koper:</b>	de (rechts)persoon of (rechts)personen met wie de Gemeente de Koopovereenkomst aangaat;
<b>Notariële Akte:</b>	de voor Eigendomsoverdracht van het Verkochte vereiste akte van levering van het Verkochte die wordt verleden voor een in Nederland gevestigde notaris;
<b>Partijen:</b>	de Gemeente en Koper tezamen;
<b>Rv:</b>	het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering;
<b>(Terug)kooprecht:</b>	het recht van de Gemeente om de tot het Verkochte behorende grond (met de daarop eventueel gerealiseerde opstallen) terug te kopen in het geval zoals nader bepaald in artikel 3.5 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden;
<b>Verkochte:</b>	de onroerende zaak/zaken ter zake waarvan de Koopovereenkomst wordt gesloten.

## **Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen**

### **Artikel 1.1 Toepasselijkheid**

1. De Algemene Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op iedere Koopovereenkomst die de Gemeente sluit, waarin is aangegeven dat deze Algemene Verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing worden verklaard.
2. Indien de Algemene Verkoopvoorwaarden in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard, maken deze integraal onderdeel uit van de Koopovereenkomst en worden deze geacht daarin woordelijk te zijn opgenomen.

### **Artikel 1.2 Definities**

De hiervoor vermelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

### **Artikel 1.3 Inwerkingtreding**

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn door Burgemeester en Wethouders vastgesteld op acht november tweeduizendelf en treden in werking per die datum.
2. De Algemene Verkoopvoorwaarden kunnen worden aangeduid als: 'Algemene verkoopvoorwaarden Amstelveen 2011'.

## **Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen**

### **Artikel 2.1 Toepasselijkheid**

De bepalingen in dit hoofdstuk zijn van toepassing op iedere Koopovereenkomst die de Gemeente met een Koper aangaat, voor zover in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk wordt aangegeven dat de Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn.

### **Artikel 2.2 Staat van het Verkochte**

1. Het Verkochte wordt overgedragen in de staat waarin het zich op het tijdstip van het verlijden van de Notariële Akte bevindt. Indien de Feitelijke Levering eerder plaatsvindt dan de datum van het verlijden van de Notariële Akte, wordt het Verkochte overgedragen in de staat waarin het zich op het tijdstip van de Feitelijke Levering bevond.
2. Het Verkochte wordt overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan, vrij van erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen en vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, met uitzondering van die lasten en beperkingen welke zijn opgenomen in de Koopovereenkomst en daarmee uitdrukkelijk door Koper zijn aanvaard.
3. De Gemeente staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom van het Verkochte over te dragen en dat eigendom wordt overgedragen, die onvoorwaardelijk en niet aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook onderhevig is, tenzij in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk aangegeven en mitsdien aan Partijen bekend.

### **Artikel 2.3 Eigendomsoverdracht, aanvaarding en Feitelijke Levering**

1. De Notariële Akte zal worden verleden zo spoedig mogelijk nadat is komen vast te staan dat  
- indien van toepassing - de in artikel 2.10 lid 4 en 3.11 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden genoemde ontbindende voorwaarden niet zijn vervuld, uiterlijk binnen 12 weken na het verstrijken van de in de ontbindende voorwaarden genoemde vervaldatum.
2. Partijen verbinden zich ter uitvoering van de Koopovereenkomst medewerking te verlenen aan het verlijden van de Notariële Akte op het tijdstip als bedoeld in lid 1 van dit artikel.
3. Koper is bevoegd een notaris aan te wijzen die de Eigendomsoverdracht tot stand zal brengen. De keuze voor een notaris wordt vastgelegd in de Koopovereenkomst. Indien door Koper in de Koopovereenkomst geen notaris is aangewezen, zal de Gemeente een notaris aanwijzen.
4. Aanvaarding van het Verkochte door Koper vindt plaats bij ondertekening van de Notariële Akte. Vanaf het moment van aanvaarding van het Verkochte heeft Koper het genot van de onroerende zaak en is hij bevoegd over het Verkochte te beschikken.
5. Op verzoek van Koper - en indien de Gemeente daarmee instemt - kan de Feitelijke Levering bij uitzondering plaatsvinden voorafgaand aan de datum van de Eigendomsoverdracht. De Gemeente is bevoegd hieraan nadere voorwaarden te stellen.

## **Artikel 2.4 Betaling Koopsom en rentevergoedingen**

1. De betaling van de Koopsom, eventueel verschuldigde rente, kosten, rechten en belastingen vindt plaats bij het verlijden van de Notariële Akte of - indien artikel 2.3 lid 5 aan de orde is - bij Feitelijke Levering. De Gemeente zal Koper in de Notariële Akte kwijting verlenen voor betaling van de door Koper ter zake de Eigendomsoverdracht verschuldigde bedragen. De Notariële Akte zal eerst worden verleden na ontvangst door de notaris van de Koopsom, eventueel verschuldigde rente, kosten, rechten en belastingen.
2. Voor zover dit op grond van de wet vereist is, zal de Gemeente aan Koper een BTW-factuur verstrekken in verband met de hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde betaling.
3. Indien de situatie als vermeld in artikel 2.3 lid 5 zich voordoet en de Feitelijke Levering plaatsvindt voorafgaand aan de datum van Eigendomsoverdracht, is de Gemeente gerechtigd om de Koper te verzoeken (aanvullend danwel in plaats van de Koopsom) een bankgarantie te laten stellen ter hoogte van de Koopsom.
4. Indien de situatie als vermeld in artikel 2.3 lid 5 zich voordoet, is het risico van mogelijke samenloop van omzetbelasting en overdrachtsbelasting volledig voor rekening van Koper.

## **Artikel 2.5 Kosten, lasten en belastingen**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de Koopovereenkomst, de Eigendomsoverdracht en de Feitelijke Levering, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastrale recht en de verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting zijn voor rekening van Koper. Voor zover voormelde kosten op enig moment voorafgaand aan de Eigendomsoverdracht door de Gemeente zijn voldaan, worden deze kosten bij de Eigendomsoverdracht tussen Partijen verrekend.
2. Alle lasten en belastingen welke ter zake het Verkochte worden geheven komen vanaf de datum van Eigendomsoverdracht voor rekening van Koper, tenzij de Feitelijke Levering eerder plaatsvindt, in welk geval de lasten en belastingen met ingang van de datum van Feitelijke Levering voor rekening van Koper komen.

## **Artikel 2.6 Risico-overgang**

Het Verkochte is vanaf de datum van Eigendomsoverdracht voor risico van Koper, tenzij de Feitelijke Levering eerder plaatsvindt, in welk geval het Verkochte vanaf de datum van de Feitelijke Levering voor risico van Koper is.

## **Artikel 2.7 Tekening**

Van de Koopovereenkomst maakt een tekening, waarop het Verkochte met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven, deel uit. Deze tekening zal als bijlage aan de Koopovereenkomst en aan de Leveringsakte worden gehecht.

## **Artikel 2.8 Over- of ondermaat**

Verschil tussen de werkelijke grootte van het Verkochte, zoals deze definitief zal worden vastgesteld door of vanwege de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, en de grootte zoals die in de Koopovereenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend.

## **Artikel 2.9 Terreingrenzen**

1. Voorafgaand aan de Feitelijke Levering en/of Eigendomsoverdracht zullen de grenzen van het Verkochte door de landmeetkundige van de Gemeente en voor rekening van de Gemeente in overleg met Koper worden aangewezen (dit betreft géén kadastrale inmeting). Indien Koper voorafgaand aan de levering, een nieuwe aanwijzing van de grenzen verlangt, zijn de daarmee verbandhoudende kosten voor rekening van Koper.
2. Vaststelling van de definitieve grenzen van het Verkochte zal in beginsel na de Eigendomsoverdracht plaatsvinden na kadastrale inmeting van het Verkochte door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. Deze inmeting achteraf is een ambtshalve inmeting.  
Kadastrale inmeting voorafgaand aan de Feitelijke Levering of de Eigendomsoverdracht op verzoek van Koper is mogelijk, echter de kosten zijn dan voor rekening van Koper.

