



VAN DER LINDE

MAKELAARDIJ



**DE
KOPSE
WAARD**




Gemeente
Elburg

VERKOOPBROCHURE BOUWKAVELS

Inhoud

- Inleiding	pagina 3
- Kavelpaspoorten	pagina 4-13
- Overige kavel-informatie	pagina 14-15
- Verkoopprijzen en informatie overige kosten	pagina 16
- Lotingreglement	pagina 17-19
- Verkoopprocedure	pagina 20
- Algemene uitgiftevoorwaarden 2019	pagina 21
- Bestemmingsplanvoorschriften	pagina 22-23
- Beeldkwaliteitsplan	pagina 24
- Duurzaam en natuurinclusief bouwen	pagina 25
- Concepten van overeenkomsten	pagina 26-28

Inleiding

Daar...

... waar het Havenkanaal overgaat in het Veluwemeer ... ligt **DE KOPSE WAARD**.

Op deze unieke locatie heeft de gemeente Elburg 5 bouw kavels ontwikkeld. Ze zijn bestemd voor de bouw van vijf vrijstaande woningen die gerealiseerd moeten worden via particulier opdrachtgeverschap (PO).

Hier krijgt u de kans uw droomhuis aan het water te bouwen !

De kavels zijn vrij gelegen aan de bestaande toegangsweg. Alle kavels zijn ca. 740 m² groot met aan de achtertuinzijde vrij zicht op het Havenkanaal en de mogelijkheid voor het afmeren van een eigen vaartuig.

Om in aanmerking te komen voor een van deze kavels kunt u zich inschrijven met een inschrijfformulier. De ingevulde formulieren worden verzameld door Van der Linde Makelaardij te Elburg. Bij meerdere gegadigden voor dezelfde kavel worden de kavels toegewezen na loting. Het lotingreglement is opgenomen in deze brochure.

Tevens treft u in deze brochure relevante informatie aan die betrekking heeft op de aankoop van een particuliere bouw kavel. Zo zijn de bebouwingsvoorwaarden beschreven in zgn. kavelpaspoorten. De kavelpaspoorten geven enkele belangrijke spelregels aan waar de koper van een kavel zich moet houden bij de ontwikkeling van een bouwplan. Het bestemmingsplan "De Kopse Waard" en de bijlagen zijn maatgevend.





kavel 1

Flevoweg 10

± 740 m²

Bestemd voor vrijstaande woning

- bouwvlak hoofgebouw
- bouwvlak bijbehorend bouwwerk
- prive-parkeerplaats



kavelpaspoort kavel 1

Kavelnummer	1
toekomstig adres	Flevoweg 10, 8081 PA Elburg.
soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	± 740 m ²
kavelprijs	€ 330.000,- ex. BTW k.k.
bouwhoogte hoofdgebouw	maximaal 10 meter
goothoogte hoofdgebouw	maximaal 4 meter
bouwhoogte bijbehorend bouwwerk	maximaal 6 meter
bouwhoogte bijbehorend bouwwerk	maximaal 3 meter
parkeren	4 parkeerplekken voor auto's op eigen terrein
inrit	per kavel wordt in overleg met de gemeente, 1 inrit aangelegd.
hemelwater	hemelwater infiltreren op eigen terrein.
keermuur	de opgeleverde kavel is inclusief kale keermuur en exclusief trap.
beschoeiing	de beschoeiing is en blijft eigendom van de gemeente Elburg.
groenstrook	naast kavel 1 wordt een openbare groenstrook aangelegd. Deze zorgt voor privacy en een natuurlijke afscheiding van de naastgelegen activiteiten.



kavel 2

Flevoweg 12

± 740 m²

Bestemd voor vrijstaande woning

- bouwvlak hoofgebouw
- bouwvlak bijbehorend bouwwerk
- prive-parkeerplaats



kavelpaspoort kavel 2

Kavelnummer	2
toekomstig adres	Flevoweg 12, 8081 PA Elburg.
soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	± 740 m ²
kavelprijs	€ 330.000,- ex. BTW k.k.
bouwhoogte hoofdgebouw	maximaal 10 meter
goothoogte hoofdgebouw	maximaal 4 meter
bouwhoogte bijbehorend bouwwerk	maximaal 6 meter
bouwhoogte bijbehorend bouwwerk	maximaal 3 meter
parkeren	4 parkeerplekken voor auto's op eigen terrein
inrit	per kavel wordt in overleg met de gemeente, 1 inrit aangelegd.
hemelwater	hemelwater infiltreren op eigen terrein.
keermuur	de opgeleverde kavel is inclusief kale keermuur en exclusief trap.
beschoeiing	de beschoeiing is en blijft eigendom van de gemeente Elburg.



kavel 3

Flevoweg 14

± 740 m²

Bestemd voor vrijstaande woning

- bouwvlak hoofdgebouw
- bouwvlak bijbehorend bouwwerk
- prive-parkeerplaats



kavelpaspoort kavel 3

Kavelnummer	3
toekomstig adres	Flevoweg 14, 8081 PA Elburg.
soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	± 740 m ²
kavelprijs	€ 330.000,- ex. BTW k.k.
bouwhoogte hoofdgebouw	maximaal 10 meter
goothoogte hoofdgebouw	maximaal 4 meter
bouwhoogte bijbehorend bouwwerk	maximaal 6 meter
bouwhoogte bijbehorend bouwwerk	maximaal 3 meter
parkeren	4 parkeerplekken voor auto's op eigen terrein
inrit	per kavel wordt in overleg met de gemeente, 1 inrit aangelegd.
hemelwater	hemelwater infiltreren op eigen terrein.
keermuur	de opgeleverde kavel is inclusief kale keermuur en exclusief trap.
beschoeiing	de beschoeiing is en blijft eigendom van de gemeente Elburg.



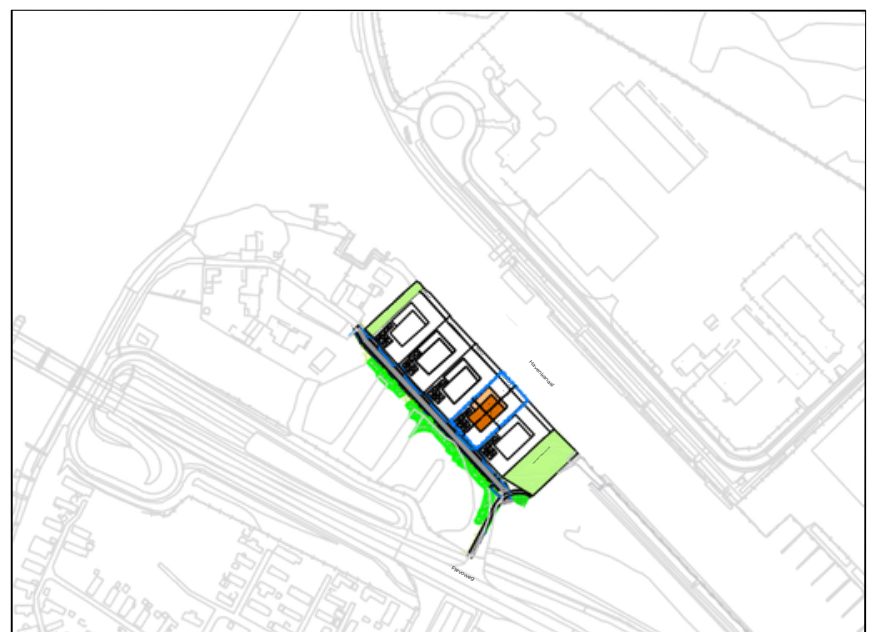
kavel 4

Flevoweg 16

± 740 m²

Bestemd voor vrijstaande woning

- bouwvlak hoofgebouw
- bouwvlak bijbehorend bouwwerk
- prive-parkeerplaats



kavelpaspoort kavel 4

Kavelnummer	4
toekomstig adres	Flevoweg 16, 8081 PA Elburg.
soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	± 740 m ²
kavelprijs	€ 330.000,- ex. BTW k.k.
bouwhoogte hoofdgebouw	maximaal 10 meter
goothoogte hoofdgebouw	maximaal 4 meter
bouwhoogte bijbehorend bouwwerk	maximaal 6 meter
bouwhoogte bijbehorend bouwwerk	maximaal 3 meter
parkeren	4 parkeerplekken voor auto's op eigen terrein
inrit	per kavel wordt in overleg met de gemeente, 1 inrit aangelegd.
hemelwater	hemelwater infiltreren op eigen terrein.
keermuur	de opgeleverde kavel is inclusief kale keermuur en exclusief trap.
beschoeiing	de beschoeiing is en blijft eigendom van de gemeente Elburg.
recht van opstal	voor aansluitpunt hoofdkabel glasvezel.



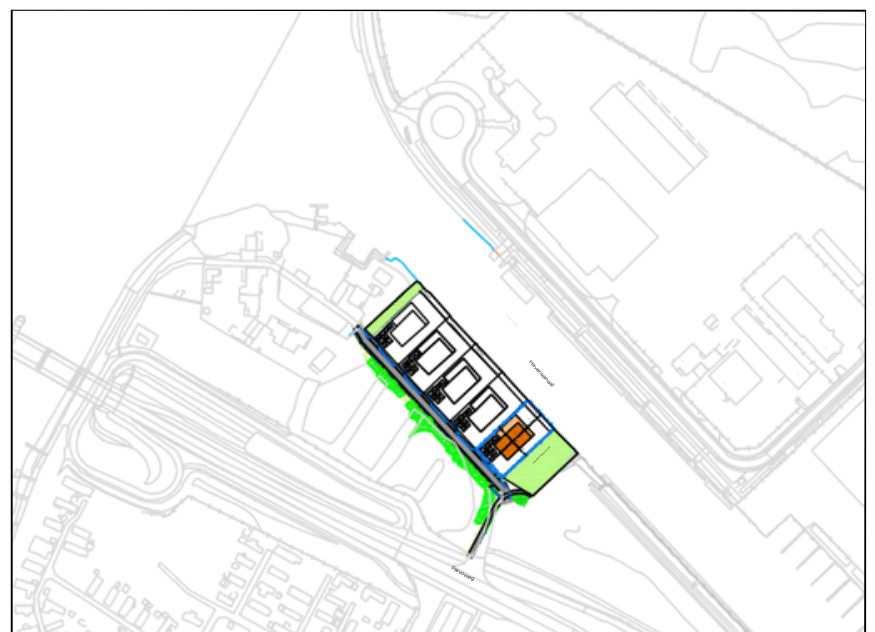
kavel 5

Flevoweg 18

± 740 m²

Bestemd voor vrijstaande woning

- bouwvlak hoofgebouw
- bouwvlak bijbehorend bouwwerk
- prive-parkeerplaats



kavelpaspoort kavel 5

Kavelnummer	5
toekomstig adres	Flevoweg 18, 8081 PA Elburg.
soort woning	vrijstaand
kaveloppervlak	± 740 m ²
kavelprijs	€ 330.000,- ex. BTW k.k.
bouwhoogte hoofdgebouw	maximaal 10 meter
goothoogte hoofdgebouw	maximaal 4 meter
bouwhoogte bijbehorend bouwwerk	maximaal 6 meter
bouwhoogte bijbehorend bouwwerk	maximaal 3 meter
parkeren	4 parkeerplekken voor auto's op eigen terrein
inrit	per kavel wordt in overleg met de gemeente, 1 inrit aangelegd.
hemelwater	hemelwater infiltreren op eigen terrein.
keermuur	de opgeleverde kavel is inclusief kale keermuur en exclusief trap.
beschoeiing	de beschoeiing is en blijft eigendom van de gemeente Elburg.
groenstrook	naast kavel 5 wordt een openbare groenstrook met wal aangelegd. Deze zorgen voor privacy en een natuurlijke afscheiding van de naastgelegen activiteiten.
recht van opstal	voor aansluitpunt hoofdkabel glasvezel.

Overige kavel-informatie

Beeldkwaliteitsplan:

- Het beeldkwaliteitsplan, dat samen met het bestemmingsplan "De Kopse Waard" is vastgesteld, stelt eisen aan het uiterlijk van de te bouwen woning, het gebruik van materialen en voor een deel ook de buitenruimte. Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning (bouwvergunning) zal getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Zie hiervoor de bijlage. Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn leidend.

Geluidluwe gevel:

- Het geluidsniveau op de zuid-west-gevels van de te bouwen woningen op kavel 2 t/m 5 is door het wegverkeer op de Flevoweg hoger dan de voorkeurswaarde. Daarom moeten deze zuid-west-gevels als -zogenoemde- dove gevels uitgevoerd worden om het gewenste geluidniveau in de woning te garanderen. In bijlage 12 van het bestemmingsplan 'De Kopse Waard 2020' is dit gespecificeerd. Let hierbij op de ligging op de kaart, niet op de nummering.

Eisen infiltratievoorziening:

Voor afvoer van hemelwater is een infiltratievoorziening op eigen terrein noodzakelijk.

Voor vuilwaterafvoer is er voor alle kavels een aansluiting op het riool vanaf de Flevoweg.

Er is sprake van een gescheiden rioolstelsel.

Ligplaats vaartuig:

Het water grenzend aan de kavels is eigendom van de gemeente Elburg. De diepte is ongeveer 1,20 gemeten met zomerpeil. U kunt hier een boot aanmeren van max. 2,50 hoog gemeten vanaf de waterlijn. Verder is het van belang te weten dat voor schepen vanaf 8 m een aanlegvoorziening (stevige bolders/palen) op eigen terrein moeten worden gecreëerd omdat de beschoeiing de krachten van een aangemeerd schip tot 8 m aan kan, maar daarboven niet. Deze ligplaats moet u van de gemeente huren. U bent als grondeigenaar de enige die op deze plek een ligplaats kan huren. De gemeente verhuurt deze plekken niet aan anderen. Het is niet toegestaan uw aanlegplek aan anderen te verhuren. Het is niet mogelijk een steiger in het water te bouwen. De concept-huurovereenkomst is als bijlage aan deze brochure toegevoegd. De huursom bedraagt € 1940,- per jaar, die elk jaar geïndexeerd wordt. Hiermee dekt de gemeente de kosten voor onderhoud en baggeren.

