

GEMEENTE BUNSCHOTEN

Voorwaarden behorende bij de verkoop van 9 vrije sectorkavels in Rengerswetering–eiland 6

I. Overdracht en koopprijs

Artikel 1

De akte van levering, waartoe partijen zich verbinden mee te werken, zal ten overstaan van een door koper aan te wijzen notaris worden verleden uiterlijk binnen één maand nadat de omgevingsvergunning ten behoeve van de bebouwing op het verkochte, onherroepelijk is.

Artikel 2

De koopprijs moet aan de gemeente Bunschoten worden voldaan uiterlijk binnen één maand nadat de in artikel 1 genoemde omgevingsvergunning onherroepelijk is, of indien het verlijden van de akte van levering eerder plaatsvindt, bij het tekenen van de akte van levering.

Artikel 3

In het geval de koper naar het oordeel van burgemeester en wethouders nalatig is in de medewerking aan het verlijden van de akte van levering, verbeurt hij, ten behoeve van de gemeente Bunschoten, een dadelijk opeisbare boete van twee procent (2%) van de in de koopovereenkomst genoemde koopprijs voor elke maand gedurende welke deze nalatigheid voortduurt, te voldoen bij het tekenen van de akte van levering.

Artikel 4

- a. De koper is met ingang van de eerste dag na verloop van een termijn van één maand na het onherroepelijk worden van de in artikel 1 genoemde omgevingsvergunning tot en met de dag van betaling van de koopprijs over het totaal bedrag van de koopprijs een rente verschuldigd berekend naar twee procent (2%) boven de debetrente die de N.V. Bank voor Nederlandse Gemeenten in rekening brengt voor door de gemeente Bunschoten in rekening-courant opgenomen gelden, niet uitgaande boven de overeengekomen kredietgrens.
- b. In het geval de koopprijs gedeeltelijk is betaald, wordt de rentevergoeding vanaf de dag, volgende op die, waarop de gedeeltelijke betaling heeft plaatsgevonden, berekend over het nog te betalen gedeelte van de koopprijs.
- c. De gemeente is in geen geval gehouden tot restitutie of tot verrekening van de betaalde rentevergoeding, behoudens het onder d. bepaalde.
- d. Indien na het verstrijken van de onder a. bedoelde termijn de akte van levering niet wordt verleden, vanwege een oorzaak die voor rekening en risico van de gemeente is, zal de rentevergoeding als in dit artikel bedoeld, niet verschuldigd zijn zolang die oorzaak zich voordoet.

Artikel 5

Het is de koper verboden zonder toestemming van burgemeester en wethouders het gekochte in gebruik te nemen voordat de akte van levering is verleden.

Artikel 6

- a. Burgemeester en wethouders kunnen aan het verlenen van de in artikel 5 bedoelde toestemming de voorwaarde verbinden dat de koper de in artikel 4 onder a. bedoelde rente eveneens verschuldigd zal zijn, zolang hij het verkochte in gebruik neemt voordat de koopprijs is betaald. De rente zal dan worden berekend vanaf de dag dat de koper het verkochte in gebruik heeft genomen.
- b. De koper is de onder a. bedoelde rente in ieder geval verschuldigd, indien hij het verkochte in gebruik neemt, zonder dat hij de in artikel 5 bedoelde toestemming heeft verkregen.

Artikel 7

Het verkochte is voor rekening en risico van de koper vanaf de datum van het verlijden van de akte van levering. Indien ingebruikneming eerder plaatsvindt, geschiedt zulks voor eigen risico van de koper.

Artikel 8

Alle kosten en belastingen met betrekking tot de overeenkomst van koop en verkoop, van de akte van levering en van de aflevering waaronder begrepen de kosten van de ambtshalve kadastrale meting zijn voor rekening van de koper.

Het in de vorige zin bepaalde geldt ook wanneer de akte van levering niet wordt verleden vanwege een oorzaak bij de koper gelegen.

