

# Verkoopbrochure

## Woningbouwkavel

### Lege Seis 17 te Buitenpost



In deze brochure treft u beknopt de belangrijkste informatie aan over de uitgifte van de resterende bouwkaavel in de wijk Lutkepost in Buitenpost. In deze brochure wordt ingegaan op de volgende zaken:

## Inhoudsopgave

1. Algemeen.....	3
2. Voor wie is de grond bestemd .....	3
3. Planologisch kader .....	3
<b>3.1 Bestemmingsplan.....</b>	<b>3</b>
<b>3.2 Parkeren .....</b>	<b>6</b>
<b>3.3 Nutsvoorzieningen .....</b>	<b>6</b>
4. Grond- en kavelprijs.....	6
5. Inschrijfprocedure .....	6
6. Inschrijfvoorwaarden .....	7
7. Toewijzingsprocedure .....	8
8. Verkoopvoorwaarden .....	9
<b>8.1 Algemene verkoopvoorwaarden .....</b>	<b>9</b>
<b>8.2 Bijzondere verkoopvoorwaarden .....</b>	<b>9</b>
<b>8.3 Bodemkwaliteit .....</b>	<b>11</b>
9. Vragen.....	11
10. Bijlagen.....	11
Bijlage 1 Verkavelingskaart .....	12
Bijlage 2 Uitsnede plankkaart.....	13
Bijlage 3 Welstandsnota Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen .....	14
Bijlage 4 Algemene voorwaarden Verkoop bouwterrein Gemeente Achtkarspelen 1993.....	15
Bijlage 5 Model reserveringsovereenkomst.....	16
Bijlage 6 Model koopovereenkomst.....	17
Bijlage 7 Memo bodemkwaliteit .....	18

*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

De gemeente Achtkarspelen (hierna 'de gemeente') heeft aan de Lege Seis te Buitenpost nog een resterende woningbouwkavel beschikbaar en heeft besloten via een lotingsprocedure openbaar te verkopen. De betreffende woningbouwkavel ligt aan de Lege Seis 17 in de wijk Lutkepost. Het dorp Buitenpost kenmerkt zich als een regionale kern en heeft daardoor veel voorzieningen. Onder andere supermarkten, sportverenigingen en scholen zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Daarnaast kunt u in Drachten (op +/- 20 min.) terecht voor de grotere ketens en voorzieningen.



Globale ligging Lege seis 17 te Buitenpost

Binnen de vigerende bestemming Wonen is het mogelijk om hierop één vrijstaande woning te realiseren, bestemd voor één huishouden en met inachtneming van de gestelde randvoorwaarden zoals verderop in deze verkoopbrochure beschreven. Het overige deel is bestemd voor tuin. De betreffende bouwkavel is kadastraal bekend gemeente Buitenpost, sectie A, nummer 6114 en heeft de een oppervlakte van circa 662 m<sup>2</sup>. Zie **(bijlage 1)** voor een schetsmatige weergave van de indeling en ligging. De bouwkavel wordt verkocht tegen een vaste koopsom tijdens een openbare lotingsbijeenkomst.

## 2. Voor wie is de grond bestemd

De bouwkavel is bestemd voor de realisatie van een vrijstaande woning in particulier opdrachtgeverschap. Hiervoor kan iedere natuurlijk persoon met een minimale leeftijd van 18 jaar zich inschrijven, mits deze persoon voldoet aan de hierna in hoofdstuk 6 beschreven voorwaarden voor inschrijving.

## 3. Planologisch kader

### 3.1 Bestemmingsplan

De bouwkavel aan de Lege Seis te Buitenpost valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan van Achtkarspelen zijnde het "Veegplan Achtkarspelen" (vastgesteld op 4 juli 2019) en de

Beheerverordening Dorpen Achtkarspelen (vastgesteld op 16 juni 2016). De in dit gedeelte van omgevingsplan vallende gronden kennen de bestemming wonen.

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
  - ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
  - verkoop van goederen via internet;
  
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen,

met de daarbij behorende:

- c. erven;
  
- d. paden;
  
- e. openbare nutsvoorzieningen;
  
- f. waterlopen en waterpartijen;
  
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **7.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  - 1. als hoofdgebouw dienen uitsluitend woningen te worden gebouwd;
  
  - 2. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
  
  - 3. een hoofdgebouw dient uitsluitend binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
  
  - 4. de afstand van niet-aaneen gebouwde zijden van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,5 m dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze minder is;
  
  - 5. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
  
  - 6. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 11 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
  
  - 7. de dakhelling van een hoofdgebouw mag, met uitzondering van de bestaande plat afgedekte delen, niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
  
  - 8. voor de gronden ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen" zijn uitsluitend twee aan een gebouwde woningen toegestaan.

- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen per hoofdgebouw mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen, wanneer de gezamenlijke oppervlakte van het bouwperceel en de gronden bestemd als tuin meer is dan 500 m<sup>2</sup> mag deze oppervlakte ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
  3. ten hoogste 50% van het erf buiten het bouwvlak gelegen mag worden bebouwd, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dit meer is;
  4. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen; de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 2,5 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien hoger;
  5. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw is ten minste 1 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw; de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;
  6. de dakhelling van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet minder dan 15° bedragen, tenzij deze gebouwen plat zijn afgedekt;
  7. de afstand tussen vrijstaande bijgebouwen onderling en ten opzichte van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet minder dan 1 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

#### *Plankaart*

Een uitsnede van de plankaart is als **(bijlage 2)** toegevoegd bij deze brochure. 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 woningen 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 3**) zijn ook van toepassing. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd, deze komen voor rekening van de gegadigde.

### **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 gegadigde.

### **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 Buitenpost in een gebied waar sprake is van netcongestie. Vooralsnog houdt dit in dat Liander voor Buitenpost vooralsnog standaard huisaansluiting met 3x25A honoreert. Indien een zwaardere aansluiting met 3 fasen 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](http://www.mijnaansluiting.nl). De daarbij behorende tarieven kunt u terugvinden op [www.liander.nl/tarieven](http://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 kavel wordt vanuit Liander bepaald, de gemeente heeft hier geen invloed en is hier ook niet verantwoordelijk voor.

## **4. Grond- en kavelprijs**

De vastgestelde prijs voor deze bouwkaavel bedraagt **€ 100.000,- excl BTW**, zijnde een bedrag van **€ 121.000,- inclusief 21% 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 bouwkaavel is ten tijde van toewijzing kadastraal ingemeten.

## **5. Inschrijfprocedure**

### *Inschrijfformulier*

Als u belangstelling heeft voor de bouwkaavel 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](http://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.

#### *Inschrijftermijn*

De inschrijftermijn duurt 20 kalenderdagen en loopt van **7 november 2024 tot en met 27 november 2024**. Uw digitale inschrijving moet uiterlijk **27 november 2024 om 23:59 uur** ontvangen zijn. Als u zich inschrijft voor de kavel krijgt u binnen drie (3) werkdagen hiervan een schriftelijke ontvangstbevestiging. Ontvangt u geen bevestiging van u inschrijving dan moet u contact opnemen met de gemeente, waarschijnlijk is er iets misgegaan met uw inschrijving.

Let erop dat u het inschrijfformulier volledig invult en alle gevraagde bijlagen worden bijgevoegd. Onvolledig ingevulde formulieren worden niet geaccepteerd en derhalve niet meegenomen in de toewijzing.

#### *Toewijzingsprocedure*

Na sluiting van de inschrijvingstermijn zal worden beoordeeld of de toewijzing van de bouwkavel middels een loting dient plaats te vinden. De loting vindt plaats tijdens een openbare bijeenkomst onder toezicht van notaris mw. F. Spa van Sekuer notarissen, dan wel een waarnemer van voornoemde notaris (hierna verder 'de notaris'). Zie hierna in hoofdstuk 7.

## **6. Inschrijfvoorwaarden**

Als u belangstelling heeft voor de bouwkavel 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 uw eigen huishouden. 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 de bouwkavel. 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

### *Toewijzingsprocedure*

Na sluiting van de inschrijvingstermijn zal worden beoordeeld of de ontvangen inschrijvingen voldoen aan de gestelde inschrijfvoorwaarden. Als een of meerdere inschrijvers voldoen aan de gestelde inschrijfvoorwaarden, kan de inschrijver in aanmerking komen voor de toewijzing van de gewenste bouwka­vel. Als er voor een en dezelfde bouwka­vel meerdere geldige inschrijvingen zijn gedaan zal de toewijzing geschieden middels een loting. Indien voor een bouwka­vel slechts één inschrijfformulier is ontvangen, dan wordt die bouwka­vel aan de indiener van dat ene inschrijfformulier toegewezen.

In de periode van **28 november tot en met 5 december 2024** zullen de ontvangen inschrijvingen worden beoordeeld en zal worden bekeken of een toewijzing middels een loting noodzakelijk is. Als blijkt dat er een loting uitgevoerd moet worden, wordt deze loting gepland **op 10 december 2024**.

### *Loting*

De loting vindt plaats tijdens een openbare bijeenkomst in aanwezigheid van een lid van het college van B&W op het gemeentehuis te Buitenpost. De trekking is onder toezicht van de notaris, dan wel een waarnemer van de notaris. Door deelname geeft u toestemming om uw persoonsgegevens (naam, geboortedatum en plaats) op te nemen in het door de notaris op te maken proces-verbaal van de loting.

