Zaaknummer:

KOOPOVEREENKOMST

I De **gemeente West Betuwe**, kantoorhoudende aan de Kuipershof 2 te Geldermalsen (Postadres: Postbus 112, 4190 CC GELDERMALSEN) te dezen op grond van het Mandaatsbesluit gemeente West Betuwe van 4 mei 2021 (onderdeel III onder Privaatrecht) rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.A.A. van Hevelingen Teamleider, hierna te noemen de "**gemeente"** of **"verkoper";**

en

II de heer **<……>** / mevrouw **<…….>**, wonende te **<……>**, hierna te noemen de "**wederpartij**";

III Gemeente en wederpartij, hierna gezamenlijk te noemen de **"partijen**";

partijen nemen in overweging:

- partijen hebben op **<**.....**>** een optieovereenkomst gesloten, voor een exclusief kooprecht van de wederpartij op bouwkavel **<**.....**>**, onderdeel uitmakend van nieuwbouwproject De Plantage in Meteren;
- dat de wederpartij bij het sluiten van de optieovereenkomst kennis heeft genomen van de verkoopvoorwaarden van de betreffende bouwkavel;
- dat het plandeel door de gemeente bouwrijp is gemaakt;
- dat de wederpartij gedurende de optietijd een bouwplan heeft ontwikkeld voor de realisatie van een vrijstaande woning voor zelfbewoning op betreffende bouwkavel;
- dat de wederpartij zijn kooprecht heeft ingeroepen en partijen een overeenkomst van koop en verkoop wensen te sluiten;

Partijen verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

De gemeente verkoopt aan de wederpartij, gelijk de wederpartij van de gemeente koopt een bouwkavel ter grootte van **< ca.……>**, kadastraal bekend gemeente Geldermalsen, sectie **<……>**, nummer **<……>**, gelegen in het plangebied "De Plantage", hierna te noemen; de "**onroerende zaak**" of het "**registergoed**", zulks voor een **<……>** totale koopsom van € **<……>** (in zegge: **<……>** euro) inclusief 21 % btw[1] exclusief kosten koper. **Verkoper verzoekt notaris om de door wederpartij reeds betaalde optievergoeding van € 750,- in mindering te brengen op de koopsom.**

[1] Indien het tarief van de omzetbelasting wordt gewijzigd zal het bedrag aan omzetbelasting conform de wet worden aangepast.

Onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

1. Betaling koopsom, overdracht en aanvaarding.

a. De betaling van de koopsom en het verlijden van de overdrachtsakte dient plaats te vinden, binnen 6 (zes) weken nadat het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

b. De notariële levering van het verkochte zal plaatsvinden ten overstaan van een notaris naar keuze van wederpartij. Wederpartij kan uitsluitend kiezen uit één van de volgende notariskantoren: Trium Notarissen te Geldermalsen, Notariaat West Betuwe te Waardenburg of Notariskantoor Van der Veer te Rumpt.

c. De wederpartij kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom, eventuele rente en de overige kosten volledig zijn betaald en de notariële overdrachtsakte is ondertekend.

d. Op de door wederpartij te betalen koopsom zal de door hem eventueel reeds betaalde waarborgsom in mindering worden gebracht.

e. De aflevering van de onroerende zaak wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het verlijden van de notariële akte van levering.

f. Indien de koopsom en/of overige kosten niet binnen de in lid a van dit artikel gestelde termijn door de notaris of de gemeente is/zijn ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

g. In de plaats van het in rekening brengen van de verschuldigde rente als beschreven in lid f, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen zonder enige voorafgaande ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst.

h. Vanaf de aflevering is de onroerende zaak voor rekening en risico van de wederpartij.

