

Overeenkomst particuliere kavels, Fase 2 de Akkers

Versie: Definitief/Concept
Datum: datum
Kavel: nummer

ONDERGETEKENDEN

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Urk, gevestigd aan de Singel 9, 8321 GT te Urk, ten deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer B. Jaspers Faijer, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 8 april 2025, ten deze bevoegd op grond van artikel 160 lid 1 onder de Gemeentewet de gemeente Urk hierna te noemen: "**de Gemeente**" of "**Verkoper**",

en

2. De heer **naam**, geboren te **plaats** op **datum**, zich identificerende met een **PN/NIK** met nummer #, afgegeven door de burgemeester van **plaats**, geldig tot **datum**, wonende te **plaats, postcode, adres** en
Mevrouw **naam**, geboren te **plaats** op **datum**, zich identificerende met een **PN/NIK** met nummer #, afgegeven door de burgemeester van **plaats**, geldig tot **datum**, wonende te **plaats, postcode, adres**
hierna gezamenlijk te noemen: "**Koper**".

De Gemeente en Koper, hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**"

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A. het hierna te omschrijven Verkochte valt onder de werking van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Urk, onderdeel bestemmingsplan Herziening Zeeheldenwijk welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Urk d.d. 12 december 2024 en geheel onherroepelijk is.
- B. het hierna te omschrijven Verkochte in dat bestemmingsplan is bestemd voor wonen;
- C. Koper het hierna te omschrijven Verkochte van de Gemeente wenst te verwerven ten behoeve van de realisatie van een **#soort** woning,
hierna te noemen: "**het Bouwplan**";
- D. het Bouwplan passend is binnen de bepalingen van het hiervoor omschreven bestemmingsplan;
- E. de Gemeente het hierna te omschrijven Verkochte in het kader van het door Koper te realiseren Bouwplan voornemens is om aan Koper te verkopen;

Paraaf Koper

Paraaf Gemeente

Overeenkomst particuliere kavels Zeeheldenwijk

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Algemeen

Artikel 1. Definities

1. Deze Overeenkomst kent de navolgende definities:

Akte van levering:	de voor de levering vereiste akte te verlijden ten overstaan van de door Koper gekozen notaris;
Bouwplan:	een plan voor de bebouwing en inrichting van de onroerende zaak van voldoende uitwerkingsniveau zoals vervat in de verkoopovereenkomst, waarvoor een Omgevingsvergunning kan worden verleend en die voldoet aan de beschrijving zoals opgenomen in de verkoopovereenkomst;
Koop:	de in deze Overeenkomst neergelegde overeenkomst van koop;
Kwaliteitsrekening:	de in artikel 25 Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening ten name van gekozen notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met meer notarissen samenwerkt;
Overeenkomst:	de onderhavige Overeenkomst;
Verkoopvoorwaarden:	de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Urk zoals deze zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders bij het besluit van 21 juni 2022, opgenomen als bijlage 1 in deze Overeenkomst.

Paraaf Koper

Paraaf Gemeente

Overeenkomst particuliere kavels Zeeheldenwijk

Artikel 2. Meer personen en hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Als twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:
2. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar hierbij onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de levering en overdracht van het hierna omschreven Verkochte;
3. Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 3. Overdracht van kooprechten aan een ander

1. Koper is niet bevoegd zijn rechten uit de koop over te dragen aan een ander of met een ander te delen zonder schriftelijke toestemming van Verkoper tot aan het moment waarop het Bouwplan is gerealiseerd, alsmede met inachtneming van het overige bepaald in deze Overeenkomst.
2. Van contractovername als bedoeld in artikel 6:159 Burgerlijk Wetboek is alleen sprake als Verkoper daaraan zijn medewerking heeft verleend.
3. De eventuele hieraan verbonden extra kosten komen voor rekening van Koper.

Verkoopvoorwaarden

Artikel 4. Verkoopvoorwaarden

1. Voor zover daarvan bij deze Overeenkomst niet, al dan niet onder verwijzing naar de betreffende bepaling, is afgeweken, zijn op deze Overeenkomst van toepassing de Verkoopvoorwaarden.
2. Koper verklaart met de ondertekening van deze Overeenkomst een exemplaar van de Verkoopvoorwaarden (bijlage 1) te hebben ontvangen en hiervan kennis te hebben genomen.