## **Artikel 2.10 Milieubepaling/verontreiniging**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte, zal in opdracht en voor rekening van de Gemeente een verkennend bodemonderzoek (conform NEN-5740) worden verricht. De resultaten van dit bodemonderzoek worden vastgelegd in een rapport. In dit rapport zal de toestand van het Verkochte worden omschreven en hieruit dient te blijken of er reden is om aan te nemen dat er zich in het Verkochte in onaanvaardbare mate stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn voor het op het moment van Eigendomsoverdracht krachtens de vigerende bestemming mogelijke gebruik van het Verkochte. Aan Koper wordt een kopie van dit rapport ter hand gesteld.
2. Indien de Gemeente kenbaar is dat de Koper ondergronds gaat bouwen, wordt in opdracht en voor rekening van de Gemeente een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in lid 1 van dit artikel.
3. De Gemeente zal in de Notariële Akte verklaren dat - voor zover aan de Gemeente bekend - er geen reden is om aan te nemen dat er zich in het Verkochte in onaanvaardbare mate stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn voor het, op het moment van de Eigendomsoverdracht, krachtens de vigerende bestemming mogelijke, gebruik van het Verkochte.
4. Indien de resultaten van het in lid 1 of lid 2 van dit artikel bedoelde bodemonderzoek zodanig zijn dat de Gemeente de in lid 3 van dit artikel opgenomen verklaring niet kan afgeven, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst - uiterlijk op de in artikel 3.11 lid 1 onder a bedoelde datum - te ontbinden zonder gehouden te zijn schade en/of kosten van

Koper te compenseren. Indien de Gemeente niet tot ontbinding van de Koopovereenkomst overgaat, is de Gemeente gehouden om tot sanering van het Verkochte over te gaan, zodanig dat na sanering het Verkochte geschikt is voor het, op het moment van Eigendomsoverdracht krachtens de vigerende bestemming mogelijke, gebruik van het Verkochte.

5. Onder voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.
6. De Gemeente is niet aansprakelijk voor schade, in welke vorm dan ook, indien de milieukundige staat van de bodem van het Verkochte ten gevolge van een bestemmingsplanwijziging dan wel overige gewijzigde wet- en regelgeving na Eigendomsoverdracht niet langer, naar de op dat moment geldende maatstaven, aanvaardbaar is voor het onder het gewijzigde bestemmingsplan mogelijke gebruik van het Verkochte. Deze uitsluiting van aansprakelijkheid ziet mede op de aansprakelijkheid van de Gemeente voor het in het verkeer brengen van het Verkochte.
7. Voor zover uit het in lid 1 en - indien van toepassing - lid 2 van dit artikel bedoelde bodemonderzoek blijkt dat de (mate van aanwezigheid van) zich in het Verkochte bevindende stoffen niet onaanvaardbaar is/zijn voor het op het moment van Eigendomsoverdracht krachtens de vigerende bestemming mogelijke gebruik van het Verkochte, geeft dit geen garantie dat de kwaliteit van de tot het Verkochte behorende grond zodanig is dat deze grond als schone grond kan worden afgevoerd. Voor zover Koper de tot het Verkochte behorende grond afvoert, is Koper ervoor verantwoordelijk dat de ontgraving, de grondafvoer en alles wat daarmee samenhangt voldoet aan de op dat moment toepasselijke wet- en regelgeving.

#### **Artikel 2.11 Faillissement en beslag**

1. Indien voorafgaand aan het verlijden van de Notariële Akte:
  - a. Koper in staat van faillissement wordt verklaard;
  - b. Koper surseance van betaling heeft verkregen;
  - c. de schuldsaneringsregeling op Koper - indien hij een natuurlijk persoon is - van toepassing wordt verklaard; en/of
  - d. executoriaal beslag op roerende en/of onroerende zaken van Koper wordt gelegd, is de Gemeente bevoegd de Koopovereenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Indien Koper een rechtspersoon is, is de Gemeente tevens bevoegd de Koopovereenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te ontbinden indien Koper voorafgaand aan het verlijden van de Notariële Akte:
  - a. in liquidatie verkeert;
  - b. feitelijk wordt geliquideerd; en/of
  - c. rechtspersoonlijkheid verliest.
3. Indien Koper een natuurlijk persoon is, is de Gemeente tevens bevoegd de Koopovereenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst te ontbinden indien Koper voorafgaand aan het verlijden van de Notariële Akte komt te overlijden.

4. Indien de Gemeente de Koopovereenkomst overeenkomstig het bepaalde in lid 1, 2 of 3 van dit artikel ontbindt en de Feitelijke Levering al heeft plaatsgevonden, is Koper (dan wel zijn rechtsopvolger(s) onder algemene titel) verplicht het Verkochte onverwijld weer in het bezit van de Gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de staat waarin het Verkochte zich bevond bij de Feitelijke Levering aan Koper. De reeds betaalde Koopsom en/of een gestelde bankgarantie zal worden geretourneerd respectievelijk vrijgegeven, voorzover deze het bedrag van de rente, kosten en boeten die als gevolg van de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden verschuldigd zijn, te boven gaan. Indien de Gemeente kosten moet maken om het Verkochte weer terug te krijgen in de staat waarin dit zich bevond bij de Feitelijke Levering, kan de Gemeente deze kosten/schade verrekenen met de Koopsom of gestelde bankgarantie als hiervoor genoemd.
5. De kosten wegens de werkzaamheden van de notaris ter zake van de Koopovereenkomst dan wel de uitvoering daarvan zijn in dit geval geheel voor rekening van Koper. Voor zover dit op grond van de wet is toegestaan, mag de notaris deze kosten verrekenen met (een deel van) de Koopsom, indien hij de Koopsom op grond van de Koopovereenkomst onder zich heeft.

#### **Artikel 2.12 Tekortkoming**

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden, verbeurt Koper - na schriftelijke ingebrekestelling en verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn - ten behoeve van de Gemeente een zonder verdere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopsom.
2. Indien Koper - voor zover vereist: na ingebrekestelling - in verzuim is met betrekking tot:
  - a. de betaling van de Koopsom en overige kosten die voor zijn rekening komen; en/of
  - b. het verlenen van medewerking aan de Eigendomsoverdracht; en/of
  - c. de nakoming van de door de Gemeente gestelde nadere voorwaarden indien de Feitelijke Levering op verzoek van Koper plaatsvindt voorafgaand aan de Eigendomsoverdracht,dan wel het verbod tot overdracht van zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst zoals hierna in artikel 2.14 bepaald, overtreedt, is de Gemeente voorts - onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel - bevoegd de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden.
3. Indien de Gemeente - voor zover vereist: na ingebrekestelling - in verzuim is met betrekking tot het verlenen van medewerking aan de Eigendomsoverdracht, is Koper bevoegd de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden. Daarnaast verbeurt de Gemeente - na schriftelijke ingebrekestelling en verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn - ten behoeve van de Koper, een zonder verdere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopsom.
4. Onverminderd het bepaalde in lid 1, 2 en 3 van dit artikel behoudt de niet-nalatige partij recht op vergoeding van rente, kosten en schade. Voorts behoudt bedoelde partij - tenzij hij de Koopovereenkomst ontbindt op grond van het bepaalde in lid 2 of 3 van dit artikel - het recht om nakoming van alle verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden te vorderen.

### **Artikel 2.13 Hoofdelijkheid**

Indien de Koopovereenkomst door meerdere Kopers wordt aangegaan, zijn de Kopers ieder hoofdelijk verbonden en aansprakelijk voor de nakoming van de uit de Koopovereenkomst en deze Algemene Verkoopvoorwaarden voortvloeiende verplichtingen.

### **Artikel 2.14 Overdracht van rechten en verplichtingen**

Koper is niet bevoegd zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst voor het verkrijgen van de Notariële Akte geheel of gedeeltelijk over te dragen, tenzij Burgemeester en Wethouders daar voorafgaand schriftelijk toestemming voor geven. Aan de toestemming kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden.

### **Artikel 2.15 Waarborg**

De Gemeente is bevoegd in de Koopovereenkomst van Koper te bedingen dat Koper tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen uit de Koopovereenkomst uiterlijk 4 weken na het tekenen van de Koopovereenkomst te zijner keuze:

- een waarborgsom van tien procent (10%) van de Koopsom voldoet bij de notaris die in de Koopovereenkomst is aangewezen; dan wel
- een schriftelijke onvoorwaardelijke bankgarantie laat stellen bij een in Nederland erkende bankinstelling ten belope van tien procent (10%) van de Koopsom, die tenminste doorloopt tot één (1) maand na de overeengekomen uiterste datum van Eigendomsoverdracht; indien de looptijd van de bankgarantie op één (1) week na is verstreken en de Eigendomsoverdracht nog niet heeft plaatsgevonden, dient de Koper de bankgarantie te verlengen, telkens met tenminste één (1) maand,

een en ander zoals nader in de Koopovereenkomst kan worden bepaald.

### **Artikel 2.16 Boetes**

Elke boete ten behoeve van de Gemeente moet op eerste vordering van Burgemeester en Wethouders worden voldaan door overboeking op de bankrekening van de Gemeente bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG): 28.50.98.470. Indien Koper de boete niet binnen veertien (14) dagen na de dag van eerste vordering van Burgemeester en Wethouders heeft voldaan, is over het bedrag van de boete vanaf de dag van eerste vordering van Burgemeester en Wethouders de wettelijke rente voor niet-handelstransacties verschuldigd.