2. Kosten en belastingen.

a. Alle kosten en belastingen met betrekking tot de overeenkomst van verkoop en koop, van de overdracht en aflevering, zijn voor rekening van de wederpartij.

b. In afwijking van lid a van dit artikel komen de kosten van kadastrale splitsing en inmeting voor rekening van verkoper.

c. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte voor rekening van de wederpartij.[2]

[2] Hier wordt onder bedoeld de lasten en belastingen die na de aktepassering voor rekening van de wederpartij zijn. Deze bestaan o.a. uit onroerendezaakbelasting, afvalstoffenheffing, reinigingsrecht, rioolheffing, zuiveringsheffing, watersysteemheffing en eventuele ruilverkavelingsrente.

3. Waarborgsom of bankgarantie

a. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen voldoet wederpartij uiterlijk binnen 30 dagen nadat deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend een waarborgsom gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs (exclusief btw) aan de notaris op rekeningnummer ***<…> ten name van Derdengelden Notaris ***<…> onder vermelding van ***<…>. De betaalde waarborgsom strekt in mindering van de koopprijs, indien wederpartij aan de gemeente geen boete(n) en/of schadevergoeding verschuldigd is.

b. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

c. De gemeente zal de waarborgsom verrekenen met de door wederpartij verbeurde boete respectievelijk te betalen schadevergoeding indien wederpartij nalatig blijft in de nakoming van zijn uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

d. In plaats van de waarborgsom als bedoeld in het eerste lid van dit artikel kan wederpartij een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het in lid 1 van dit artikel genoemde bedrag. Deze bankgarantie dient:
   - onvoorwaardelijk te zijn en voort te duren tot ten minste één maand na de leveringsdatum;
   - afgegeven te zijn aan de notaris door een kredietinstelling met een vergunning in de zin van de Wet toezicht kredietwezen 1992, door een verzekeringsbedrijf met een vergunning in de zin van Wet toezicht verzekeringsbedrijf 1993 of door een te goeder naam bekend staande buitenlandse bank, zulks ter beoordeling van de notaris;

   en

   - de clausule te bevatten, dat op eerste verzoek van de gemeente (of de notaris) het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd, om zodra de koopprijs is voldaan en de overdracht is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door de wederpartij gestelde bankgarantie kan vervallen.

4. Staat van overdracht.

a. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat, waarin deze zich bevindt op de dag van het verlijden van de notariële akte van eigendomsoverdracht dan wel eerdere ingebruikneming. Zij wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, met uitzondering van die lasten of beperkingen welke uitdrukkelijk door de wederpartij zijn aanvaard.

b. De onroerende zaak is of wordt niet voorzien van infrastructuur, installaties, aansluitingen of overige voorzieningen voor de levering van gas, dan wel verwarming van de onroerende zaak of productie van warm tapwater in de onroerende zaak door middel van gas.

5. Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen.

De wederpartij verplicht zich bij de aanvaarding of voor datum van feitelijke ingebruikneming, van de aan hem verkochte onroerende zaak te overtuigen van de grenzen zoals deze eenmalig door de gemeente met piketten in het terrein zijn aangeduid. Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen

en van afrasteringen, dient de wederpartij met de Omgevingsdienst Rivierenland, overleg te plegen over controle van de situering daarvan binnen de grenzen van de verkochte onroerende zaak en de vastgestelde peilhoogte. De wederpartij is verplicht zorg te dragen dat de piketten zichtbaar en beschikbaar blijven en mag ze niet verplaatsten of verwijderen zonder voorafgaande toestemming van de gemeente.

6. Over- en ondermaat.

Over- en ondermaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

7. Milieubepaling.

a. Over de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak, is een verkennend onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in de onderzoeksrapporten:
   - Project 16108 – Verkennend bodemonderzoek Plantage te Geldermalsen d.d. 12 december 2017.
   - Project 16924 – Verkennend bodemonderzoek Plantage fase 2B te Geldermalsen d.d. 23 oktober 2018.

   Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de onroerende zaak dergelijke stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins onaanvaardbaar zijn gelet op de bestemming.
   Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de onroerende zaak voorzover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de onroerende zaak zouden kunnen bevinden. Wederpartij heeft recht op inzage van het volledige rapport bij de gemeente.
b. Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de onroerende zaak te realiseren bouwplan, doch voor het moment van het ondertekenen van de notariële akte, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van wederpartij in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft wederpartij het recht eenzijdig deze overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking aan de gemeente te stellen, voorzover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst.
   Ontbinding op grond van dit lid dient de wederpartij middels een aangetekend schrijven in te roepen en aan de gemeente bekend te maken binnen 5 (vijf) dagen, nadat wederpartij met enige verontreiniging als in dit lid bedoeld bekend is geworden.
c. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de onroerende zaak beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

8. Bebouwing en beperking vervreemding.

a. Wederpartij is verplicht de bouwgrond te bebouwen met een vrijstaande (ééngezins-) woning, hierna te noemen “de bebouwing” .

b. Wederpartij is verplicht de bebouwing op het verkochte te (laten) realiseren.
De bebouwing dient te voldoen aan onder andere:
- het bestemmingsplan: **De Plantage Zuidwest** cum annexis;
- het stedenbouwkundig plan;
- het beeldregieplan;
een en ander zoals die voor het gebied waarin het verkochte is gelegen van toepassing zijn, evenals aan de gemeentelijke bouwverordening en eventuele overige publiekrechtelijke regelgeving.

Aanvraag omgevingsvergunning voortgang bebouwing

c. Wederpartij dient binnen drie (3 maanden) na diens ondertekening van de koopakte een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen bij Omgevingsdienst Rivierenland en overigens alle aanvragen voor de realisatie van de bebouwing benodigde vergunningen bij de daarvoor bevoegde instantie(s).
De kosten verbonden aan verlening van de ten behoeve van de bouw benodigde vergunningen en inritten komen voor rekening van wederpartij.

d. Wederpartij dient binnen een termijn van zes (6) maanden na het verlijden van de overdrachtsakte een aanvang te maken met de bouw van een **vrijstaande woning** als in dit artikel bedoeld.

e. In een continu bouwproces dient de bebouwing te worden gerealiseerd en gebruiksklaar te zijn binnen een termijn van vierentwintig (24) maanden, na datum van verlening van de omgevingsvergunning, doch uiterlijk binnen een termijn van zesendertig (36) maanden na de leveringsdatum.
Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn, op een daartoe dienend schriftelijk gemotiveerd verzoek, door de gemeente worden verlengd, aan deze verlenging kan de gemeente voorwaarden verbinden.

f. Zolang niet is voldaan aan de in lid e vermelde verplichting mag de wederpartij de onroerende zaak niet zonder toestemming van de gemeente in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met beperkte (genots-)rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.

g. Het bepaalde in lid e is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.

9. Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwverplichting.

a. Indien de wederpartij niet binnen de in artikel 8 genoemde termijn een aanvang heeft gemaakt met de bouw, is de wederpartij verplicht om de gekochte onroerende zaak op eerste vordering van Burgemeester en Wethouders aan de gemeente terug te verkopen, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente door de gemeente een gedeelte, groot 10 %, worden ingehouden en aan de gemeente

vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden. De uit de terugkoop eventueel voortvloeiende belastingschade is volledig voor rekening van de wederpartij.

b. De terugverkoper is verplicht binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn na de terugverkoop, op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte onroerende zaak, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de terugverkoper zal geschieden.
c. Alle kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte onroerende zaak -in de meeste ruime zin- komen geheel voor rekening van de terugverkopende wederpartij.

10. Funderingswerkzaamheden, overtollige grond.

De wijze waarop en de mate waarin in verband met de toestand van de onroerende zaak funderingswerkzaamheden moeten worden verricht, is geheel voor rekening en risico van de wederpartij. De kosten van afvoer van grond van de onroerende zaak komen geheel voor rekening van de wederpartij, inclusief eventuele extra kosten indien de onroerende zaak, hoewel geschikt voor de bestemming, toch in het kader van opslag en/of afvoer (van grond) wordt gekwalificeerd als vervuild.