Parkeren:

Parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden. U dient minimaal vier parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Het overige parkeren moet plaats vinden op het overloopterrein aan de overzijde van de weg.

Grondbalans:

Er is sprake van een gesloten grondbalans. Eventueel aan of af te voeren grond en zand tijdens en na de bouw van de woning is voor rekening van de koper.

Keermuur:

De gemeente zal de keermuur van een bekleding voorzien. Verwacht wordt dat de aankleding gaat bestaan uit blanke, robuuste douglas vlonderplanken met dekplank.

Erfafscheiding:

De erfafscheidingen moeten een groen karakter hebben.

Glasvezel:

- De kavels worden opgeleverd met glasvezel. Een abonnement is voor de duur van 2 jaar bij de koop van de kavel inbegrepen een abonnement afsluiten.

Groenstroken:

- Naast kavel 1 en kavel 5 worden openbare groenstroken aangelegd. Deze zorgen voor een natuurlijke afscheiding van de naastgelegen activiteiten. Deze groenstroken worden door de gemeente Elburg extensief onderhouden. Het is niet mogelijk deze grond te kopen of in gebruik te verkrijgen. In de groenstroken wordt een aantal hogere bomen geplant. Dit kan in de zomer zorgen voor schaduw in de tuin. Naast kavel 5 wordt ook een aarden wal aangelegd. Deze zorgt voor privacy en meer afscheiding van het naastgelegen terrein.

Nutsvoorzieningen:

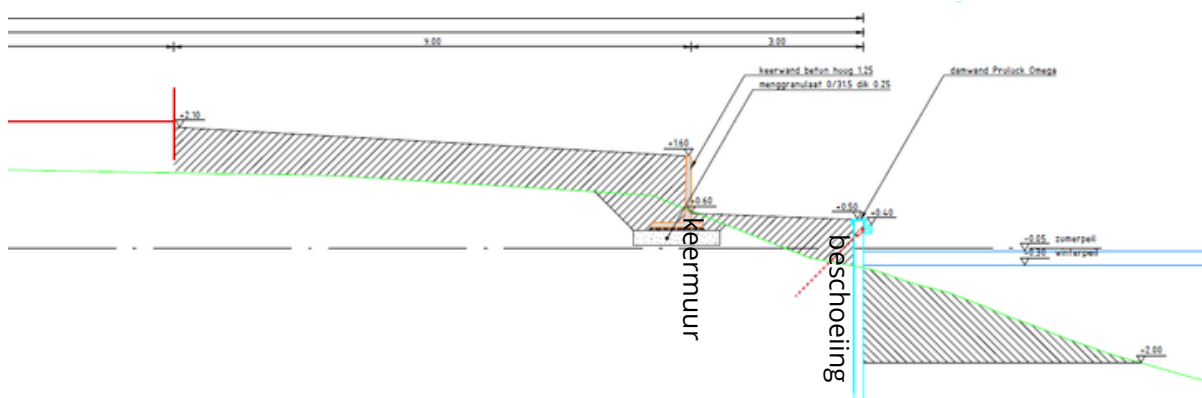
Er is één "Centrale Landelijke Ingang" om alle aansluitingen aan te vragen of een offerte hiervoor. Dat geldt voor alle aansluitingen voor elektra, water, warmte, kabeldiensten en telecommunicatie. Voor het indienen van uw (aan-) vraag gaat u naar www.mijnaansluiting.nl en klikt u in de kaart van Nederland op de provincie Gelderland.

Buitendijks gebied:

De kavels liggen in buitendijks gebied. Dit betekent dat de percelen bij zeer extreem hoog water niet beschermd worden door dijken. De hoogte van de kavels ten opzichte van NAP is 2,20 meter. De verwachting van wateroverlast, die voor deze hoogte berekend is in dit gebied, is een kans van 1 : 10.000 jaar. Het streefgetal voor een gebied achter dijken is 1 : 100.000 jaar.

Beschoeiing:

De beschoeiing wordt 60 cm. hoog, gemeten ten opzichte van het zomerpeil van het water. De beschoeiing is en blijft eigendom van de gemeente Elburg. De gemeente zorgt voor onderhoud en vervanging wanneer dat nodig is. Dit betekent dat u met de beschoeiing niets mag doen en dat deze tot 30 cm. gemeten vanaf de binnenkant van de beschoeiing op uw terrein, bereikbaar moet blijven of na verzoek van de gemeente Elburg binnen een maand vrij gemaakt moet worden.



kavelprijzen

Onderstaande kavelprijzen zijn exclusief BTW (21%) en k.k. (kosten koper).
Dit betekent dat alle overige kosten voor rekening zijn van de koper.

kavel 1 - € 330.000,-

kavel 2 - € 330.000,-

kavel 3 - € 330.000,-

kavel 4 - € 330.000,-

kavel 5 - € 330.000,-

Overige aankoopkosten

Voor diverse overige te maken kosten kunt u informatie inwinnen bij:

- de service-balie van het Domein Dienstverlening van de Gemeente Elburg via het Klant Contact Centrum (0525-688688) voor de leges omgevingsvergunning en welstandsadvies;
- de door u te kiezen notaris voor de kosten van de akte van grondoverdracht en inschrijving bij het kadaster.



Loting reglement



Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

bouwkavel:

een nader omschreven perceel bouwgrond, bestemd voor de oprichting van een individuele woning met bijbehorende aanhorigheden;

college:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg;

gemeente:

de gemeente Elburg;

gegadigde:

degene die is geïnteresseerd in de reservering van een bouwkavel;

gronduitgifte:

reserverings- en verkoopprocedure van kavels voor individuele woningbouw in een bepaald plangebied;

plangebied:

het op tekening nader aangeduide gebied waarbinnen de gronduitgifte plaats vindt waarop dit reglement van toepassing is.

Doel

Het doel van dit reglement is om iedere gegadigde middels een vaste systematiek van loting, een gelijke kans te bieden om voor reservering van een bouwkavel in plan De Kopse Waard in aanmerking te komen. Dit reglement is van toepassing op de eventuele loting voor de kavels 1 t/m 5 gelegen tussen Flevoweg en Havenkanaal (toekomstig Flevoweg 10 t/m 18).

Kennisgeving van gronduitgifte en wijze van inschrijving

De gemeente geeft op de volgende wijze kennis van het voornemen tot gronduitgifte en de wijze van inschrijving:

1. De mogelijkheid om zich in te schrijven als gegadigde voor een van de kavels wordt bekend gemaakt middels een kennisgeving in een gemeentelijk huis-aan-huis-blad; in het huis-aan-huis-blad staat de wijze van inschrijving en de uiterste datum daarvoor vermeld; de eventuele criteria voor inschrijving en toewijzing van de bouwkavels worden daarbij vermeld. De kennisgeving wordt tevens geplaatst op de website van de Gemeente Elburg.
2. Indien na de loting nog kavels beschikbaar zijn, kan het college besluiten deze kavels op een andere wijze aan gegadigden aan te bieden.
3. Een inschrijfformulier voor de kavels en loting met een brochure van de betrokken bouwkavels en nadere gegevens zijn verkrijgbaar bij Van der Linde Makelaardij, Klokbekerweg 18, 8081 LJ Elburg; www.vdlindemakelaardij.nl

Op de reservering toepasselijke voorwaarden

- a.** De reservering van bouw kavels voor diegenen die zijn ingeloot zal geschieden overeenkomstig de voorwaarden als vermeld in dit reglement en de bepalingen in de reserveringsovereenkomst.
- b.** Reservering van particuliere bouw kavels vindt slechts plaats voor natuurlijke personen. Rechtspersonen zijn van reservering uitgesloten, tenzij voorafgaand uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van het college is verkregen.

Inlevering inschrijfformulier

- a.** Uiterlijk op een nader aan te geven datum en tijdstip moet het inschrijfformulier, voorzien van een handtekening, worden ingediend bij Van Der Linde Makelaardij in Elburg.
- b.** Alleen volledig ingevulde en ondertekende formulieren worden geaccepteerd. Inschrijfformulieren die niet tijdig zijn ingediend of niet volledig zijn ingevuld en ondertekend zijn ongeldig en worden door de gemeente niet in behandeling genomen.
- c.** Per (te voeren) huishouden kan 1 inschrijfformulier ingediend worden.
- d.** Het inschrijfformulier is persoonsgebonden.
- e.** De op het inschrijfformulier aangegeven voorkeursvolgorde van de bouw kavels is bindend en onherroepelijk.

Loting en toewijzing kavel t.b.v. vrijstaande woning

- a.** De procedure van kaveltoewijzing treedt pas in werking indien en voor zover er meerdere inschrijfformulieren zijn ontvangen voor een woningbouw kavel. Indien er slechts één gegadigde is voor een kavel dan vindt automatisch toewijzing plaats aan deze gegadigde.
- b.** Na ontvangst van de inschrijfformulieren door makelaardij van der Linde, is de door de gemeente aangewezen wethouder belast met de procedure van de kaveltoewijzing. De kaveltoewijzing vindt plaats in het gemeentekantoor van Elburg.
- c.** De loting vindt plaats tijdens een voor een ieder toegankelijke openbare zitting.
- d.** De inschrijfformulieren worden door de wethouder in blanco enveloppen gestoken. De enveloppen worden voorzien van een nummer. De corresponderende nummers worden in een bus gedaan.
- e.** De wethouder zorgt dat de nummers in de bus goed worden geschud en verricht de eerste trekking. De wethouder opent de envelop met het gelijke nummer en maakt duidelijk verstaanbaar de naam en de kavelvoorkeuren bekend van de gegadigde die op het getrokken inschrijfformulier staat vermeld.
- f.** De eerste nog beschikbare woningbouw kavel wordt aan de betreffende gegadigde toegewezen. Bij de toewijzing is/zijn de aangegeven kavelvoorkeur(en) op het inschrijfformulier bindend.
- g.** Indien geen van de aangegeven kavelvoorkeuren op het inschrijfformulier van een gegadigde correspondeert met de beschikbare kavels dan zal geen toewijzing aan deze gegadigde kunnen plaatsvinden en valt deze gegadigde af. De gegadigde zal in dat geval op de reservelijst worden geplaatst.
- h.** De vorenstaande toewijzingshandelingen worden herhaald totdat alle beschikbare kavels zijn toegewezen.
- i.** Van het verloop en de uitkomst van de loting wordt door de gemeente een proces-verbaal gemaakt..

Aanbieden van de reserveringsovereenkomst

Binnen twee weken nadat de loting en toewijzing van de kavels zoals beschreven in a. t/m h. (Loting en toewijzing kavel t.b.v. vrijstaande woning) heeft plaats gehad wordt onderzoek gedaan of de gegadigden die zijn ingeloot voor een bouwka­vel ook voldoen aan de eventuele criteria die voor inschrijving en toewijzing van de betrokken bouwka­vel gelden. De gegadigde dient zijn medewerking te verlenen aan het verstrekken van alle door de gemeente verlangde gegevens.

Zodra uit het onderzoek blijkt dat de gegadigde voldoet aan de eventuele criteria wordt de gegadigde een reserveringsovereenkomst voor de bouwka­vel aangeboden. In deze reserveringsovereenkomst wordt het volgende opgenomen en geregeld: naam, adres, woonplaats van de gegadigde, kavelnummer, prijs en oppervlakte van de gereserveerde kavel en de voorwaarden waaronder de kavel voor de gegadigde gereserveerd wordt. De gegadigde dient de ondertekende reserveringsovereenkomst binnen twee weken na verzenddatum van de reserveringsovereenkomst te retourneren. Door ondertekening van de reserveringsovereenkomst verklaart de gegadigde de door hem of haar gekozen bouwka­vel te willen reserveren onder de daarin staande voorwaarden. Indien de reserverings­overeenkomst niet binnen twee weken na verzenddatum van de reserveringsovereenkomst is ontvangen door de gemeente, vervalt de reservering van de bouwka­vel en alle verdere rechten van gegadigde om een bouwka­vel te reserveren.

Reservelijst t.b.v. kavels voor vrijstaande woning

- a. Nadat de loting heeft plaatsgevonden en alle beschikbare kavels zijn toegewezen, wordt indien er nog gegadigden zijn die niet zijn ingeloot, een reservelijst aangelegd waarop gegadigden worden genoteerd, die voor reservering van een kavel in aanmerking komen, indien enige kavel die eerder gedurende de loting is toegewezen, opnieuw ter beschikking van de gemeente komt. De reden van beschikbaar komen doet daarbij niet ter zake.
- b. Indien een kavel overeenkomstig lid a van dit artikel ter beschikking van de gemeente komt, wordt deze kavel op volgorde van plaatsing op de reservelijst via een reserverings­overeenkomst aan de gegadigde aangeboden.
- c. De gegadigde die een reserveringsovereenkomst voor een kavel krijgt aangeboden dient binnen twee weken na verzenddatum van de reserveringsovereenkomst over de reservering te beslissen. Indien de reserveringsovereenkomst niet binnen twee weken na verzenddatum van de reserveringsovereenkomst is ontvangen door de gemeente, vervalt de reservering van de bouwka­vel en alle verdere rechten om een bouwka­vel te reserveren. De dan eerstvolgende gegadigde op de reservelijst zal door de gemeente worden benaderd.
- d. Indien de gegadigde besluit te reserveren of geen beslissing neemt of weigert op het aanbod in te gaan, dan wordt de notering van de gegadigde van de reservelijst verwijderd. De reservelijst vervalt nadat alle kavels in het betreffende plangebied zijn uitgegeven middels een definitieve verkoopovereenkomst. De gemeente doet hiervan geen kennisgeving aan de gegadigden op de reservelijst.

