

Verkoopbrochure

Woningbouwkavel

Flaakskampke 15 te Twijzel



In deze brochure treft u beknopt de belangrijkste informatie aan over de uitgifte van een woningbouwkavel aan de Flaakskampke 15 in Twijzel. In deze brochure wordt ingegaan op de volgende zaken:

Inhoudsopgave

1. Algemeen.....	2
2. Voor wie is de grond bestemd	3
3. Planologisch kader	3
3.1 Bestemmingsplan.....	3
3.2 Parkeren	4
3.3 Nutsvoorzieningen	4
4. Grond- en kavelprijzen	5
5. Inschrijfprocedure	5
6. Inschrijfvoorwaarden	5
7. Toewijzingsprocedure	6
8. Verkoopvoorwaarden	6
8.1 Algemene verkoopvoorwaarden	6
8.2 Bijzondere verkoopvoorwaarden	6
8.3 Bodemkwaliteit	7
9. Vragen.....	7
10. Bijlagen.....	8
Bijlage 1 Welstandsnota	
Bijlage 2 Algemene verkoopvoorwaarden	
Bijlage 3 Model reserveringsovereenkomst	
Bijlage 4 Model koopovereenkomst	
Bijlage 5 Memo bodemkwaliteit	

Hoewel deze informatiebrochure met zorg is samengesteld wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van eventuele tekst- en typefouten.

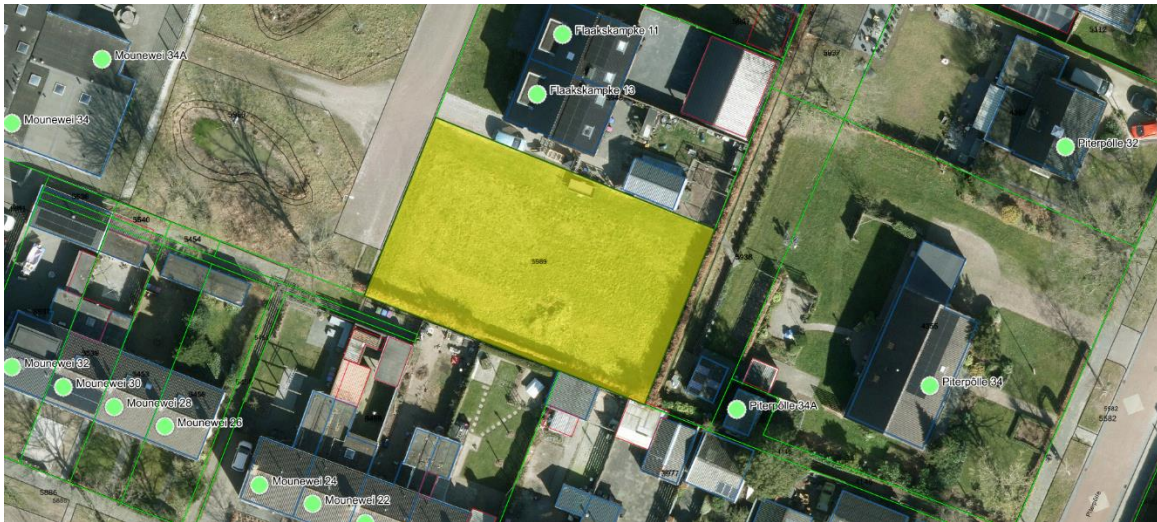
Colofon

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Achtkarspelen.

1. Algemeen

Aan de Flaaskampke 15 te Twijzel ligt nog een gemeentelijke woningbouwkavel (kavel 2). Na het doorlopen van een lotingsprocedure in januari 2025 is deze nu voor een ieder (zowel particulier als bedrijfsmatig) beschikbaar.

De kavel heeft een totale oppervlakte van circa 761 m² waarvan 586 m² de bestemming wonen en tuin kent en de resterende 175 m² de bestemming groen heeft (zie ook hoofdstuk 3). Het perceel is kadastraal bekend gemeente Kooten, sectie D, nummer 5989.



Ligging Flaaskampke 15

Binnen de vigerende bestemming Wonen is het mogelijk om op de kavel één vrijstaande woning met een bouwhoogte van 11 meter en een goothoogte van 6 en een maximale oppervlakte van 150 m² binnen het bouwvlak te realiseren, bestemd voor één huishouden en met inachtneming van de gestelde randvoorwaarden zoals in deze verkoopbrochure beschreven.

2. Voor wie is de grond bestemd

vervallen

3. Planologisch kader

3.1 Bestemmingsplan

De bouwkavel aan de Flaaskampke valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan van Achtkarspelen zijnde het bestemmingsplan “Herinrichting Sportvelden Twijzel” (vastgesteld op 18 oktober 2018) en de Beheerverordening Dorpen Achtkarspelen (vastgesteld op 16 juni 2016). De in dit gedeelte van omgevingsplan vallende gronden kennen de bestemmingsvlakken wonen (geel), tuin (lichtgroen) en groen (donkergroen).



Omdat hiervoor slechts een deel van de voorschriften is weergegeven gaat is het aan te bevelen bij twijfel contact op te nemen over de juiste uitleg ervan of over eventuele aanvullende of nadere eisen. Het bestemmingsplan is na te lezen op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Omgevingsvergunning

Voor de bouw van de woning is een omgevingsvergunning nodig die aan de regels van dit bestemmingsplan getoetst wordt. De welstandscriteria zoals vastgelegd in de “Welstandsnota Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen” welke is vastgesteld op 22 oktober 2020 (**bijlage 1**) zijn ook van toepassing. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd, deze komen voor rekening van de gegadigden.

3.2 Parkeren

De parkeernorm bedraagt 2 parkeerplekken per woning. De parkeerplekken dienen op desbetreffende bouwperceel naast de woning te worden gerealiseerd. De kosten voor het realiseren van de parkeerplekken komen ten laste van de gegadigden.

3.3 Nutsvoorzieningen

De gegadigden zijn na toewijzing zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde nutsaansluitingen (o.a. gas, water en elektra). Zoals bekend valt Twijzel in een gebied waar sprake is van netcongestie. Vooralsnog houdt dit in dat Liander voor Twijzel vooralsnog een reguliere huisaansluiting met 3x25A voor woningen honoreert. Indien een zwaardere aansluiting gewenst is dient u als gevolg van de bestaande netcongestie rekening te houden met langere aansluittijden.

Bij de aanvraag van uw nutsaansluitingen voor gas en elektra dient u rekening te houden met aanlegkosten (eenmalig) en netwerkkosten (periodiek). Het aanvragen van nieuwe aansluiting verloopt via de landelijke website www.mijnaansluiting.nl. De daarbij behorende tarieven kunt u terugvinden op www.liander.nl/tarieven.

Vanuit de betrokken netbeheerders wordt de aanleg en aansluiting van de uit te geven kavels op de diverse nutsvoorzieningen (o.a. gas, water en elektra) gecoördineerd uitgevoerd. De definitieve

planning voor de aansluiting van de kavels wordt vanuit Liander bepaald, de gemeente heeft hier geen invloed en is hier ook niet verantwoordelijk voor.

4. Grond- en kavelprijzen

De vastgestelde prijs voor deze bouwkel bedraagt:

Bouwkel 2, Flaakskampke 15 een bedrag van **€ 115.000,- excl. BTW** zijnde een bedrag van **€ 139.150,- inclusief BTW** en kosten koper*.

* De kosten koper bestaan uit notaris en kadasterkosten (inclusief uitmetingskosten), deze komen naast de grondprijs voor rekening van de winnende gegadigde. De bouwkelvls zijn reeds kadastraal ingemeten.

5. Inschrijfprocedure

Inschrijfformulier

Als u belangstelling heeft voor de bouwkel dan kunt u zich hiervoor inschrijven via het indienen van het digitaal inschrijfformulier kunt u vinden op de website van de gemeente (www.achtkarspelen.nl). Andere manieren van inschrijving worden niet geaccepteerd.

Let op, u kunt zich alleen inschrijven via dit formulier. Andere manieren van inschrijving worden niet geaccepteerd.