11. Beeldregieplan

a. De wederpartij verklaart ermee bekend te zijn, dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Welstandcommissie zal worden getoetst aan een gemeentelijk Beeldregieplan, dat is vastgesteld voor het gebied waarbinnen de bebouwing wordt opgericht.
b. De wederpartij verklaart de inhoud van het Beeldregieplan te kennen, aanvaardt de daarin beschreven kwaliteitsdoelstelling en aanvaardt de resultaatsverplichting om bij de realisering van zijn bebouwing rekening te houden met de in het beeldregieplan omschreven kwaliteitsaspecten in het algemeen. Daartoe zal hij in het ontwerp van de door hem te realiseren bebouwing rekening houden met de voorwaarden en eisen die zijn omschreven in het beeldregieplan.

12. Erfafscheidingen, parkeerplaats en uitweg.

a. De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, voor zijn rekening op de onroerende zaak:
    1. een vanaf de openbare weg met auto toegankelijke parkeerplaats voor minimaal twee auto’s naast elkaar aan te leggen en in stand te houden conform het kavelpaspoort;
    2. Erfafscheidingen aan te brengen conform het kavelpaspoort.
b. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats en/of erfafscheiding, is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd van € 100,= (in zegge: één honderd euro) voor elke dag dat wederpartij in gebreke is.
c. Aan de zijden waar de onroerende zaak grenst aan een van gemeentewege aan te leggen openbare groenstrook, mag de onroerende zaak geen uitweg hebben, behoudens vooraf door de

wederpartij schriftelijk aangevraagde ontheffing van burgemeester en wethouders, aan welke ontheffing voorwaarden kunnen worden verbonden.

13. Gedoogplicht, kwalitatieve verplichting.

a. De wederpartij is verplicht te dulden dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
b. De wederpartij is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
c. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld, of indien de wederpartij dat wenst, aan de wederpartij worden vergoed.
d. De wederpartij is verplicht, voorzover 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 a van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
e. De wederpartij is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
f. Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden a, b, c en e als kwalitatieve verplichting rusten op de onroerende zaak en van rechtswege zullen 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.
g. Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.

14. Kettingbeding. (erfafscheidingen, parkeerplaats, uitweg, gedoogplicht, kwalitatieve verplichting).

a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 12 13 en 14. Bij overdracht van de gehele of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de vestiging daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de artikelen 12 13 en 14 bepaalde in de notariële akte van overdracht of vestiging woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 10.000,- (in zegge: tienduizend euro) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
b. Op gelijke wijze als in lid a van dit artikel bepaald, verbindt de wederpartij 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 artikel 12 13 en 14als de 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.

15. Ontbindende voorwaarden

******variant: geen ontbindende voorwaarden***

Wederpartij maakt met betrekking tot de koop uitdrukkelijk géén voorbehoud:

a. voor de financiering van de onroerende zaak.

******variant: wel ontbindende voorwaarden***

De Koopovereenkomst kan worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op *****<**....*datum uiterlijk 10 weken na datum ondertekening van de overeenkomst*.....**>** Wederpartij voor de financiering van de onroerende zaak tot een bedrag van *****<**. (*bedrag bouw + koop onroerende zaak bedrag aan te dragen schriftelijk/mail door* wederpartij.....**>** geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe heeft verkregen, zulks op de bij de grote geldverstrekkende instellingen gebruikelijke voorwaarden.
   Indien wederpartij deze ontbinding inroept dient hij dit aangetekend te doen waarbij schriftelijk bewijs overlegd moet worden dat aan het vorenstaande is voldaan, waaronder ten minste twee afwijzingen van financiering in bedoelde zin.
b. Indien de koopovereenkomst wordt ontbonden op basis van het bepaalde in dit artikel zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. Een eventueel door wederpartij gestorte waarborgsom wordt door de gemeente aan wederpartij gerestitueerd (indien en voor zover wederpartij uit andere hoofde geen boete en/of schadevergoeding verschuldigd is).