Het Verkochte

Artikel 5. De Verkochte onroerende zaak

1. Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, een en ander met inachtneming van het bepaalde in Artikel 28 van deze Overeenkomst: Een perceel bouwrijpe grond, plaatselijk bekend **straatnaam**, gelegen te Urk in het bestemmingsplan Zeeheldenwijk, kadastraal bekend gemeente Urk sectie # nummer #, gedeeltelijk (gearc. ged.), ter grootte van # are en # centiare (# m²), zoals schetsmatig door middel van streeparcering met voorlopige grenzen is aangegeven op de bij deze Overeenkomst behorende situatietekening (bijlage 2) met nummer #; hierna te noemen: **'het Verkochte'**.

Artikel 6. Uitmeting

1. Het Verkochte is schetsmatig met voorlopige grenzen aangegeven op de aan deze Overeenkomst gehechte situatietekening met nummer: #.

Paraaf Koper

Paraaf Gemeente

Overeenkomst particuliere kavels Zeeheldenwijk

2. Het Verkochte moet door het kadaster achteraf uitgemeten worden.
3. Deze tekening is alleen bedoeld om een globale situering aan te geven. Eventuele afwijkingen in de loop van de geschetste grenzen, in vergelijking met de ter plaatse of in het veld aangegeven grenzen, geven geen aanleiding tot wijziging van deze Overeenkomst, de Akte van levering en/of wijziging van bedoelde situatietekening.
4. Als het verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze door het kadaster wordt vastgesteld en de grootte zoals die door de gemeente is aangegeven meer dan 5% van de in de Verkoopovereenkomst genoemde oppervlakte beslaat, zal er verrekening plaatsvinden over de totale oppervlakte.

Artikel 7. Feitelijke staat, gebruik van het Verkochte en ingebruikneming

1. Het Verkochte wordt geleverd in bouwrijpe staat. Onder bouwrijpe staat wordt in deze Overeenkomst verstaan, dat:
 - zettingsmaatregelen voor het Verkochte zijn getroffen;
 - dat extra voorbelastingen zijn verwijderd;
 - de maaiveldhoogte van het Verkochte varieert tussen 0,15+ en 0,45+ as-weg;
 - het graven, verwerken, opslag en afvoeren van grond van de bouwput de verantwoordelijkheid van Koper is;
 - de kwaliteit van de grond geschikt is voor wonen conform Besluit Bodemkwaliteit en partijkering grond BRL SIKB 1000/protocol 1001;
 - de drooglegging van het Verkochte vindt plaats via open water en drainage in het openbaar gebied plaatsvindt;
 - aanvullende bouwblokdrainage op verzoek van Koper en indien de noodzakelijkheid daarvan is aangetoond, aangesloten kan worden op het gemeentelijk drainagesysteem;
 - vuilwaterafvoer van het perceel ondergronds wordt aangeboden via een erfscheidingsput op de gemeentelijke riolering;
 - hemelwaterafvoer van het Verkochte bovengronds wordt aangeboden op het gemeentelijke trottoir of rijbaan;
 - het Verkochte ontsloten is via een geasfalteerde of verharde bouwweg;
 - de nutsvoorzieningen water en elektriciteit alsmede de voorzieningen en toebehoren voor Energienet Urk door de diverse nutsbedrijven worden aangelegd. Koper is zelf verantwoordelijk voor de aansluiting van het Verkochte op deze nutsvoorzieningen en dient hiertoe tijdig contact op te nemen met de betreffende nutsbedrijven en de voor de aansluiting verschuldigde kosten te voldoen.
2. Het is Koper bekend dat de mogelijkheid bestaat, dat er tijdelijk geen elektriciteitsinfrastructuur aanwezig is, dat er tijdelijk niet op de infrastructuur aangesloten kan worden, dan wel dat er tijdelijk geen energie of warmte geleverd kan worden ter plaatse van het Verkochte. De Gemeente is niet verantwoordelijk dan wel aansprakelijk voor de aanwezigheid van de elektriciteitsinfrastructuur alsmede de levering van water en warmte.
3. Het is Koper niet toegestaan het Verkochte in gebruik te nemen alvorens de levering als bedoeld in Artikel 19 van deze Overeenkomst heeft plaatsgevonden, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter grootte van € 25.000,- ten behoeve van Verkoper.

Paraaf Koper

Paraaf Gemeente

Overeenkomst particuliere kavels Zeeheldenwijk

Artikel 8. Bodemonderzoek

1. In afwijking van het bepaalde van artikel 2.13 van de Verkoopvoorwaarden komen Partijen het volgende overeen: Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de tot het Verkochte behorende grond, is door Verkoper nog geen onderzoek verricht. Het bodemonderzoek zal zo snel mogelijk worden uitgevoerd.
2. Voor de resultaten van het nader uit te voeren bodemonderzoek geldt het gestelde in artikel 2.14 van de Verkoopvoorwaarden.