6. Inschrijfvoorwaarden

Als u belangstelling heeft voor de bouwkel bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning dan dient u voor het einde van de hierboven genoemde inschrijftermijn uw belangstelling kenbaar te maken door het indienen van het inschrijfformulier. U moet hierbij voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. U dient per datum van inschrijving 18 jaar of ouder te zijn;
- b. U moet een kopie van uw geldige legitimatiebewijs toevoegen;
- c. U kunt zich alleen inschrijven voor uzelf. Doet u de inschrijving voor iemand anders, dan wordt deze inschrijving niet meegenomen;
- d. Per huishouden, of toekomstig te vormen huishouden, mag niet meer dan één keer worden ingeschreven. Als er sprake is van een duurzame relatie tussen twee partners, kan slechts één partner, dan wel mogen partners slechts éénmaal ingeschreven staan als gegadigde voor een bouwkel. Of er wordt voldaan aan deze voorwaarde wordt bepaald aan de hand van het woonadres geregistreerd in de Basisregistratie Personen (BRP);

- e. Door deelname geeft u voornoemde notaris toestemming om een uitgebreid uittreksel van de Basisregistratie Personen (BRP) op te vragen en in te zien zodat er kan worden gecontroleerd of u voldoet aan de voorwaarden voor inschrijving;
- f. Het is voor een ouder niet mogelijk om zich namens een minderjarig kind in te schrijven;
- g. U moet het inschrijfformulier volledig invullen. Onvolledig ingevulde inschrijfformulieren worden niet meegenomen in de toewijzing;
- h. De gemeente heeft te allen tijde het recht om deze inschrijvingsprocedure zonder opgave van redenen te beëindigen.

7. Toewijzingsprocedure

De kavel wordt toegewezen op volgorde binnenkomst van de ontvangen inschrijfformulieren. Het tijdstip waarop het formulier op het gemeentelijk e-mailadres is ontvangen, is leidend.

8. Verkoopvoorwaarden

8.1 Algemene verkoopvoorwaarden

Op de verkoop zijn de Algemene Voorwaarden Verkoop bouwterrein Gemeente Achtkarspelen 1993 van toepassing. Een exemplaar van deze voorwaarden is bijgevoegd (**bijlage 2**).

8.2 Bijzondere verkoopvoorwaarden

Algemeen

- a. De reserveringsovereenkomst en de aansluitende koopovereenkomsten worden op naam gesteld van de winnende gegadigde zoals vermeld op het inschrijfformulier.
- b. Door deelname gaat de winnende gegadigde akkoord met de inhoud van de te sluiten reserveringsovereenkomst (**Bijlage 3**) en koopovereenkomst (**Bijlage 4**);

Reserveringsovereenkomst

- c. De reserveringsovereenkomst dient aansluitend aan de toewijzing, dan wel binnen **vijf (5) werkdagen** na de toewijzing te worden ondertekend.
- d. Er wordt een reserveringsvergoeding van **€ 1.500,- excl. 21% B.T.W.** gevraagd. De reserveringsvergoeding wordt verrekend met de koopsom in de koopovereenkomst. Dit bedrag moet binnen **tien (10) werkdagen** op rekening van de gemeente Achtkarspelen zijn overgemaakt.
- e. Binnen een periode van **acht (8) weken** na ondertekening van de reserveringsovereenkomst dient de winnende gegadigde een bebouwingsvoorstel op te stellen en via het omgevingsloket bij de gemeente in te dienen. Het ingediende bebouwingsvoorstel zal worden getoetst aan de volgende criteria: het vigerende bestemming en de welstandscriteria.
- f. Indien er binnen **acht (8) weken** geen bebouwingsvoorstel wordt ingediend, vervalt de reserveringsovereenkomst en komt de reserveringsvergoeding ten gunste van de gemeente Achtkarspelen.

- g. Op het moment dat het ingediende bebouwingsvoorstel door de gemeente akkoord is bevonden zal de gemeente aan de winnende gegadigde een koopovereenkomst aanbieden.

Koopovereenkomst

- h. De koopovereenkomst dient binnen **vijf (5) werkdagen** na aanbieding te worden ondertekend.
- i. Binnen een periode van **vier (4) weken** na ondertekening van de koopovereenkomst dient de winnende gegadigde ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente in te dienen.
- j. De akte van levering moet worden gepasseerd binnen **drie (3) maanden** ná het verlopen van de termijn van de ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.
- k. De bouwka­vel wordt geleverd in de staat, waarin het zich op het moment van de eigendomsoverdracht be­vindt, voor de grootte die het werkelijk heeft, vrij van huur-, pacht- of enige andere gebruiksrechten en vrij van hypothe­caire inschrijvingen en/of beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden lusten, lasten, rechten, verplichtingen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. De gemeente verleent geen andere vrijwaring dan die voor de eigendom.
- l. De gegadigde is zelf verantwoordelijk voor de aansluitingen voor de nutsvoorzieningen. De kosten voor de aanleg en aansluiting van de nutsvoorziening komen ten laste van de winnende gegadigde. De winnende gegadigde dient de riolering op de bouwka­vel zelf aan te leggen. De aansluiting in het openbaar gebied op de hoofdriolering geschiedt door de gemeente.
- m. De winnende gegadigde gaat er mee akkoord dat op de bouwka­vel niet mag wordt geheid;
- n. De gemeente heeft, indien de gemeente dit wenst, een recht van terugkoop van de bouwka­vel als de winnende inschrijver het bouwplan niet uiterlijk twee (2) jaar na eigendomsoverdracht heeft gerealiseerd. Op eerste vordering van de gemeente dient de winnende inschrijver betreffende bouwka­vel terug te leveren aan de gemeente, tegen betaling van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de gemeente en de winnende inschrijver overeengekomen koopsom (exclusief BTW en exclusief rente), verminderd met 25%.

8.3 Bodemkwaliteit

Met het oog op de uitgifte heeft de gemeente aan de hand van de beschikbare bodemgegevens de bestaande bodemsituatie van de bouwka­vel in kaart gebracht en vervat in memo bodemkwaliteit. Vanuit milieutechnisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de herontwikkeling van het terrein. De betreffende memo is als (**bijlage 5**) bij deze brochure gevoegd. Deze memo kan ook als een van de onderleggers voor de door de inschrijver in te dienen aanvraag omgevingsvergunning worden gebruikt.

9. Vragen

Voor meer informatie over de verkoopprocedure kunt u contact opnemen met de afdeling grondzaken via e-mail grondzaken@achtkarspelen.nl o.v.v. uitgifte Flaaskampke.

10. Bijlagen

Bijlage 1: Welstandsnota Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen (22 oktober 2020);

Bijlage 2: Algemene Voorwaarden Verkoop bouwterrein Gemeente Achtkarspelen 1993;

Bijlage 3: Model reserveringsovereenkomst;

Bijlage 4: Model koopovereenkomst;

Bijlage 5: memo bodemkwaliteit Flaaskampke (8 juli 2024).