16. Boetebepaling.

a. Bij niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt de wederpartij, na behoorlijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10 % van de koopsom.
b. Naast de bedoelde boete in lid a van dit artikel, kan de gemeente een extra boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze dagboete zal
   € 300,= (in zegge: driehonderd euro) per dag bedragen.
c. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en de wederpartij het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

17. Faillissement en beslag.

a. Indien de wederpartij vóór het verlijden van de overdrachtsakte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er vóór het verlijden van de

overdrachtsakte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is deze overeenkomst zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, ontbonden. Indien reeds aflevering heeft plaatsgevonden, is de wederpartij verplicht het afgeleverde onverwijld weer in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de aflevering.

b. Eventueel reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen aan de wederpartij worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

18. Hoofdelijkheid, ondeelbaarheid

Ingeval twee of meer personen wederpartij zijn, geldt het volgende:

a. De bedoelde personen kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten jegens de gemeente uitoefenen;
b. Ieder van de bedoelde personen is hoofdelijk verbonden voor de uit de koopovereenkomst en daarmee samenhangende overeenkomsten voortvloeiende verplichtingen jegens de gemeente;
c. Een mededeling of kennisgeving door een van bedoelde personen gedaan aan verkoper geldt als gedaan mede namens de andere personen.

De in de aanhef van deze overeenkomst genoemde (natuurlijke) personen aangeduid als de wederpartij, zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de overeenkomst.

19. Geschillenregeling.

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 terzake bevoegde Arrondissementsrechtbank.

20. Termijnenwet.

Op de in deze overeenkomst gestelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing, .

21. Afvoer hemel- en grondwater

a. wederpartij is gehouden de op het verkochte van toepassing zijnde Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van West Betuwe en geldend ten tijde van de aanvraag van de benodigde vergunningen en de realisatie van de bebouwing, volledig na te leven.
b. Wederpartij draagt er zorg voor dat de afvoer, verwerking en eventuele berging van hemelwater en grondwater op het verkochte wordt gerealiseerd overeenkomstig de eisen die voortvloeien uit voornoemde verordening en eventuele nadere regels of aanwijzingen van de gemeente West Betuwe.

c. Voor zover op grond van de verordening een verplichting geldt tot het realiseren en in stand houden van hemelwaterberging op eigen terrein, komen de aanleg, instandhouding, het beheer en het onderhoud daarvan volledig voor rekening en risico van wederpartij en diens rechtsopvolgers.
d. Het niet voldoen aan de verplichtingen uit de in dit artikel bedoelde verordening komt geheel voor rekening en risico van wederpartij. Wederpartij vrijwaart verkoper voor alle aanspraken, kosten en schade die voortvloeien uit het niet naleven van deze verplichtingen.
e. De verplichtingen uit dit artikel kwalificeren als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen overgaan op rechtsopvolgers onder bijzondere titel van wederpartij, voor zover de aard van de verplichting zich daartegen niet verzet.

22. Opschortende voorwaarde planologische procedure *[alleen van toepassing op kavel 15-1]*

a. De koop en levering van kavel 15-1 vinden plaats onder de opschortende voorwaarde dat alle voor de voorgenomen ontwikkeling benodigde planologische besluiten onherroepelijk zijn geworden.
b. Deze opschortende voorwaarde houdt verband met de lopende procedure voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). De koopovereenkomst verkrijgt eerst volledige werking nadat deze procedure positief is afgerond en de benodigde besluiten onherroepelijk zijn.
c. De planologische procedure heeft betrekking op: a. het toekennen van een woonbestemming aan de volledige oppervlakte van kavel 15-1, aangezien een gedeelte van deze kavel thans nog een agrarische bestemming heeft; en b. het perceel Blankertseweg 2 te Meteren, waarvoor een wijziging naar een maatschappelijke bestemming en een verruiming van de bouwmogelijkheden wordt beoogd.
d. Indien de in dit artikel bedoelde planologische besluiten niet worden genomen, worden vernietigd of anderszins niet onherroepelijk worden, zijn partijen niet gehouden uitvoering te geven aan de koop en levering van het verkochte. In dat geval kunnen partijen over en weer geen aanspraak maken op schadevergoeding uit hoofde van deze overeenkomst.
e. Wederpartij verklaart bekend te zijn met de in dit artikel omschreven opschortende voorwaarde en aanvaardt de daaruit voortvloeiende onzekerheid ten aanzien van het moment waarop de juridische levering kan plaatsvinden.