### **Artikel 2.17 Indexering**

1. Indien de in deze Algemene Verkoopvoorwaarden dan wel in de Koopovereenkomst opgenomen boetes niet als percentage maar als bedrag worden genoemd, worden die bedragen (prijsspeil 2011) vijfjaarlijks per 1 januari geïndexeerd voor het eerst op 1 januari 2016, aan de hand van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gepubliceerde Consumentenprijsindexcijfer (CPI) alle huishoudens op basis van tweeduizend zes is honderd (2006=100).
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde bedragen zullen worden aangepast door vermenigvuldiging van de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elke vijfjaarsperiode groot zijn, (A) met een breuk, waarvan de teller is het CPI alle huishoudens dat is gepubliceerd vóór de maand waarin bedoelde periode van vijf jaar eindigt of - bij het

ontbreken van die publicatie - vóór de laatst voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied (B) en de noemer door het CPI alle huishoudens, dat is gepubliceerd vóór de bij de aanvang van bedoelde vijfjaarlijkse periode lopende maand (C).  $A \times B/C$  is het nieuwe bedrag van de boete. Indexering van de boetes kan niet leiden tot een bedrag dat lager is dan de in deze Algemene Verkoopvoorwaarden dan wel in de Koopovereenkomst vastgestelde boetes.

3. Mocht het CBS of de instantie die de werkzaamheden van het CBS heeft overgenomen of voortgezet te eniger tijd overgaan tot publicatie van CPI alle huishoudens, op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zonodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden zoals door het CBS of de instantie die de werkzaamheden van het CBS heeft overgenomen of voortgezet zal worden geadviseerd.
4. Komt het consumentenprijsindexcijfer als in dit artikel bedoeld te vervallen, dan zullen de in lid 1 van dit artikel bedoelde bedragen worden gewijzigd aan de hand van een andere vergelijkbare prijsindex.

#### **Artikel 2.18 Privaatrechtelijke rechtshandeling**

Het aangaan van de Koopovereenkomst door de Gemeente is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Koper kan hieraan geen rechten ontleen ter zake het verkrijgen van (een) omgevingsvergunning(en) en/of (een) planologisch(e) besluit(en) (waaronder begrepen een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan).

#### **Artikel 2.19 Geschillenregeling**

Van een geschil is sprake indien een partij dit als zodanig beschouwt. Alle geschillen die naar aanleiding van de Koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze Algemene Verkoopvoorwaarden ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, zullen worden voorgelegd aan de volgens de wet bevoegde rechter, tenzij Partijen ter zake van een geschil arbitrage bij het Nederlandse Arbitrage Instituut overeenkomen.

#### **Artikel 2.20 Termijnen**

De termijnen als opgenomen in de Algemene termijnenwet zijn van overeenkomstige toepassing op deze Algemene Verkoopvoorwaarden en op de Koopovereenkomst.

#### **Artikel 2.21 Woonplaats**

Partijen kiezen ter zake van de Koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de in de Koopovereenkomst genoemde notaris.

## **Hoofdstuk 3 Bijzondere bepalingen**

### **Artikel 3.1 Geldigheid**

De bepalingen in dit hoofdstuk zijn slechts van toepassing indien en voor zover deze in de Koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing worden verklaard. Voor zover de van dit hoofdstuk van toepassing verklaarde bepalingen afwijken van de bepalingen in hoofdstuk 2, prevaleren de van toepassing verklaarde bepalingen in hoofdstuk 3.

### **Artikel 3.2 Bouwrijpe staat**

1. Het Verkochte zal zich op de datum van de Eigendomsoverdracht - dan wel op de datum van de Feitelijke Levering indien deze eerder plaatsvindt - in zodanige staat bevinden dat het Verkochte belast met omzetbelasting door de Gemeente aan Koper kan worden overgedragen.
2. Het Verkochte zal op de datum van de Eigendomsoverdracht - dan wel op de datum van de Feitelijke Levering indien deze eerder plaatsvindt - in zodanige 'bouwrijpe' staat zijn, dat het Verkochte grond betreft die in elk geval de volgende eigenschappen zal bezitten:
  - a. geëgaliseerd (vlak);
  - b. ontdaan van opstallen, bomen, struiken, houtopstanden;
  - c. waarvan het direct aangrenzende openbaar gebied geschikt is voor de aanleg van de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen;
  - d. die aansluitingsmogelijkheden heeft ten behoeve van de afvoer van hemelwater en vuil water,en voorts zoals nader in de Koopovereenkomst kan worden bepaald.
3. Voorts zal het Verkochte bereikbaar zijn vanaf het openbaar gebied en vrij zijn van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of ingebruikneming van het Verkochte (ver)hinderen of beperken op een wijze die in redelijkheid niet voor rekening van Koper behoort te komen.

### **Artikel 3.3 Reserveringsvergoeding en rentevergoedingen**

1. Vanaf het moment van (mondelinge) overeenstemming tussen de Gemeente en Koper over de verkoop en koop van het Verkochte tot en met de datum van Eigendomsoverdracht - dan wel tot aan de datum van Feitelijke Levering indien deze eerder plaatsvindt -, is Koper een reserveringsvergoeding verschuldigd. De reserveringsvergoeding wordt tijdsevenredig berekend over de Koopsom en is op jaarbasis gelijk aan de wettelijke rente voor niet-handelstransacties.
2. Indien de Feitelijke Levering eerder dan de Eigendomsoverdracht plaatsvindt en Partijen zijn overeengekomen dat de Koopprijs op dat moment niet verschuldigd is, is Koper een rente verschuldigd over de periode vanaf de datum van Feitelijke Levering tot en met de datum van Eigendomsoverdracht. Deze rente komt vanaf de datum van Feitelijke Levering in de plaats voor de verschuldigde reserveringsvergoeding en wordt tijdsevenredig berekend over de Koopsom en is op jaarbasis gelijk aan het percentage van de wettelijke rente voor niet-handelstransacties. De verschuldigdheid van deze rente sluit niet uit dat de Gemeente de Koper kan verzoeken een bankgarantie te stellen als vermeld in artikel 2.4 lid 3.

3. Indien voor de realisatie van het in de Koopovereenkomst aangegeven bouwplan ter zake van het Verkochte een omgevingsvergunning vereist is waarin wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, is er geen reserveringsvergoeding en geen rentevergoeding verschuldigd gedurende een periode van achttien (18) weken na het moment van (mondelinge) overeenstemming als hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoeld.  
Dit artikel geldt uitdrukkelijk niet voor (de aanvraag van) de omgevingsvergunning voor zover de aanvraag past binnen het vigerende bestemmingsplan.
4. Indien de voor Eigendomsoverdracht overeengekomen termijn wordt overschreden, is Koper een boeterente verschuldigd over de Koopsom, tenzij de oorzaak van de overschrijding in redelijkheid uitsluitend aan de Gemeente kan worden toegerekend. De boeterente komt vanaf de overeengekomen uiterste datum van Eigendomsoverdracht in de plaats voor de verschuldigde reserveringsvergoeding of rentevergoeding en wordt tijdsevenredig berekend over de Koopsom, op jaarbasis gelijk aan het percentage van de wettelijke rente voor niet-handelstransacties vermeerderd met twee procent (2%). Het bepaalde in artikel 2.12 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden is in dit geval onverkort van toepassing.
5. Betaling van de eventueel verschuldigde hiervoor bedoelde rentes en reserveringsvergoeding vindt plaats bij het verlijden van de Notariële Akte via de in de Koopovereenkomst aangewezen notaris.
6. Indien de Koopovereenkomst wordt ontbonden in verband met het in vervulling gaan van de hierna in artikel 3.11 lid 1 sub b bedoelde voorwaarde of in een geval als bedoeld in artikel 2.11 (faillissement en beslag), blijft Koper de rentevergoeding en de reserveringsvergoeding verschuldigd, totdat de Feitelijke Levering (indien die op dat moment al heeft plaatsgevonden) ongedaan is gemaakt, casu quo de Koopovereenkomst ontbonden is.
7. De Gemeente is te allen tijde gerechtigd om de tot het moment van ontbinding van de Koopovereenkomst casu quo ongedaanmaking van de Feitelijke Levering verschuldigde reserveringsvergoeding casu quo rentevergoeding te vorderen van Koper.

#### **Artikel 3.4 Aansluiting riolering, nutsvoorzieningen en (terrein)verhardingen**

1. De aansluiting op het openbaar (hoofd)riool zal voor wat betreft het huisaansluitingsriool in het Verkochte door en voor rekening van Koper worden uitgevoerd, terwijl de aansluiting op het hoofdriool buiten het Verkochte, ten behoeve van de bebouwing, voor rekening van Koper door de Gemeente zal geschieden. Alvorens met de aanleg van riolering op eigen terrein wordt begonnen, dient overleg te worden gepleegd met het Ingenieursbureau van de Gemeente.
2. Alle binnen de grens van het Verkochte vallende verhardingen en andere werken, zullen door Koper voor zijn rekening moeten worden aangebracht. Ter zake van de uitvoering van de aan de openbare weg aansluitende terreinverhardingen dient overleg te worden gepleegd met het eerder genoemde Ingenieursbureau.
3. Alle aansluitingen op de nutsvoorzieningen zijn voor rekening van Koper en dienen door Koper zelf bij de betreffende bedrijven te worden aangevraagd. Voor zover de aanleg plaatsvindt in openbaar gebied, dient dit in overleg met de Gemeente te geschieden.