Indien er een loting wordt georganiseerd ontvangt u een schriftelijke uitnodiging met daarin uitleg over de procedure. Om deel te nemen aan de toewijzing dient u zelf, of een gemachtigde, op de dag van de toewijzing in persoon tijdig op de locatie van de lotingsbijeenkomst aanwezig te zijn. Elke Inschrijver dan wel gemachtigde die niet of niet tijdig (dus nadat de notaris de lotingsbijeenkomst door het sluiten van de deur heeft geopend) aanwezig is bij de lotingsbijeenkomst wordt uitgesloten van deelname aan de loting.

### *Lotingsprocedure*

1. Er vindt slechts een loting plaats indien en voor zover er voor de bouwka­vel meerdere inschrijfformulieren zijn ontvangen. Indien voor de desbetreffende bouwka­vel slechts één inschrijfformulier is ontvangen, dan wordt de bouwka­vel aan de indiener van dat ene inschrijfformulier toegewezen.
2. De door de gemeente aangewezen notaris is belast met de procedure van de kaveltoewijzing. De kaveltoewijzing vindt hetzij plaats ten kantore van de aangewezen notaris dan wel in het gemeentehuis.
3. Alle ontvangen en goedgekeurde inschrijvingen worden bij binnenkomst geregistreerd en krijgen van de notaris een lotnummer toebedeeld. De lotnummers worden gevouwen in een glazen kom gedaan.



4. De notaris zorgt dat de lotnummers in de kom goed worden geschud en verricht de eerste trekking. De notaris leest het getrokken lotnummer voor en maakt de naam bekend van de gegadigde behorende bij het getrokken lotnummer.
5. De bouwkavel wordt aan de betreffende gegadigde toegewezen.
6. Zodra de bouwkavel door middel van voorgaande stappen door de notaris is toegewezen, legt de notaris aansluitend – eveneens via loting – een reservelijst aan van de niet voor een bouwkavel ingelote gegadigden.
7. Op deze reservelijst worden de niet ingelote gegadigden op volgorde van trekking vermeldt. Deze gegadigden komen voor reservering van een kavel in aanmerking, indien de bouwkavel die eerder gedurende de loting is toegewezen, binnen een periode van **twee (2) maanden** opnieuw ter beschikking van de gemeente komt. Na afloop van voornoemde periode komt reservelijst te vervallen en staat het de gemeente vrij de kavel op de door haar gewenste wijze opnieuw te koop aan te bieden.
8. Indien de bouwkavel overeenkomstig stap 7 weer ter beschikking van de gemeente komt, wordt de kavel op volgorde van plaatsing op de reservelijst via een reserveringsovereenkomst aan de hoogst genoteerde gegadigde aangeboden. Indien geen van de gegadigden op de reservelijst de bouwkavel wenst te reserveren, staat het de gemeente vrij de desbetreffende bouwkavel op de door haar gewenste wijze opnieuw te koop aan te bieden.

#### *Toewijzing aanbieding reserveringsovereenkomst*

Als er een bouwkavel aan u wordt toegewezen, ontvangt u na afloop van de loting per e-mail een reserveringsovereenkomst overeenkomstig het bijgevoegde model (**Bijlage 5**). Deze dient u per omgaande doch uiterlijk binnen **vijf (5) werkdagen** te ondertekenen en aan de gemeente terug te sturen. Binnen **tien (10) werkdagen** na de toewijzing dient de verschuldigde reserveringsvergoeding van **€ 1.500,- excl. BTW** door u te zijn overgemaakt op het rekeningnummer van de gemeente. U ontvangt hiervoor een factuur.

## **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 4**).

### **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 5**) en koopovereenkomst (**Bijlage 6**);

#### *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. 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 bouwkaavel 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 erfdiensbaarheden. De gemeente verleent geen andere vrijwaring dan die voor de eigendom.
- m. De winnende 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 bouwkaavel zelf aan te leggen. De aansluiting in het openbaar gebied op de hoofdriolering geschiedt door de gemeente.
- n. De winnende gegadigde gaat er mee akkoord dat op de bouwkaavel niet mag worden geheid;
- o. Aan de winnende gegadigde wordt een zelfbewoningsplicht opgelegd op voor de duur van **drie (3) jaar**.
- p. De gemeente heeft, indien de gemeente dit wenst, een recht van terugkoop van de bouwkaavel 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 6**) 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@t-diel.nl](mailto:grondzaken@t-diel.nl) o.v.v. uitgifte Lege Seis.