Bijlage 1 Welstandsnota Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen

Gebiedsnummer: 10		Gebiedsnaam: Individuele bouw	
Foto's		Gebiedskenmerken en criteria	
		Algemene gebiedsintentie: U Re Iv	
	Enkelvoudige en samengestelde massa-opbouw		
	Woningen met individuele uitstraling		
	Eenvoudige detaillering		
		Plaatsing	
		Hoofdgebouwen staan per cluster in een rooilijn dan wel vrij	♦
		Overwegend vrijstaande bebouwing	
		Gebouwen staan overwegend haaks op of evenwijdig aan de weg. De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte. Hoeksituaties kunnen als stedenbouwkundige accenten worden benut	♦
		Hoofdvorm	
		Eén tot twee bouwlagen met veelal een kap. Bijzondere functies kunnen hiervan afwijken	♦
		De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling	♦
		De gebouwen zijn hoofdzakelijk kantig tot vloeiend opgezet	
		Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving	♦
		Aanzichten	
		Er is sprake van een gerichtheid op de openbare ruimte	♦
		De geleding en compositie van de gevel is sterk individueel of juist per cluster in onderlinge samenhang	♦
		Opmaak	
		Gevels hebben in hoofdzaak een stevig karakter of zijn van hout. Accenten kunnen in moderne materialen	♦
		Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op de bestaande individuele kwaliteit van het gebouw plaats te vinden	♦
		Traditionele tot moderne kleurstellingen, in dorpsranden terughoudend kleurgebruik	♦
		Detailering is eenvoudig tot sterk	♦
		Bijgebouwen zijn ondergeschikt	♦
		Overige	
		Voor reclame-uitingen geldt bescheidenheid.	♦

U|= uitgangspunt, Re = respecteren en interpreteren, Iv = incidenteel veranderbaar (uitleg: zie pag 20)

**Bijlage 2 Algemene voorwaarden Verkoop bouwterrein Gemeente
Achkarspelen 1993.**

ALGEMENE VOORWAARDEN VERKOOP BOUWTERREIN

Artikel 1 Verplichting tot tijdige aktepassering

- a.** De akte van overdracht van het te verkopen bouwterrein moet worden gepasseerd binnen:
- 1.** drie maanden ná de datum van het besluit van het college van burgemeester en wethouders tot verkoop van het bouwterrein (indien het college daartoe is gemachtigd krachtens delegatiebesluit van de gemeenteraad);
 - 2.** één maand na de datum van het raadsbesluit danwel - voor zover ter zake goedkeuring noodzakelijk is van het college van Gedeputeerde Staten van Friesland - binnen één maand na datum van goedkeuring van het desbetreffende raadsbesluit.
- b.** Burgemeester en Wethouders kunnen de sub a bedoelde termijn(en) in bijzondere gevallen, zulks ter uitsluitende beoordeling van burgemeester en wethouders, op een daartoe door aspirant-koper gedaan schriftelijk verzoek, verlengen.
- c.** Indien na verloop van de sub a bedoelde - eventueel overeenkomstig het bepaalde onder b verlengde termijn(en) de onder a bedoelde akte niet is gepasseerd, kan de koopovereenkomst door de gemeente eenzijdig worden ontbonden, door aan koper bij aangetekend schrijven te verklaren dat zij de koopovereenkomst voor ontbonden houdt, in welk geval alle rechten van koper op het desbetreffende bouwterrein terstond vervallen en de gemeente de volle en vrije beschikking over het bouwterrein herkrijgt.

Artikel 2 Aanvaarding/betaling koopsom

De koopsom moet uiterlijk op de dag waarop de transportakte wordt gepasseerd, zijn voldaan. Het bouwterrein kan op de datum van aktepassering door koper in eigen gebruik en genot worden aanvaard en gaat op hem over vrij van hypotheken en beslagen en overgeschreven huurkooprecht, doch overigens in de staat en toestand waarin het zich op de datum van aktepassering c.q. ingebruikneming bevindt.

Artikel 3 Overdrachtskosten

- a.** Alle kosten uit de overeenkomst tot overdracht voortvloeiende, waaronder begrepen de kosten van een eventuele kadastrale opmeting, zijn voor rekening van de koper.
- b.** De ten laste van de koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het bouwterrein door meer personen gezamenlijk wordt gekocht, zijn deze personen hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van die verplichtingen.

Artikel 4 Bebouwingsplicht

- a.** De koper moet het bouwterrein bebouwen volgens plannen goedgekeurd door burgemeester en wethouders, een en ander overeenkomstig de ter zake geldende wetten en verordeningen. De bebouwing moet zijn voltooid binnen twee jaar ná de dagtekening van de in artikel 1 bedoelde akte van overdracht.
- b.** Burgemeester en wethouders kunnen de sub a bedoelde termijn in bijzondere gevallen, zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders, op een daartoe door de koper gedaan schriftelijk verzoek, verlengen.

Artikel 5 Verplichtingen opvolgende verkrijger

a. Verkoop onbebouwd bouwterrein.

Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht om - zolang de bebouwing niet is voltooid (conform het bepaalde in artikel 4) - bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bouwterrein alle gemaakte bedingen in de akte van levering te doen opnemen. Van elke vervreemding van het bouwterrein moet binnen acht dagen na de totstandkoming daarvan aan burgemeester en wethouders schriftelijk kennis worden gegeven onder opgaaf van naam, voornaam, adres en woonplaats van de verkrijger.

b. Verkoop bouwterrein met opstal.

Indien het bouwterrein is bebouwd overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 sub a zijn koper en zijn rechtsopvolger(s) - in geval van gehele of gedeeltelijke vervreemding in juridische danwel economische zin van het bouwterrein of toedeling bij scheiding van het bouwterrein - verplicht de bedingen vermeld in dit artikel, in de artikelen 6, 7 en 10, alsmede de boetebepalingen in het hierna te noemen artikel 12, in de akte van levering te doen opnemen.

Artikel 6 Erfscheidingsen/gedoogplicht

a. De koper en zijn rechtsopvolgers(s) zijn verplicht het bouwterrein behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden, voor zover nodig geacht door en ten genoegen van burgemeester en wethouders; de kosten van het maken van erfscheidingsen komen geheel voor rekening van de koper of zijn rechtsopvolger(s).

b. De koper en zijn rechtsopvolger(s) moeten toestaan dat voorwerpen als palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes en pijpleidingen, voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het bouwterrein en de daarop aanwezige c.q. op te richten opstellen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders en/of de daartoe bevoegde beleidsorganen van openbare nutsbedrijven dit nodig zullen achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de koper/eigenaar overlegd. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht ongewijzigd en niet verplaatst te laten bestaan en de gemeente of het betreffende nutsbedrijf in staat te stellen de nodige werkzaamheden uit te voeren. Ten gevolge van deze werkzaamheden aangebrachte schade zal voor rekening van de gemeente of het betreffende nutsbedrijf worden hersteld of vergoed.

Artikel 7 Inrichting voortuin

a. De koper en zijn rechtsopvolger(s) moeten, voor zover het bouwterrein een tot voortuin bestemde strook grond bevat, deze strook ten genoegen van burgemeester en wethouders als siertuin aanleggen en onderhouden.

b. De onder a bedoelde voortuin moet door koper of zijn rechtsopvolger(s) worden opgehoogd tot een hoogte, minstens gelijk aan het straatvlak. De kosten van deze ophoging komen, evenals die van na aanvaarding eventueel noodzakelijke ophoging van het overige deel van het bouwterrein, geheel voor rekening van de koper en/of zijn rechtsopvolger(s).

c. De koper en zijn rechtsopvolger(s) moeten toestaan, dat in het onmiddellijk aan het bouwterrein grenzende terrein, door of vanwege de gemeente een of meer bomen worden geplant en onderhouden. Omtrent de plaats en de aard van bedoelde beplanting wordt - zo mogelijk - tevoren met de koper/eigenaar van het bouwterrein overlegd.

Artikel 8 Schade

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht om de schade aan gemeente-eigendommen, zoals een trottoir, berm, rijweg, straatmeubilair en/of riool(stelsel), welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten, die verband houden met de bouw van een bouwwerk op het bouwterrein en/of de inrichting van het erf, aan de gemeente te vergoeden. Het bedrag der schadevergoeding wordt naar billijkheid door burgemeester en wethouders vastgesteld. Onder schade aan het riool(stelsel) worden mede verstaan verstoppingen daarvan.

Artikel 9 Lasten en belastingen

Alle lasten en belastingen wegens het bouwterrein verschuldigd, komen gerekend vanaf de eerste januari van het jaar, volgende op de datum van de akte van overdracht, voor rekening van de koper en/of zijn rechtsopvolgers.

Artikel 10 Lozing oppervlaktewater

De koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht het overtollige oppervlaktewater van het bouwterrein door middel van de daarvoor nodige putten en afvoerleidingen te lozen op het gemeentelijke rioolstelsel; de kosten van de aanleg en het onderhoud van de daarvoor nodige voorzieningen alsmede die van aansluiting op het gemeentelijke rioolstelsel komen geheel voor rekening van de koper of zijn rechtsopvolgers.