Onvoorziene omstandigheden

Indien zich omstandigheden voordoen waarin dit loting-reglement niet voorziet beslist het college van B&W.

Verkoop-procedure

Als u belangstelling heeft voor de koop van een van de kavels dan kunt u contact opnemen met Van Der Linde Makelaardij, Klokbekeweg 18, 8081 LJ Elburg, tel. 0525-686063, email: info@vdlindemakelaardij.nl.

Als u na eventuele loting kunt instemmen met de toegewezen kavel dient u een reserverings-overeenkomst te ondertekenen. Deze overeenkomst moet voor de gestelde datum ondertekend worden geretourneerd. Als niet wordt gereageerd, wordt aangenomen dat u geen belangstelling (meer) heeft en vervalt de reservering van de bouwkevel en alle verdere rechten van gegadigde om een bouwkevel te reserveren.

Na het ondertekenen van deze overeenkomst heeft u zes weken de tijd om de mogelijkheden te onderzoeken hoe u een bouwplan voor een woning kunt ontwikkelen. De medewerkers van de servicebalie op het gemeentekantoor, telefonisch bereikbaar via nummer 0525-688688, kunnen u informeren over de te nemen stappen en brengen u met de juiste mensen in contact. Aan deze eerste periode van reservering zijn geen kosten verbonden.

Na zes weken moet u kiezen of u de reservering wel of niet wil voortzetten met maximaal 20 weken. In het geval van voortzetting worden reserveringskosten in rekening gebracht. De reserveringskosten bedragen 5% van de koopsom (exclusief BTW). Over de optierente moet BTW in rekening worden gebracht. Het totale reserveringsbedrag moet (incl. BTW) direct worden overgemaakt op de rekening van de gemeente Elburg.

Reservering van een bouwkevel is niet vrijblijvend. De reserveringsperiode van maximaal 26 weken is bedoeld om een bouwplan te ontwikkelen. Tijdens deze periode moet het bouwplan van de te bouwen woning ter goedkeuring aan welstandscommissie "Het Oversticht" worden voorgelegd. Als het bouwplan past binnen de geldende regels en welstandseisen kan daadwerkelijk tot koop van de kavel worden overgegaan. Wanneer tot koop wordt overgegaan, zal de koopsom verminderd worden met de betaalde reserveringsvergoeding

Wanneer niet tot koop wordt overgegaan, vervalt de vergoeding naar rato van de verstreken periode aan de gemeente en zal het eventuele tegoed worden teruggestort.

Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2019

In 2019 heeft de gemeenteraad algemene uitgiftevoorwaarden vastgesteld.

Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor grond (ook wel genoemd een uitgifte-overeenkomst), dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing. U zult dus moeten nagaan of u er akkoord mee kunt gaan. Deze bepalingen zijn altijd en voor iedereen gelijk.

Bij koop zijn in ieder geval het hele hoofdstuk 1 en 2 van toepassing. Daarnaast zijn er nog vaak enkele artikelen uit hoofdstuk 3 en 4 die uitdrukkelijk van toepassing dienen te worden verklaard. Aan het artikelnummer kunt u zien in welk hoofdstuk het artikel thuis hoort: artikel 1.2 is artikel 2 van hoofdstuk 1. In de uitgifte-overeenkomst staat precies aangegeven welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden.

In de uitgifte-overeenkomst vindt u altijd kernbedingen en soms bijzondere bedingen;

- Kernbedingen zijn: de namen van de koper en de verkoper (de gemeente), wat er wordt verkocht, wat de prijs is en waarvoor de zaak is bestemd.
- Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een overeenkomst worden opgenomen, maar in dit bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld een optieregeling zijn, maar bijzondere bedingen kunnen ook voorkomen als rechten van anderen op de onroerende zaak rusten, zoals een recht van overpad. Bijzondere bedingen komen (behalve bij bedrijven) slechts weinig voor en dan nog meestal bij ingewikkelde transacties.

Bij woningen is de uitgifte-overeenkomst dan ook kort: vaak maar één velletje papier met een verklaring. Bij bedrijven kan de uitgifte-overeenkomst soms langer zijn. Voor de duidelijkheid is er in hoofdstuk 1 van de Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2019 een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven. Die omschrijvingen zijn vrijwel helemaal in overeenstemming met de termen die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen.

Mocht u over de algemene uitgiftevoorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met een van de medewerkers van het team Grondzaken van het domein Leefomgeving, bereikbaar via het algemene telefoonnummer (0525) 688 688.

**Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2019
betreffende de verkoop van onroerende zaken**

Deze uitgiftevoorwaarden zijn vastgesteld door de raad van de gemeente Elburg bij besluit van 18 november 2019

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Hoofdstuk 1 Algemeen	6
Artikel 1.1 Geldigheid en citeertitel	6
Artikel 1.2 Definities	6
Hoofdstuk 2 Bepalingen die altijd van toepassing zijn	8
Artikel 2.1 Geldigheid	8
Artikel 2.2 Betaling koopprijs	8
Artikel 2.3 Overdracht en aflevering	8
Artikel 2.4 Staat van aflevering	8
Artikel 2.5 Lasten en belastingen	9
Artikel 2.6 Tekening/over- en ondermaat	9
Artikel 2.7 Perceelsomschrijving, meting en terreingrenzen	9
Artikel 2.8 Faillissement en beslag	9
Artikel 2.9 Hoofdelijkheid	10
Artikel 2.10 Woonplaatskeuze	10
Artikel 2.11 Slootkanten	10
Artikel 2.12 Gedoogplicht	10
Artikel 2.13 Bodemonderzoek	10
Artikel 2.14 Ontbinding in geval van verontreiniging	11
Artikel 2.15 Boetebepaling	11
Artikel 2.16 Geschillenregeling	11
Artikel 2.17 Kettingbeding en derdenbeding	12
Artikel 2.18 Kwalitatieve verplichting	12
Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard (algemeen)	13
Artikel 3.1 Geldigheid	13
Artikel 3.2 Bouwrijpe staat	13
Artikel 3.3 Bouwplicht	13
Artikel 3.4 Boete bouwplicht en recht van terugkoop	13
Artikel 3.5 Terugleveringsverplichting (alternatief voor 3.3 en 3.4)	14
Artikel 3.6 Verplichting zelfbewoning en verbod doorverkoop	14
Artikel 3.7 Verplichtingen en kosten bij bebouwing	15
Artikel 3.8 Drainage	16
Artikel 3.9 Achterpaden	16
Artikel 3.10 Kleurenstelling	16
Artikel 3.11 Parkeerplaats particuliere kavels	16
Artikel 3.12 Parkeerplaats marktpartijen (ontwikkelaar)	17
Artikel 3.13 Betaling waarborgsom	17
Artikel 3.14 Opstalrecht voor kabels en leidingen	17
Artikel 3.15 Erfdienstbaarheden over en weer voor onroerende zaken	17
Artikel 3.16 Toegestaan gebruik	18
Artikel 3.17 Eerdere ingebruikneming	18
Artikel 3.18 Omgevingsvergunning	18

Artikel 3.19	Voorwaarde van financiering	18
Artikel 3.20	Niet-bebouwbaar terrein	19
Hoofdstuk 4	Bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard (bedrijven)	20
Artikel 4.1	Geldigheid	20
Artikel 4.2	Verbod tot verkoop aan de consument	20
Artikel 4.3	Bouw bedrijfswoning; aanleg inrit	20
Artikel 4.4	Ingebruikgeving bedrijfsruimte	20
Artikel 4.5	Parkmanagement	20

Inleiding

In dit boekje vindt u de algemene uitgiftevoorwaarden van de gemeente Elburg.

Als u een koopovereenkomst met de gemeente sluit voor grond en/of voor een gebouw (ook wel genoemd een uitgifte-overeenkomst), dan zijn er altijd bepalingen uit deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing. U zult dus moeten nagaan of u er akkoord mee kunt gaan. Deze bepalingen zijn altijd en voor iedereen gelijk. Een korte toelichting op de belangrijkste artikelen vindt u achter in dit boekwerkje.

Bij koop is in ieder geval het hele hoofdstuk 1 en 2 van toepassing. Daarnaast zijn er nog vaak enkele artikelen uit hoofdstuk 3 en 4 van toepassing, die uitdrukkelijk van toepassing dienen te worden verklaard. Aan het artikelnummer kunt u zien in welk hoofdstuk het artikel thuis hoort: artikel 1.2 is artikel 2 van hoofdstuk 1. In de uitgifte-overeenkomst staat precies aangegeven, welke hoofdstukken en artikelen voor u gelden.

De procedure is bij de uitgifte van grond doorgaans als volgt:

U krijgt middels een aanbiedingsbrief van het college van burgemeester en wethouders een perceel grond aangeboden. Bij deze brief treft u vier exemplaren van de uitgifte-overeenkomst en één exemplaar van deze algemene uitgiftevoorwaarden aan. In de uitgifte-overeenkomst en de algemene uitgiftevoorwaarden kunt u zien onder welke voorwaarden de grond door de gemeente aan u wordt aangeboden. Dit aanbod wordt tevens gedaan onder een ontbindende voorwaarde. Bij vervulling van deze voorwaarde vervalt het aanbod. Er is sprake van vervulling van de ontbindende voorwaarde, als u niet binnen vier weken na de verzendingsdatum van de aanbiedingsbrief drie van de bij deze brief gevoegde uitgifte-overeenkomsten voor akkoord ondertekend aan ons geretourneerd heeft. Indien u tijdig de door u getekende overeenkomsten aan ons geretourneerd heeft, ontvangt u van ons een ontvangstbevestiging. De datum van deze ontvangstbevestiging geldt als de datum van de totstandkoming van de overeenkomst. De notariële akte wordt door partijen ondertekend binnen twee maanden na de datum van verzending van de opdracht hiervoor aan de notaris en de mededeling ervan aan de wederpartij

Soms kan de uitgifteprocedure ook anders verlopen. In dat geval kan het zijn dat de gemeente aan de koper (meestal een bedrijf, maar dat hoeft niet) eerst een optie verleent, zodat de koper zich nog gedurende de aangegeven termijn nader kan oriënteren of de grondaankoop voor hem haalbaar is o.a. rekening houdend met de bouwvoorschriften, de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan en de in de uitgifte-overeenkomst genoemde voorwaarden. Het verlenen van optie gaat via een door beide partijen te ondertekenen reserveringsovereenkomst. In deze overeenkomst is aangegeven hoe dat in zijn werk gaat en welke termijnen van toepassing zijn.

In de uitgifte-overeenkomst vindt u altijd kernbedingen en soms bijzondere bedingen.

- Kernbedingen zijn: de namen van de koper en de verkoper (de gemeente), wat er wordt verkocht, wat de prijs is en waarvoor de zaak is bestemd.
- Bijzondere bedingen zijn extra artikelen, die meestal niet in een overeenkomst worden opgenomen, maar in dit bijzondere geval wel. Dat kan bijvoorbeeld een optieregeling zijn, maar bijzondere bedingen kunnen ook voorkomen als rechten van anderen op de onroerende zaak rusten, zoals een recht van overpad. Bijzondere bedingen komen (behalve bij bedrijven) slechts weinig voor en dan nog meestal bij ingewikkelde transacties.

Bij woningen is de uitgifte-overeenkomst dan ook kort: vaak maar één velletje papier met een verklaring. Bij bedrijven kan de uitgifte-overeenkomst soms langer zijn. Voor de duidelijkheid is er in hoofdstuk 1 van deze algemene uitgiftevoorwaarden een aantal definities opgenomen, waarin de gebruikte begrippen worden omschreven. Die omschrijvingen zijn vrijwel helemaal in overeenstemming met de termen die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen.

Mocht u over de algemene uitgiftevoorwaarden nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met het domein Ruimte van de gemeente, bereikbaar op telefoonnummer (0525) 68 86 88.

Hoofdstuk 1 Algemeen

Artikel 1.1 Geldigheid en citeertitel

- a. Deze algemene uitgiftevoorwaarden zijn van toepassing op elke uitgifte-overeenkomst tussen de gemeente Elburg en haar wederpartij(en) aangaande de verkoop van onroerende zaken waarin ze van toepassing zijn verklaard.
- b. Deze algemene uitgiftevoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2019" of verkort als "AUV 2019".
- c. Deze algemene uitgiftevoorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 18 november 2019.
- d. Afwijkingen van deze algemene uitgiftevoorwaarden kunnen slechts voorkomen, voor zover die uitdrukkelijk in de uitgifte-overeenkomst zijn vermeld en door ondertekening van de uitgifte-overeenkomst zijn aanvaard.

Artikel 1.2 Definities

In deze algemene uitgiftevoorwaarden wordt verstaan onder:

ABC-contract:

De overeenkomst houdt in dat, na een door de gemeente met een projectontwikkelaar of een aannemer gesloten transactie betreffende de verkoop van een bouwterrein, juridische levering niet aan hem plaatsvindt, maar dat een juridische levering rechtstreeks plaatsvindt aan degene met wie de projectontwikkelaar of aannemer een aannemingsovereenkomst heeft gesloten.

Aflevering:

Feitelijke ter beschikking stelling van de onroerende zaak, zodat deze in gebruik kan worden genomen, zoals bedoeld in 7:9 BW.

Algemene uitgiftevoorwaarden:

De voorliggende voorwaarden van de gemeente Elburg, die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke uitgifte-overeenkomsten.

Beperkte rechten:

De rechten van erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal, vruchtgebruik.

Burgemeester en wethouders:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Elburg.

BW:

Burgerlijk Wetboek.

Gemeente:

De gemeente Elburg.

Gemeenteraad:

De Raad van de gemeente Elburg

Grond:

De over te dragen grond, die het object vormt van de overeenkomst.