Artikel 9. Lasten en beperkingen

1. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die in deze Overeenkomst zijn genoemd.
2. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
3. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceel veranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Gebruikssituatie van het Verkochte

Artikel 10. Levering vrij van huur of pacht

1. Het Verkochte wordt geheel geleverd vrij van huur, pacht en gebruiksrechten.

De leveringsverplichting van Verkoper

Artikel 11. Bevoegdheid. Vrij van hypotheek

1. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte.
2. Verkoper staat in voor levering vrij van hypotheek, retentierecht en/of beslag en zorgt voor doorhaling van de kadastrale inschrijving daarvan. Koper aanvaardt de daarvoor eventueel benodigde afstand.
3. De levering van het Verkochte moet - voor zover uit deze Overeenkomst niet anders blijkt verder aan het volgende voldoen:
 - De levering is onvoorwaardelijk;
 - Het Verkochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst;
 - Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie;

Paraaf Koper

Paraaf Gemeente

Overeenkomst particuliere kavels Zeeheldenwijk

- Voor het Verkochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van, hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn;
- Door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd welke nog niet zijn uitgevoerd;
- Met betrekking tot het Verkochte zijn geen maatwerkregels en/of maatwerkvoorschriften gesteld als bedoeld in artikel 2.12 en 2.13 Besluit Activiteiten Leefomgeving;
- Het Verkochte is niet voor onteigening aangewezen, niet betrokken in een reconstructieplan op grond van de per een juli tweeduizend veertien vervallen Reconstructiewet concentratiegebieden en niet in een plan tot herinrichting of een overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van een kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 12.47 Omgevingswet.

Financieel

Artikel 12. De koopprijs van het Verkochte

1. De koopprijs van het Verkochte bedraagt: € # (zegge: # euro en # eurocent) exclusief belastingen, prijspeil 1 januari #, te vermeerderen met de wettelijk voorgeschreven omzetbelasting. De koopprijs wordt vanaf 1 januari 2026 jaarlijks geïndexeerd met de door het college van burgemeester en wethouders te bepalen index tot aan de datum van juridische levering.

Artikel 13. Belasting en kosten

1. Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belasting en kosten geldt het volgende:
 - Het kadastraal tarief, de notariskosten, de kosten van uitmeting en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten, zijn voor rekening van Koper;
 - Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat in de Akte van levering door de Koper een beroep wordt gedaan op artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het Verkochte als bouwka­vel kwalificeert en aan een van de twee overige voorwaarden in dit wetsartikel is voldaan;
 - Het Verkochte kwalificeert als ‘bouwterrein’ in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a ten eerste in verband met lid 6 Wet op de omzetbelasting 1968. Daarom wordt de koopprijs verhoogd met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting;

Artikel 14. Boete

1. Indien Koper vóór het passeren van de notariële akte, doch na het tot stand komen van de getekende Overeenkomst van de koop wil afzien, zal Verkoper een boete opleggen van 10% van de koopprijs van het Verkochte.
2. Ontbindt een curator in het kader van een faillissement van Koper de Overeenkomst, dan moet de boete worden uitbetaald aan de Verkoper.

Paraaf Koper

Paraaf Gemeente

Overeenkomst particuliere kavels Zeeheldenwijk

Artikel 15. De betaling door Koper

1. Koper moet het door hem verschuldigde bedrag vóór de ondertekening van de Akte van levering hebben voldaan, door overmaking naar de Kwaliteitsrekening, zodanig dat het bedrag voor de ondertekening van de Akte van levering daarop is bijgeschreven en dit door de bank aan de notaris is bevestigd.
2. Doorbetaling aan of ten behoeve van Verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van de Akte van levering in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is.
3. Verkoper is ermee bekend dat tussen de dag van ondertekening van de Akte van levering en het doorbetalen een of meer werkdagen kunnen verstrijken.

Artikel 16. Baten en lasten

1. De baten van het Verkochte en de over het Verkochte door publiekrechtelijke organen geheven periodieke lasten komen voor rekening van Koper vanaf de aflevering.
2. De verrekening van de door Verkoper tijdig vóór het ondertekenen van de akte van levering op te geven baten, lasten en eventueel over de baten en lasten in rekening gebrachte omzetbelasting vinden – overeenkomstig deze opgave – plaats via de notaris.