Artikel 11 Vervroegde ingebruikneming

Burgemeester en wethouders kunnen desgevraagd toestemming verlenen het bouwterrein in gebruik te nemen voordat aktepassering ter zake heeft plaatsgevonden. Aan deze toestemming kunnen nadere voorwaarden (waaronder de betaling van rente) worden verbonden.

Artikel 12 Boetebepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij niet nakoming of overtreding van het in de voorgaande artikelen bepaalde een boete opleggen, te weten bij niet nakoming of overtreding:

- a.** Artikel 5a en/of 5b een boete van € 4500,00 zulks onverminderd het bepaalde in sub b en c van dit artikel;
- b.** Artikel 6a en/of 6b een boete van € 22,00 voor elke volle dag verzuim;
- c.** Artikel 7a en/of 7b en artikel 10 een boete van € 225,00 indien niet aan de in dat artikel bedoelde verplichtingen wordt voldaan en verder een boete van € 22,00 voor elke volle dag verzuim.

Artikel 13 Aanvullende voorwaarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in bijzondere gevallen van deze voorwaarden af te wijken c.q. aanvullende voorwaarden op te leggen.

Artikel 14

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald als "Algemene Voorwaarden Verkoop Bouwterrein Gemeente Achtkarspelen".

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Achtkarspelen
d.d. 25 februari 1993

Bijlage 3 Model reserveringsovereenkomst

RESERVERINGSOVEREENKOMST

Datum @@@@
Ons kenmerk @@@@

Betreffende reservering van Bouwkavel Flaaskampke 5/15 te Twijzel

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Achtkarspelen, bezoekadres Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 01176356, hierbij ingevolge het "Mandaatbesluit 2024" en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Achtkarspelen te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw @@@, medewerker grondzaken; de gemeente Achtkarspelen hierna te noemen: "de Gemeente"; enerzijds;

en;

(Optie 2B twee particuliere Gegadigden)

2. A. *heer/mevrouw @@@, (geboren op @@@ te @@@ en/of houder van *Paspoort *Rijbewijs *Nederlandse Identiteitskaart met nummer@);
B. *heer/mevrouw @@@, (geboren op @@@ te @@@ en/of houder van *Paspoort *Rijbewijs *Nederlandse Identiteitskaart met nummer@);
tezamen wonende @(adres) te @(postcode + plaats), hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "de Gegadigde" anderzijds.

De Gemeente en de Gegadigde hierna gezamenlijk te noemen "Partijen",

NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De Gemeente is eigenaar van de percelen met verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk gelegen aan de Flaaskampke 5 en 15 te Twijzel, kadastraal bekend gemeente Kooten, sectie D, nummers 5988 ter grootte van circa 704 m² respectievelijk nummer 5989 ter grootte van circa 761 m², hierna te noemen: "het Plangebied";
- B. De Gemeente is voornemens om in het Plangebied een tweetal bouwkavels voor de bouw van woningen in de vrije sector te realiseren;
- C. De Gegadigde is door middel van inschrijving en loting geselecteerd voor de reservering van een bouwkavel voor de bouw van een vrijstaande woning in het Plangebied;
- D. De koopprijs van deze kavel € @,-/per m² bedraagt (excl. BTW en kosten koper);
- E. De Gegadigde is geïnteresseerd in de bouw van een vrijstaande woning op de bouwkavel nummer 1 of 2 hierna verder "de Bouwkavel" (Bijlage 1), en wil daartoe een bebouwingsvoorstel ontwikkelen;
- F. Het bebouwingsvoorstel dient te voldoen aan de eisen, zoals die in het vigerende bestemmingsplan worden gesteld, zodat dit kan leiden tot het recht van koop van de gereserveerde Bouwkavel;

Datum @@@@
Ons kenmerk @@@@

- I. Partijen zijn in dit kader een reservering van voormelde Bouwkavel overeengekomen en wensen hun rechten en verplichtingen over en weer in deze reserveringsovereenkomst vast te leggen.

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN
OVEREENGEKOMEN:

CONCEPT

Artikel 1 – Doel van de overeenkomst

- 1.1 Het doel van deze overeenkomst is het reserveren van een Bouwkavel bestemd voor woningbouw, meer specifiek een vrijstaande woning, voor de Gegadigde, die hiervoor gedurende de reserveringsperiode een door de Gemeente te beoordelen bebouwingsvoorstel ontwikkelt, zodat tijdig een goed voorbereide omgevingsvergunning kan worden ingediend.
- 1.2 Aan deze reserveringsovereenkomst kan geen zelfstandig recht van koop noch enig ander recht op de Bouwkavel worden ontleend.
- 1.3 Voor zover het in deze overeenkomst bepaalde afwijkt van hetgeen staat vermeld in de informatiebrochure van de bouwkavels, gaat het in deze overeenkomst bepaalde voor.

Artikel 2 – Verplichtingen van de Gemeente

- 2.1 De Gemeente heeft de verplichting om de op de verkavelingstekening aangegeven woningbouwkavel ter grootte van ca. * m², kadastraal bekend als gemeente Kooten, sectie D, nummer *, gedurende de reserveringsperiode voor de Gegadigde beschikbaar te houden;
- 2.2 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting om zo spoedig mogelijk na indiening de aanvraag van de Gegadigde voor een omgevingsvergunning in behandeling te nemen en binnen de wettelijke termijnen af te handelen.
- 2.3 De Gemeente behoudt bij de nakoming van hetgeen in deze reserveringsovereenkomst is bepaald haar volledig publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van ruimtelijke ordenings- en bouwaanvraagprocedures. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de mogelijkheid tot uitgifte van de Bouwkavel.

Artikel 3 – Verplichtingen van de Gegadigde

- 3.1 De Gegadigde heeft de verplichting om:
 - a. in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6 en in overleg met de Gemeente een bebouwingsvoorstel te ontwikkelen en de Gemeente in de gelegenheid te stellen een visie op de inpasbaarheid ervan te ontwikkelen en een voorlopige beoordeling af te geven;
 - b. indien en zodra de Gegadigde zich bij nadere beoordeling niet (meer) in staat acht of het niet meer wenselijk vindt om een dergelijk bebouwingsvoorstel tijdig te ontwikkelen, deze overeenkomst onmiddellijk op te zeggen.
 - c. de hierna in artikel 5 vermelde reserveringsvergoeding tijdig te voldoen.

Artikel 4 – Reservering en reserveringsperiode

- 4.1 De reservering van de Bouwkavel voor de Gegadigde eindigt op de datum waarop:
 - a. het door de Gegadigde te vervaardigen bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen;
 - b. de reservering wordt opgezegd;
 - c. een koopovereenkomst voor de Bouwkavel is gesloten.
- 4.2 De Gegadigde heeft te allen tijde het recht om de overeenkomst op te zeggen, zonder dat daaruit enige betalingsverplichting voortvloeit met inachtneming van artikel 5. De Gegadigde dient de Gemeente van de opzegging schriftelijk in kennis te stellen.

Datum

@@@@@

Ons kenmerk

@@@@@

- 4.3 De Gemeente heeft het recht om de overeenkomst schriftelijk op te zeggen, indien:
- de reserveringsvergoeding als bedoeld in artikel 5 niet tijdig is betaald;
 - niet tijdig een bebouwingsvoorstel ter voorlopige beoordeling is ingediend;
 - een afgewezen bebouwingsvoorstel niet tijdig voldoende is aangepast aan de daartoe gegeven aanwijzingen van de Gemeente, het bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen of geen geheel nieuw bebouwingsvoorstel wordt ingediend na afwijzing van het eerste;
 - gedurende de reserveringsperiode een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de betrokken Bouwkavel op basis van een ander plan dan het bebouwingsvoorstel.