## 10. Bijlagen

Bijlage 1: Verkavelingstekening;

Bijlage 2: uitsnede plankaart Lege seis 17 (kavel 8);

Bijlage 3: Welstandsnota Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen (22 oktober 2020);

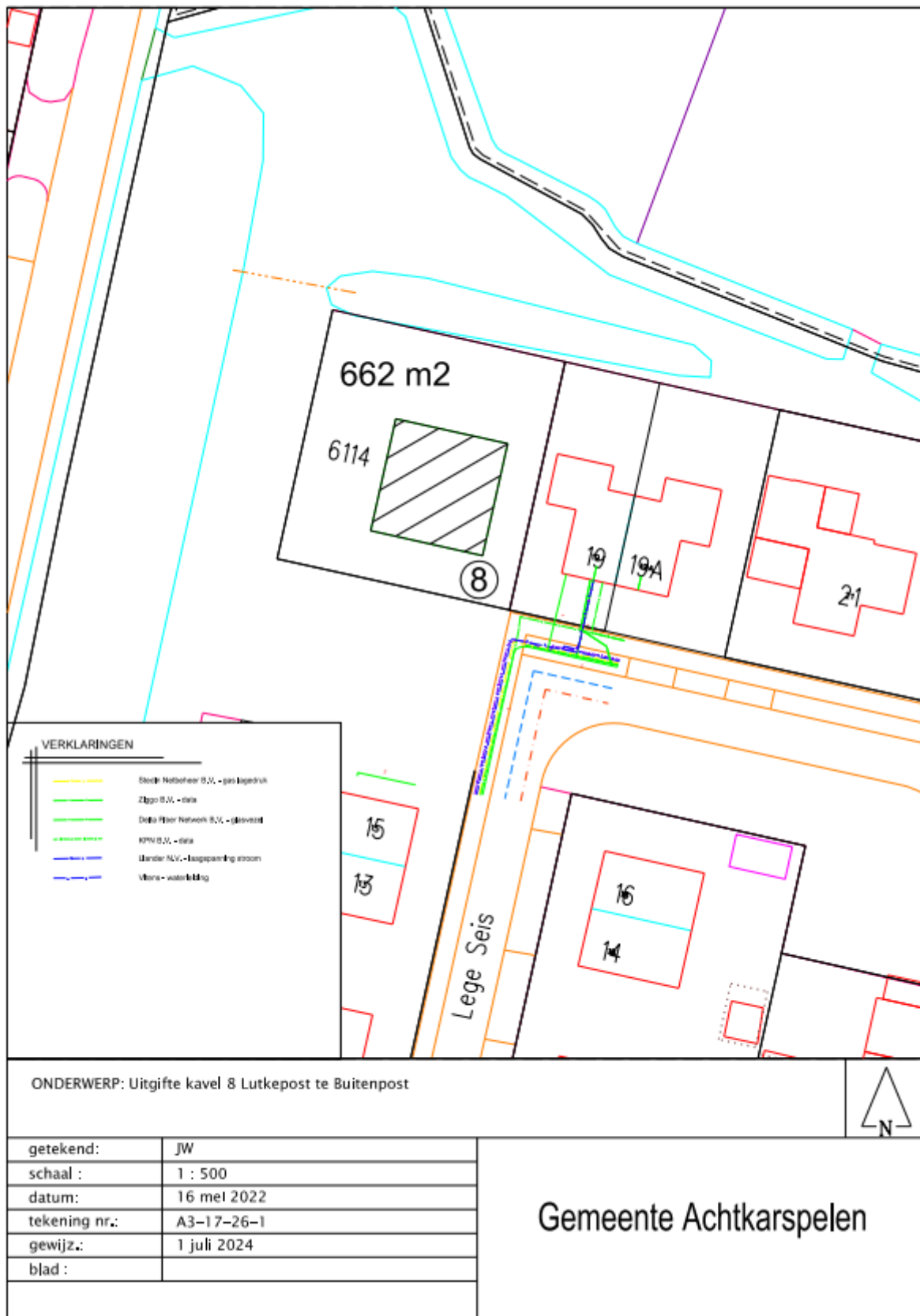
Bijlage 4: Algemene Voorwaarden Verkoop bouwterrein Gemeente Achtkarspelen 1993;

Bijlage 5: Model reserveringsovereenkomst;