De aflevering**Artikel 17. Bezitsovergang en aflevering**

1. Aan de bezitsverschaffing en aflevering moet zijn voldaan direct na ondertekening van de Akte van levering.

Artikel 18. Risico-overgang

1. Vanaf de aflevering is het Verkochte voor rekening en risico van Koper.

De levering**Artikel 19. De Akte van levering**

1. De overdracht van het Verkochte komt tot stand door middel van ondertekening van de notariële Akte van levering en de inschrijving van een afschrift daarvan in de openbare registers van het kadaster.

Artikel 20. Datum Akte van levering

1. De keuze van de notaris ligt bij de Koper. Indien de Koper geen notaris aanwijst, wijst de Verkoper een notaris aan.
2. De hiervoor bedoelde Akte van levering wordt verleden voor de notaris of zijn plaatsvervanger of waarnemer, binnen drie maanden na ondertekening van de Overeenkomst, of

Paraaf Koper

Paraaf Gemeente

Overeenkomst particuliere kavels Zeeheldenwijk

zoveel later als Partijen tezamen nader overeenkomen, doch niet eerder dan dat de aanvraag omgevingsvergunning voor het Bouwplan bij de Gemeente is ingediend.

3. Is de datum die voor de Akte van levering is vastgesteld geen werkdag, dan geldt de eerste werkdag na die datum.
4. Indien de levering niet binnen drie maanden na ondertekening van de koopovereenkomst plaatsvindt en de Gemeente afziet van haar ontbindingsrecht, wordt vanaf dat moment een rentevergoeding in rekening gebracht bij Koper zoals bepaald in artikel 2.18 AVV.

Bijzondere bepalingen

Artikel 21. Bewoningsplicht en anti-speculatiebeding

1. Koper verplicht zich de gerealiseerde woning op het Verkochte uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) voor minimaal 3 jaar te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverhuren.
2. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke Koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
3. Op verzoek van Koper kunnen Burgemeester en wethouders alleen hiervan afwijken in het algemeen/Urker belang. Het is aan Burgemeester en wethouders om hier een besluit op te nemen. Burgemeester en wethouders zullen een verzoek van Koper niet op onredelijke gronden weigeren.
4. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek. In deze gevallen geldt er een eerste terugkooprecht voor de Verkoper zoals bedoeld in de Algemene Verkoopvoorwaarden.
5. Het is Koper niet toegestaan zonder schriftelijke toestemming van Verkoper onbebouwde grond in eigendom of economisch eigendom over te dragen, met beperkte rechten te bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
6. Indien en voor zover een Koper van de bepalingen van dit Artikel afwijkt dan is de Koper een boete aan de Gemeente verschuldigd. Deze boete wordt bepaald aan de hand van het verschil tussen de door de Koper gerealiseerde verkoop en de door de Koper betaalde V.O.N.-Prijs (inclusief eventueel meerwerk welke door de Koper moet worden aangetoond). De boete bedraagt:
 - 100% van het verschil in het eerste jaar;
 - 66% van het verschil in het tweede jaar;
 - 33% van het verschil in het derde jaar.
7. In het geval van overtreding van een bepaling uit dit Artikel waarbij geen sprake is van verkoop, bedraagt de boete een bedrag van € 250,- per dag voor de periode dat de overtreding voortduurt, tot een maximaal bedrag van € 275.000,-.

Paraaf Koper

Paraaf Gemeente

Overeenkomst particuliere kavels Zeeheldenwijk

Artikel 22. Kwalitatieve verplichting: Beschoeiingconstructie/damwand**INDIEN VAN TOEPASSING**