Artikel 5 – Reserveringsvergoeding

- 5.1 Voor de reservering van de Bouwkavel is de Gegadigde aan de Gemeente een eenmalige reserveringsvergoeding verschuldigd ter hoogte van € 1.500,- exclusief BTW. **De reserveringsvergoeding bedraagt in totaal € 1.815,- (€ 1.500,- + 21% BTW)**, zegge: achttienhonderdvijftien euro. Deze reserveringsvergoeding heeft een zelfstandig karakter als tegenprestatie voor de reservering en vormt derhalve geen waarborgsom, boete of aanbetaling op de koopsom. Indien op de grondreservering een gronduitgifte zal volgen, zal de hiervoor genoemde reserveringsvergoeding zonder rente worden verrekend met de alsdan verschuldigde koopsom.
- 5.2 De reserveringsvergoeding is ineens verschuldigd bij het aangaan van deze overeenkomst en dient te worden voldaan op **rekeningnummer NL 92 BNGH 0285 0001 01** ten name van gemeente Achtkarspelen op de wijze zoals vermeld op de bijgevoegde nota reserveringsvergoeding ([Bijlage 2](#)). De vergoeding geldt voor de gehele reserveringsperiode en kan niet tussentijds worden verhoogd of verlaagd. Evenmin kan korting op de reserveringsvergoeding worden gegeven.
- 5.3 De Gegadigde heeft **geen** recht op terugbetaling van de reserveringsvergoeding in geval hij de overeenkomst, c.q. de reservering opzegt, niet tijdig een eerste bebouwingsvoorstel heeft ingediend, bij faillissement of surseance, bij overdracht of cessie van rechten, dan wel bij niet, of niet tijdig accepteren van de grondaanbieding.
- 5.4 Indien de Gemeente de planning of de technische eisen zonder nader overleg en buiten overeenstemming met de Gegadigde wijzigt, of anderszins wezenlijk van deze overeenkomst afwijkt op zodanige wijze dat van de Gegadigde in redelijkheid niet meer kan worden gevergd dat deze de overeenkomst nakomt of zonder wezenlijke wijzigingen nakomt, heeft de Gegadigde eveneens bij de opzegging recht op terugbetaling van de betaalde reserveringsvergoeding. In geen geval zal door de Gemeente enige rente verschuldigd zijn.
- 5.5 Partijen zullen elkaar uit hoofde van deze reserveringsovereenkomst tot geen enkele andere vergoeding, schadevergoeding, rente of boete verplicht zijn.

Artikel 6 – Bebouwingsvoorstel

- 6.1 De Gegadigde verplicht zich binnen **twee (2) maanden** na het ondertekenen van de reserveringsovereenkomst een bebouwingsvoorstel van de op de gereserveerde Bouwkavel te bouwen woning ter voorlopige beoordeling aan de Gemeente via het Omgevingsloket aan te bieden. De

Datum

@@@@@

Ons kenmerk

@@@@@

kosten voor het tot stand komen van het bebouwingsvoorstel en de kosten voor de voorlopige beoordeling zijn voor rekening van de Gegadigde.

- 6.2 De Gemeente streeft er naar binnen vier (4) weken na ontvangst, voorlopig beoordelen in hoeverre het ingediende bebouwingsvoorstel naar de uiterlijke verschijningsvorm voldoende past binnen de aangegeven kwaliteitseisen, op basis van het uitgebrachte welstandsadvies. Alle kosten voor het verkrijgen van het welstandsadvies komen voor rekening van de Gegadigde. Van de uitkomst daarvan zal de Gemeente schriftelijk gemotiveerd mededeling aan de Gegadigde doen.
- 6.3 Indien het bebouwingsvoorstel naar de mening van de Gemeente niet voldoet aan het bestemmingsplan geeft deze aan welke onderdelen van het plan voor verbetering vatbaar zijn en verzoekt zij de Gegadigde om binnen zes (6) weken een tweede variant te vervaardigen waarin deze verbeterpunten zijn toegepast. Deze procedure kan zich éénmaal herhalen waarbij om een derde variant kan worden gevraagd. Indien de derde variant nog niet voldoet of niet tijdig aangeleverd wordt, wijst de Gemeente het bebouwingsvoorstel definitief af. De Gemeente wijst het bebouwingsvoorstel in elk geval af als er geen uitzicht is op goedkeuring van de omgevingsvergunning in geval een dergelijke bouwaanvraag zou plaatsvinden. De Gemeente kan besluiten bij afwijzing te verzoeken om een geheel ander bebouwingsvoorstel te vervaardigen en tijdig toe te zenden ter voorlopige beoordeling.
- 6.4 De Gegadigde verbindt zich om geen formele aanvraag omgevingsvergunning voor de Bouwkavel in te dienen voordat het bebouwingsvoorstel door de Gemeente bij beoordeling, behoudens toetsing in het kader van de formele omgevingsvergunningsaanvraag, is geaccepteerd en een koopovereenkomst is ondertekend. Indien in strijd met deze bepaling een of meer vergunningsaanvragen ten behoeve van bebouwing van de Bouwkavel worden ingediend kan de Gemeente de reserveringsovereenkomst doen vervallen.
- 6.5 Het bebouwingsvoorstel en de daarop eventueel vervaardigde varianten blijven eigendom van de Gegadigde. De Gemeente kan daarop uit hoofde van deze overeenkomst geen enkel recht doen gelden.

Artikel 7 – Kwaliteitseisen

Het bebouwingsvoorstel moet voldoen aan de relevante wetgeving en de voorschriften in het vigerende bestemmingplan.

Artikel 8 – Koopovereenkomst

- 8.1 Indien geen opzegging van deze reserveringsovereenkomst heeft plaatsgevonden en er geen belemmeringen bestaan zoals bedoeld in artikel 4 lid 3 zal de Gemeente, zodra het bebouwingsvoorstel voorlopig door de Gemeente is geaccepteerd, de Gegadigde een koopovereenkomst voor de Bouwkavel doen toekomen.
- 8.2 Binnen één (1) week na de verzenddatum van de koopovereenkomst geeft de Gegadigde de Gemeente schriftelijk te kennen of deze op de grondaanbieding in zal gaan door middel het voor akkoord ondertekenen van de koopovereenkomst dan wel van afzegging. De Gegadigde is vrij om niet op de koopovereenkomst in te gaan, in welk geval de Gemeente vrij is om de Bouwkavel voor een derde te reserveren. Wanneer de

Datum

@@@@@

Ons kenmerk

@@@@@

Gegadigde de koopovereenkomst niet tijdig accepteert vindt volgens het bepaalde in artikel 5 van deze overeenkomst geen verrekening van de reserveringsvergoeding plaats.

- 8.3 De koopovereenkomst zal de bepalingen bevatten zoals opgenomen in het bijgesloten concept van de koopovereenkomst ([Bijlage 3](#)), aangevuld met de gegevens van de koper, de uit te geven oppervlakte, de koopprijs en eventuele aanvullende bepalingen en eventuele wijzigingen van redactionele aard. In de koopovereenkomst zijn van toepassing verklaard de Algemene voorwaarden verkoop bouwterrein gemeente Achtkarspelen (25 februari 1993) ([Bijlage 4](#)).

Artikel 9 – Overdraagbaarheid en cedeerbaarheid

Deze reserveringsovereenkomst levert voor de Gegadigde slechts strikt persoonlijk rechten en verplichtingen op. De overeenkomst is niet overdraagbaar. De rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst kunnen niet worden gecedeerd. Indien de Gegadigde zijn rechten en verplichtingen desondanks aan een derde zou hebben overgedragen of deze zou hebben gecedeerd is deze overeenkomst door dat enkele feit ontbonden en is de Gemeente vrij de Bouwkavel voor een derde te reserveren.

Artikel 10 – Onvoorziene omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder deze overeenkomst is gesloten onvoorzien zodanige wijzigingen ondergaan, dat van partijen of een der Partijen in redelijkheid niet meer gevergd kan worden dat deze de overeenkomst ongewijzigd tijdig geheel of gedeeltelijk nakomt, heeft de meest gerede partij het recht om van de andere partij te verlangen dat een nadere overeenkomst wordt gesloten.

Artikel 11 – Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord-Nederland zittingslocatie Leeuwarden, tenzij Partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage instituut of bindend advies overeenkomen.