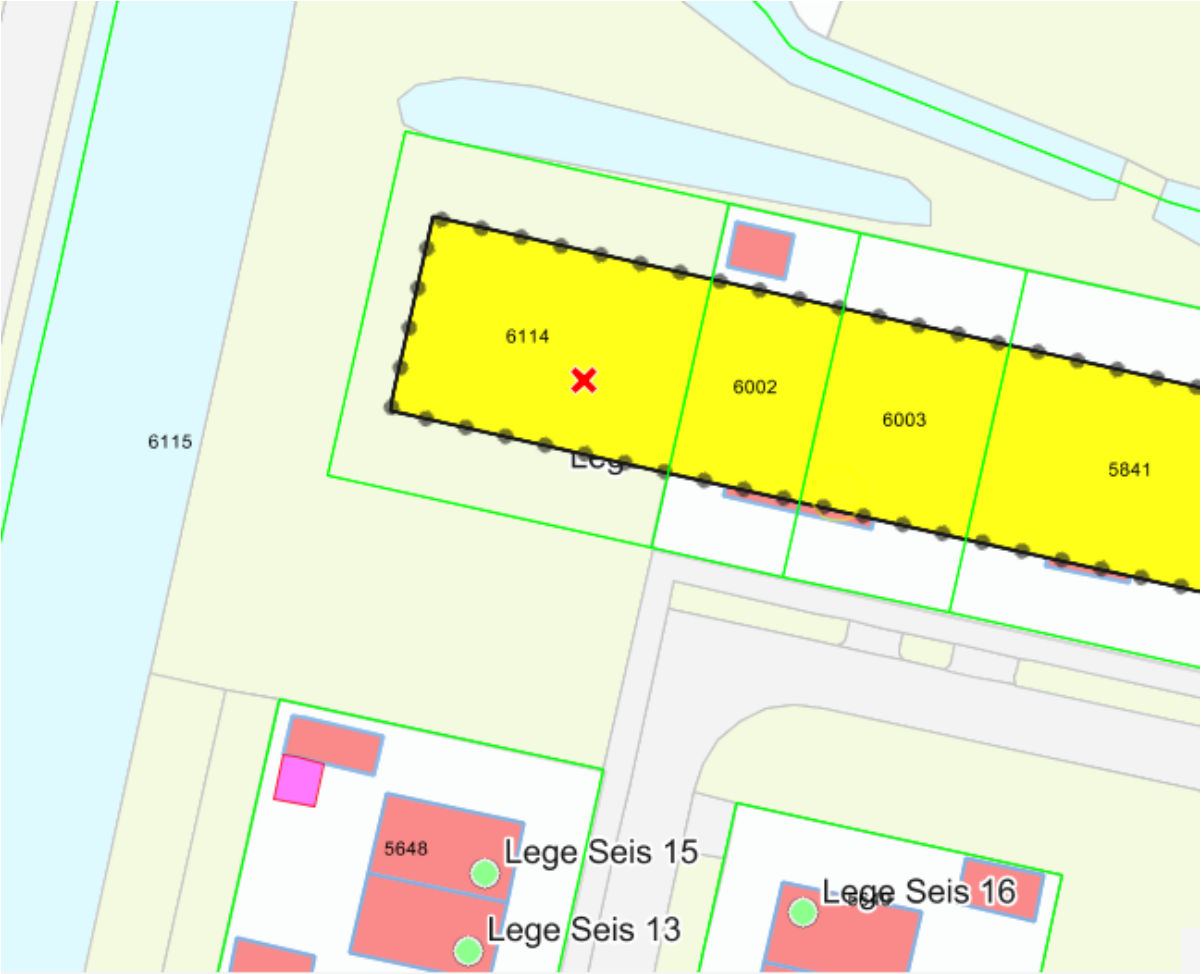
Bijlage 6: Model koopovereenkomst;

Bijlage 7: memo bodemkwaliteit Lege Seis (8 juli 2024).



## Bijlage 1 Verkavelingskaart



Bijlage 2 Uitsnede plankaart



## Bijlage 3 Welstandsnota Ontwerpprincipes voor bouwen in Achtkarspelen

Gebiedsnummer: 10		Gebiedsnaam: Individuele bouw	
Foto's		Algemene gebiedsintentie: U  Re Iv	
Gebiedskennmerken en criteria			
			
<b>Plaatsing</b>	Hooftgebouwen 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	◆	◆
<b>Hoofdvorm</b>	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 vloeïend opgezet		◆
	Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur of kennen een bijzondere vormgeving		◆
<b>Aanzichten</b>	Er is sprake van een gerichtheid op de openbare ruimte	◆	
	De geleiding en compositie van de gevel is sterk individueel of juist per cluster in onderlinge samenhang		◆
<b>Opmaak</b>	Gevels hebben in hoofdzaak een streng 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 dorstranden terughoudend kleurgebruik		◆
	Detailering is eenvoudig tot sterk		◆
	Bijgebouwen zijn ondergeschikt		◆
<b>Overige</b>	Voor reclame-uitingen geldt bescheidenheid.	◆	

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

**Bijlage 4 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 opstallen 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 5 Model reserveringsovereenkomst**

# RESERVERINGSOVEREENKOMST

Datum 5 augustus 2024

Ons kenmerk @ @ @ @ @

## Betreffende: Bouwkavel 8, Lege Seis 17 te Buitenpost

### 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;

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 Gegadigde**"; anderzijds.

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

### NEMEN HET NAVOLGENDE IN AANMERKING:

- A. De Gemeente is eigenaar van het perceel met verdere toe- en aanbehooren, plaatselijk gelegen aan de Lege Seis 17 te Buitenpost, kadastraal bekend gemeente kadastraal bekend gemeente Buitenpost, sectie A, nummer 6114, ter grootte van ca. 662 m<sup>2</sup>;
- B. De Gemeente wil doormiddel van een openbare inschrijvingsprocedure, de verkoop van voormelde kavel de realisatie van een vrijstaande woning in het particulier opdrachtgeverschap mogelijk maken;
- C. De Gegadigde is doormiddel van een selectie en lotingsprocedure in aanwezigheid van de betrokken notaris op datum X geselecteerd voor deze kavel;
- D. De koopprijs van deze kavel bedraagt circa € @ @ @,- per m<sup>2</sup> (excl. BTW en kosten koper);
- E. De Gegadigde is geïnteresseerd in de bouw van een vrijstaande woning op de kavel (zie [Bijlage 1](#)) en wil daartoe een Bebouwingsvoorstel ontwikkelen;
- F. Het Bebouwingsvoorstel dient te voldoen aan de eisen, zoals die in het vigerende bestemmingsplan en welstand worden gesteld, zodat dit kan leiden tot het recht van koop van de gereserveerde Bouwkavel;