1. Door de Gemeente is op het Verkochte, in het aangrenzende water, een beschoeiingconstructie en/of damwand aangebracht. Deze beschoeiingconstructie en/of damwand wordt met de overdracht van het Verkochte tevens in eigendom overgedragen aan Koper. Het ontwerprapport van de beschoeiingconstructie en/of damwand is voor Koper op verzoek ter inzage beschikbaar bij de Gemeente.
2. Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) verplicht zich jegens de Gemeente om de beschoeiingconstructie in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen en is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebrekkige instandhouding, onjuist c.q. onzorgvuldig gebruik van de beschoeiing of de uitvoering van (herstel)werkzaamheden door of namens Koper of diens rechtsopvolger(s). Bij niet-nakomen van deze verplichting, is Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente van € 100, - voor elke dag dat de Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) in gebreke is, onverminderd zijn aansprakelijkheid voor het vergoeden van eventueel door het niet nakomen van de instandhoudingsverplichting veroorzaakte schade.
3. Koper en/of zijn rechtsopvolger(s), dient zich voor het gebruik, beheer en onderhoud van de beschoeiingconstructie en/of damwand op de hoogte te stellen van de relevante bepalingen en verplichtingen die voortvloeien uit de toepasselijke Keur (wettelijke regeling) van het waterschap Zuiderzeeland en deze bepalingen na te leven. De Keur is eveneens van toepassing op andere voorzieningen in, op of boven het water, zoals steigers en dergelijke.
4. Partijen komen overeen dat de in dit Artikel genoemde verplichtingen rusten op het Verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het Verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze Overeenkomst tussen Koper en Gemeente een notariële Akte van levering wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
5. Voor zover de verplichtingen uit het onderhavige artikel niet als kwalitatieve verplichting kunnen worden aangemerkt is Koper verplicht om bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de Gemeente op te leggen zoals bedoeld in Artikel 32 van deze Overeenkomst.

Artikel 23. Kwalitatieve verplichting: Ankerstangen**INDIEN VAN TOEPASSING**

1. Door de Gemeente zijn ten behoeve van de beschoeiingconstructie in het Verkochte zogenaamde ankerstangen aangebracht. Deze ankerstangen zorgen voor het behoud van (de stevigheid van) de constructie en worden met de overdracht van het Verkochte tevens in eigendom overgedragen aan Koper. Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) dient de ankerstangen in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen en zich

Paraaf Koper

Paraaf Gemeente

Overeenkomst particuliere kavels Zeeheldenwijk

te onthouden van werkzaamheden of gebruik die schade kunnen toebrengen aan de ankerstangen of het effect van de ankerstangen. Het ontwerprapport (met daarop de exacte locatie van de ankerstangen) is voor Koper op verzoek ter inzage beschikbaar bij de Gemeente.

2. Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van gebrekkige instandhouding, onjuist of onzorgvuldig gebruik van de ankerstangen of de omliggende grond. Bij niet-nakomen van deze verplichting, is Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente van € 100,- voor elke dag dat de Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) in gebreke is, onverminderd zijn aansprakelijkheid voor het vergoeden van eventueel door het niet nakomen van de instandhoudingsverplichting veroorzaakte schade.
3. Koper en/of zijn rechtsopvolger(s), dient zich voor het gebruik, beheer en onderhoud van ankerstangen die zich op of in het Verkochte bevinden, op de hoogte te stellen van de relevante bepalingen en verplichtingen die voortvloeien uit de toepasselijke Keur (wettelijke regeling) van het waterschap Zuiderzeeland en deze bepalingen na te leven. De Keur is eveneens van toepassing op andere voorzieningen in, op of boven het water, zoals steigers en dergelijke.
4. Partijen komen overeen dat de in dit Artikel genoemde verplichtingen rusten op het Verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het Verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze Overeenkomst tussen Koper en Gemeente een notariële Akte van levering wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
5. Voor zover de verplichtingen uit het onderhavige artikel niet als kwalitatieve verplichting kunnen worden aangemerkt is Koper verplicht om bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de Gemeente op te leggen zoals bedoeld in Artikel 32 van deze Overeenkomst.

Artikel 24. Parkeerplaatsen

INDIEN VAN TOEPASSING

1. Koper is, bij de realisatie van een #soort woning, verplicht om binnen 3 maanden nadat de eindoplevering (sleuteloverdracht) van de woning heeft plaatsgevonden, voor eigen rekening en risico #, vanaf de openbare weg met auto's toegankelijke parkeerplaatsen per woning te realiseren en in stand te houden, zoals op situatietekening # is aangegeven.
2. Bij niet-nakomen van de in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting, is Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) per overtreden verplichting een direct opeisbare boete verschuldigd aan de Gemeente van € 100,- voor elke dag dat de Koper c.q. diens rechtsopvolger(s) in gebreke is, onverminderd zijn aansprakelijkheid voor het vergoeden van eventueel door

Paraaf Koper

Paraaf Gemeente

Overeenkomst particuliere kavels Zeeheldenwijk

het niet nakomen van de instandhoudingverplichting veroorzaakte schade. Hierbij geldt een maximum van € 25.000,-.