### **Artikel 3.5 (Terug)kooprecht**

1. Tenzij in de Koopovereenkomst door Partijen uitdrukkelijk anders is afgesproken, heeft de Gemeente in het hierna in lid 2 van dit artikel bedoelde geval, het recht om de tot het Verkochte behorende grond (met de daarop eventueel gerealiseerde opstallen) terug te kopen onder de in dit artikel genoemde voorwaarden, hiervoor reeds gedefinieerd als het (Terug)kooprecht.
2. De Gemeente heeft het (Terugkoop)recht, indien Koper:
  - a. niet binnen een half jaar (of zoveel eerder of later als in de Koopovereenkomst door Partijen uitdrukkelijk overeengekomen) na de Eigendomsoverdracht of de Feitelijke Levering - indien die eerder plaatsvindt - is gestart met de bebouwing van het Verkochte; of
  - b. niet binnen twee jaar (of zoveel eerder of later als in de Koopovereenkomst door Partijen uitdrukkelijk overeengekomen) na de Eigendomsoverdracht of de Feitelijke Levering - indien die eerder plaatsvindt - de bebouwing van het Verkochte overeenkomstig het in de Koopovereenkomst aangegeven bouwplan heeft voltooid, in welk geval Koper verplicht is het Verkochte op eerste vordering van de Gemeente aan de Gemeente terug te verkopen en over te dragen tegen betaling van een bedrag dat gelijk is aan de Koopsom. Koper heeft geen recht op vergoeding van kosten, schade en rente en vrijwaart de Gemeente voor eventuele aanspraken van derden dienaangaande.
3. Voor eventueel door of namens Koper gerealiseerde werken casu quo opstallen op het Verkochte wordt door de Gemeente geen vergoeding verstrekt, tenzij - naar oordeel van Burgemeester en Wethouders - de in of op het Verkochte aangebrachte opstallen geacht worden te strekken tot waardevermeerdering van het Verkochte. De Gemeente zal in dat geval Koper in kennis stellen dat zij bereid is de opstallen tegen taxatiewaarde over te nemen, welke taxatiewaarde als volgt zal worden vastgesteld:
  - a. ter zake de taxatiewaarde zal binnen één maand na de laatste benoeming van de derde deskundige een bindend advies worden uitgebracht door drie deskundigen, één te benoemen door de Gemeente, één door Koper en de derde door beide deskundigen, hierna te noemen: "de Derde deskundige". De drie deskundigen zullen beslissen bij meerderheid van stemmen;
  - b. indien beide deskundigen niet binnen één maand na hun benoeming overeenstemming bereiken over de Derde deskundige, zal deze op verzoek van één van beide door de kantonrechter te Amsterdam worden benoemd;
  - c. indien een door de Gemeente of Koper te benoemen (eigen) deskundige niet binnen drie maanden na in kennisstelling van Koper door de Gemeente als hiervoor bedoeld is benoemd, zal deze op verzoek van de meest gereede partij door de kantonrechter te Amsterdam worden aangewezen.
4. De kosten - en voor zover van toepassing belastingen die verschuldigd zijn - ter zake van de terugverkoop en overdracht van het Verkochte aan de Gemeente zijn geheel voor rekening van Koper.

5.
  - a. Koper is verplicht om:
    - voor zijn rekening, binnen een door de Gemeente te bepalen termijn na de terugverkoop en overdracht, het Verkochte weer in de oorspronkelijke staat terug te brengen en
    - de eventueel tijdens de periode dat Koper de eigendom van het Verkochte had opgetreden verontreiniging van het Verkochte te saneren,bij gebreke waarvan dit door de Gemeente op kosten van Koper zal worden uitgevoerd. Een en ander tenzij Partijen ter zake anders overeenkomen.
  - b. Koper is volledig aansprakelijk voor alle schade en kosten die voortvloeien uit verontreiniging van het Verkochte die is ontstaan gedurende de periode dat Koper de eigendom van het Verkochte had. Voor zover bedoelde verontreiniging niet is genoemd in het in artikel 2.10 lid 1 vermelde rapport, wordt de verontreiniging geacht te zijn ontstaan gedurende de periode dat Koper de eigendom van het Verkochte had.
6. Bij zicht op overschrijding van (één van) de in lid 2 sub a en b van dit artikel gestelde termijnen dient Koper de Gemeente hierover schriftelijk te informeren en bij haar een met redenen omkleed verzoek tot verlenging van de termijn in te dienen.
7. De in lid 2 sub a en b van dit artikel gestelde termijnen kunnen door of namens Burgemeester en Wethouders - in bijzondere gevallen die ter beoordeling van Burgemeester en Wethouders zijn - telkens met een half (1/2) respectievelijk één (1) jaar worden verlengd, waarbij de aantoonbare kosten en schade die voortvloeien uit de verlenging van deze termijn voor rekening van Koper zijn.
8. Het bepaalde in artikel 2.12 lid 1 is niet van toepassing bij overschrijding van de in lid 2 sub a en b van dit artikel gestelde termijnen.
9. Zolang de bebouwing van het Verkochte overeenkomstig het in de Koopovereenkomst aangegeven bouwplan niet is voltooid, mag Koper het Verkochte niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van of namens Burgemeester en Wethouders vervreemden, in erfpacht uitgeven, met zakelijke genotsrechten bezwaren of verhuren. Aan de toestemming kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden, een en ander voor zover de redelijkheid en billijkheid dit toelaat.
10. Het bepaalde in lid 9 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv en in geval van rechterlijke machtiging als bedoeld in artikel 3:174 BW. Voorts worden, voor zover nodig, in dat geval de in lid 2 sub a en b van dit artikel gestelde termijnen geacht te zijn verlengd tot een half (1/2) respectievelijk één (1) jaar na de datum waarop het Verkochte overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 BW, artikel 514 Rv of artikel 3:174 is overgedragen. Voor zover het Verkochte binnen één (1) jaar na verkrijging door Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv of artikel 3:174 wordt overgedragen, geldt onverkort de in lid 2 sub b van dit artikel gestelde termijn. Bij onderhandse verkoop of executoriale verkoop krachtens het bepaalde in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv, dient Koper respectievelijk de executerende hypotheekhouder of beslaglegger het bepaalde in dit artikel 3.5 als kettingbeding op te leggen aan de verkrijger casu quo zijn rechtsopvolger(s) overeenkomstig het hierna in artikel 3.8 lid 1 bepaalde, onder verbeurte van een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van het bedrag van

maximaal de Koopsom. De hoogte van deze boete zal worden bepaald door Burgemeester en Wethouders.

11. Daar waar in dit artikel wordt gesproken over Koper, dient daaronder tevens zijn rechtsopvolger(s) te worden begrepen.

### **Artikel 3.6 Anti-speculatiebeding**

- 1 Onverminderd de overige artikelen van deze Algemene Verkoopvoorwaarden (waaronder maar niet uitsluitend het bepaalde in de artikelen 2.12, 2.14 en 3.5), dient Koper - zolang de bebouwing van het Verkochte overeenkomstig het in de Koopovereenkomst aangegeven bouwplan niet is voltooid - bij vervreemding van het Verkochte of zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst, aan de Gemeente een bedrag te betalen dat gelijk is aan het verschil tussen de Koopsom en de koopprijs die Koper bij vervreemding van het Verkochte ontvangt.
- 2 Indien Koper slechts een gedeelte van het Verkochte of zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst vervreemt - in de hiervoor in lid 1 van dit artikel bedoelde situatie - dient Koper aan de Gemeente naar evenredigheid een bedrag te betalen dat gelijk is aan het verschil tussen het gedeelte van de Koopsom dat aan het deel van het Verkochte of bedoelde rechten en verplichtingen kan worden toegekend en de koopprijs die Koper bij vervreemding van het Verkochte ontvangt.
3. Onder vervreemding als hiervoor in lid 1 en 2 van dit artikel bedoeld wordt tevens verstaan de verlening van enig beperkt recht anders dan hypotheek op het Verkochte of een gedeelte daarvan.