Datum 5 augustus 2024  
Ons kenmerk @@@@

- G. 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

Datum

5 augustus 2024

Ons kenmerk

@@@@@

### **Definities**

De navolgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

- Bebouwingsvoorstel:** een ontwerp voor de bebouwing van de Bouwkavel van voldoende uitwerkingsniveau om te kunnen beoordelen of het kan voldoen aan de eisen die gesteld worden in het bestemmingsplan en aanvullende kwaliteitseisen, dat minimaal bestaat uit de gevelaanzichten, doorsneden, plattegronden, de situering, eventuele gezichtsbepalende details van het bouwplan en de parkeergelegenheid op het terrein.
- Beschikbaar houden:** gereserveerd houden, dat wil zeggen niet aan derden aan te bieden, te verkopen, in juridisch of economisch eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven of daarop een opstalrecht te vestigen. De reservering is opzegbaar voor de Gegadigde en opzegbaar op de in de overeenkomst bepaalde voorwaarden voor de Gemeente.
- In behandeling nemen:** de normale procedure doen doorlopen, welke procedure zowel kan leiden tot goedkeuring als afwijzing of eventueel aanhouden van de beslissing.
- Bouwkavel:** de op de verkavelingstekening aangeduide grond die voor de Gegadigde is gereserveerd, bestemd voor de oprichting van een vrijstaande woning zoals schetsmatig weergegeven op bijgevoegde reserveringstekening ([Bijlage 1](#)).
- Aanvullende kwaliteitseisen:** de omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden voor het realiseren van de bebouwing zowel in zijn algemeenheid als op kavelniveau, waaraan het Bebouwingsvoorstel dient te voldoen.
- Reserveringsperiode:** de periode vanaf de aanvang van deze overeenkomst tot aan de datum waarop het Bebouwingsvoorstel definitief is afgewezen, of tot aan de datum waarop de reservering door de gegadigde wordt opgezegd, of tot aan de datum waarop de grondaanbieding van de Gemeente aan de Gegadigde is verlopen zonder dat is geaccepteerd, dan wel tot aan de datum waarop de overeenkomst anderszins krachtens de hierna volgende bepalingen eindigt of een koopovereenkomst is gesloten.
- Voorlopig beoordelen:** een oordeel afgeven over de inpasbaarheid binnen het bestemmingsplan één en ander voorafgaand aan de toetsing die plaatsvindt in het kader van de beoordeling van een formele bouwaanvraag, en zonder dat aan het voorlopig oordeel rechten ten aanzien van de goedkeuring van de formele bouwaanvraag kunnen worden ontleend.

**Artikel 1 – Doel van de overeenkomst**

- 1.1 Het doel van deze overeenkomst is het reserveren van een Bouwkavel voor de Gegadigde, die 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.

**Artikel 2 – Verplichtingen van de Gemeente**

- 2.1 De Gemeente heeft de verplichting om:
  - a. de op de verkavelingstekening aangegeven Bouwkavel gedurende de reserveringsperiode voor de Gegadigde beschikbaar te houden;
  - b. tijdig en adequaat te reageren op de toezending van een ontwerp Bebouwingsvoorstel ter voorlopige beoordeling met inachtneming van wettelijke termijnen.
- 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 lid 1 en 2 van dit artikel is bepaald echter volledig haar 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 t.a.v. de afdeling grondzaken van de opzegging schriftelijk in kennis te stellen.

Datum

5 augustus 2024

Ons kenmerk

@ @ @ @ @

- 4.3 De Gemeente heeft het recht om de overeenkomst schriftelijk op te zeggen, indien:
- a. niet tijdig een Bebouwingsvoorstel ter voorlopige beoordeling is ingediend;
  - b. 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;
  - c. gedurende de reserveringsperiode een omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend voor de betrokken Bouwkavel op basis van een ander plan dan het Bebouwingsvoorstel;
  - d. de Gegadigde één van de bepalingen in de reserveringsovereenkomst niet nakomt dan wel in strijd daarmee handelt.