Artikel 12 – Hoofdelijkheid

Indien verscheidene personen zich als Gegadigde hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle uit deze reserveringsovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

Artikel 13 – Einde van de overeenkomst

13.1 De overeenkomst eindigt:

- a. indien de Gegadigde niet tijdig de reserveringsvergoeding heeft betaald;
- b. indien de Gegadigde niet tijdig een bebouwingsvoorstel, een nieuwe variant of een nieuw plan heeft ingediend;
- c. bij definitieve afwijzing van het bebouwingsvoorstel, tenzij de Gemeente de Gegadigde om een nieuw plan heeft verzocht;
- d. bij faillissement of surséance van betaling van de Gegadigde;
- e. door opzegging overeenkomstig artikel 4;
- f. indien de Gegadigde zijn rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst aan een derde heeft overgedragen;
- g. indien de Gemeente, de Gegadigde een concept-koopovereenkomst heeft aangeboden en deze niet tijdig is geaccepteerd;

Datum @@@@
Ons kenmerk @@@@

- h. indien er ter zake de Bouwkavel een koopovereenkomst tussen Partijen is gesloten.

Artikel 14 – Totstandkomingsvereiste

Deze reserveringsovereenkomst komt tot stand nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente haar goedkeuring verleent aan deze reserveringsovereenkomst. Indien de goedkeuring niet wordt verleend, dient de Gemeente de Gegadigde hiervan onverwijld in kennis te stellen en daarbij aan te geven dat deze reserveringsovereenkomst op grond van dit artikel niet tot stand komt. De Gemeente is hierdoor niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding.

Artikel 15 – Verwerking persoonsgegevens (AVG)

De door de Gemeente verkregen persoonsgegevens worden opgenomen in een geautomatiseerd bestand, dan wel in een bijbehorend hulpbestand. De Gemeente zal deze gegevens alleen verwerken in verband met de uitvoering van deze overeenkomst. Door ondertekening verklaart de Gegadigde toestemming te verlenen in de zin van artikel 7 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU) 2016/679, aan de Gemeente, om al die informatie in te winnen, welke zij nuttig of noodzakelijk achten in verband met een juiste en correcte uitvoering van deze overeenkomst.

Artikel 16 – Bijlage(n)

De volgende bijlage(n) maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige reserveringsovereenkomst. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd.

Bijlage 1: Verkavelingstekening A3-27-6-1 nr. d.d. 5 juli 2024;

Bijlage 2: Nota reserveringsvergoeding (wordt na ondertekening bijgevoegd)

Bijlage 3: Concept koopovereenkomst;

Bijlage 4: Algemene voorwaarden verkoop bouwterrein gemeente Achtkarspelen (25 februari 1993).

Aldus in tweevoud opgemaakt te Buitenpost en getekend:

te _____ d.d. _____ te _____ d.d. _____

De Gemeente:
Achtkarspelen
namens deze

De Gegadigde:
namens deze

dhr.mw. @@@@

@@@@

@@@

Disclaimer

Dit document dient enkel en alleen om een indruk te geven van een reserveringsovereenkomst en welke zaken daarbij onder meer vastgelegd worden tussen de Gemeente en een Gegadigde. Afhankelijk van de situatie kunnen bepalingen gewijzigd, toegevoegd of geschrapt worden. De Gemeente behoudt zich daarbij het recht voor om de genoemde bepalingen inhoudelijk te wijzigen.

Bijlage 4 Model koopovereenkomst

KOOPOVEREENKOMST

Betreffende woningbouw

Datum 18 november 2024

Ons kenmerk @@@@

Betreffende: Bouwkavel 2 ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning aan de Flaaskampke 15 te 9286 GG Twijzel

ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Achtkarspelen, bezoekadres Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 01176356, hierbij ingevolge het "Mandaatbesluit 2024" en krachtens volmacht van de burgemeester van de gemeente Achtkarspelen te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw @@@, medewerker grondzaken; de gemeente Achtkarspelen hierna te noemen: "de Gemeente" en/of "de Verkoper"; enerzijds;

en;

2. *de heer/mevrouw* @@@, (geboren op @@@ te @@@ en/of houder van *Paspoort *Rijbewijs *Nederlandse Identiteitskaart met nummer) en *heer/mevrouw @@@, (geboren op @@@ te @@@ en/of houder van *Paspoort *Rijbewijs *Nederlandse Identiteitskaart met nummer), tezamen wonende (adres) te (postcode+ plaats); hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "de Koper"; anderzijds.

De Gemeente en de Koper hierna gezamenlijk te noemen "Partijen",

NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De Gemeente is eigenaar van de percelen met verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk gelegen aan de Flaaskampke 15 te 9286 GG Twijzel, kadastraal bekend gemeente Kooten, Sectie D, nummer 5989 ter grootte van circa 761 m² ;
- B. De Gemeente wil doormiddel van een openbare inschrijvingsprocedure, de verkoop van een tweetal vrije sector kavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap realiseren;
- C. De Koper is doormiddel van een selectie en lotingsprocedure geselecteerd voor een van deze kavels en heeft met het oog daarop met een de Gemeente een reserveringsovereenkomst met betrekking tot bouwkavel 2 gesloten.
- D. De Koper heeft binnen het kader van de reserveringsovereenkomst voor eigen rekening een bebouwingsvoorstel ontwikkeld, welke door de Gemeente is goedgekeurd;
- E. Op basis van voormelde bebouwingsvoorstel is de Koper bereid een vrijstaande woning op voormelde bouwkavel te ontwikkelen en te realiseren en de daarvoor benodigde ondergrond van de Gemeente aan te kopen;
- F. Partijen wensen nu de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de verdere ontwikkeling en realisatie van voormelde bouwkavel met elkaar vast te leggen;

Datum 18 november 2024
Ons kenmerk @@@@

- G. Partijen hebben in dit kader een overeenkomst van koop en verkoop gesloten en wensen hierbij hun rechten en verplichtingen over en weer in deze koopovereenkomst vast te leggen.

VERKLAREN ONDER NAVOLGENDE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN TE ZIJN
OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1 – Het Verkochte

De Gemeente verkoopt aan de Koper die van de Gemeente in koop aanneemt en aanvaardt, een perceel grond, plaatselijk gelegen aan de Flaaskampke 15 te 9286 GG Twijzel, kadastraal bekend gemeente Kooten, sectie D, nummer 5989, ter grootte van ongeveer 761 m², zoals nader schetsmatig met streep (arcering) aangegeven op bijgaande tekening nummer ([Bijlage 1](#)), hierna te noemen “**het Verkochte**”.

Artikel 2 – De koopsom en betaling

- 2.1 De koopsom van het Verkochte bedraagt **€ 115.000,-** (zegge: honderd en vijf duizend euro) exclusief B.T.W. (zijnde **€ 139.150,-** inclusief B.T.W.) en kosten Koper, **prijsspeil 2024**.
- 2.2 De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats bij het passeren van de akte van levering via de kwaliteitsrekening van de instrumenterend notaris.

Artikel 3 – Algemene Voorwaarden Verkoop Bouwterrein Gemeente Achtkarspelen 1993

Op deze verkoopovereenkomst zijn van toepassing de artikelen 1 tot en met 14 van de Algemene voorwaarden Verkoop Bouwterrein Gemeente Achtkarspelen voor zover daarvan in deze overeenkomst niet is afgeweken, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 25 februari 1993 (hierna te noemen “**Algemene Verkoopvoorwaarden**”) en vormen als [Bijlage 2](#) met deze overeenkomst één onverbrekelijk geheel.

Artikel 4 – Eigendomsoverdracht

De akte van levering dient uiterlijk **drie (3)** maanden na de datum van ondertekening van de koopovereenkomst door de Koper te worden gepasseerd ten overstaan van een notaris verbonden aan Notariskantoor _____, gevestigd te _____, hierna verder te noemen: “**de Notaris**”.