### **Artikel 3.7 Suppletiebeding**

1. Indien het vigerende bestemmingsplan dit toelaat, is Koper of diens rechtsopvolger(s) onder de hierna in lid 2 van dit artikel genoemde voorwaarde, bevoegd om de functie/bestemming van de bebouwing - zoals deze conform het in de Koopovereenkomst aangegeven bouwplan is/was beoogd - te wijzigen of om de bebouwing uit te breiden.
2. In een geval als bedoeld in lid 1 van dit artikel is Koper verplicht de Gemeente daarvan in kennis te stellen en is Koper op eerste aanzegging van de Gemeente een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen suppletie op de Koopsom verschuldigd (hierna aan te duiden als: de "**Suppletie**"). Indien op grond van de wet omzetbelasting over de Suppletie is verschuldigd, is deze voor rekening van Koper.
3. De Suppletie bij functiewijziging is gelijk aan het verschil tussen de op het moment van functiewijziging:
  - a. marktconforme grondprijs voor de betreffende (gewijzigde) functie vermenigvuldigd met het totaal aantal bebouwde casu quo te bebouwen vierkante meters dat in het Verkochte is betrokken, en
  - b. marktconforme grondprijs voor de oorspronkelijke functie vermenigvuldigd met het totaal aantal bebouwde casu quo te bebouwen vierkante meters dat in het Verkochte is betrokken;en voor wat betreft de Suppletie bij uitbreiding is deze gelijk aan het verschil tussen de op het moment van uitbreiding:

- a. marktconforme grondwaarde van het Verkochte inclusief uitbreiding, en
  - b. marktconforme grondwaarde van het Verkochte exclusief uitbreiding.
- Voor het vaststellen van de marktconforme grondprijs dan wel grondwaarde is het op het moment van functiewijziging of uitbreiding geldende grondprijsbeleid van de Gemeente bepalend.
4. De Suppletie is niet verschuldigd indien de functie-/bestemmingswijziging of uitbreiding later plaatsvindt dan na vijftig (50) jaar na Eigendomsoverdracht van het Verkochte door de Gemeente.
  5. De Suppletie is niet verschuldigd voor zover het Verkochte een woonbestemming heeft met uitzondering van het hierna in artikel 3.12 bepaalde (omzetting huurwoning in koopwoning).
  6. Koper en diens rechtsopvolger(s) kunnen geen rechten ontleen aan het in dit artikel opgenomen suppletiebeding voor zover door functie-/bestemmingswijziging de (grond)waarde van het Verkochte lager wordt.

### **Artikel 3.8 Kettingbeding**

1. Koper en diens rechtsopvolger(s) dienen bij iedere vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij verlening van enig beperkt recht anders dan hypotheek op het Verkochte of een gedeelte daarvan, de in de Koopovereenkomst daartoe aangewezen artikelen en de artikelen 3.4 tot en met 3.7 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden, aan de nieuwe eigenaar dan wel beperkt gerechtigde ten behoeve van de Gemeente op te leggen, deze ten behoeve van de Gemeente te aanvaarden, deze bepalingen woordelijk in de betreffende akte(n) op te nemen en de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel te verplichten om deze bepalingen op te leggen aan hun rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en ten behoeve van de Gemeente te aanvaarden bij elke volgende vervreemding of bezwaring anders dan hypotheek. Bij gebreke in volledige nakoming van deze verplichtingen verbeurt de nalatige partij ten behoeve van de Gemeente een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van het bedrag van maximaal de Koopsom. De hoogte van deze boete zal worden bepaald door Burgemeester en Wethouders.
2. Het bepaalde in artikel 3.4 tot en met 3.6 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoeft niet langer als kettingbeding aan rechtsopvolgers te worden opgelegd zodra de bebouwing van het Verkochte overeenkomstig het in de Koopovereenkomst aangegeven bouwplan is voltooid en de aansluitingen en verhardingen als bedoeld in artikel 3.4 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn uitgevoerd.

### **Artikel 3.9 Selectiecriteria eindgebruiker(s)**

De Gemeente kan in de Koopovereenkomst selectiecriteria van toepassingen verklaren waaraan de eindgebruiker(s) van het Verkochte moeten voldoen.

### **Artikel 3.10 Verplichting tot zelfbewoning**

1. Indien het Verkochte (onder meer) een woonbestemming heeft, is Koper - tenzij de Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is - verplicht de woning direct na

gebruiksklare oplevering gedurende achttien (18) maanden zelf (samen met eventuele gezinsleden) als eigenaar te bewonen, zulks behoudens ontheffing van Burgemeester en Wethouders.

2. Indien Koper het bepaalde in lid 1 van dit artikel niet nakomt, is Koper - tenzij Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is - op eerste aanzegging door de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,--).
3. Indien Koper een rechtspersoon of personenvennootschap is, verplicht Koper zich in de met elke gegadigde voor een koopwoning te sluiten koopovereenkomst het volgende op te nemen:
  - a. de verkrijger verplicht zich de woning direct na gebruiksklare oplevering gedurende achttien (18) maanden zelf (samen met eventuele gezinsleden) als eigenaar te bewonen, zulks behoudens ontheffing van Burgemeester en Wethouders;
  - b. indien verkrijger het bepaalde onder sub a niet nakomt, is verkrijger op eerste aanzegging door de Gemeente, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,--).
4. De verplichting tot zelfbewoning is niet van toepassing en de boete in verband met het niet-nakomen van deze verplichting is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv.
5. De in lid 1 en lid 3 sub a van dit artikel bedoelde ontheffing van Burgemeester en Wethouders wordt steeds verleend in geval van:
  - a. verandering van de werkkring van Koper (of de verkrijger) of diens partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. overlijden van Koper (of de verkrijger) of diens partner;
  - c. ontbinding van het huwelijk van Koper (of de verkrijger) door echtscheiding of ontbinding van het geregistreerd partnerschap van Koper (of de verkrijger), of ontbinding van het samenlevingscontract van Koper (of de verkrijger) en diens partner.In andere gevallen zal de ontheffing niet op onredelijke gronden worden geweigerd.

### **Artikel 3.11 Ontbindende voorwaarden**

1. De Koopovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat - en zal van rechtswege ontbonden zijn als - niet uiterlijk op een in de Koopovereenkomst op te nemen datum:
  - a. het daartoe bevoegde orgaan van de Gemeente goedkeuring heeft verleend voor verkoop van het Verkochte; en/of
  - b. een omgevingsvergunning ter zake het Verkochte conform het in de Koopovereenkomst aangegeven bouwplan is verleend.In zodanig geval zijn Partijen niet schadelijkt jegens elkaar.
2. De Gemeente verplicht zich om de verkrijging van de hiervoor in lid 1 sub a van dit artikel bedoelde goedkeuring zo veel mogelijk te bevorderen.

Koper verplicht zich om ter zake de verkrijging van de/het hiervoor in lid 1sub b van dit artikel bedoelde vergunning, besluit en/of ontheffing al het nodige te doen.

De hiervoor bedoelde verplichtingen betreffen inspanningsverplichtingen.

3. Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen Partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Koopovereenkomst.
4. Ingeval van ontbinding van de Koopovereenkomst door het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten wegens de werkzaamheden van de notaris ter zake van de Koopovereenkomst dan wel de uitvoering daarvan voor rekening van Koper.
5. Indien de Feitelijke Levering van het Verkochte al heeft plaatsgevonden, is het bepaalde in artikel 2.11 lid 4 van overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 3.12 Omzetting huurwoningen in koopwoningen**

1. Indien Koper zich in de Koopovereenkomst verbindt huurwoningen te bouwen, is Koper verplicht om bij omzetting van deze huurwoningen in koopwoningen voorafgaande toestemming te vragen aan Burgemeester en Wethouders.
2. Aan de toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden omtrent de fasering van de omzetting en de te betalen suppletie aan de Gemeente als gevolg van de meerwaarde van het Verkochte door deze omzetting.
3. Het bepaalde in artikel 3.7 van deze Algemene Verkoopvoorwaarden is bij de omzetting als bedoeld in lid 1 van dit artikel van overeenkomstige toepassing.



Gemeente Aalsmeer

**Bijlage II**

Kavelregels Herenweg 61 Kudelstaart

CONCEPT

# Kavelregels Herenweg 61 Kudelstaart

## Algemeen

Voor deze kavels zijn van toepassing:

- Bestemmingsplan Kudelstaart 2020, vastgesteld bij raadsbesluit van 28 oktober 2021 en onherroepelijk.

Voor deze locatie maakt de welstandstoets geen onderdeel uit van de vergunningsprocedure.

## Woning

- Geen twee identieke woningen naast elkaar;
- Hoofdgebouwen zijn voorzien van een nok;
- De woningen hebben ten opzichte van elkaar een gestaffelde (versprongen) verkavelingsstructuur.