#### **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: achttienhonderd vijftien euro**. Dit bedrag zal worden verrekend bij het betalen van de koopsom van de Bouwkavel, indien een koopovereenkomst tot stand komt.
- 5.2 De reserveringsvergoeding is ineens verschuldigd bij het aangaan van deze overeenkomst en dient **binnen 10 werkdagen** te zijn 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, dan wel bij niet of niet tijdig accepteren van de grondaanbieding. Indien de Gegadigde de overeenkomst echter opzegt omdat de Gemeente zijn/haar (aan de eerder door de Gemeente gestelde eisen voldoende) Bebouwingsvoorstel(len) niet heeft goedgekeurd, zal wel terugbetaling van de reserveringsvergoeding plaatsvinden. 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.
- 5.4 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 kosten voor het tot stand komen van deze tekening 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 te beoordelen in hoeverre het ingediende Bebouwingsvoorstel naar de uiterlijke verschijningsvorm voldoende passen 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. Indien de tweede variant (zijnde het definitieve Bebouwingsvoorstel) 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 aanvraag 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 voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te dienen voordat het definitieve Bebouwingsvoorstel door de Gemeente bij beoordeling, behoudens toetsing in het kader van de formele aanvraag, is geaccepteerd en een koopovereenkomst is ondertekend. Indien in strijd met deze bepaling een of meer omgevingsvergunningsaanvragen 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 een 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 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 bepaling] 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 gereede 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**

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 voorstel 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;

Datum 5 augustus 2024  
Ons kenmerk @@@@

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

#### Artikel 14 – 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 15 – Bijlagen

De volgende bijlage(n) maken een onlosmakelijk deel uit van de onderhavige reserveringsovereenkomst. Zij worden daartoe mede door partijen gearafeerd.  
Bijlage 1: Verkavelingstekening nr. A3-17-26-1 d.d. 1 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:

\_\_\_\_\_  
dhr.mw. @@@@

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

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

**Bijlage 6 Model koopovereenkomst**

# KOOPOVEREENKOMST

## Betreffende woningbouw

Datum @ @ @ @ @

Ons kenmerk @ @ @ @ @

### Betreffende: bouwkvavel 8 ter realisatie van een **vrijstaande woning aan de Lege Seis 17 te Buitenpost**

#### 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;

#### (Optie 2A: Particulier voor vrijesector kavels)

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 het perceel met verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk gelegen aan de Lege Seis 17, kadastraal bekend gemeente kadastraal bekend gemeente Buitenpost, sectie A, nummer 6114, ter grootte van ca. 662 m<sup>2</sup>;
- B. De Gemeente wil doormiddel van een openbare inschrijvingsprocedure, de verkoop van het voormelde perceel de ontwikkeling en de bouw van een vrijstaande woning 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 voormelde bouwkvavel 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 bouwkvavel te ontwikkelen en te realiseren en de daarvoor benodigde ondergrond van de Gemeente aan te kopen;

Datum @@@@@  
Ons kenmerk @@@@@

- 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;
- 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:

CONCEPT

Datum @ @ @ @ @  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

### **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 Lege Seis 17 te Buitenpost, uitmakende een gedeelte/ aaneengesloten gedeelte van de/het perce(e)l(en) kadastraal bekend gemeente kadastraal bekend gemeente Buitenpost, sectie A, nummer 6114, ter grootte van ca. 662 m<sup>2</sup>, zoals nader met \*\*\*\*\* (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 € \*\* (zegge: \*\*\*\*\*) exclusief B.T.W. ( is € inclusief B.T.W.) en kosten Koper, [prijspeil \*\*-\*\*-\*\*, te vermeerderen met indexering zoals hierna aangegeven,] exclusief omzetbelasting.
- 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 onverbreekelijk 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 erfdienstbaarheid(heden), kwalitatieve verplichting(en), kettingbeding(en), beperkte recht(en) dan in deze overeenkomst staan vermeld of uit het kadaster zouden blijken.

Datum @ @ @ @ @  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

### **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 (zie betreffende uitgifte tekening voor toepasselijkheid)**

#### **Artikel 12 – Opstalrecht voor nutsvoorzieningen**

Op het gedeelte van het Verkochte, zoals schetsmatig met streeparcering aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening met nummer \*\*\*\*\* en datum \*\*-\*\*-\*\*, wordt ten behoeve van \*\*\*\*\* (opstaller) een opstalrecht nutsvoorzieningen gevestigd. De kosten van het vestigen van het opstalrecht komen ten laste van de Koper.

#### **Artikel @@ – 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). [OPTIE:] 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.



Datum

@ @ @ @ @

Ons kenmerk

@ @ @ @ @

### **Artikel @@ – 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. Het verwijderen van bomen, boomwallen, de andere opgaande beplanting of watergangen mag alleen na schriftelijke toestemming van de Gemeente. [Optie] 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 @@ – Gedoogplicht voorzieningen van openbaar nut**

1@.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.

1@.2 De Koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht onveranderd en niet verplaatst te laten bestaan.

1@.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.

1@.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.

1@.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.

1@.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.

1@.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.

1@.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.

1@.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

Datum @ @ @ @ @  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

de Koper, zodat deze verplichtingen ook zullen gelden voor opvolgende eigenaren van het Verkochte.

