

<b>SPECIFIEKE BEPALINGEN PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP BEHOREND BIJ KOOPVEREENKOMST</b>
--

**COLLECTIEF HEIEN****Artikel @@@: Collectief heien (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

Koper is bekend met initiatief dat verkoper heeft genomen ten aanzien van het collectief heien. Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat de gemeente hierin heeft geparticipeerd onder meer voor wat betreft de onroerende zaak. Koper neemt de verplichtingen die de verkoper is aangegaan ten aanzien van dit collectief heien voor zover het de onroerende zaak betreft over en stemt ermee in dat deze voor haar rekening komen.

**Artikel @@@: Koopprijs:**

De kosten voor het collectief heien van de palen bedragen € @@@ (zegge: @@@ euro) (incl. BTW) voor deze kavel.

**Artikel @@@: Collectief heien (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

T.b.v. de overwegingen:

- *Koper ermee bekend is dat er collectief geheid zal worden op deze kavel.*

**Artikel @@@: Koopprijs:**

De kosten voor het collectief heien van de palen bedragen € @@@ (zegge: @@@ euro) (incl. BTW) voor deze kavel.

**PARKEREN****Artikel @@@: Aanleg en instandhouding parkeerplaats (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. Koper verbindt zich tegenover de Gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening [AANTAL PARKEERPLAATSEN] van de openbare weg af, met auto's toegankelijke parkeerplaats(en) ter grootte van ten minste 2,50 x 5,00 meter in (half) verharding op eigen terrein aan te leggen, op straffe van een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) per parkeerplaats per dag na eerste aanzegging door de Gemeente. Garages worden niet als parkeerplaats meegerekend.
2. Koper verbindt zich tegenover de gemeente om voor bedrijfsmatige activiteiten de extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein op te lossen.
3. Artikel 2.15 van de AV 2012 (kwalitatieve verplichting) is van toepassing op het bepaalde in dit artikel. Voor zover dit niet mogelijk is, dient dit artikel te worden doorgelegd als kettingbeding conform het bepaalde in artikel 2.14 van de AV 2012.

**Artikel @@@: Parkeren in openbaar gebied (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. Koper dient zijn auto('s) op de openbare weg te parkeren. Parkeren op eigen terrein is derhalve op geen enkele wijze toegestaan.

2. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

## **WATERBEPALINGEN**

### **Artikel @@@: Damwand (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. Door en voor rekening van de koper zal op de onroerende zaak daar waar deze grenst aan het openbaar water een damwand worden aangelegd/geslagen.
2. Koper dient de damwand te allen tijde in goede staat te houden. Het onderhoud dient, voor zover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden.
3. Indien door verkoper gebreken aan de damwand worden geconstateerd, moeten deze gebreken door en op kosten van koper op eerste aanschrijving van verkoper, binnen de in de aanschrijving bepaalde termijn worden hersteld, bij gebreke waarvan verkoper de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van koper. Voorts is koper volledig aansprakelijk voor alle (directe en indirecte) schade, welk het gevolg is van achterstallig onderhoud aan de damwand.
4. Het is koper verboden om de situering van de damwand in enigerlei opzicht te wijzigen op straffe van € 250,00 per dag na eerste aanzegging door de gemeente.
5. Ten behoeve van het openbare water als heersend erf en ten laste van de onroerende zaak als dienend erf, zal bij de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak een erfdienstbaarheid worden gevestigd, welke de gemeente als eigenaar van het heersend erf het recht geeft het dienend erf te betreden ten behoeve van inspectie inzake de staat van onderhoud en door of namens de gemeente uit te voeren onderhoudswerkzaamheden aan het openbare water.
6. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 tot en met 6 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

### **Artikel @@@: Mogelijkheid tot bouw steiger (GELDT ALLEEN INDIEN WATER WORDT UITGEGEVEN)**

1.
  - a. Het is koper toegestaan om voor eigen rekening en risico in het eigen water een aanlegsteiger te bouwen. Hiervoor dient koper zelf de benodigde vergunningen aan te vragen bij het Waterschap Zuiderzeeland.
  - b. Het bouwen van een aanlegsteiger in eigen water laat onverlet dat vaartuigen eveneens in eigen water een ligplaats dienen in te nemen.
  - c. Indien koper een aanlegsteiger bouwt is het onderhoud van de watergang onder de aanlegsteiger voor rekening en risico van koper.
  - d. Koper is verplicht de eventueel aan te leggen aanlegsteiger zodanig te onderhouden dat deze in goede staat zal blijven verkeren. Het onderhoud dient, voorzover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden.
2. Koper is zelf aansprakelijk voor eventuele (directe en indirecte) schade aan het talud door belasting en het aanbrengen van (hei)palen en steiger.

3. Artikel 2.14 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in de leden 1 en 2 van dit artikel zodat deze als kettingbeding worden aangemerkt.

**Artikel @@@:                   Mogelijkheid tot bouw steiger (GELDT ALLEEN INDIEN WATER WORDT NIET UITGEGEVEN)**

1. a. Het is koper toegestaan om in het water, boven de grond van de gemeente een steiger te bouwen. De steiger mag, gerekend vanaf de walkant, niet verder dan één meter het water insteken.  
b. Voornoemde mogelijkheid laat onverlet dat koper zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van de nodige vergunningen van het waterschap Zuiderzeeland.  
c. Indien koper een steiger bouwt is het onderhoud van de watergang onder de steiger voor rekening en risico van koper.  
d. Koper is verplicht de eventueel aan te leggen steiger zodanig te onderhouden dat deze in goede staat zal blijven verkeren. Het onderhoud dient, voor zover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden.
2. Ten behoeve van het bepaalde in lid 1 van dit artikel zal ten laste van de aan de gemeente verblijvende onroerende zaak en ten behoeve van de aan koper over te dragen onroerende zaak een erfdienstbaarheid worden gevestigd inhoudende het recht van koper om een steiger te bouwen boven of in de aan de gemeente verblijvende onroerende zaak, niet verder dan één meter het water instekend gerekend vanaf de walkant.
1. Artikel 2.14 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in leden 1 en 2 zodat deze als kettingbeding worden aangemerkt.