II. Ontbinding overeenkomst

Artikel 9

Indien de koper vóór het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft aangevraagd en/of verkregen, of op zijn roerende of onroerende goederen beslag is gelegd, zal de gemeente Bunschoten gerechtigd zijn de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 10

Elke actie tot ontbinding of vernietiging van de koopovereenkomst en de leveringsovereenkomst wordt in de akte van levering uitgesloten voorzover de wet dat toelaat.

III. Staat van het verkochte

Artikel 11

- a. Het verkochte zal worden geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, rechten en lasten. De gemeente Bunschoten geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning. De geleverde grond is bouwrijp gemaakt. Dat betekent dat de grond (geen zand)-overeenkomstig de bodemkwaliteitskaart- begroeiing met gras, op een hoogte van circa +0,40 meter NAP - zo goed als vlak – beschikbaar komt. In het verkochte liggen geen kabels of leidingen. Tot aan de erfgrens wordt een uitlegger voor vuilwaterafvoer richting het hoofdriool – één uitlegger per woning – beschikbaar gesteld. Per woning moet één aansluiting inclusief ontstoppingsstuk op de gekochte grond worden gemaakt door en voor rekening van de koper. Het (schone) hemelwater moet rechtstreeks door de beschoeiing worden afgevoerd richting de aangrenzende watergang als de kavel rechtstreeks grenst aan een watergang. Bij woningen die niet grenzen aan de watergang moet het hemelwater via een zichtbare bovengrondse constructie worden afgevoerd naar de openbare ruimte. Deze afvoerconstructie moet zich bevinden op eigen terrein.
- b. Op openbare gronden faciliteert de verkoper op basis van de huidige verkaveling richting de nutspartijen dat de hoofdinfrastructuur van de (standaard) nutsvoorzieningen in de woonwijk Rengerswetering kan worden gelegd. De nutspartijen bepalen zelf of men tijdens de bouwrijpfase de noodzakelijke kabels en leidingen plus voorzieningen aangelegd. De nutsaansluitingen van de woning zelf zijn voor rekening en risico van de koper.

Koper is ermee bekend en accepteert voor eigen rekening en risico het gegeven dat er ten aanzien van de (aanleg van en/of aansluiting op de) elektra-infrastructuur momenteel sprake is van netcongestie en dat het al dan niet verkrijgen van een (toereikende) stroom of watervoorziening, en wanneer, afhankelijk is van de beschikbaarheid van stroom en/of water. Ook andere nutspartijen kunnen te maken krijgen of hebben met verschillen in vraag en aanbod. Nutspartijen zijn geen publiekrechtelijke partij waar de gemeente een overeenkomst mee aan kan gaan om aansluitingen af te dwingen. Koper kan de Gemeente hiervoor nimmer aansprakelijk stellen en vrijwaart de Gemeente van vorderingen van (door Koper ingeschakelde) derden ter zake. De Gemeente is derhalve nimmer aansprakelijk voor schade, kosten en/of ander nadeel die Koper hiervan ondervindt.

Artikel 12

Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte geheven worden, komen voor rekening van de koper met ingang van de datum van het verlijden van de akte van levering.

Artikel 13

Het verkochte kan door de koper in eigen gebruik en genot worden aanvaard zodra de koopprijs volledig is betaald en de akte van levering is ondertekend. De kosten van de feitelijke inbezitneming komen geheel ten laste van de koper.

Artikel 14

Verskil tussen de werkelijke en de in de koopovereenkomst genoemde grootte van het verkochte zal alleen dan aanleiding zijn tot verrekening indien het verzoek daartoe gedaan is binnen één jaar, nadat het verkochte kadastraal is opgemeten en aangetoond is dat:

- het verschil groter dan of gelijk is aan 1% van het opgegeven aantal vierkante meters en
- het verschil minimaal 10 m² bedraagt.