Artikel 25. Verplichtingen aanvraag omgevingsvergunning

1. De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient binnen drie maanden na ondertekening van deze Overeenkomst bij de Gemeente te zijn ingediend.
2. De Koper verplicht zich het Verkochte te bebouwen overeenkomstig de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning en het bestemmings- en beeldkwaliteitsplan en de verplichte aspecten hieruit in stand te houden.

Artikel 26. Teruglevering bij niet-nakoming verplichtingen uit de Omgevingswet

1. In afwijking van het bepaalde in de Algemene Verkoopvoorwaarden is de Koper die, nadat het Verkochte reeds aan hem geleverd is, niet of niet tijdig voldoet aan zijn verplichtingen op grond van de Omgevingswet (zijnde het gebruik maken van de omgevingsvergunning binnen een jaar na verlening omgevingsvergunning) verplicht om na eerste verzoek van de Gemeente, de eigendom van het Verkochte terug te leveren aan de Gemeente tegen restitutie van de door Koper voor het Verkochte betaalde koopprijs (inclusief betaalde btw). Het College kan hiervan afwijken tot een uiterlijke termijn van 3 jaar, op basis van voldoende objectieve aannemelijkheid dat uiterlijk binnen die termijn het Bouwplan is gerealiseerd. De kosten van- en of in verband met de wederoverdracht van de Verkochte grond- in de meeste ruime zin- komen voor rekening van de Koper.
2. De Koper is verplicht binnen een door Burgemeester en wethouders te bepalen termijn na teruglevering op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het Verkochte, bij gebreke waarvan één en ander van gemeentewege op kosten van de Koper zal geschieden.
3. De bepalingen in de vorige twee artikelleden zijn ook van toepassing op vrijwillige teruggave van Verkochte Onroerende zaken.

Artikel 27. Specifieke bepalingen betreffende inrichting van het Verkochte

1. De Koper is aansprakelijk voor herstel van tijdens en ten gevolge van de bouw veroorzaakte beschadiging aan gemeente-eigendommen, waaronder begrepen straten, trottoirs, bermen, beplantingen, hekwerken enzovoorts en betaalt de kosten van het verwijderen van het buiten het Verkochte gestorte en/of liggende puin, vuilnis of andere van bouw afkomstige stoffen, een en ander voor zover hij daarin nalatig is.
2. Verkoper zal daartoe een nulmeting laten verrichten voordat de werkzaamheden welke worden uitgevoerd door Koper een aanvang nemen.

Artikel 28. Kwalitatieve verplichting: aansluiten Energienet Urk

1. Koper is jegens de gemeente Urk verplicht: (i) tot aansluiting op het Energienet Urk, alsmede het in stand houden van de aansluiting; (ii) zich te onthouden van het aansluiten op een alternatieve energievoorziening voor Energienet Urk (iii) om met Energienet Urk B.V. een overeenkomst (de Leveringsovereenkomst) aan te gaan ten aanzien van de af-

Paraaf Koper

Paraaf Gemeente

Overeenkomst particuliere kavels Zeeheldenwijk

name van de door Energienet Urk B.V. te leveren warmte en koude en deze overeenkomst in stand te houden gedurende de exploitatieperiode van Energienet Urk B.V. en niet een dergelijke overeenkomst met een andere partij aan te gaan.

2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing indien er sprake is van een van de uitzonderingen voor de aansluitplicht uit het ten tijde van het tekenen van deze Overeenkomst vigerende Warmteplan Zeeheldenwijk en Port of Urk. Een en ander ter toetsing door of namens de gemeente Urk.
3. Koper is verplicht te gedogen dat – voor zover aanwezig – leidingen, voorzieningen en overige werken ten behoeve van het functioneren van Energienet Urk aanwezig zijn in, of lopen door, het Verkochte. Deze verplichting omvat tevens de verplichting om bedoelde leidingen, voorzieningen en overige werken intact te laten, toegankelijk te houden, niet te beschadigen en schoon te houden alsmede het onderhoud, reparatie en eventuele uitbreiding en vernieuwing daarvan toe te staan en te gedogen, een en ander zodat een ongestoorde levering van warmte en koude via het Energienet Urk te allen tijde mogelijk is.
4. Partijen komen overeen dat de in dit artikel genoemde verplichtingen rusten op het perceel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het perceel in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze Overeenkomst een notariële Akte van levering wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.
5. Voor zover de verplichtingen uit het onderhavige artikel niet als kwalitatieve verplichting kunnen worden aangemerkt is Koper verplicht om bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de gemeente Urk op te leggen zoals bedoeld in Artikel 32 van deze Overeenkomst.