Ingebrekestelling:

Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

Ingebruikneming:

Het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder. Deze onderzoeken kunnen, nadat de gemeente daarvoor toestemming heeft verleend, plaatsvinden zonder dat er sprake is van ingebruikneming. Ingebruikgeving kan in sommige gevallen plaatsvinden voordat volledig is bouwrijp gemaakt.

Kadaster:

De Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers.

Niet-bebouwbaar terrein:

Terrein, waarop het bestemmingsplan geen bebouwing toestaat, en andere terreinen, die naar het oordeel van de gemeente niet geschikt zijn voor bebouwing.

Notariële akte:

De voor overdracht vereiste akte van levering.

Onroerende zaak:

Het bouwterrein, de grond en/of de opstallen en al hetgeen daartoe volgens de verkeersopvatting behoort, die het object van de verkoop vormen en waarop deze algemene uitgiftevoorwaarden behoren.

Opstallen:

De op, in of boven de grond aanwezige gebouwen, werken of beplantingen.

Overdracht:

Juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.

Uitgifte:

Verkoop van één of meer gemeentelijke onroerende zaken.

Uitgifte-overeenkomst:

De overeenkomst tot verkoop, waarop deze algemene uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn. Tenzij anders is overeengekomen, komt de uitgifte-overeenkomst tot stand op de datum van de ontvangstbevestiging van burgemeester en wethouders aan de wederpartij van de door de wederpartij reeds ondertekende overeenkomst.

Wederpartij:

De koper van de gemeente.

Waterschap:

Het waterschap "Vallei en Veluwe".

Hoofdstuk 2 Bepalingen die altijd van toepassing zijn

Artikel 2.1 Geldigheid

De bepalingen van dit hoofdstuk gelden bij elke overeenkomst betreffende verkoop van onroerende zaken tussen de gemeente en haar wederpartij(en) waarin de AUV 2019 van toepassing zijn verklaard.

Artikel 2.2 Betaling koopprijs

- a. Tenzij in de uitgifte-overeenkomst een andere datum is overeengekomen, dient uiterlijk op het moment dat de notariële akte ondertekend wordt, volgens factuur de volledige koopprijs en de eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting te zijn voldaan aan de notaris, die de akte verlijdt.
- b. Indien de koopprijs niet op het in het eerste lid van dit artikel gestelde tijdstip door de notaris is ontvangen, is de wederpartij in verzuim en zal daarover, of over het nog niet ontvangen deel daarvan, 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.
- c. Verrekening van de door de wederpartij verschuldigde prijs is uitsluitend toegestaan, voor zover het voor dadelijke afdoening vatbare vorderingen op de gemeente betreft, welke worden geadministreerd door het grondbedrijf.

Artikel 2.3 Overdracht en aflevering

- a. De notariële akte wordt door partijen ondertekend binnen twee maanden na de datum van verzending van de opdracht hiervoor aan de notaris en de mededeling ervan aan de wederpartij. Indien de ondertekening later plaatsvindt, is wettelijke rente overeenkomstig artikel 2.2 lid b verschuldigd.
- b. De keuze van de notaris ligt bij de wederpartij. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.
- c. Tenzij in de uitgifte-overeenkomst of schriftelijk afzonderlijk een ander moment is overeengekomen, kan de wederpartij de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopprijs, alsmede eventueel daarover verschuldigde rente en omzetbelasting, volledig zijn betaald en de notariële akte is ondertekend.
- d. Het risico van de onroerende zaak gaat over van de gemeente op de wederpartij op het moment van aflevering.

Artikel 2.4 Staat van levering

- a. De onroerende zaak wordt geleverd in de volgende staat:
 1. vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen, huur, pacht, heersende en dienende erfdienstbaarheden, opstalrechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, met uitzondering van die lasten en beperkingen welke in de koopovereenkomst worden genoemd en uitdrukkelijk door de wederpartij zijn aanvaard door ondertekening van de koopovereenkomst. Alle eventueel aan de onroerende zaak verbonden erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijven echter op de onroerende zaak rusten;
 2. vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, inrichting en/of ingebruikneming verhinderen, beperken of vertragen op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen. Als feitelijke belemmeringen worden slechts beschouwd gebreken, waarvan het bestaan bij aflevering op grond van de stand van de techniek redelijkerwijs kan worden nagegaan en waarvan kan worden aangenomen dat de koper deze niet heeft aanvaard.

- b. De gemeente staat er voor in dat zij ten tijde van de overdracht gerechtigd is de eigendom over te dragen.

Artikel 2.5 Lasten en belastingen

- a. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de uitgifte alsmede die met betrekking tot de overdracht en de ingebruikneming zijn voor rekening van de wederpartij.
- b. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de totstandkoming van de uitgifte-overeenkomst voor rekening van de wederpartij.

Artikel 2.6 Tekening/over- en ondermaat

- a. Van de uitgifte-overeenkomst maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte staat aangegeven.
- b. Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals die door het kadaster is vastgesteld en de grootte zoals die in de uitgifte-overeenkomst en op de daarbij behorende tekening is aangegeven, wordt niet verrekend tenzij deze afwijking meer dan 5% van de in de uitgifte-overeenkomst genoemde oppervlakte bedraagt en het te verrekenen bedrag minimaal € 750,00 exclusief omzetbelasting bedraagt.
- c. Bij uitgifte van bedrijfsterreinen en van grond voor complexgewijze woningbouw wordt over- en ondermaat niet verrekend en vindt het bepaalde in lid b geen toepassing. In geval van een ABC-levering geldt het in dit lid (lid c) bepaalde slechts ten aanzien van de wederpartij. Bij ABC-contracten worden verkavelingstekeningen niet mee ingeschreven in het kadaster.

Artikel 2.7 Perceelsomschrijving, meting en terreingrenzen

- a. De juiste situering en begrenzing van de onroerende zaak zal door of vanwege de gemeente op tekening worden aangegeven. De als gevolg van de uitgifte ontstane nieuwe rechtsgrenzen zullen door of vanwege de gemeente te velde worden aangegeven en op verzoek van de wederpartij aan hem worden aangewezen op een tijdstip in onderling overleg te bepalen.
- b. In het veld zal de ligging van de nieuwe grenzen door de gemeente met ijzeren buizen of andere verzekeringsmaterialen worden aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de wederpartij. Dit houdt onder meer in, dat de kosten van een op verzoek van de wederpartij herhaalde uitzetting voor rekening van de wederpartij zijn.
- c. De wederpartij machtigt de gemeente de kadastrale aanwys aan het kadaster te verzorgen.
- d. De wederpartij verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen met de ambtenaar, die daar het bouwtoezicht op heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

Artikel 2.8 Faillissement en beslag

- a. Indien de wederpartij voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van de wederpartij is aangevraagd of in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap alsmede wanneer er executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van de wederpartij wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst vereist is.
- b. Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs zullen in dat geval worden gerestitueerd, voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit de uitgifte-overeenkomst en de AUV 2019 te boven gaan.

Artikel 2.9 Hoofdelijkheid

Indien in de uitgifte-overeenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke- en/of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit de uitgifte-overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 2.10 Woonplaatskeuze

De gemeente en de wederpartij kiezen terzake van deze overeenkomst en de tenuitvoerlegging daarvan woonplaats ten kantore van de notaris, die op grond van artikel 2.3 lid b is aangewezen.

Artikel 2.11 Slootkanten

- a. Indien en voor zover de onroerende zaak is gelegen aan een watergang, is de wederpartij gehouden deze voor zijn rekening te onderhouden overeenkomstig de alsdan geldende keur van het waterschap.
- b. Dit kan onder meer de verplichting inhouden de watergang tot aan het midden vrij te houden van overtollig baggerspecie, daarin drijvende of gezonken voorwerpen, kroos, flab en andere planten, alsmede onderhoud van de walkant en het gedogen dat er ten behoeve van onderhoud, aan de watergang, specie wordt gestort op de grond.
- c. Jegens de gemeente neemt de wederpartij de verplichting op zich om een eventueel aan de watergang grenzende en op zijn onroerende zaak aanwezige beschoeiing voor zijn rekening in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.
- d. Op lid c is het bepaalde in artikel 2.17 van toepassing, zodat deze verplichting als kettingbeding aangemerkt dient te worden.

Artikel 2.12 Gedoogplicht

- a. De wederpartij is verplicht te gedogen, 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 in de toekomst zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De wederpartij is verplicht al hetgeen ingevolge lid a is aangebracht in goede staat bevestigd te laten.
- c. Alle schade veroorzaakt door of vanwege de gemeente, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a bedoelde zaken door of vanwege de gemeente, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of worden vergoed, ter keuze van de gemeente.
- d. De wederpartij is gehouden, voor zover dat in redelijkheid van hem kan worden verlangd, maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel.
- e. De wederpartij is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade, welke door beschadiging van de aanwezige zaken, zoals bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- f. Omtrent de plaats en wijze van werken wordt tevoren met de wederpartij overleg gepleegd.
- g. Op lid a tot en met g is het bepaalde in artikel 2.18 van toepassing, zodat deze verplichting als kwalitatieve verplichting wordt gevestigd.

Artikel 2.13 Bodemonderzoek

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare (afval)stoffen in de bodem van de door de gemeente uit te geven onroerende zaak, is of wordt een onderzoek verricht, dat voldoet aan de eisen gesteld in de vigerende gemeentelijke bouwverordening.

De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport, waarin de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit zal moeten blijken, dat er geen reden is om aan te nemen, dat zich in de bodem in onaanvaardbare mate (afval)stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven dermate schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn, op grond waarvan de bodem ongeschikt is voor de realisering van de daaraan gegeven bestemming.

- b. De wederpartij heeft recht op inzage in lid a bedoelde rapport. De gemeente verklaart aan de hand van het rapport, dat er geen reden is om aan te nemen, dat dergelijke (afval)stoffen zich in een onaanvaardbare mate in de bodem zouden bevinden. Wanneer de resultaten van het onderzoek echter zodanig zijn, dat deze verklaring niet kan worden afgegeven, zal met de wederpartij terzake overleg worden gevoerd en zijn partijen niet verplicht de uitgifte-overeenkomst na te komen.

Artikel 2.14 Ontbinding in geval van verontreiniging

- a. Indien voor de datum van ondertekening van de notariële akte of, indien dat eerder is, voor de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak zou blijken van de aanwezigheid van de in artikel 2.13 bedoelde (afval)stoffen, die van zodanige concentratie en aard zijn dat van de wederpartij in redelijkheid niet kan worden verwacht dat hij, zonder dat de bodem wordt gesaneerd de onroerende zaak aanvaardt, heeft de wederpartij het recht ééNZijdig de overeenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover redelijkerwijze mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de uitgifte-overeenkomst. De door de wederpartij reeds verrichte betalingen zullen volledig aan hem worden gerestitueerd.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan bodemvreemde materialen als: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij zich hierin onaanvaardbare (afval)stoffen bevinden zoals bedoeld in artikel 2.13. Evenmin wordt hieronder verstaan stobben van bomen of struiken, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking. De aanwezigheid van deze zaken is geheel voor rekening en risico van de wederpartij.

Artikel 2.15 Boetebepaling

- a. De wederpartij verbeurt bij niet-, niet tijdige-, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de uitgifte-overeenkomst en/of op de uitgifte-overeenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AUV 2019, na schriftelijke ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn waarin niet tijdig is nakomen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete. Tenzij op de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- b. De boete bedraagt 10% van de koopprijs, maar tenminste € 500,- voor elke niet of niet volledige nakoming.
- c. Naast het gestelde in lid a, behoudt de gemeente het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiend uit de uitgifte-overeenkomst en/of op de uitgifte-overeenkomst van toepassing zijnde artikel(en) uit de AUV 2019 in rechte nakoming te vorderen of de uitgifte-overeenkomst te ontbinden.

Artikel 2.16 Geschillenregeling

Alle geschillen, die naar aanleiding van de uitgifte-overeenkomst en deze algemene voorwaarden 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 bevoegde rechter,

tenzij partijen terzake van die geschillen arbitrage overeenkomen.

Artikel 2.17 Kettingbeding en derdenbeding

- a. De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe aangewezen artikelen in de uitgifte-overeenkomst en de AUV 2019, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om de desbetreffende artikelen in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks, op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,-) 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 hierboven onder lid a is bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.18 Kwalitatieve verplichting

- a. De in de uitgifte-overeenkomst en de AUV 2019 daartoe aangewezen artikelen rusten als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degene(n) die de zaak 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. De in lid a bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard (algemeen)

Artikel 3.1 Geldigheid

Bepalingen uit dit hoofdstuk gelden uitsluitend indien en voor zover zij in de uitgifte-overeenkomst tussen de gemeente en haar wederpartij(en) aangaande de verkoop van onroerende zaken van toepassing zijn verklaard.

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Bij vervroegde ingebruikneming wordt de onroerende zaak echter feitelijk ter beschikking gesteld in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming.

Artikel 3.3 Bouwplicht

- a. De wederpartij is verplicht om binnen 6 maanden na afgifte van de eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning(en) te starten met de bouw en te bouwen in een continu bouwproces. Onder het starten van de bouw wordt verstaan dat de palen zijn geheid en/of de fundamenteën zijn gelegd.
- b. Binnen twee jaar na datum eigendomsoverdracht of, indien de onroerende zaak vervroegd in gebruik is genomen vanaf die datum, moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. De redenen voor het niet voldoen aan deze bouwplicht, bijvoorbeeld als gevolg van het niet doen van een aanvraag van een eventueel noodzakelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, komen voor de verantwoordelijkheid van de wederpartij. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn op basis van een door de wederpartij tijdig schriftelijk ingediend en gemotiveerd verzoek door burgemeester en wethouders worden verlengd. Aan deze verlenging kunnen voorwaarden worden verbonden.
- c. Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichting mag de wederpartij de onroerende zaak niet zonder schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders in eigendom of economische eigendom overdragen, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten of anderszins onder welke titel dan ook aan een ander in gebruik afstaan. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van:
 1. overlijden van de wederpartij, tevens zijnde eindgebruiker, of één van zijn gezinsleden;
 2. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 3. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
- f. Bij niet-nakoming van het bepaalde in lid c is de wederpartij aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).