#### **Artikel @@ – Zelfbewoningsplicht**

- 1@.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”.
- 1@.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.
- 1@.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 of op grond van het gestelde in artikel @ (ABC bepaling) ten aanzien van de door de Gemeente erkende tussenpersoon.
- 1@.4 De Gemeente kan op schriftelijk en gemotiveerd verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel.
- 1@.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 @ – Anti-speculatiebeding**

- 1@.1 Het is de Koper en/of zijn rechtsopvolgers verboden het Verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden -waaronder de overdracht van de economische eigendom- en/of met zakelijke rechten -anders dan het recht van hypotheek- te bezwaren of te verhuren gedurende een periode van drie (3) jaar ingaande de datum van het passeren van de akte van levering. De Koper dient derhalve het Verkochte en de op het Verkochte te bouwen woning ten behoeve van zijn eigen huishouden aan te wenden gedurende genoemde periode van drie (3) jaren.
- 1@.2 De Gemeente kan de Koper op schriftelijk en gemotiveerd verzoek ontheffing verlenen van het onder lid 1 genoemde verbod.

#### **Artikel @ – Recht van terugkoop**

- 1@.1 Indien niet uiterlijk binnen drie (3) 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 hypotheek 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

Datum @ @ @ @ @  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

eventueel aan of op het Verkochte verrichte of aangebrachte werken kan geen vergoeding van de Gemeente worden gevorderd.

1@.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.

1@.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 12 – Kettingbeding

12.1 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) [ @ @ @ bijzondere bepalingen die ook in de toekomst moeten gelden; let op het gebruik hoort hier in ieder geval niet toe → het bestemmingsplan regelt wat wel en niet gebouwd mag worden @ @ @ altijd artikel boetebepaling opnemen @ @ @ ] van deze koopovereenkomst en artikel(en) [ indien van toepassing in deze koopovereenkomst: artikel 3.4, 3.6, 3.7, 4.1 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.

12.2 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 13 – Kwalitatieve verplichting

In aanvulling op de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn Partijen overeengekomen dat de artikel(en) \*\*\*\*\* van deze koopovereenkomst als kwalitatieve verplichting worden gevestigd.

### Artikel 14 – Boetebeding (niet nakomen van bepalingen opgenomen in het kettingbeding en specifieke bepalingen in deze overeenkomst)

In afwijking van artikel 12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden verbeurt de Koper voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit artikel 3.4, 3.6, 3.7 en 4.1 van de Algemene Verkoopvoorwaarden en artikel 4, 5\*\* 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,-.

Datum

@ @ @ @ @

Ons kenmerk

@ @ @ @ @

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 \*\* van de Algemene verkoopvoorwaarden en artikel \*\* van deze koopovereenkomst nakoming te vorderen.

#### **Artikel 15 – Rentevergoeding, Ontbinding overeenkomst**

- 15.1 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 BW 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.
- 15.2 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.
- 15.3 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 16 – 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.

#### **Artikel 17 – 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 18 – 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 19 – 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

Datum @ @ @ @ @  
Ons kenmerk @ @ @ @ @

noodzakelijk achten in verband met een juiste en correcte uitvoering van deze overeenkomst en daarin vermelde rechtshandelingen.

**Artikel 20 – Totstandkomingsvereiste**

Deze overeenkomst komt tot stand nadat het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel (*dan wel de Gemeenteraad indien vereist*) 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 21 – 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: Financiële bijlage

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. @ @ @ @ @

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

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

Disclaimer

*Dit document dient enkel en alleen om een indruk te geven van een koopovereenkomst en welke zaken daarbij onder meer vastgelegd worden tussen de gemeente Achtkarspelen en haar wederpartij. 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 7 Memo bodemkwaliteit

### **Memo: Bodemkwaliteit voor kavel (kadastraal bekend als gemeente Buitenpost, sectie , nummer: 6114) Lege Seis Buitenpost**

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 is voor de kavel aan de Lege Seis de kwaliteitsklasse; Landbouw/natuur en functieklassen; Wonen vastgesteld. In 2021 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (door Vakama, rapportnummer 21009, d.d. 3-7-2021), waar de kavel onderdeel van is geweest. Op basis van de onderzoeksresultaten van dit verkennend onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit van de bovengrond van het perceel indicatief voldoet aan de kwaliteitsklasse Wonen en dat de ondergrond voldoet aan de kwaliteitsklasse Landbouw/natuur.

De onderzoeksgegevens uit 2021 zijn nog voldoende representatief voor de bodemkwaliteit. Sinds de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek zijn er, zover bij de gemeente bekend, geen activiteiten op het betreffende perceel uitgevoerd waardoor mogelijk milieu hygiënische beperkingen kunnen zijn ontstaan ten aanzien van de bodemkwaliteit. De kavel heeft voor zover bekend altijd 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)