Artikel 29. Overeenkomsten Energienet Urk

1. Het Verkochte valt binnen het projectgebied van Energienet Urk. Met ondertekening van de onderhavige Overeenkomst gaat Koper akkoord met de voorwaarden van Energienet Urk.
2. Koper verbindt zich ertoe de in de bijlagen opgenomen ‘Aansluitovereenkomst Warmte en Koude Installaties Energienet Urk’ met bijlagen en de ‘Overall leveringsovereenkomst Energienet Urk’ met bijlagen te ondertekenen voordat de Levering plaatsvindt.
3. Indien Koper de in lid 2 van dit artikel genoemde overeenkomsten niet sluit met Energienet Urk B.V. kan het Verkochte niet geleverd worden bij de notaris als bedoeld in Artikel 19 van deze Overeenkomst.

Artikel 30. Recht van opstal Energienet Urk

1. De Gemeente verkoopt het Verkochte aan Koper met voorbehoud van het recht van opstal voor onbepaalde tijd op het Verkochte ten behoeve van het Energienet Urk. Dit recht

Paraaf Koper

Paraaf Gemeente

Overeenkomst particuliere kavels Zeeheldenwijk

van opstal strekt ertoe de Gemeente/haar rechtsopvolger in staat te stellen de leidingen, toebehoren en overige voorzieningen, te realiseren, te bezitten en te onderhouden zoals omschreven in **bijlage 6** opstalrecht Energienet Urk.

2. De Gemeente/haar rechtsopvolger is aan Koper geen vergoeding hoe dan ook verschuldigd voor het recht van opstal.
3. Koper verleent hierbij toestemming voor het geheel of gedeeltelijk via (eventueel een tijdelijk) onder opstalrecht overdragen van het voornoemde recht van opstal aan de op te richten Energienet Urk B.V. door de Gemeente.

Artikel 31. Specifieke bepalingen particuliere kavels

1. De bepalingen uit de “Verkoopleidraad Particuliere Kavels, Fase 2 ‘De Akkers’ Veld A en B in de Zeeheldenwijk” zijn op deze verkoop van overeenkomstige toepassing.

Artikel 32. Kettingbedingen

1. Koper is gehouden de navolgende bepalingen uit deze Overeenkomst als opgenomen in artikel **#22, 23, 24, 28, 29#** bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde bij wijze van kettingbeding ten behoeve van de Gemeente op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter grootte van € 25.000,- ten behoeve van de Gemeente.
2. Op gelijke wijze als in het vorige lid bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van kettingbeding van de rechtsopvolgers c.q. zakelijk gerechtigden dat ook deze zowel het bepaalde in het eerste lid, als de in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zullen opleggen aan hun rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden, waarbij tevens zal worden bepaald dat de rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden die met het vorenstaande in gebreke blijft, een direct opeisbare boete van € 25.000,- aan de Gemeente zal verbeuren.
3. De oplegging van een boete conform het eerste en/of het tweede lid laat de bevoegdheid van de Gemeente onverlet om nakoming en/of vergoeding van geleden schade te vorderen, voor zover deze het bedrag van de boete overstijgt, dan wel een eventuele in één van de in lid 1 van dit artikel genoemde artikelen opgenomen direct opeisbare boete.

Ontbindende voorwaarden

Artikel 33. Ontbindende voorwaarden voor Koper en Verkoper

1. Deze Overeenkomst kan aan de zijde van de Gemeente worden ontbonden in het geval dat:
 - Koper de aanvraag omgevingsvergunning niet binnen drie maanden na ondertekening van deze Overeenkomst bij de Gemeente heeft ingediend;
 - Koper de in Artikel 29 opgenomen overeenkomsten niet binnen drie maanden na ondertekening van deze Overeenkomst heeft gesloten met Energienet Urk B.V.

Paraaf Koper

Paraaf Gemeente

Overeenkomst particuliere kavels Zeeheldenwijk

2. De Levering als bedoeld in Artikel 19 zal niet eerder plaatsvinden dan dat de ontbindende voorwaarden uit dit artikel volledig zijn vervuld.