Artikel 3.4 Boete bouwplicht en recht van terugkoop

- a. Indien na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 3.3 lid a de start bouw nog niet heeft plaatsgevonden, is de wederpartij aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van tien procent van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. Daarnaast is de wederpartij verplicht om, indien de gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de uitgifte-overeenkomst en de wederoverdracht van de onroerende zaak aan de gemeente tegen de oorspronkelijke koopprijs, verminderd met tien procent (10%) van de koopprijs als schadevergoeding. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de

- wederpartij, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.
- b. Indien na verloop van (een verlenging van) de termijn als bedoeld in artikel 3.3 lid b start bouw nog niet heeft plaatsgevonden, is de wederpartij aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van vijftientig procent (25%) van de koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente om volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen. Daarnaast is de wederpartij verplicht om, indien de gemeente dat vordert, mee te werken aan ontbinding van de uitgifte-overeenkomst en de wederoverdracht van de onroerende zaak aan de gemeente tegen de oorspronkelijke koopprijs, verminderd met vijftientig procent (25%) van de koopprijs als schadevergoeding. De kosten van de wederoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de wederpartij, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.
 - c. Indien na verloop van (een verlenging van) de termijn als bedoeld in artikel 3.3 lid b de start bouw heeft plaatsgevonden maar de te stichten bebouwing niet voltooid en gebruiksklaar is, is de wederpartij aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van tweeduizend euro (€ 2.000,-) per dag of gedeelte van de dag dat niet aan de verplichtingen is voldaan, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
 - d. Indien de gemeente geen gebruik wenst te maken van het terugkooprecht zoals bedoeld in lid a en b, zal er op uitdrukkelijk schriftelijk verzoek toestemming verleend worden voor vervreemding op voorwaarde dat de kandidaat-koper voldoet aan de criteria zoals die zijn gehanteerd ten tijde van de verkoop van de betreffende onroerende zaak.
 - e. Ingeval van artikel 3.4 lid d is doorverkoop alleen mogelijk wanneer de noodzaak daartoe aangetoond is. Tevens dient duidelijk te zijn dat er diverse inspanningen zijn gepleegd om tot realisatie te komen. Toestemming tot doorverkoop is mogelijk indien de onroerende zaak (kavel/grond) voor dezelfde prijs als waarvoor deze is aangekocht wordt verhandeld. In dit geval dient de kandidaat-koper te voldoen aan de criteria zoals die zijn gehanteerd ten tijde van de uitgifte van de onroerende zaak.
 - f. In alle gevallen dient bij het verzoek tot doorverkoop een taxatierapport en bankrapport te worden meegezonden.

Artikel 3.5 Terugleveringsverplichting (alternatief voor 3.3 en 3.4)

- a. Indien niet uiterlijk binnen twee jaar na afgifte van de omgevingsvergunning de bebouwing voltooid en gebruiksklaar is, zal de wederpartij binnen vier weken na eerste verzoek van de gemeente het juridisch eigendom van de onroerende zaak terugleveren aan de gemeente, tegen restitutie door de gemeente aan de wederpartij van negentig procent (90%) van de door de wederpartij voor de desbetreffende onroerende zaak betaalde koopprijs.
- b. De onroerende zaak zal bij teruglevering als bedoeld in lid a worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt en de wederpartij zal daarbij aan de gemeente de eventuele schade vergoeden die zij leidt door de veranderde toestand van de onroerende zaak ten opzichte van de staat waarin de onroerende zaak zich bevond op de datum van levering zoals bedoeld in artikel 2.3. De hiervoor bedoelde schade kan onder meer bestaan uit de kosten van sloop van reeds door de wederpartij gerealiseerde bebouwing of de daartoe uitgevoerde voorbereidingswerkzaamheden.
- c. Alle kosten en verschuldigde belastingen ter zake van een teruglevering als bedoeld in lid a zijn voor rekening en risico van de wederpartij.

Artikel 3.6 Verbod doorverkoop

- a. Het is de wederpartij gedurende 2 achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de

woning niet toegestaan de woning en/of de onroerende zaak te vervreemden. De vestiging van een recht van hypotheek wordt hier niet onder begrepen.

- b. Het bepaalde in lid a is niet van toepassing in geval van:
 - 1. overlijden van de wederpartij of één van zijn gezinsleden;
 - 2. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 - 3. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW.
- c. Bij niet, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is de wederpartij aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,-).
- d. Op de leden a en b is het bepaalde in artikel 2.18 van toepassing, zodat deze verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd.

Artikel 3.7 Verplichtingen en kosten bij bebouwing

- a. De wederpartij is gehouden - naast de overige verplichtingen, die uit de uitgifte-overeenkomst en de daarin van toepassing verklaarde algemene uitgiftevoorwaarden voor zijn rekening komen - tot het volgende:
 - 1. de benodigde omgevingsvergunning tijdig bij de gemeente aan te vragen, zodat de goedkeuring van het bouwplan door de gemeente tijdig kan geschieden;
 - 2. slechts bouwketen te plaatsen en materiaal op te slaan in overleg met de gemeente;
 - 3. tuinen en verharding aan te leggen op hoogte van de openbare ruimte, waar de uitgegeven grond grenst aan die openbare ruimte;
 - 4. het is de wederpartij bekend dat in de omgevingsvergunning een toestemmingsvereiste voor een in- of uitrit naar of van de openbare weg betrokken is.
- b. Voor rekening van de wederpartij komen daarnaast onder meer:
 - 1. de kosten verbonden aan de aansluiting op bouwstroom en bouwwater;
 - 2. de kosten verbonden aan het herstellen van de door hem bij de bouwwerkzaamheden veroorzaakte schade aan de openbare weg of andere gemeentelijke eigendommen;
 - 3. de kosten van aanvraag en aansluiting op het gemeentelijk riool;
 - 4. de kosten verbonden aan verlening van ten behoeve van de bouw benodigde vergunningen;
 - 5. de kosten van aansluiting op nutsvoorzieningen.
- c. Op de leden a en b is het bepaalde in artikel 2.17 van toepassing, zodat deze verplichtingen als kettingbeding moeten worden aangemerkt.

Artikel 3.8 Drainage

- a. Ter voorkoming van wateroverlast zijn in het verkochte drainageleidingen aangebracht op een diepte van circa twee meter en overeenkomstig een bij de gemeente verkrijgbaar drainageplan. Voor zover desondanks nog sprake is van wateroverlast, zijn de kosten van opheffing daarvan voor de wederpartij en is de gemeente niet aansprakelijk voor de eventueel daardoor door de wederpartij geleden schade.
- b. De wederpartij is gehouden de aangelegde drainage te gedogen en ervoor zorg te dragen dat deze niet beschadigd worden door graafwerkzaamheden, het slaan van palen, ingroeien van wortels van bomen of anderszins.
- c. Op de leden a en b is het bepaalde in artikel 2.18 van toepassing, zodat deze gedoog- en zorgplicht als kwalitatieve verplichting wordt gevestigd.

Artikel 3.9 Achterpaden

- a. De wederpartij is gehouden voor zijn rekening te vestigen al zodanige erfdienstbaarheden, noodzakelijk om te kunnen komen en gaan over een achterpad te voet of met fiets, kruiwagen of

andere voertuigen bestemd voor langzaam verkeer aan de hand. Dit achterpad dient te zijn gelegen tussen de verschillende te bouwen bouwblokken, indien die bouwblokken niet zijn gescheiden door openbaar gebied, waarbij het midden van het achterpad dient te zijn gesitueerd op de grens van de verschillende percelen.

- b. De kosten verbonden aan het onderhoud van een dergelijk pad, komen voor gezamenlijke rekening van alle gerechtigden tot die erven, die daarvan gebruik mogen maken, ieder voor een gelijk deel.

Artikel 3.10 Kleurenstelling

- a. Jegens de gemeente wordt een kwalitatieve verplichting, zoals omschreven in artikel 2.18, gevestigd, inhoudende het verbod om de buitenzijde van een woning die deel uitmaakt van een blok van meer woningen in een ander kleurenschema te schilderen dan het oorspronkelijke, tenzij de gerechtigden van alle woningen in dat blok tezamen een nieuw kleurenschema vaststellen en dat kleurenschema niet binnen acht weken na toezending aan de gemeente door burgemeester en wethouders is afgewezen.
- b. Indien tot vaststelling van een nieuw kleurenschema wordt overgegaan, geldt dezelfde verplichting tot dit nieuwe kleurenschema zoals bepaald in lid a.
- a. Indien er geen overeenstemming kan worden bereikt over een nieuw kleurenschema, kan de meest gereede partij de rechter verzoeken een nieuw kleurenschema vast te stellen.

Artikel 3.11 Auto-opstelplaats particuliere kavels

- a. De wederpartij verbindt zich tegenover de gemeente om voor zijn rekening gelijktijdig met het gereedkomen van de woning minimaal twee van de openbare weg af, met auto's toegankelijke verharde parkeerplaats(en) op eigen perceel aan te leggen en in stand te houden.
- b. De door de wederpartij ingerichte parkeerplaatsen dienen in stand gehouden te worden en dienen als zodanig te worden gebruikt.
- c. Bij niet nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in onder a en b, is de wederpartij na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen.
- d. Op de leden a, b en c is het bepaalde in artikelen 2.17 en 2.18 van toepassing, zodat deze verplichtingen als kettingbeding respectievelijk als kwalitatieve verplichting moeten worden aangemerkt.

Artikel 3.12 Auto-opstelplaats marktpartijen (ontwikkelaar)

- a. Voor zover het een vrijstaande woning of een twee onder één kap woning betreft, verbindt de ontwikkelaar zich tegenover de gemeente om of voor eigen rekening zelf over te gaan tot de aanleg van een parkeergelegenheid voor minimaal twee auto's of bij uitgifte van deze woningen de uiteindelijke gebruikers/kopers bij wijze van derdenbeding namens de gemeente de verplichting op te leggen om op eigen perceel voor eigen rekening een parkeergelegenheid voor minimaal twee auto's in te richten en dit beding namens de gemeente te aanvaarden.
- b. De door de ontwikkelaar of de uiteindelijke gebruikers/kopers ingerichte parkeerplaatsen dienen in stand gehouden te worden en dienen als zodanig te worden gebruikt.
- c. Bij niet nakoming van de verplichting zoals omschreven onder a en b, is de uiteindelijke gebruiker/koper na ingebrekestelling door de burgemeester en wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat de wederpartij in gebreke is, onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen.

- d. Op de leden a, b en c is het bepaalde in artikelen 2.17 en 2.18 van toepassing, zodat deze verplichtingen als kettingbeding respectievelijk als kwalitatieve verplichting moeten worden aangemerkt.

Artikel 3.13 Betaling waarborgsom

- a. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de wederpartij zal deze binnen twee weken na de verzenddatum van de daartoe bestemde factuur een aanbetaling in de vorm van een waarborgsom van tien procent van de koopprijs voldoen aan de notaris, die de akte verlijdt.
- b. Het in het eerste lid van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopprijs.

Artikel 3.14 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. Ten laste van een daartoe op de bij de uitgifte-overeenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven begunstigde wordt gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen aan te brengen, in eigendom te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.
- b. In de uitgifteovereenkomst wordt aangegeven onder toepassing van welke voorwaarden het recht van opstal op respectievelijk in en boven de uitgegeven onroerende zaak zal worden gevestigd.
- c. In de uitgifte-overeenkomst wordt bepaald ten laste van wie de kosten van het vestigen van het opstalrecht komen.

Artikel 3.15 Erfdienstbaarheden over en weer voor onroerende zaken.

- a. Ten behoeve en ten laste van de in de uitgifte-overeenkomst vermelde uit te geven onroerende zaak of zaken, en ten behoeve en ten laste van de in de uitgifte-overeenkomst vermelde naastgelegen onroerende zaak of zaken, worden gevestigd en aangenomen, als zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden of na realisatie van de in de uitgifte-overeenkomst genoemde bestemming(en) zullen bevinden, gehandhaafd blijft.
- b. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.16 Toegestaan gebruik

- a. De wederpartij is gehouden de uitgegeven onroerende zaak te gebruiken en te blijven gebruiken overeenkomstig de bestemming, zoals omschreven in de uitgifte-overeenkomst.
- b. Bij overtreding van het gebod zoals omschreven in sub a is de wederpartij, na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders en na verloop van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter grootte van maximaal € 125,00 voor iedere dag dat het gebod wordt overtreden, onverminderd het recht van de gemeente nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
- c. In bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders op schriftelijk verzoek ontheffing van het gebod verlenen. Het eventueel verlenen van een, al dan niet fictieve, omgevingsvergunning of de afwezigheid van de verplichting tot het hebben van een omgevingsvergunning houdt niet in dat ontheffing van dit gebod zou zijn verleend. De in dit artikel bedoelde ontheffing dient afzonderlijk te zijn gegeven.

Artikel 3.17 Eerdere ingebruikneming

- a. Vooruitlopend op de eigendomsoverdracht kan de wederpartij schriftelijk en gemotiveerd verzoeken om de onroerende zaak vervroegd in gebruik te mogen nemen. Nadat burgemeester en wethouders hiertoe schriftelijk toestemming hebben verleend, kan de wederpartij de onroerende zaak vervroegd in gebruik nemen doch niet eerder dan nadat de wederpartij de volledige koopprijs heeft voldaan. De gemeente kan hieraan nadere voorwaarden verbinden om de onroerende zaak per de in de uitgifte-overeenkomst genoemde datum in gebruik te nemen, voordat de notariële akte is ondertekend, onder nader in de uitgifte-overeenkomst aangegeven voorwaarden.
- b. De onroerende zaak is voor rekening en risico van de wederpartij met ingang van de datum van ingebruikneming. De wederpartij dient er rekening mee te houden dat het vervroegd in gebruik nemen van de onroerende zaak juridische en fiscale gevolgen kan hebben, welke geheel voor rekening en risico komen van de wederpartij.