Artikel 5 – Omgevingsvergunning, overdracht

- 5.1 De Koper dient binnen **vier (4) weken** na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning ter bebouwing van het Verkochte in te dienen, overeenkomstig het bouwplan gelijk aan het definitief ontwerp zoals goedgekeurd bij brief van de Gemeente d.d. **@@ met kenmerk @@**, behoudens wijzigingen en aanpassingen in het kader van de omgevingsvergunning aanvraag. Op schriftelijk en gemotiveerd verzoek kan de Gemeente uitstel verlenen van deze verplichting.
- 5.2 De Gemeente kan - zonder dat enige ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist - bij overtreding van het bepaalde onder lid 1 een boete opleggen van maximaal € 45.000,- eventueel verhoogd met € 225,- voor elke dag dat het verzuim voortduurt.
- 5.3 Bij overtreding van het bepaalde onder lid 2 kan de Gemeente besluiten om de koop te ontbinden, tenzij uitstel, zoals genoemd in lid 1, is verleend.

Artikel 6 – Staat van aflevering

Op het Verkochte rust(en) geen andere erfdiensbaarheid(heden), kwalitatieve verplichting(en), kettingbeding(en), beperkte recht(en) dan in deze overeenkomst staan vermeld of uit het kadaster zouden blijken.

Artikel 7 – Gebruik

Koper bebouwt en gebruikt het Verkochte voor eigen rekening en risico conform het vigerende bestemmingsplan en overige relevante wet- en regelgeving.

Artikel 8 – Milieukundig onderzoek

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de bodem van het Verkochte, is een verkennend bodemonderzoek verricht/ memo afdeling Omgevingsadvies. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in rapport *****/ memo afdeling Omgevingsadvies, opgesteld in opdracht van de Gemeente, waarin de toestand van de bodem van het Verkochte wordt omschreven en waaruit blijkt dat de bodem op grond van de uitslag van het onderzoek geschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.

Artikel 9 – Schouw

- 9.1 Op verzoek van de Koper kan voorafgaande aan de feitelijke levering een schouw plaatsvinden. Van voormelde schouw wordt op dezelfde dag een proces-verbaal opgemaakt, het welk door de Gemeente en de Koper wordt ondertekend.
- 9.2 De schouw zal in beginsel geschieden op de datum van het passeren van de notariële akte.

Artikel 10 – Over- en/of ondermaat

Er vindt er geen verrekening plaats wegens over- of ondermaat, indien na inmeting door het Kadaster blijkt dat de werkelijke grootte van het Verkochte afwijkt van de in deze overeenkomst weergegeven oppervlakte.

Artikel 11 – Kadastrale aanwijzing

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om ten aanzien van het Verkochte een nieuw geheel kadastraal perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat. De Koper machtigt de Gemeente de kadastrale aanwijzing aan het Kadaster te verzorgen. De kosten van de splitsing komen voor rekening van de Koper.

Bijzondere bepalingen

Artikel 12 – Opstalrecht nutsvoorzieningen

- 12.1 Op een gedeelte van het Verkochte, zijnde de aanwezige groenstrook van 175 m² met een breedte van vijf (5) meter, wordt zoals schetsmatig met streeparcering op de als [Bijlage 1](#) weergegeven, wordt ten tijde van het notarieel transport een tweetal (2) opstalrechten gevestigd ten behoeve van:
 - a. de Gemeente voor het hebben, (onder)houden, wijzigingen en zo nodig vernieuwen van een overstortleiding voor de afvoer van overtollig regenwater vanuit wadi aan de voorzijde naar de sloot aan de achterzijde van het Verkochte zulks onder de met voorwaarden zoals hierna in dit artikel omschreven.
 - b. Liander N.V. tot het aanleggen, hebben, in stand houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van een of meer middenspanningsverbinding(en) en/of laagspanningsverbinding(en), met verder toebehoren onder toepassing verklaring van de "Algemene

voorwaarden voor rechten van opstal van Alliander N.V. 2022, versie 29 december 2021 (deel 83317 nummer 112) van toepassing zijn, voor zover daarvan niet schriftelijk is afgeweken. Welke algemene voorwaarden als ([Bijlage 3](#)) bij deze verkoopovereenkomst zijn gevoegd.

12.2 Bij vestiging van het in lid 1 van dit artikel omschreven opstalrechten zal worden bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het Verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling zal worden verleend. Tevens zal Koper (en diens grondgebruiker c.q. huurder) zich onthouden van iedere handeling waardoor de goede werking van de aldaar aanwezige kabels en leidingen kan worden belemmerd.

12.3 De kosten van het vestigen van deze twee opstalrechten komen ten laste van de Koper.

Artikel 13 – Erfafscheidingen

Ter uitwerking van artikel 6 lid a van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn de Koper en zijn rechtsopvolger(s) verplicht het Verkochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van de grond van de gemeente, voor zover nodig geacht door en ten genoegen van de Gemeente; de kosten van het maken, vervangen en onderhouden van erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de Koper of zijn rechtsopvolger(s). Deze verplichtingen worden als kettingbeding en kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan de Koper, zodat deze verplichtingen ook zullen gelden voor opvolgende eigenaren, gebruikers en beperkt gerechtigden van het Verkochte.

Artikel 14 – Handhaven bomen en watergangen

In aanvulling op artikel 6 lid c van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn de Koper en zijn rechtsopvolger(s) verplicht de zich op het Verkochte bevindende bomen, boomwallen, alle andere opgaande beplanting en bestaande watergangen te handhaven en te onderhouden. In het bijzonder geldt dit voor de aanwezige groenstrook van 175 m² zoals nader schetsmatig met streep (arcering) aangegeven op bijgaande tekening nummer ([Bijlage 1](#)). Het verwijderen van bomen, boomwallen, de andere opgaande beplanting of watergangen mag alleen na schriftelijke toestemming van de Gemeente. Deze verplichting wordt als kettingbeding en kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan de Koper, zodat deze verplichting ook zal gelden voor opvolgende eigenaren, gebruikers en beperkt gerechtigden van het Verkochte.

Artikel 15 – Gedoogplicht voorzieningen van openbaar nut

15.1 In aanvulling op artikel 6 lid b van de Algemene Verkoopvoorwaarden is de Koper verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van de Gemeente en/of de nutsbedrijven op, in of boven het Verkochte is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en nutsvoorzieningen op, in of boven het Verkochte zal worden aangebracht en onderhouden.

- 15.2 De Koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht onveranderd en niet verplaatst te laten bestaan.
- 15.3 Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, die de Gemeente of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- 15.4 De Koper dient zich te onthouden van al datgene waardoor het gebruik waarvoor de zaken onder lid 1 bedoeld zijn zou kunnen worden belet of bemoeilijkt, op een dusdanige wijze dat de Gemeente of de eigenaren van die zaken geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht.
- 15.5 Het oprichten van bouwwerken en het aanbrengen van gesloten erfverharding of diepwortelende beplanting ter plaatse van de ondergrondse werken is niet toegestaan; de Gemeente en/of de nutsbedrijven zijn gerechtigd het gebouwde of aangelegde op kosten van de Koper weg te nemen of weg te laten nemen.
- 15.6 De Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- 15.7 Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken zal door de Gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar kosten worden hersteld of, indien de Koper dat wenst, aan de Koper worden vergoed.
- 15.8 Voor zover de Gemeente en/of het betrokken nutsbedrijf dit noodzakelijk acht, zal ten behoeve van de Gemeente en/of het desbetreffende nutsbedrijf voor de werken zoals bedoeld in lid 1 een recht van opstal worden gevestigd, waaraan de Koper zijn medewerking dient te verlenen.
- 15.9 De verplichtingen in dit artikel worden als kettingbeding en kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd aan de Koper, zodat deze verplichtingen ook zullen gelden voor opvolgende eigenaren van het Verkochte.

Artikel 16 – Zelfbewoningsplicht

- 16.1 De Koper dient gedurende een periode van drie (3) jaar de op de Verkochte te bouwen woning zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en te duurzaam gebruiken. Deze periode van zelfbewoning zal moeten blijken uit de registratie in de "Gemeentelijke Basisregistratie Personen".
- 16.2 Gedurende de zelfbewoningsperiode, is het Koper niet toegestaan het Verkochte geheel of gedeeltelijke te vervreemden, waaronder mede begrepen de overdracht van de economische eigendom - en/of het bezwaren met zakelijke rechten - anders dan het recht van hypotheek.
- 16.3 Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);

- schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4

- 16.4 De Gemeente kan op schriftelijk en gemotiveerd verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
- 16.5 Het bepaalde in dit artikel vervalt nadat de Koper de desbetreffende woning gedurende drie (3) jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de Koper als bewoner van het desbetreffende adres in de "Gemeentelijke Basisregistratie Personen" is ingeschreven.