23. Kennisname BOPA-procedure en afstand van aanspraken *[alleen van toepassing op kavel 15-1, 15-2 en 15-3]*

a. Wederpartij verklaart bekend te zijn met de lopende procedure voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) die betrekking heeft op kavel 15-1 en het perceel Blankertseweg 2 te Meteren.
b. Wederpartij zal geen zienswijze, bezwaar, beroep of andere rechtsmiddelen instellen tegen de hiervoor genoemde BOPA-procedure of de daarop gebaseerde besluiten, voor zover deze betrekking hebben op de ontwikkeling en realisatie van de verkochte bouwkavel en de daarmee samenhangende planologische ontwikkelingen.
c. Wederpartij doet, voor zover wettelijk toegestaan, afstand van het recht om de gemeente aansprakelijk te stellen of enige vorm van schadevergoeding, nadeelcompensatie of andere

financiële tegemoetkoming te vorderen wegens de uitvoering, voortgang, wijziging, vertraging, uitkomst of gevolgen van de in dit artikel bedoelde BOPA-procedure.

d. Wederpartij verklaart dat de in dit artikel bedoelde BOPA-procedure bij het aangaan van deze overeenkomst bekend is en dat hiermee bij de aankoop van de bouwkavel rekening is gehouden.

24. Aanleg, instandhouding en onderhoud erfafscheiding *[alleen van toepassing op kavel 15-1, 15-2 en 15-3]*

a. Ten behoeve van de privacy en het behoud van het landschappelijke straatbeeld vanaf de Blankertseweg zal, na oplevering van het verkochte, in opdracht van de gemeente een dubbele haag met een totale breedte van circa 1,5 meter worden aangeplant.
b. De haag wordt zodanig gesitueerd dat deze voor circa vijftig procent (50%) op gemeentegrond en voor circa vijftig procent (50%) op het verkochte is gelegen.
c. Gedurende het eerste jaar na aanplant is de gemeente verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de haag.
d. Na afloop van deze periode van één jaar is de wederpartij verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en de instandhouding van het deel van de haag dat grenst aan de zijde van het verkochte. De gemeente blijft verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de slootzijde en de bovenzijde van de haag.
e. De wederpartij is ermee bekend en stemt ermee in dat de haag een beoogde hoogte van circa 1,80 meter heeft en op deze hoogte in stand wordt gehouden. De wederpartij zal geen handelingen verrichten of nalaten waardoor de instandhouding, groei of het beoogde functioneren van de haag wordt belemmerd.
f. De wederpartij verleent aan de gemeente en door de gemeente aangewezen derden toegang tot het verkochte voor zover dit redelijkerwijs noodzakelijk is voor het uitvoeren van werkzaamheden aan de slootzijde en de bovenzijde van de haag. Hierbij zal de gemeente de belangen van de wederpartij zo veel mogelijk in acht nemen.

25. Opschortende voorwaarde bouwrijp maken en aanleg nutsvoorzieningen kavel 08-1 *[alleen van toepassing op kavel 08-1]*

a. Deze koopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat kavel 08-1 bouwrijp is gemaakt en de aanleg van de hoofdleidingen voor de nutsvoorzieningen zodanig is gevorderd dat de aanvraag van huisaansluitingen en bouwstroom mogelijk is.
b. Zolang niet aan deze opschortende voorwaarde is voldaan, kunnen wederpartij geen rechten ontlenen aan een indicatieve planning of aan door of namens verkoper verstrekte verwachtingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden.
c. Verkoper streeft ernaar de werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken van de kavel en de aanleg van de hoofdleidingen voor de nutsvoorzieningen zo spoedig mogelijk uit te voeren, maar geeft geen garantie ten aanzien van de planning of opleverdatum.
d. Indien de vervulling van de opschortende voorwaarde wordt vertraagd door omstandigheden die buiten de invloedssfeer van verkoper liggen, waaronder begrepen vertragingen bij nutsbedrijven,

aannemers, vergunningprocedures of andere onvoorziene omstandigheden, kan wederpartij hieraan geen recht op schadevergoeding, ontbinding van de overeenkomst of enige andere aanspraak jegens verkoper ontlenen.