## Dak

- Indien zonnepanelen, PVT panelen en zonnecollectoren op een kap worden toegepast moeten deze op een passende wijze in het dakvlak worden geïntegreerd (bijv. aaneenschakeling in één rechthoekige vorm, geen getrapte samenstelling);
- Zonnepanelen, PVT panelen en/of zonnecollectoren dienen in een antracietkleur te worden uitgevoerd. Afwijkingen/uitzonderingen hierop zijn mogelijk na goedkeuring van de gemeente Aalsmeer;
- Luchtdoorvoeren van ventilatiesystemen, lucht/water-warmtepompen, overige dakdoorvoeren en/of pijpen zijn geclusterd. Ze zijn onopvallend mee-ontworpen, verborgen of opgenomen in de architectuur.

## Erf

- De naar het openbaar gebied gerichte erfafscheidingen (aan de kant van de Herenweg, de Mastweg, de Gaffelstraat en aangrenzend aan de zijde van de Herenweg 59) bestaan uit groene hagen al dan niet in combinatie met een transparant hekwerk. De keuze voor erfafscheidingen tussen de Kavels A en B is vrij aan de bewoners. Aan de noordzijde van Kavel A en Kavel B en aan de westzijde van Kavel B is het verplicht een groene erfafscheiding te realiseren, zoals aangegeven op het als Bijlage I van de Verkoopbrochure opgenomen Kavelpaspoort. De genoemde groene erfafscheidingen dienen door koper en zijn rechtsopvolgers in stand te worden gehouden;
- Een toegangspoort, die onderdeel uitmaakt van de totale erf- of perceelafscheiding of die geplaatst wordt tussen een groene erfafscheiding, mag inclusief palen c.q. penanten niet breder zijn dan 4 meter en niet hoger dan 2 meter;
- De bouwkavels worden via een gemeenschappelijke weg (inclusief twee duikers) met daarop een uit- c.q. inrit ontsloten op de Herenweg. De kavelkopers kunnen er gezamenlijk voor kiezen om de gemeenschappelijke duiker(s) te vervangen, mits zij de benodigde ont-heffingen en toestemmingen hiervoor verkrijgen. De nieuwe duiker(s) met de daarop gelegen ontsluitingsweg heeft een maximale breedte van 4 meter;
- De oeverlijn wordt voorzien van een lage beschoeiing, die voor eigen rekening in stand dient te worden gehouden door koper. Een hoge beschoeiing of een damwand zijn niet toegestaan;
- Een vlonder is toegestaan binnen de eigen kavelbegrenzing, maximaal 20 cm boven waterpeil;
- De voortuinen dienen een overwegend groene uitstraling te hebben;
- Op de kavel dient ruimte gereserveerd te zijn en te blijven voor tenminste twee onbebouwde parkeerplaatsen. In de kavelpaspoorten, opgenomen als bijlage 1 bij de verkoopbrochure, wordt de locatie van de parkeerplaatsen nader aangeduid;
- Eventuele laadpunten voor eigen elektrisch vervoer dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd.



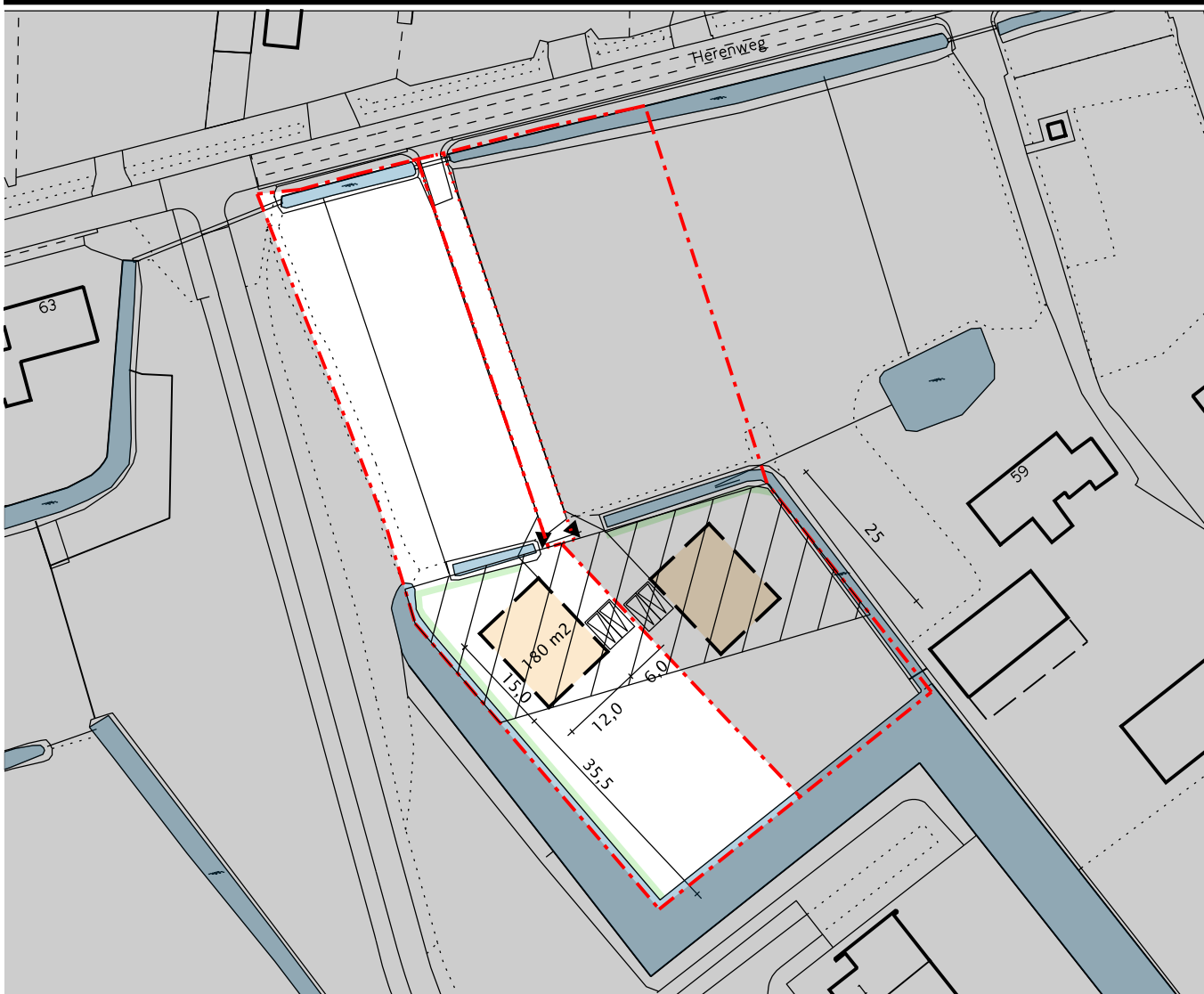
Gemeente Aalsmeer

**Bijlage III**

Kavelpaspoort Kavel B Herenweg 61-B Kudelstaart

CONCEPT

# HERENWEG 61b



## LEGENDA

-  Kavelgrens
-  Maximaal bebouwingsvlak  
goot max. 4,5m, bouwhoogte max. 10m
-  Zone haag
-  6,0  
Maatvoering in meters
- 2.828 m<sup>2</sup> Oppervlakte perceel in vierkante meters  
(exacte afmeting bekend na kadastrale  
inmeting)
-  Mandelig eigendom (pad ontsluiting)  
circa 243 m<sup>2</sup>
-  180 m<sup>2</sup> Bouwvlak in m<sup>2</sup>
-  Verplichte parkeerplaats auto
-  Inrit (indicatief)
-  Bebouwingsvlak  
bestemmingsplan