Artikel 15

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is een globaal onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een verkennend bodemonderzoek – bodemonderzoek – Rengerswetering eiland 6 en 7, dd. 21 oktober 2024, projectnummer: 20051507A, in welk rapport de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. De koper heeft recht op inzage in het rapport. Evenmin heeft verkoper, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

IV. Bestemming en bouwplicht

Artikel 16

Aan de verkochte grond dient door de koper de bestemming te worden gegeven, die aan deze grond overeenkomstig het omgevingsplan Rengerswetering vastgesteld op 16 april 2015, is gegeven. Ook dient de bebouwing te geschieden conform het stedenbouwkundig plan d.d. 15 januari 2025, vastgesteld door burgemeester en wethouders op 18 februari 2025 waarbij in het bijzonder wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waarin de beeldambitie van de gebouwde omgeving is beschreven. Ook moet worden voldaan aan de planbeschrijving en uitgiftevoorwaarden en voor wat betreft de architectuur aan het gestelde in de rapportage kavelpaspoorten, d.d. 8 oktober 2025 nr. 25224 -T

Artikel 17

- a. De bebouwing moet zijn aangevangen binnen één jaar nadat de omgevingsvergunning genoemd in artikel 1 onherroepelijk is.
- b. De bebouwing dient te zijn voltooid binnen 20 maanden nadat de omgevingsvergunning genoemd in artikel 1 onherroepelijk is.
- c. Ontheffing van het bepaalde onder a. en b. van dit artikel door burgemeester en wethouders is mogelijk, indien overschrijding van de termijnen het gevolg is van redenen buiten toedoen van de koper gelegen.

V. Vervreemding voor bebouwing

Artikel 18

- a. Het is koper niet toegestaan het verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden voordat aan voornoemde bouwplicht is voldaan. In bijzondere omstandigheden kan koper bij burgemeester en wethouders een gemotiveerd verzoek indienen tot vervreemding en mag de koper de onroerende zaak uitsluitend vervreemden na schriftelijke toestemming daartoe van burgemeester en wethouders en met inachtneming van de eventueel daarbij gestelde voorwaarden.

VI. Zelfbewoning en verbod tot verhuur

Artikel 19

1. Koper verplicht zich jegens de gemeente Bunschoten gedurende minimaal een termijn van vijf (5) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van eerste inschrijving in de Basisregistratie Personen van koper op het adres van het verkochte te blijven wonen almede het verkochte:
 - a) niet anders te (doen) gebruiken dan uitsluitend om zelf te bewonen;
 - b) niet aan derden te verhuren of anderszins in gebruik te geven.Hierbij geldt dat bewoning, huur of gebruik door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper materieel gelijkgesteld is aan eigen bewoning door de koper.
2. Bij overtreding van het bepaalde in lid 1 verbeurt koper ten behoeve van de gemeente, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is, een **boete** van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro). Daarnaast behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van de verplichting nakoming te vorderen.
3. De gemeente kan na schriftelijk verzoek koper geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 op grond van gebleken dringende persoonlijke omstandigheden aan de zijde van koper, welke geen afbreuk doen aan het belang dat met de toepassing van dit artikel is gediend en die maken dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onverkorte handhaving van de in lid 1 gevestigde verplichtingen onaanvaardbaar is. Aan deze ontheffing kunnen door de gemeente nadere voorwaarden worden verbonden.
4. De verplichtingen van koper om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van het verkochte voortvloeiende uit dit artikel worden ten deze gevestigd als kwalitatieve verplichting voor koper en diens rechtsopvolgers en zullen overgaan op degenen die het verkochte onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen. De gemeente zal steeds meewerken aan doorhaling van deze kwalitatieve verplichting indien en zodra de hiervoor vermelde termijn van vijf (5) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van eerste inschrijving in de Basisregistratie Personen van koper op het adres van het verkochte is verstreken.
5. Onverlet of de genoemde verplichting(en) kunnen gelden als een dulden of niet doen, hebben deze en het in dit artikel ten behoeve van de gemeente bepaalde, te gelden als een derdenbeding.
6. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente voormelde verplichtingen en het bepaalde in het onderhavige artikellid bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding – waaronder mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek – bij wijze van kettingbeding/derdenbeding aan iedere nieuwe eigenaar/zakelijk gerechtigde van het verkochte op te leggen, ten behoeve van de gemeente aan te nemen en in verband daarmee voormelde verplichtingen en het bepaalde in dit artikellid woordelijk op te nemen in de akte van vervreemding.
7. Op gelijke wijze verbindt/verbinden de nieuwe verkrijger(s)/zakelijk gerechtigde(n) zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van kettingbeding/derdenbeding aan de nieuwe verkrijger(s)/zakelijk gerechtigde(n) dat zowel voormelde verplichtingen als de verplichting vermeld in het onderhavige artikellid (waaronder begrepen de verplichting dit door te leggen) zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Iedere opvolgende verkrijger/zakelijk gerechtigde neemt het beding aan.
8. Vorenstaande verplichtingen vervallen na het verstrijken van de in lid 1 vermelde termijn van vijf (5) achtereenvolgende jaren vanaf de datum van eerste inschrijving in de Basisregistratie Personen van koper op het adres van het verkochte.