Artikel 3.18 Omgevingsvergunning

- a. Indien in de uitgifte-overeenkomst in een dergelijke datum is voorzien, heeft de wederpartij het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op de in de uitgifte-overeenkomst aangegeven datum wegens formele niet aan de wederpartij verwijtbare beletselen (nog) geen omgevingsvergunning kan worden afgegeven.
- b. Indien de wederpartij van zijn recht van ontbinding gebruik wenst te maken, dient hij binnen 2 weken na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst schriftelijk in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 3.19 Voorwaarde van financiering

- a. Deze overeenkomst is ontbonden, indien de wederpartij voor de in de uitgifte-overeenkomst genoemde datum geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling en/of geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft kunnen verkrijgen voor het financieren van de koopprijs (incl. k.k.) en de kosten van de op de grond in eerste instantie overeenkomstig de uitgifte-overeenkomst te stichten of aanwezige bebouwing.
- b. De in lid a genoemde ontbindende voorwaarde geldt als vervuld, indien de wederpartij tenminste twee schriftelijke afwijzingen van verschillende erkende geldverstrekende instellingen (bank of verzekeringsmaatschappij) aan de gemeente heeft overgelegd.
- c. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde dient de wederpartij binnen 2 weken na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan burgemeester en wethouders in te roepen en aan de gemeente bekend te maken.

Artikel 3.20 Niet-bebouwbaar terrein

Ten aanzien van **niet-bebouwbaar terrein** verklaart – in afwijking van het bepaalde in artikel 2.13 – de gemeente slechts, dat er geen reden is om aan te nemen, dat zich in deze bodem in onaanvaardbare mate (afval)stoffen bevinden, bedoeld in de Wet bodembescherming of (afval)stoffen, die – volgens (op het moment van totstandkoming van de uitgifte-overeenkomst) algemeen aanvaard inzicht – schade of gevaar zouden kunnen toebrengen aan de gezondheid van de gebruikers en/of het milieu. Naar de aanwezigheid van hiervoor vermelde (afval)stoffen heeft geen onderzoek, dat voldoet aan de in de vigerende gemeentelijke bouwverordening gestelde eisen, plaatsgevonden.

Hoofdstuk 4 Bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard (Bedrijven)

Artikel 4.1 Geldigheid

Bepalingen uit dit hoofdstuk gelden uitsluitend indien en voor zover zij in de uitgifte-overeenkomst tussen de gemeente en haar wederpartij(en) aangaande de verkoop van onroerende zaken van toepassing zijn verklaard.

Artikel 4.2 Verbod tot verkoop aan de consument

- a. Het is verboden het terrein en/of de daarop staande of te stichten gebouwen te gebruiken of te doen gebruiken voor handelsdoeleinden, waarbij levering van zaken direct aan de consument (detailhandel) plaatsvindt, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit.
- b. De wederpartij zal aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 5.000,- voor elke week, waarin op enigerlei wijze geconstateerd wordt dat wederpartij zich niet aan het in lid a omschreven verbod houdt, nadat de wederpartij bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot door de gemeente in gebreke is gesteld en hij niet binnen de in de ingebrekestelling genoemde termijn de in lid a verboden gedraging beëindigd heeft en publiekelijk in de plaatselijke krant heeft bekendgemaakt dat géén verkoop aan de consument meer zal plaatsvinden.
- c. Op lid a en b is het bepaalde in artikel 2.18 van toepassing, zodat deze verplichtingen als kwalitatieve verplichting worden gevestigd.

Artikel 4.3 Bouw bedrijfswoning; aanleg inrit

- a. Het is de wederpartij niet toegestaan eerder een voor bewoning geschikt gebouw te voltooien op de verkochte grond dan het moment, waarop de te bouwen bedrijfsruimte is opgeleverd.
- b. Naar het verkochte mag niet meer dan één inrit worden aangelegd. De maximale breedte en de juiste situering van de inrit zal door de gemeente worden aangegeven.
- c. De wederpartij verplicht zich om zelf voor eigen rekening te zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de vigerende gemeentelijke publiekrechtelijke regeling (bestemmingsplan en/of bouwverordening en/of het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan).
- d. Op dit artikel is het bepaalde in artikel 2.18 van toepassing, zodat deze verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd.

Artikel 4.4 Ingebruikgeving bedrijfsruimte

- a. Het is de wederpartij – onder nader in de uitgifte-overeenkomst aan te geven bepalingen – niet toegestaan, de grond en/of de daarop staande of te bouwen opstallen (incl. bedrijfswoning) geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren of verpachten, in gebruik te geven, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming door burgemeester en wethouders.
- b. De in het vorige lid bedoelde toestemming zal in ieder geval worden gegeven, indien die derde de grond en/of de daarop staande of te bouwen opstallen voor dezelfde doeleinden zal gebruiken als de wederpartij.
- c. Op lid a en b is het bepaalde in artikel 2.18 van toepassing, zodat deze verplichting als kwalitatieve verplichting wordt gevestigd.

Artikel 4.5 Parkmanagement

- a. Ten behoeve van het beheer en onderhoud van het bedrijventerrein waarin zich de onroerende zaak bevindt, is of wordt een rechtspersoon voor parkmanagement op het bedrijventerrein opgericht (hierna te noemen: de vereniging). De wederpartij is verplicht lid te worden en te blijven

van deze vereniging en zich aan te melden als lid bij het secretariaat van de vereniging en de, in het overleg van de gemeente en de rechtspersoon, bepaalde contributie te voldoen.

Het lidmaatschap wordt automatisch beëindigd zodra de onroerende zaak wordt vervreemd.

- b. De rechtspersoon voor parkmanagement zal in ieder geval zorg dragen voor het basispakket:
- beveiliging
 - bewegwijzering
 - openbare ruimte (gemeente)
 - de voorterreinen van de bedrijven
- c. Het optioneel pakket zal in overleg met de wederpartij(en) door de rechtspersoon voor parkmanagement worden uitgewerkt.
- d. De gemeente zal de rechtspersoon voor parkmanagement voorzien van een startkapitaal.
- e. De wederpartij overlegt van het private voorterrein een tekening aan de vereniging. De parkmanager zal dit voorterrein beheren conform de afspraken gemaakt door de rechtspersoon voor parkmanagement.
- f. Bij niet nakoming van de verplichtingen zoals omschreven onder a t/m e, is de wederpartij na ingebrekestelling door de burgemeester en wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van € 12.500, onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming te vorderen.
- g. Op de leden a t/m f is het bepaalde in artikel 2.17 van toepassing, zodat deze verplichting als kettingbeding worden gevestigd.

Artikelgewijze toelichting

In het navolgende wordt per artikel kort aangegeven wat dat artikel voor u betekent. Artikelen, die voor zichzelf spreken en geen toelichting nodig hebben zijn niet voorzien van een toelichting.

Mocht het u desondanks niet duidelijk zijn wat er met een bepaald artikel wordt bedoeld, dan kunt u altijd contact opnemen met degene van wie u deze algemene voorwaarden heeft gekregen. Men zal u daar graag een nadere toelichting geven. U kunt voor inlichtingen bellen met telefoonnummer (0525) 68 86 88.

De totstandkoming van de overeenkomst. Gang van zaken.

Zoals in de inleiding reeds werd vermeld, komt doorgaans de koopovereenkomst (ook wel genoemd uitgifte-overeenkomst) definitief tot stand op de verzenddatum van de brief, waarin door burgemeester en wethouders aan u bevestigd wordt, dat zij de door u in drievoud ondertekende en aan hen verzonden uitgifte-overeenkomst ontvangen hebben.

De notariële akte wordt door partijen ondertekend binnen twee maanden na de datum van verzending van de opdracht hiervoor aan de notaris en de mededeling ervan aan de wederpartij. De bebouwing moet daarna binnen twee jaar worden gerealiseerd. Het aanvragen van een omgevingsvergunning is, voor zover een dergelijke vergunning noodzakelijk is om te mogen bouwen, de verantwoordelijkheid van de wederpartij. Indien dit niet (op tijd) wordt aangevraagd en de bouw als gevolg daarvan te laat wordt gerealiseerd is de wederpartij in overtreding en wordt op deze niet nakoming een boete gesteld. Dit alles tenzij afwijkende regelingen zijn getroffen.

Soms kan de regeling afwijkend zijn. Dit hangt af van de uitgifte-overeenkomst. In verschillende gevallen zal – voor de definitieve beslissing door de koper (meestal een bedrijf) wordt genomen om de uitgifte-overeenkomst te ondertekenen - eerst aan de koper ter oriëntering een termijn gegeven worden, waarbinnen de koper de kavel kan accepteren. Na afloop van de gegeven termijn vervalt het aanbod van de gemeente en kan deze de kavel aan een ander aanbieden.

Hoofdstuk 2 Bepalingen die altijd van toepassing zijn

Artikel 2.2 Tenzij in de uitgifte-overeenkomst anders is overeengekomen, dient de koopsom uiterlijk betaald te zijn op het moment van ondertekening van de akte van levering (zie de toelichting bij 2.3). Bij de berekening van de verschuldigde rente wordt ervan uitgegaan dat een maand 30 dagen heeft en een jaar 360 dagen. Verrekening met vorderingen van u op de gemeente is mogelijk, indien de betreffende vordering aan bepaalde eisen voldoet.

Artikel 2.3 Wanneer u van burgemeester en wethouders bericht heeft ontvangen, dat zij de door u in drievoud ondertekende en aan hen verzonden koopovereenkomst hebben ontvangen, moet binnen twee maanden na dagtekening van deze brief (tenzij anders is overeengekomen) de akte van levering bij de notaris worden getekend. Gebeurt dit later, dan bent u rente verschuldigd. (zie ook de toelichting bij 2.2). Het risico gaat op u over, zodra u het verkochte in gebruik neemt. Denkt u vooral aan het moment van verzekeren van de op de grond aanwezige gebouwen!

Artikel 2.4 Dit artikel regelt de staat van aflevering voor het grootste deel. Bijzondere lasten en

beperkingen staan in de uitgifte-overeenkomst vermeld.

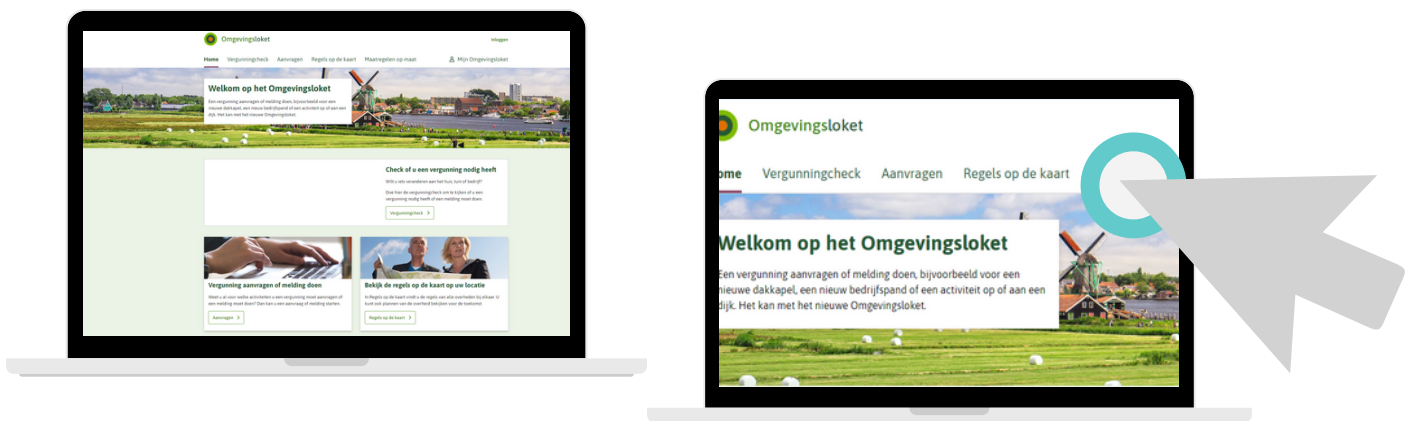
- Artikel 2.7 Nadat de gemeente het perceel uitgezet en aan u heeft aangewezen, heeft kadastrale vastlegging van de grenzen plaats. Met uw machtiging ten aanzien van de kadastrale aanwijz worden, om dubbel werk te vermijden, de meetgegevens van de gemeente naar het kadaster gestuurd. Hierna neemt het kadaster contact met u op met de vraag of u met de aangewezen grenzen akkoord gaat. Vervolgens stelt het kadaster de grootte van uw perceel vast; hiervan ontvangt u bericht. Dit gebeurt soms pas na een jaar. Indien zich een te grote afwijking voordoet tussen de grootte, zoals die door de gemeente is afgegeven en de grootte, zoals die door het kadaster is bepaald, vindt de gemeente het redelijk een en ander te verrekenen.
- Artikel 2.9 Indien meerdere personen de overeenkomst ondertekenen, rusten de verplichtingen van de overeenkomst op elk van deze personen.
- Artikel 2.11 Deze bepaling wil u nader attenderen op het bestaan van het waterschap en op het feit, dat daaruit voor u verplichtingen kunnen voortvloeien. Daarnaast is er soms op uw terrein beschoeiing aangelegd door de gemeente. Aangezien die uw eigendom wordt, dient u die ook te onderhouden.
- Artikel 2.13 De gemeente wil alleen tot uitgifte overgaan, als de bodem voldoet aan de normen. Om hiervan zeker te zijn laat de gemeente voor de uitgifte een bodemonderzoek uitvoeren dat voldoet aan de hieraan gestelde landelijke normen. U kunt dit rapport inzien, indien u dat wilt.
- Artikel 2.14 Indien er bij het bodemonderzoek geen verontreiniging is aangetroffen, maar voor de datum van overdracht de bodem toch blijkt te zijn vervuild, heeft u het recht de overeenkomst terug te draaien. Indien er in de grond funderingsresten, puin, andere restanten van bouwkundige aard, stobben van bomen en struiken of de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden aanwezig zijn, kan de overeenkomst niet teruggedraaid worden. De aanwezigheid van deze zaken is voor rekening en risico van de wederpartij. Het is aan te bevelen vooraf te sonderen.
- Artikel 2.15 Als u niet aan uw verplichtingen voldoet, geeft de gemeente u een termijn, waarbinnen u uw verplichting alsnog moet nakomen. Indien u dan nog steeds in gebreke blijft, bent u de gemeente een boete verschuldigd. Ook kan de gemeente schadevergoeding vragen en/of alsnog nakoming.
- Artikel 2.17 Een kettingbeding zorgt ervoor, dat uw verplichtingen bij verkoop worden doorgegeven aan de koper. De koper moet zich dan aan dezelfde verplichtingen houden. U moet deze bepaling bij verkoop opnemen. Als u dit niet doet, bent u de boete verschuldigd.
- Artikel 2.18 Bepaalde verplichtingen om iets niet te doen of te dulden kunnen worden ingeschreven in de registers. Bij vervreemding zijn de verkrijgers hieraan automatisch gebonden.