NOORD



Stedelijke Ontwikkeling



Gemeente Aalsmeer

Bestemmingsplannen

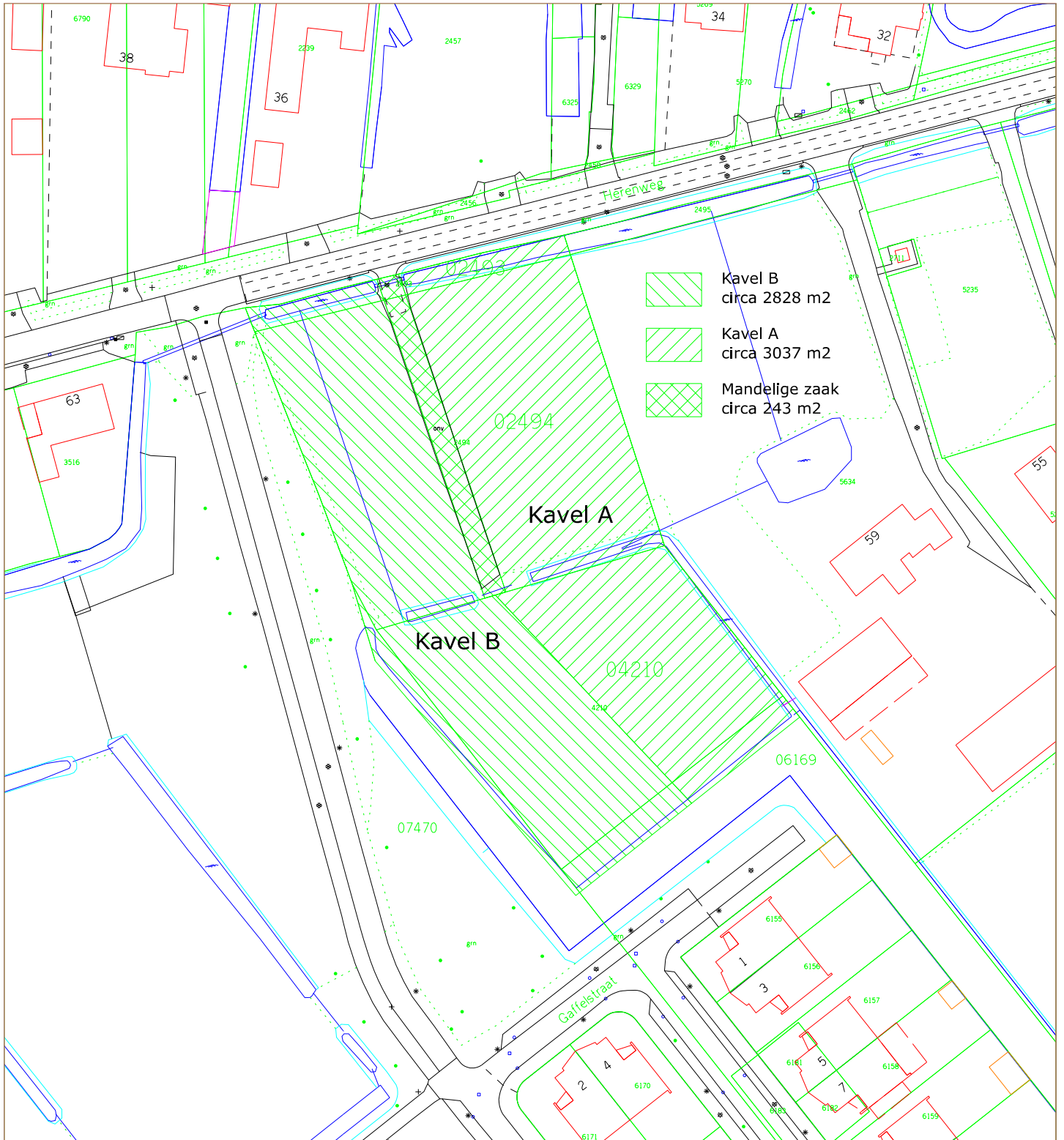


Gemeente Aalsmeer

**Bijlage IV**

Grondverkooptekening met nummer G2023-V20 d.d. 11 mei 2023

CONCEPT



**Gemeente Aalsmeer**

Gemeente Aalsmeer

Raadhuisplein 1  
 Postbus 253  
 1430 AG Aalsmeer  
 T 0297 387575  
 F 0297 387676

Naam : Grondverkoopstekening Herenweg 61

Ligging : Herenweg 61



Datum : 11-05-2023

Soort : Praatprent

Schaal : 1:1000

Getekend : In opdracht van D. Hesselink

Kad.sectie : D

Opp : ± 6108 m2

Gecontroleerd: SK

Nummer(s) : 2493, 2494, 4210 geheel  
 6169 en 7470 gedeeltelijk

Tek.nr. : G 2023 - V 20

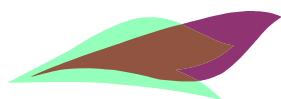
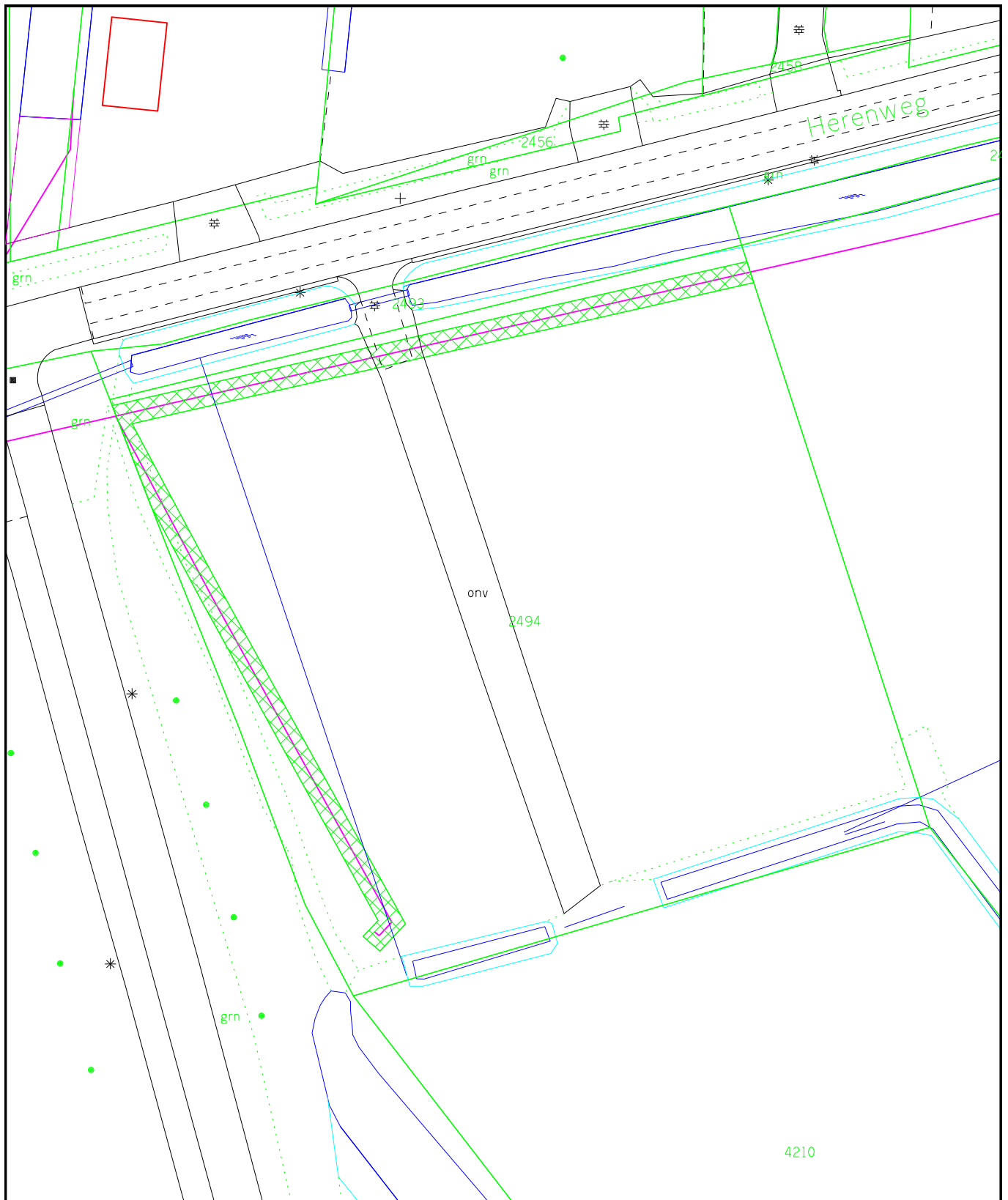


Gemeente Aalsmeer

**Bijlage V**

Tekening opstalrecht en recht van overpad riolering gemeente met nummer G2023-P11 en G2023-P12 d.d. 22 mei 2023 respectievelijk d.d. 13 juli 2023

CONCEPT



**Gemeente Aalsmeer**

Gemeente Aalsmeer  
 Raadhuisplein 1  
 Postbus 253  
 1430 AG Aalsmeer  
 T 0297 387575  
 F 0297 387676