9. Bij elke niet, niet volledige of niet tijdige nakoming van de in de leden 4 tot en met 9 genoemde verplichtingen verbeurt de nalatige partij zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro), met bevoegdheid voor de gemeente daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van koper of diens (rechts)opvolger in de eigendom dan wel goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het verkochte te vorderen. De boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning van burgemeester en wethouders van de gemeente. De kosten van het invorderen van de boete zijn voor rekening van de koper.
10. Het in dit artikel bepaalde kan er nimmer toe leiden dat de gemeente gehouden is om enige vergoeding aan koper te betalen.

VII. Aanvragen omgevingsvergunning

Artikel 20

- a. Koper is verplicht binnen 6 maanden na het ondertekenen van de koopovereenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning op het verkochte in te dienen. Het is koper niet toegestaan handelingen te verrichten dan wel na te laten die het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning in de weg staan.

VIII. Welstand

Artikel 21

De koper en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht de voor en de eventueel naast de op de verkochte grond te bouwen woning gelegen tuin, als siertuin aan te leggen en te onderhouden, zodanig, dat deze met de aangrenzende voor- c.q. zijtuinen een passend geheel vormt, zulks ten genoegen van burgemeester en wethouders.

IX. Erf afscheiding

Artikel 22

- a. Het is koper en zijn rechtverkrijgende(n) verboden om binnen een afstand van twee meter vanaf de waterlijn, dit is bij het "normale" waterpeil (streefpeil) de beschoeiing die eigendom is van het waterschap, de oever op te hogen of steiler te maken.
- b. Koper en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht voor de aanleg van vlonders, steigers, terrassen en dergelijke binnen een afstand van 5 meter van de waterlijn een (keur)vergunning aan te vragen bij het Waterschap Vallei & Veluwe, thans gevestigd aan de Steenbokstraat 10 te 7324 AX Apeldoorn, postadres Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn.
- c. De Gemeente legt aan de koper en haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel de verplichting op, hetgeen de koper verklaart uitdrukkelijk te aanvaarden, om:
 - 1) de bij eerste oplevering van het verkochte op de erfgrans van het verkochte aangelegde erfafscheiding in de vorm van een haag, een dubbelstaafmathekwerk voorzien van herdra of een tuinmuur;
 - 2) de aan de voorzijde van de op het verkochte gerealiseerde woning aangelegde zichtbare hemelwaterafvoer inclusief het leidingsysteem vanaf de dakvlakken; in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vervangen.;

Artikel 23

Ingeval de verkochte grond aan de polderrand is gelegen, zal de maximaal toegestane hoogte van deze grond door burgemeester en wethouders worden aangegeven.