Artikel 17 – Recht van terugkoop

- 17.1 Indien niet uiterlijk binnen twee (2) jaar na eigendomsoverdracht van het Verkochte de bebouwing als bedoeld in artikel 5 van deze Koopovereenkomst is voltooid en gebruiksklaar is, is de Koper, indien de Gemeente dat wenst, verplicht om het Verkochte vrij van hypotheken en andere aanspraken van derden, hoe ook genaamd, op eerste vordering van de Gemeente aan de Gemeente (terug) te leveren, tegen betaling door de Gemeente van een bedrag gelijk aan de oorspronkelijk tussen de Gemeente en de Koper overeengekomen koopsom voor het Verkochte (exclusief BTW en exclusief rente), verminderd met 25%. Voor eventueel aan of op het Verkochte verrichte of aangebrachte werken kan geen vergoeding van de Gemeente worden gevorderd.
- 17.2 De kosten van of in verband met de (terug)levering van het Verkochte zoals in lid 1 genoemd komen geheel voor rekening van de Koper.
- 17.3 De Koper geeft door het sluiten van deze koopovereenkomst onherroepelijk volmacht tot de in dit artikel bedoelde (terug)levering. Deze volmacht wordt verleend als een wezenlijk onderdeel van de koop, waarbij geldt dat zonder deze volmacht de koop niet zou zijn aangegaan.

Slotbepalingen

Artikel 18 – Kettingbeding

- 18.1 In aanvulling op de Algemene Verkoopvoorwaarden is de Koper verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikel(en) 13, 14, 15, 16 en 17 van deze koopovereenkomst en artikel(en) 4, 5, 6, 7, 8 en 10 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 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 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 van € 250.000,--, ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 18.2 Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 bepaald, verbindt de Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid 1 bedoelde artikel(en), als de in lid 1 en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens

rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 19 – Kwalitatieve verplichting

In aanvulling op de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn Partijen overeengekomen dat de artikel(en) 13, 14 en 15 van deze koopovereenkomst als kwalitatieve verplichting worden gevestigd.

Artikel 20 – Boetebeding

In afwijking van artikel 12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden verbeurt de Koper voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit artikel 4, 5, 6, 7, 8 en 10 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en artikel 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 16 en 17 van deze koopovereenkomst na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,--.

De Gemeente behoudt tevens het recht op schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige verplichting uit artikel 4, 5, 6, 7, 8 en 10 van de Algemene verkoopvoorwaarden en artikel 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 16 en 17 van deze koopovereenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 21 – Rentevergoeding, Ontbinding overeenkomst

21.1 In aanvulling op c.q. in afwijking van het bepaalde in artikel 1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is de Koper van rechtswege in verzuim indien de ondertekening van de notariële akte later plaatsvindt dan binnen de termijn bepaald in artikel 4 van deze koopovereenkomst. Alsdan is de Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf de datum zoals die volgt uit het bepaalde in artikel 4 van deze koopovereenkomst tot aan de datum van levering, de wettelijke rente (ex artikel 6:119 BW) over de koopsom verschuldigd, exclusief omzetbelasting.

21.2 De Gemeente heeft het recht om de koopovereenkomst bij aangetekende brief te ontbinden, indien de Koper, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de Koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, in verzuim blijft. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de Gemeente de koopovereenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende. Er vindt bij ontbinding geen verrekening plaats van eventueel door de Koper of door de Gemeente gemaakte kosten.

21.3 Indien de koopovereenkomst op grond van lid 2 wordt ontbonden, is de rentevergoeding als bedoeld in lid 1 verschuldigd over de periode vanaf het moment waarop het verzuim intreedt tot en met de laatste dag van de door de Gemeente gestelde redelijke termijn.

Artikel 22 – Nutsaansluitingen

De aansluiting van het Verkochte op de nutsvoorzieningen dient door de Koper voor eigen rekening en risico aangevraagd te worden. De Gemeente aanvaardt hiervoor geen enkel aansprakelijkheid.

Datum

18 november 2024

Ons kenmerk

@@@@@

Artikel 23 – Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord-Nederland zittingslocatie Leeuwarden.

Artikel 24 – Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien meer dan één persoon optreedt als de Koper dient daar waar in deze overeenkomst het woord "Koper" wordt gebruikt "Kopers" gelezen te worden. In dat geval geldt dat Kopers hoofdelijk aansprakelijk zijn voor het nakomen van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 25 – Verwerking persoonsgegevens (AVG)

De door de Gemeente verkregen persoonsgegevens worden opgenomen in een geautomatiseerd bestand, dan wel in een bijbehorend hulpbestand. De Gemeente zal deze gegevens alleen verwerken in verband met de uitvoering van deze overeenkomst. Door ondertekening verklaart de Koper toestemming te verlenen in de zin van artikel 7 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU) 2016/679, aan de Gemeente en de Notaris, om al die informatie in te winnen, welke zij nuttig of noodzakelijk achten in verband met een juiste en correcte uitvoering van deze overeenkomst en daarin vermelde rechtshandelingen.

Artikel 26 – Totstandkomingsvereiste

Deze overeenkomst komt tot stand nadat het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Achtkarspelen haar goedkeuring verleent aan deze overeenkomst. Indien de goedkeuring niet wordt verleend, dient de Gemeente, de Koper hiervan onverwijld in kennis te stellen en daarbij aan te geven dat deze overeenkomst op grond van dit artikel niet tot stand komt. De Gemeente is hierdoor niet gehouden tot het betalen van enigerlei schadevergoeding

Artikel 27 – Bijlagen

De volgende bijlagen maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige koopovereenkomst. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd.

Bijlage 1: Situatietekening nr.d.d.;

Bijlage 2: Algemene voorwaarden Verkoop Bouwterrein Gemeente Achtkarspelen (25 februari 1993)

Bijlage 3: Algemene voorwaarden inzake vestiging opstalrecht Liander

Aldus in tweevoud opgemaakt te Buitenpost en getekend:

te _____ d.d. _____

te _____ d.d. _____

De Gemeente:
Achtkarspelen
namens deze

De Koper:
namens deze

dhr.mw. @@@@

@@@@

@@@

Datum 18 november 2024
Ons kenmerk @@@@

CONCEPT

Bijlage 5 Memo bodemkwaliteit

Memo: Bodemkwaliteit voor kavels (kadastraal bekend als gemeente Kooten, sectie D, nummers: 5988 en 5989) Flaaskampke Twijzel

Datum: 8 juli 2024

Opgesteld door: K.F. Slagman

De basis voor de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem is vastgelegd in de Nota Bodembeheer 2018 van de gemeente Achtkarspelen. In deze Nota zijn voor de kavels aan Flaaskampke de kwaliteits- en functieklassen; landbouw/natuur vastgesteld.

In 2017 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (door Milieutechniek Rouwmaat, projectnummer MT-17238, d.d. 22-6-2017), waar de kavels onderdeel van zijn geweest. Op basis van de onderzoeksresultaten van dit verkennend onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit van het perceel indicatief voldoet aan de kwaliteitsklasse landbouw/natuur.

Gezien de 'datering' van het verkennend bodemonderzoek kan worden gesteld dat sinds de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek er naast het bouwrijp maken van de kavels geen andere activiteiten op het betreffende perceel zijn uitgevoerd, waardoor mogelijk milieu hygiënische beperkingen kunnen zijn ontstaan ten aanzien van de bodemkwaliteit. Voorheen hebben de kavels deel uitgemaakt van het naastgelegen sportveld. Daarvoor hebben de kavels een agrarische bestemming (weiland) gehad.

Indien grondverzet noodzakelijk is, moet worden voldaan aan de regels in het Besluit activiteiten leefomgeving (paragraaf 3.2.26 en 4.124)