Naam : Recht van opstal Riolleiding

Ligging : Herenweg 61

Datum : 22-05-2023

Soort : RECHT VAN OPSTAL

Schaal : 1:500

Getekend : In opdracht van D. Hesselink

Kad.sectie : D

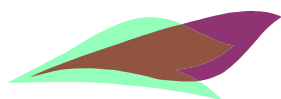
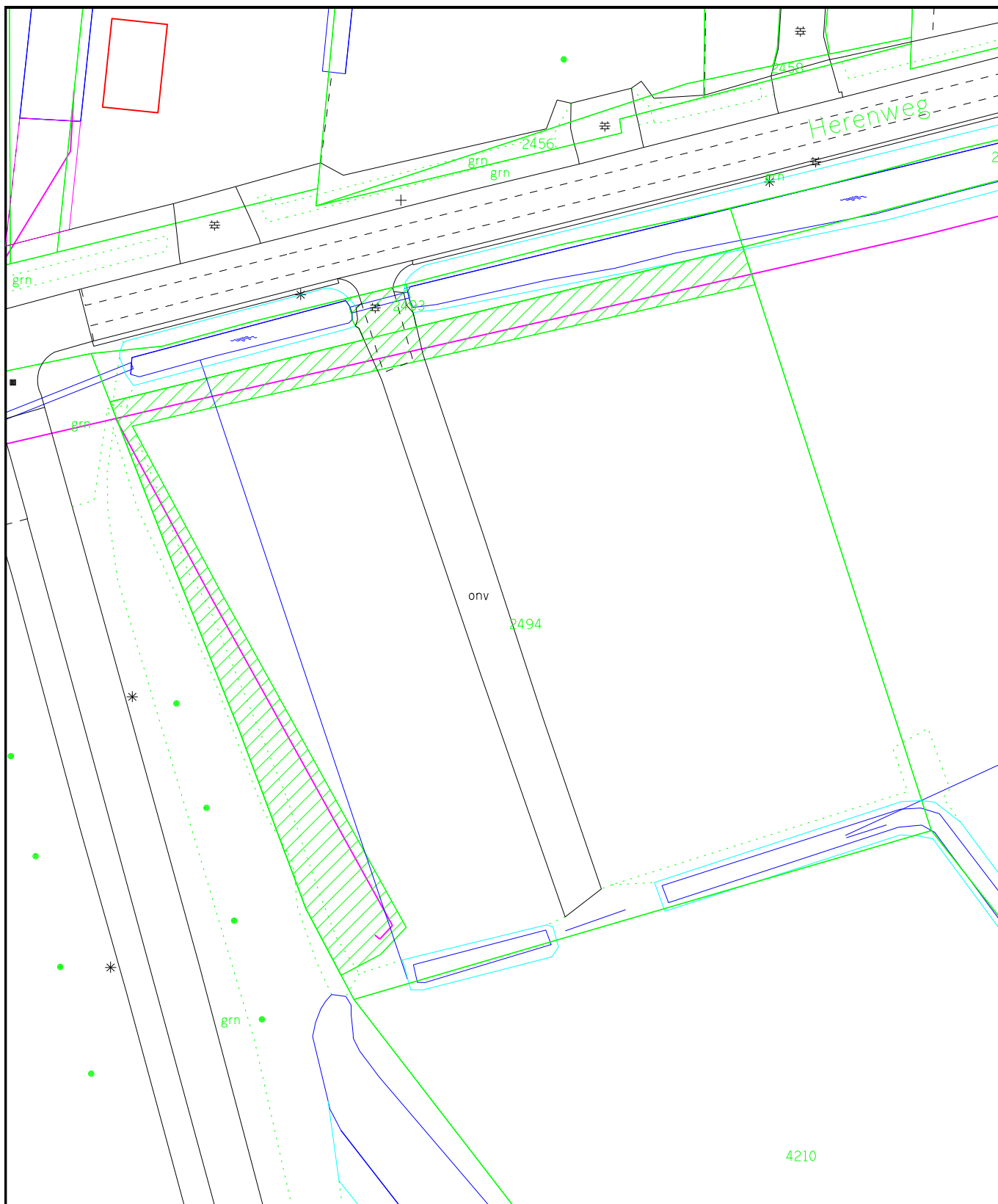
Opp : ± 221 m<sup>2</sup>

Gecontroleerd: SK

Nummer(s) : 2494 gedeeltelijk

Tek.nr. : G2023 - P11





Gemeente Aalsmeer

Gemeente Aalsmeer  
 Raadhuisplein 1  
 Postbus 253  
 1430 AG Aalsmeer  
 T 0297 387575  
 F 0297 387676

Naam : Recht van overpad Rioolleiding

Ligging : Herenweg 61



Datum : 13-07-2023

Soort : RECHT VAN OVERPAD

Schaal : 1:500

Getekend : In opdracht van D. Hesselink

Kad.sectie : D

Opp : ± 428 m2

Gecontroleerd: SK

Nummer(s) : 2493 en 2494, beiden gedeeltelijk

Tek.nr. : G2023 - P12

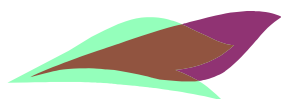
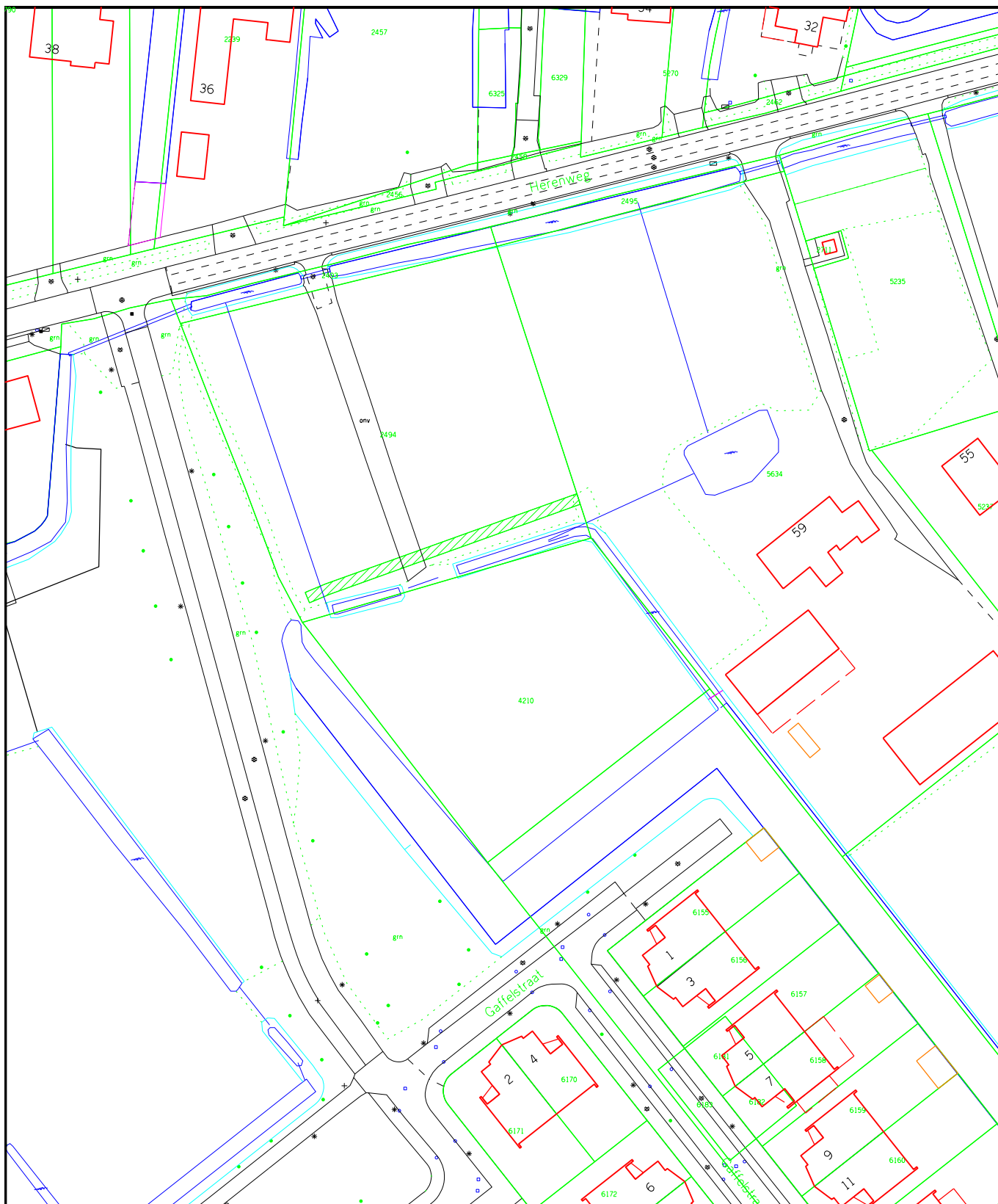


Gemeente Aalsmeer

**Bijlage VI**

Tekening erfdienstbaarheid riolering Herenweg 59 met nummer G2023-P13 d.d. 5 september 2023

CONCEPT



Gemeente Aalsmeer

Gemeente Aalsmeer  
 Raadhuisplein 1  
 Postbus 253  
 1430 AG Aalsmeer  
 T 0297 387575  
 F 0297 387676

Naam : Erfdienstbaarheid riolering Herenweg 59

Ligging : Herenweg 59

Datum : 05-09-2023

Soort : RECHT VAN OPSTAL

Schaal : 1:1000

Getekend : In opdracht van D. Hesselink

Kad.sectie : D

Opp : ± 104 m<sup>2</sup>

Gecontroleerd: SK

Nummer(s) : 2494 gedeeltelijk

Tek.nr. : G 2023 - P 13