Het is koper niet toegestaan bij ophoging van de grond de aangegeven hoogte te overschrijden.

X. Centrale antenne-inrichting

Artikel 24

Indien er een redelijke mogelijkheid is tot aansluiting op de centrale antenne-inrichting mag op het verkochte geen antenne of andere voorziening worden geplaatst waarmee geen andere signalen kunnen worden ontvangen dan middels de centrale antenne-inrichting.

XI. Gedoogplicht

Artikel 25

- a. De koper en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht te gedogen dat palen, draden en isolatoren, aanduiding bordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden alsmede kabels en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne-inrichting op, in, aan of boven het verkochte en de daarop aanwezige dan wel op te richten opstallen worden aangebracht en onderhouden, op die plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig achten.
- b. De koper en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aan gebracht te laten bestaan en de gemeente Bunschoten, het betreffende nutsbedrijf of de exploitant van de centrale antenne-inrichting in staat te stellen de nodige werkzaamheden te verrichten; de ten gevolge van deze werkzaamheden aangebracht schade zal voor rekening van de gemeente, het betreffende nutsbedrijf of de exploitant van de centrale antenne-inrichting worden hersteld.
- c. In verband met de benodigde werkruimte is koper van bouwkvavel 3 en 9 verplicht om zolang de aangrenzende woning en bijgebouwen nog niet zijn gerealiseerd, te dulden dat de bouwer van deze aangrenzende woning en bijgebouwen gebruikt maakt van een werkstrook met een breedte van circa 2,5 meter breed.

XII. Boetebeding

Artikel 26

- a. Onverminderd het recht van de gemeente Bunschoten nakoming te vorderen verbeurt de koper of zijn rechtverkrijgende(n) ten behoeve van de gemeente een onmiddellijke opeisbare boete van:
 1. Een bedrag van 30% van de na overtreding of niet-nakoming vast te stellen waarde van het verkochte met de daarop gebouwde opstallen als bedoeld in artikel 4 onder 1. van de "Verordening op de heffing van onroerend-zaakbelastingen", bij overtreding, niet- of niet gehele nakoming van het bepaalde in de artikelen 16, 17 en 20;
 2. Een bedrag van € 11,35 voor iedere dag dat de overtreding, niet- of niet gehele nakoming van het bepaalde in de artikelen 5, 21 t/m 25 voortduurt;
 3. Tweemaal het bedrag van de in het verkoopbesluit genoemde koopprijs bij overtreding, niet- of niet gehele nakoming van het bepaalde in artikel 27
- b. De koper of zijn rechtverkrijgende(n) zal in gebreke zijn door het enkele feit van overtreding of niet-nakoming, zonder dat ingebrekestelling of soortgelijke akte zal zijn vereist.

XIII. Kettingbeding

Artikel 27

- a. Het bepaalde in de artikelen 16 en 17, 19 t/m 22 en 26, 28 en 29 moet bij elke vervreemding in eigendom van het geheel of een gedeelte van het verkochte aan de rechtsopvolger worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Bunschoten worden aangenomen en bedongen en in elke volgende notariële akte woordelijk worden opgenomen, één en ander voor zover en zolang het in deze artikelen van toepassing is;
- b. Het onder a. bepaalde is eveneens van toepassing bij de vestiging van één of meer zakelijke genotsrechten op het geheel of een gedeelte van het verkochte.

XIV. Kwalitatieve verplichting

Artikel 28

- a. Partijen komen overeen dat de verplichting ex artikel 23, 24 en 25 als kwalitatieve verplichting rust op de onroerende zaak en van rechtswege zal overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- b. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

XV. Herbouw of herstel

Artikel 29

Het bepaalde in de artikelen 16 t/m 29 blijft onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel op het verkochte na het tenietgaan van de bestaande bebouwing, één en ander voor zover de in de betreffende artikelen genoemde termijnen niet zijn verstreken.