Overige bepalingen

Artikel 34. Termijnen

1. Op de termijnen in deze Overeenkomst is het bepaalde in de Algemene termijnenwet van overeenkomstige toepassing.

Artikel 35. Totstandkoming

1. Deze Overeenkomst komt niet eerder tot stand dan nadat ondertekening daarvan door beide Partijen op rechtsgeldige wijze heeft plaatsgevonden en dient te worden beschouwd als een aanbod met beperkte acceptatietermijn. Ondertekening door de Koper dient plaats te vinden binnen 4 maanden na de datum waarop Koper door middel van loting is ingeloot. Indien deze Overeenkomst niet binnen voornoemde termijn van 4 maanden door Koper ondertekend aan Verkoper geretourneerd is, komt geen Overeenkomst tot stand en vervalt het aanbod van rechtswege door verloop van de acceptatietermijn.
2. Door Koper aangebrachte wijzigingen casu quo aanvullingen of opmerkingen maken dit aanbod ongeldig. In dat geval vervalt het aanbod van rechtswege en komt eveneens geen Overeenkomst tot stand.
3. Deze Overeenkomst komt pas tot stand op het moment dat het college van burgemeester en wethouders van Urk heeft ingestemd met onderhavige verkoop.

Artikel 36. Geschillen

1. Partijen zullen het ontstaan van geschillen zoveel mogelijk trachten te voorkomen door middel van het voeren van overleg. Alle geschillen - van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig wordt beschouwd - die naar aanleiding van of op grond van deze Overeenkomst mochten ontstaan, zullen worden onderworpen aan het oordeel van de bevoegde rechter in het Arrondissement Midden-Nederland.

Artikel 37. Strijdigheden

1. Indien en voor zover bepalingen van deze Overeenkomst onderling tegenstrijdig zijn en dit eerst na ondertekening blijkt, zullen partijen trachten alsnog overeenstemming inzake deze tegenstrijdigheid te bereiken. Wijzigingen die hieruit voortvloeien worden door middel van allonges vastgelegd.
2. In geval van strijdigheid van het bepaalde in de Overeenkomst met het bepaalde in één of meerdere bijlagen prevaleert de inhoud van deze Overeenkomst boven het bepaalde in de bijlage(n). In geval van strijdigheid van een bepaling in een bijlage met een bepaling uit een andere bijlage, prevaleert de bepaling in de bijlage van de jongste datum. In geval

Paraaf Koper

Paraaf Gemeente

Overeenkomst particuliere kavels Zeeheldenwijk

van strijdigheid tussen bepalingen in bijlagen van gelijke datum, prevaleert een meer specifieke bepaling boven een meer algemene bepaling.

Artikel 38. Rechtskeuze. Woonplaatskeuze bij notaris

1. Verkoper en Koper kiezen voor deze koop en de uitvoering daarvan voor zover nodig voor toepassing van het Nederlandse recht.
2. Verkoper en Koper kiezen voor de uitvoering en de afwikkeling van deze Overeenkomst woonplaats op het kantoor van de notaris.

Artikel 39. Kosten

1. Als de Overeenkomst in onderling overleg wordt ontbonden, zijn de notariële kosten van deze Overeenkomst en de voor de uitvoering daarvan verrichte werkzaamheden voor rekening van Koper.
2. Als de Overeenkomst wordt ontbonden door een toerekenbare tekortkoming van een van de Partijen zijn deze kosten voor die partij.

Artikel 40. Bijlagen

1. De volgende door Verkoper en Koper gearafeerde bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst. Met de ondertekening van deze Overeenkomst verklaren Partijen de volledige Overeenkomst en alle (genoemde) bijlagen gelezen te hebben, inhoudelijk te kennen en met de inhoud akkoord te gaan.

Bijlagen:

1. Verkoopvoorwaarden;
2. Situatietekening met nummer: nummer;
3. Leveringsovereenkomst Energienet Urk met bijlagen;
4. Aansluitovereenkomst Energienet Urk met bijlagen;
5. Overall leveringsovereenkomst ontwikkelaar Energienet Urk met bijlagen;
6. Opstalrecht Energienet Urk.

Aldus getekend te Urk,

op

op

Verkoper
Gemeente Urk,
De heer B. Jaspers Fajjer

Koper

De heer #

Paraaf Koper

Paraaf Gemeente

Overeenkomst particuliere kavels Zeeheldenwijk

Koper

Mevrouw #

Voor ontvangst van de Verkoopvoorwaarden:

Koper

Koper

De heer #

Mevrouw #

OVEREENKOMST KLAAR?

1. CTRL + A

2. FN + F9

Hiermee pas je alle verwijzingen aan.

Verwijzing bijmaken?

1. Invoegen – koppelingen – kruisverwijzing

2. Genummerd item / alineanummer

3. Artikel of lid aanklikken in lijst

Paraaf Koper

Paraaf Gemeente

Overeenkomst particuliere kavels Zeeheldenwijk