Hoofdstuk 3 Bepalingen die uitdrukkelijk van toepassing moeten worden verklaard (algemeen)

- Artikel 3.3 Meestal verkoopt de gemeente grond met het doel dat die grond wordt bebouwd. Omdat de gemeente niet zelf bouwt, komt de gemeente in dat geval met de koper overeen, dat de koper zal bouwen. Deze bepaling stelt het belang van de gemeente, dat er gebouwd wordt, veilig.
- Artikel 3.6 Degene, die als eerste een woning op de betrokken grond koopt mag de woning niet binnen 2 jaar vervreemden. De gemeente wil daarmee voorkomen dat woningen direct worden doorverkocht aan gegadigden die niet tot de doelgroep behoren danwel die niet op de wachtlijst voor het zoeken van een woning staan. In logische gevallen, zoals overlijden en executoriale verkoop geldt dit verbod niet.
- Artikel 3.8 In bepaalde gebieden van de gemeente staat het grondwater zo hoog, dat drainage nodig is. Daarom kan de gemeente soms bedingen, dat u moet gedogen dat er drainage ligt in de door u gekochte grond. De gemeente heeft dan op haar kosten een drainageriool aangelegd en sluit u daar op aan.
- Artikel 3.9 Soms is het nodig, dat er tussen de huizen een "brandgang" is. Dit wordt geregeld door dit artikel.
- Artikel 3.11 De gemeente legt in het openbaar gebied een aantal parkeerplaatsen aan. Dit aantal is afgestemd op het aantal parkeergelegenheden op eigen erf. Om te voorkomen dat het openbaar gebied wordt overbelast met geparkeerde auto's, moeten de parkeerplaatsen op eigen erf worden gehandhaafd.
- Artikel 3.13 Soms bedingt de gemeente een waarborgsom als zekerheid, dat de wederpartij haar verplichtingen zal nakomen.
- Artikel 3.16 In de uitgifte-overeenkomst staat omschreven, waarvoor u de uitgegeven zaak mag gebruiken.
- Artikel 3.17 Normaal gesproken mag u de zaak pas in gebruik nemen, nadat de notariële akte is ondertekend (zie artikel 2.3 lid c). Dit artikel maakt een uitzondering mogelijk.
- Artikel 3.20 Het kan gebeuren, dat bij niet-bebouwbaar terrein de kosten van bodemonderzoek niet opwegen tegen de opbrengst van de uitgifte. De grond wordt dan met deze verklaring uitgegeven. Groenstroken worden uitgegeven met de bedoeling daar beplanting op te handhaven.

Bestemmingsplanvoorschriften

Op 1 januari 2024 is de omgevingswet in werking getreden. De omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. Deze nieuwe wet voegt oude wetten samen en bevat regels voor wat er buiten te zien, horen en ruiken is. Een vergunning aanvragen voor een nieuw plan of idee kan in het nieuwe digitale Omgevingsloket (www.omgevingsloket.Elburg.nl) In dit loket staan alle regels en plannen van gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk. Hier vindt u ook alle relevante informatie uit het bestemmingsplan:



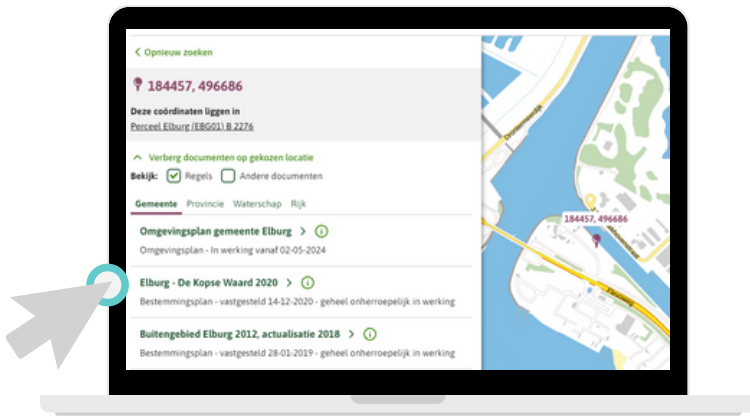
Aktiveer de button "Regels op de kaart >"; U krijgt de kaart van Nederland te zien:



Aktiveer de zoekingang
PLANNAAM OF -NUMMER en
vul de naam van het plan in:
De Kopse Waard

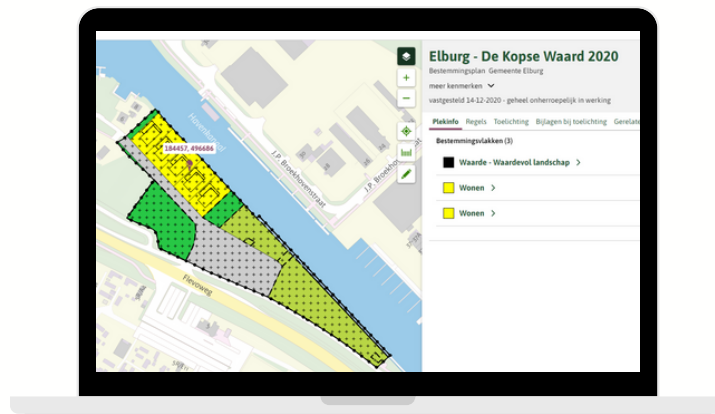
of scrol naar de locatie van
de Kopse Waard op de kaart:





Door de locatie aan te tikken op de kaart komen de regels van het bestemmingsplan in beeld.

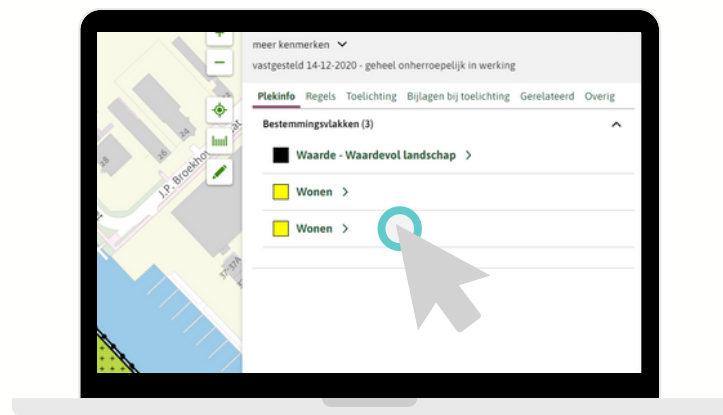
Selecteer vervolgens:
Elburg - De Kopse Waard 2020
Bestemmingsplan
vastgesteld 14-12-2020
geheel onherroepelijk in werking



Het bestemmingsplan met de vijf kavels komt in beeld.

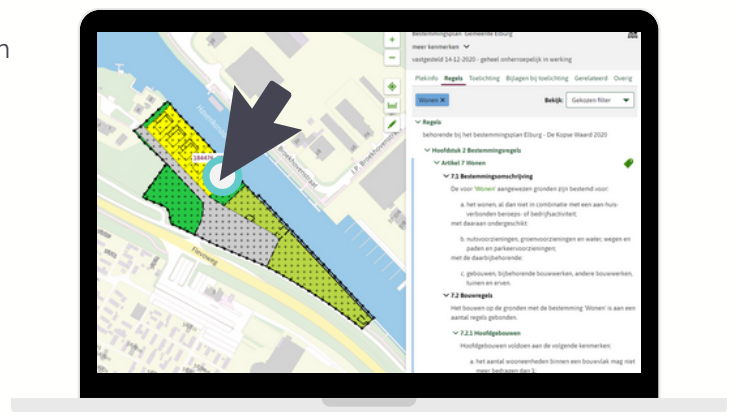
Aan de rechterzijde komen de regels en plekinfo in beeld.

Door op de button **Wonen** te klikken komt de bestemmingsinformatie voor de te bouwen woningen in beeld.



Door een plek op de kaart aan te tikken en dan de button **Plekinfo of Regels** komt allerlei specifieke plek-informatie naar voren.

Onder **Toelichting** vind u o.a. het beeldkwaliteitsplan, bodemonderzoek en het flora en fauna onderzoek.



Beeldkwaliteitsplan

Voor de te bouwen woningen in De Kopse Waard is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Een beeldkwaliteitsplan is een middel om "richting" te geven aan bouwplannen.

In het beeldkwaliteitsplan wordt aan de hand van foto's en schetsen een beeld gegeven van de gewenste kwaliteiten voor de te ontwikkelen woonomgeving. Het beeldkwaliteitsplan maakt duidelijk wat voor (architectonische) stijl / karakter de plannenmakers voor ogen hebben.

Het is dus belangrijk dat u zich van tevoren goed op de hoogte stelt van wat er van uw bouwplan verwacht wordt.

In de ontwikkelingsfase van uw woning zal uw plan ter goedkeuring aan welstandscommissie "Het Oversticht" worden voorgelegd en door de commissie getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan. Voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning (bouwvergunning) is goedkeuring vereist.

Het beeldkwaliteitsplan van De Kopse Waard is als bijlage bijgevoegd.



Beeldkwaliteit
De Kopse Waard
Elburg



Opgesteld door: ir. B. Vinke

Datum: Juni 2020

KAVELPASPOORT

Om de regels voor de bebouwing en de inrichting van de kavels inzichtelijk te maken zijn kavelpaspoorten gemaakt. In deze kavelpaspoorten zijn de belangrijkste ontwerpprincipes weergegeven. Zo is het maximale volume dat gerealiseerd mag worden vastgesteld in breedte, diepte, hoogte van de goot en hoogte van de nok. Hierbinnen is het mogelijk om het ontwerp van uw woning naar wens vorm te geven binnen de kaders van de ontwerpregels als onderdeel van dit beeldkwaliteitsplan.

GETRAPTE TUINEN

Alle kavels hebben te maken met een hoogteverschil om aan het water een groene strook te creëren. Vanuit de lage tuin is hierdoor het water toegankelijk gemaakt. De positie van deze hoogtesprong is vastgelegd in het kavelpaspoort. De inrichting van de hoge tuinen is aan de kopers, echter wordt een groene uitstraling geprefereerd. Om een groene uitstaling aan de waterzijde te waarborgen, is het niet toegestaan om in de lage tuin te bouwen. Daarnaast mag maximaal 30% van de lage tuin worden bestraat.

KEERMUUR

De overgang tussen de hoge en lage tuin wordt gevormd door een keermuur, waarvoor de positie is vastgelegd in het kavelpaspoort. De hoogte van deze keermuur zal worden aangegeven door de gemeente. Uitgangspunt is dat de lage tuin op ongeveer 50 cm boven het waterpeil is gesitueerd. De keermuur zal mee-ontworpen moeten worden en aansluiten op het kleur- en materiaalgebruik van het woonhuis. Het is niet toegestaan om de keermuur te vervangen door een talud.

De hoge en lage tuin zijn verbonden middels een trap welke is vormgegeven als een integraal onderdeel van de keermuur. De positie van de trap is flexibel.

BESCHOEING

De overgang van de lage tuin naar het water wordt gevormd door een houten of kunststoffen beschoeiing. Deze beschoeiing wordt aangebracht door de gemeente Elburg en moet worden gehandhaafd.

HAGEN ALS ERFAFSCHIEDING

De kavels moeten worden voorzien van hagen als erfafscheiding. Deze haag kan worden voorzien van een metalen gaashek ter versterking. De hoogte van de hagen is vastgelegd in het kavelpaspoort.

Hoge haag.

De hoge haag is tot 2,0 m en staat op de erfgrans naast de woningen. De plantsoort wordt gekozen in overleg tussen beide burens of bepaald door de koper die als eerst gaat bouwen.

Lage haag.

De lage haag is een beukenhaag met een maximale hoogte van 1,2m en dient door de koper zelf te worden aangebracht.

Verder is het nadrukkelijk niet toegestaan om een schutting als erfafscheiding toe te passen.

INRITTEN EN POORTEN

De inrit van elk perceel is maximaal 5,0 meter breed. In de koper dit wenst kan deze worden voorzien van een toegangspoort, die in samenhang met de architectuur van de woning is ontworpen. Deze poort mag niet over de openbare ruimte dracien.

PARKEREN

De koper dient minimaal 4 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Een eventuele garage wordt hierbij niet meegerekend als zijnde parkeerplaats. Een carport daarentegen wel.