e. Wederpartij verklaart bekend te zijn met het feit dat de realisatie van de nutsvoorzieningen en het bouwrijp maken van de kavel afhankelijk zijn van derden en dat de planning daarvan kan wijzigen. Wederpartij zal hiermee rekening houden bij de eigen planning en voorbereiding van de bouwactiviteiten.
f. Zodra de opschortende voorwaarde is vervuld, stelt verkoper wederpartij hiervan schriftelijk in kennis. Vanaf dat moment kunnen de verdere uitvoering van deze overeenkomst en de notariële levering plaatsvinden overeenkomstig de overige bepalingen van deze overeenkomst.

26. Waarschuwing en eigen verantwoordelijkheid nutsvoorzieningen

Wederpartij wordt er nadrukkelijk op gewezen dat zij zelf verantwoordelijk is voor het tijdig aanvragen en realiseren van alle benodigde aansluitingen op nutsvoorzieningen, waaronder elektriciteit, drinkwater, riolering, telecommunicatie, data- en glasvezelverbindingen. De kosten, risico's en eventuele gevolgen van vertragingen, beperkingen of het uitblijven van een aansluiting komen volledig voor rekening van de wederpartij.

Verkoper adviseert wederpartij om reeds in een vroeg stadium contact op te nemen met de betreffende netbeheerders en nutsbedrijven. Wederpartij is ermee bekend dat de realisatie van aansluitingen afhankelijk is van de capaciteit en voorwaarden van de betreffende netbeheerders.

In geval van netcongestie of een door de netbeheerder ingestelde aansluitstop kan het voorkomen dat een (tijdelijke of definitieve) aansluiting op het elektriciteitsnet niet of niet binnen de gewenste termijn kan worden gerealiseerd. Verkoper heeft hierop geen invloed en aanvaardt hiervoor geen enkele aansprakelijkheid.

Eventuele wachttijden, capaciteitsproblemen, een aansluitstop, vertragingen of het geheel uitblijven van een aansluiting geven wederpartij geen recht op schadevergoeding, prijsvermindering, ontbinding van de koopovereenkomst of enige andere aanspraak jegens verkoper. De gevolgen hiervan komen volledig voor rekening en risico van de wederpartij.

27. Overige bepalingen en bijlagen

De navolgende bijlage maakt deel uit van deze overeenkomst:

Bijlagen:

- Kadastrale eigendomsinformatie
- Kadastrale kaart
- Kavelpaspoort

Aldus overeengekomen en ondertekend:

te_____ d.d. _____

de wederpartij,

_____

de heer/mevrouw

_____

de heer/mevrouw

Geldermalsen d.d. _____

de gemeente,

_____

de heer J.A.A. van Hevelingen,
Teamleider

Verkoopbesluit gemeente.

Met in achtneming van het gestelde in deze overeenkomst en het mandaatsbesluit genoemd in de aanhef van deze overeenkomst, besluit de gemeente West Betuwe tot verkoop van de bouwkavel als omschreven in de overeenkomst aan wederpartij, het besluit tot verkoop van het verkochte treedt in werking gelijk met de datum van ondertekening van deze overeenkomst *door* de gemeente.

Aldus besloten op d.d. _____

J.A.A. van Hevelingen
Teamleider Vastgoed en Grond
Gemeente West Betuwe

In te vullen door wederpartij :

gewenste notaris: _____

kantoorhoudende te: _____