ARCHITECTUUR

De woningen zijn gelegen langs de waterzijde bij de uitmonding van de jachthaven op het Veluwemeer. Deze plek wordt gekenmerkt door de groene- en waterrijke omgeving, waarop middels modern landelijke architectuur een aansluiting gevonden dient te worden. Er wordt gezocht naar een eigentijdse invulling voor de woningen passend in de landelijke omgeving, waarbij de ligging aan en de relatie tot het water in de architectuur te herkennen moet zijn.

MATERIALEN EN KLEUREN

Het kleur- en materiaalgebruik moeten aansluiting vinden op de groene omgeving. Daarom worden duurzame en natuurlijke materialen geprefereerd, hetgeen wil zeggen dat zij mooier worden naarmate zij ouder worden. Kunstvezelplaten, colorbel e.d. als voornaamste gevelbekleding is dan ook niet toegestaan. Het gebruik van wit stuc- en/of keimwerk is daarentegen wel bespreekbaar, echter wel in combinatie met het gebruik van andere materialen. Hierbij dient gedacht te worden aan: metselwerk, natuursteen, hardsteen, zichtbeton, glas, hout, staal en andere natuurlijke materialen. Kozijnen zijn verplicht van hout of aluminium. Het gebruik van kunststoffen roedes, kozijnen en deuren is niet toegestaan.

Tot slot mogen de toegepaste kleuren niet fel en primair zijn.

HET DAK VAN DE WONING

De kap van de woning wordt gekenmerkt middels een zadeldak welke geschakeld mag worden. De nok dient haaks op de waterzijde te liggen, om zodoende de relatie met het water de accentueren. De kappen worden bedekt middels duurzame materialen zoals keramische pannen, riet of leien. Aan- en uitbouwen mogen worden voorzien van zowel een plat- als een zadeldak. Bij het toepassen van een zadeldak dient de nokrichting, evenals bij de woning, haaks op de waterzijde te liggen.

HEMELWATERAFVOEREN

Hemelwaterafvoeren dienen te worden mee-ontworpen in samenhang met de architectuur van de woning. Indien zichtbaar, is het toepassen van kunststoffen hemelwaterafvoeren niet toegestaan.

ZONNEPANELEN EN COLLECTOREN

Zonnepanelen en zonnecollectoren worden beschouwd als onderdeel van de architectuur. Dat wil zeggen dat de panelen meedoen in de compositie van het dakontwerp, evenals dakramen en dakkapellen. Het paneel of de collector wordt geplaatst binnen het dakvlak, in of direct op het dakvlak en bij schuine daken met een hellingshoek die gelijk is aan het dakvlak. De panelen worden op een horizontale lijn gerangschikt ten opzichte van elkaar en met een regelmaat in maatvoering en afstand. Hierbij zijn alleen rechte vlakken toegestaan. Verder dient de kleur van zowel het paneel als de rand in overeenstemming te zijn met het achterliggende dakvlak of anders egaal zwart of antraciet.

REFERENTIES ARCHITECTUUR



REFERENTIES KLEUR- EN MATERIALENGEBRUIK



Duurzaam bouwen



- Een duurzame woning is beter voor het milieu dan traditionele bouw.
- Een duurzame woning bouwen bespaart grondstoffen.
- Een duurzame woning is energiezuiniger in het gebruik.
- Een duurzame woning is vaak gezonder voor bewoners en gebruikers.

Om meer te weten te komen over de mogelijkheden en eventuele subsidies voor duurzaam bouwen hebben de Noord-Veluwse gemeenten een digitaal energieloket geopend:

<https://regionaalenergieloket.nl/elburg>



RESERVERINGSOVEREENKOMST



A. De gemeente Elburg, ten deze krachtens artikel 10.12 van de Algemene Wet Bestuursrecht, rechts-geldig vertegenwoordigd door, hierna te noemen "de gemeente".

en

B. De heer/mevrouw,, hierna te noemen "de gegadigde".

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. De gemeente reserveert ten behoeve van de gegadigde kavel nr. groot plm. m², gelegen aan de Flevoweg in het bestemmingsplan de Kopse Waard, zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening, kosteloos vanaf de datum van ondertekening van deze overeenkomst tot
2. Uiterlijk op zal de gegadigde de gemeente schriftelijk meedelen of hij in principe voor koop van deze kavel in aanmerking wenst te komen onder akkoordverklaring van de voorwaarden en bepalingen van de standaardkoop-overeenkomst (betaalde reservering).
3. a. Indien de gegadigde nog geen keuze kan maken, zal hij uiterlijk op schriftelijk aan de gemeente meedelen of hij de kavel tegen betaling van een reserveringsvergoeding verder wil reserveren onder de hierna genoemde voorwaarden, dan wel of hij afziet van koop.
b. Indien de gemeente hierover van de gegadigde geen tijdig bericht heeft ontvangen en gedurende drie werkdagen volgende op ook geen bericht ontvangt, vervalt het recht op reservering van de kavel door de gegadigde. De gemeente is dan volledig vrij om de kavel aan een andere gegadigde aan te bieden.
4. a. Indien de gegadigde verder wenst te reserveren stort de gegadigde uiterlijk op een reserveringsvergoeding ter hoogte van 5% van de koopprijs van de kavel vermeerderd met omzetbelasting te weten, € op rekening nr. van de gemeente Elburg, onder vermelding van "kosten reserveringsovereenkomst".
b. Indien de gemeente de reserveringsvergoeding niet tijdig op haar rekening heeft ontvangen en gedurende de vijf werkdagen volgende op de onder lid a van dit artikel genoemde datum ook niet ontvangt, vervalt het recht op reservering van de gegadigde. De gemeente is dan volledig vrij om de kavel aan een andere gegadigde aan te bieden.
c. Indien de reserveringsvergoeding na reservering voor een andere (derde) gegadigde alsnog wordt ontvangen stort de gemeente het betaalde onverwijld terug op de rekening van de eerste gegadigde.
Indien de reserveringsvergoeding na reservering voor een derde alsnog wordt ontvangen en de gemeente de kavel nog niet mondeling of schriftelijk voor een derde heeft gereserveerd herleeft de reservering onder de hierna genoemde voorwaarden.
5. Na ontvangst van de reserveringsvergoeding door de gemeente heeft de gegadigde recht op verdere reservering tot
Uiterlijk op deze datum zal de gegadigde de gemeente definitief schriftelijk meedelen of hij voor koop van deze kavel in aanmerking wenst te komen of niet.
6. a. Indien de gegadigde de kavel koopt wordt de betaalde reserveringsvergoeding als een reeds betaald deel van de koopprijs van de kavel beschouwd.
b. Indien de gegadigde de kavel niet wil kopen vervalt voor elke volle week dat de betaalde reservering geduurd heeft, 5% van reserveringsvergoeding aan de gemeente. Het restant wordt onverwijld teruggestort. Deze periode wordt berekend vanaf de datum van ontvangst door de gemeente van de schriftelijke mededeling van de gegadigde dat hij tegen betaling van een reserveringsvergoeding verder wil reserveren, tot aan de datum van ontvangst van de schriftelijke kennisgeving van gegadigde dat hij de kavel niet wil kopen.
7. a. De gemeente waarschuwt de gegadigde schriftelijk uiterlijk een week voor de einddatum van de termijn van de betaalde reservering, dat de reservering dreigt te verlopen.
b. Indien de gemeente ondanks haar schriftelijke waarschuwing, niet tijdig voor de einddatum van de reservering van de gegadigde schriftelijk bericht heeft ontvangen of hij de kavel wil kopen en gedurende de drie werkdagen volgende op de genoemde datum ook geen bericht ontvangt, vervalt het recht op reservering van de gegadigde. De gemeente is dan volledig vrij om de kavel aan een andere gegadigde aan te bieden. De reserveringsvergoeding vervalt dan volledig aan de gemeente. De gemeente geeft daarvan kennis aan de gegadigde bij aangetekend schrijven.
8. De uitgifteovereenkomst zal aan de koper worden voorgelegd zodra het schetsplan van de te bouwen woning door "Het Overzicht" positief is beoordeeld.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Elburg d.d.

De gegadigde,

De gemeente Elburg,

voorbeeld van een reserveringsovereenkomst

NB. aan getoonde concept-overeenkomst kunnen geen rechten ontleend worden, deze dient alleen ter informatie.



UITGIFTE-OVEREENKOMST

De ondergetekenden,

A. de gemeente Elburg, ten deze krachtens artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht, rechtsgeldig vertegenwoordigd door, hierna te noemen "verkoper",

en

B. De xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxte xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, hierna te noemen "koper",

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

verkoper draagt in volle en vrije eigendom over en koper voornoemd neemt in volle en vrije eigendom aan een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Elburg sectie B , nr. , totaal groot ± xxxx m² (hierna te noemen "het verkochte"), gelegen aan de Flevoweg te Elburg, zoals is aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte situatietekening V xxxx, voor een prijs van € xx.xxx.xx excl. BTW (kosten koper), dit ten behoeve van de bouw van een woning, één en ander onder de gebruikelijke bij koop en verkoop geldende bepalingen en bedingen en de "Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2019" met dien verstande dat:

- artikel 2.11 en 2.16 worden uitgezonderd,
- artikelen 3.3 en 3.4 van toepassing zijn en als kettingbeding ex artikel 2.17 van de "Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2019" aangemerkt wordt en als zodanig uitdrukkelijk door koper wordt aanvaard;
- de artikelen 3.2, 3.6, 3.7, 3.11, 3.14 van toepassing zijn en als kwalitatieve verplichting ex artikel 2.18 van de "Algemene uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 2019" aangemerkt worden en als zodanig uitdrukkelijk door koper worden aanvaard;
- artikel 3.19 van toepassing is, waarbij de in dit artikel genoemde datum ...-2024 betreft.

alsmede onder de volgende bijzondere voorwaarden:

- De op het verkochte te bouwen woning c.a. moet worden gerealiseerd overeenkomstig het schets-plan van architect xxxx xxxxx te xxxxxxx, goedgekeurd door de welstandscommissie "Het Overzicht" d.d. xxxxxxxxxxx.
- Verkoper kan, bij niet-nakoming of overtreding van het gestelde onder a, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, een boete ten bate van verkoper opleggen van € 12.500,-.
-
-

Aldus opgemaakt te Elburg op 2024.

Koper,

Verkoper,

voorbeeld van een uitgifte-overeenkomst

NB. aan getoonde concept-overeenkomst kunnen geen rechten ontleend worden, deze dient alleen ter informatie.

Inschrijfformulier

Bouwkavels de Kopse Waard

Met dit formulier kan je je inschrijven voor de bouwkavels op de Kopse Waard te Elburg.

In de verkoopinformatie over de bouwkavels vind je de benodigde informatie en kan je meer lezen over de procedure. Door je in te schrijven ga je ermee akkoord dat wij jouw persoonsgegevens delen met Gemeente Elburg. Inschrijven kan alleen door natuurlijke personen en per te voeren huishouden mag één inschrijfformulier ingediend worden.

Wij verzoeken je vriendelijk dit formulier zo compleet mogelijk in te vullen, in te scannen en te mailen naar info@vdlindemakelaardij.nl of af te geven op ons kantoor aan de Klokbekeweg 18 te Elburg. Het formulier dient uiterlijk maandag 2 september om 17:00 uur in ons bezit te zijn.

Vul hieronder alle gevraagde gegevens

De heer

Mevrouw

De heer en mevrouw

Overig

Voorletters*

Achternaam*

Straatnaam*

Huisnummer en toevoeging*

Postcode*

Woonplaats*

Telefoonnummer

Mobiel*

E-mailadres*

Hieronder vind je een overzicht van de bouwkavels. Wij verzoeken vriendelijk om jouw voorkeur(en) kenbaar te maken door achter het kavelnummer een kruisje te zetten onder jouw voorkeur. Je mag per kavel slechts één kruisje zetten. Heb je geen interesse voor één of meerdere kavels dan verzoeken wij achter die kavel **geen** kruisje te zetten.

Ondergetekende schrijft zich hierbij in voor:

Voorkeurskeuze:

1e

2e

3e

4e

5e

Kavel 1, ± 740 m², koopsom € 399.300,- k.k. incl. BTW

Kavel 2, ± 740 m², koopsom € 399.300,- k.k. incl. BTW

Kavel 3, ± 740 m², koopsom € 399.300,- k.k. incl. BTW

Kavel 4, ± 740 m², koopsom € 399.300,- k.k. incl. BTW

Kavel 5, ± 740 m², koopsom € 399.300,- k.k. incl. BTW

* Verplicht

Inschrijfformulier

Bouwkavels de Kopse Waard

Eventuele vragen / opmerkingen

Datum van ondertekening

Plaats van ondertekening

Handtekening aanvrager ¹

Handtekening mede-aanvrager (indien van toepassing)

¹ : Zonder een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de aanvrager(s) wordt de aanvraag niet in behandeling genomen.

Volmacht t.b.v. loting

Bouwkavels de Kopse Waard

Middels invulling en ondertekening van dit formulier verleent volmachtgever een volmacht om zich te laten vertegenwoordigen tijdens de loting van de bouwkavels op de Kopse Waard te Elburg door de hieronder verder benoemde gevolmachtigde.

Volmachtgever

De heer Mevrouw Overig

Voorletters*

Achternaam*

Straatnaam*

Huisnummer en toevoeging*

Postcode*

Woonplaats*

Telefoonnummer

Mobiel*

E-mailadres*

Gevolmachtigde

De heer Mevrouw Overig

Voorletters*

Achternaam*

Straatnaam*

Huisnummer en toevoeging*

Postcode*

Woonplaats*

Telefoonnummer

Mobiel*

E-mailadres*

* Verplicht

Volmacht t.b.v. loting

Bouwkavels de Kopse Waard

Datum van ondertekening

Plaats van ondertekening

Handtekening volmachtgever ¹

Handtekening gevolmachtigde ¹

¹ : Zonder een kopie van een geldig legitimatiebewijs van de
aanvragers wordt de aanvraag niet in behandeling genomen.