**Artikel @@@:                   Beschoeiing (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. Door en voor rekening van de verkoper zal aan de onroerende zaak daar waar deze grenst aan het openbaar water een beschoeiing worden aangelegd.
2. Koper dient voor rekening van koper de beschoeiing te allen tijde in goede staat te houden. Het onderhoud dient, voorzover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden.
3. Indien door verkoper of het waterschap Zuiderzeeland gebreken aan de beschoeiing en/of zaken die de levensduur van de beschoeiing aantasten, worden geconstateerd, moeten deze gebreken en/of zaken door en op kosten van koper op eerste aanschrijving van verkoper of waterschap, binnen de in de aanschrijving bepaalde termijn worden hersteld, bij gebreke waarvan verkoper of waterschap de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van koper. Voorts is koper volledig aansprakelijk voor alle (directe en indirecte) schade, welk het gevolg is van achterstallig onderhoud aan de beschoeiing.
4. Het is koper verboden om de situering van de beschoeiing in enigerlei opzicht te wijzigen.
5. Artikel 2.14 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in leden 1 t/m 4 zodat deze als kettingbeding worden aangemerkt.

**Artikel @@@: Talud (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. De aangebrachte taluds op uitgeefbaar terrein hebben bij piekbuien een functie in het waterbergende vermogen van het watersysteem in de wijk en dienen om die reden in stand te worden gehouden met dien verstande dat:
  - a. het verder ontgraven van het talud t.b.v. een waterterras is toegestaan, maar alleen na schriftelijke toestemming van de gemeente,
  - b. het uitvullen / ophogen van het talud is niet toegestaan, met uitzondering van het talud in het bouwvlak en alleen na schriftelijke toestemming van de gemeente.
2. Indien door verkoper of het waterschap Zuiderzeeland wordt geconstateerd dat het talud is uitgevuld of opgehoogd zonder schriftelijke toestemming van de gemeente, dan dient koper dit op eerste aanschrijving van verkoper of waterschap, binnen de in de aanschrijving bepaalde termijn te herstellen, bij gebreke waarvan verkoper of waterschap de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van koper.
3. Artikel 2.14 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel zodat deze als kettingbeding worden aangemerkt.

**Artikel @@@: Talud (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING VOOR DE KAVELS STRIPHELDENBUURT SH101 T/M SH120)**

1. Door en voor rekening van de verkoper wordt op de kavel daar waar deze grenst aan het eigen water een oeverbeschoeiing en talud aangelegd welke in eigendom wordt overgedragen aan koper.
2. De door de verkoper aangelegde oeverbeschoeiing is niet geschikt voor bebouwing. Het is koper toegestaan om (voor eigen rekening en risico) de beschoeiing te vervangen door een alternatieve keerconstructie.
3. Het is koper toegestaan (voor eigen rekening en risico) het talud op te vullen of te ontgraven.
4. Koper dient voor eigen rekening van koper de beschoeiing dan wel de voor eigen rekening en risico gerealiseerde alternatieve keerconstructie te allen tijde in goede staat te houden. Het onderhoud dient, voor zover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden.
5. Indien door verkoper of het waterschap Zuiderzeeland gebreken aan de beschoeiing of de alternatieve keerconstructie worden geconstateerd en/of zaken die de levensduur van de beschoeiing of alternatieve keerconstructie aantasten worden geconstateerd, moeten deze gebreken en/of zaken door en op kosten van koper op eerste aanschrijving van verkoper of waterschap, binnen de in de aanschrijving bepaalde termijn worden hersteld, bij gebreke waarvan verkoper of waterschap de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van koper. Voorts is koper volledig aansprakelijk voor alle (directe en indirecte) schade, welk het gevolg is van achterstallig onderhoud aan de beschoeiing.
6. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in leden 1 tot en met 5 van dit artikel zodat deze als kettingbeding worden aangemerkt.

**Artikel @@@:                    Mogelijk fluctuerend waterpeil (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. Het is de koper bekend dat het waterpeil van het (aan te leggen) openbaar water grenzend aan de onroerende zaak kan fluctueren. Tevens kan in het vorenbedoelde water kruiend ijs ontstaan. Koper aanvaardt met ondertekening van deze koopovereenkomst het risico dat schade zou kunnen ontstaan aan de onroerende zaak of zich daarop bevindende opstallen en roerende zaken ten gevolge van fluctuerende waterstand en/of kruiend ijs en vrijwaart de verkoper van aanspraken tot vergoeding van schade in vorenbedoelde zin.
2. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 van dit artikel, zodat dit als kettingsbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

**Artikel @@@:                    Oeververdediging (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING HOMERUSKWARTIER)**

1. Door en voor rekening van de gemeente zal op de onroerende zaak daar waar deze grenst aan het openbaar water een oeververdediging worden aangelegd.
2. Koper dient de oeververdediging te allen tijde in goede staat te houden. Het onderhoud dient, voor zover mogelijk, op milieuvriendelijke wijze te geschieden.
3. Indien door verkoper gebreken aan de oeververdediging worden geconstateerd, moeten deze gebreken door en op kosten van koper op eerste aanschrijving van verkoper, binnen de in de aanschrijving bepaalde termijn worden hersteld, bij gebreke waarvan verkoper de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van koper. Voorts is koper volledig aansprakelijk voor alle (directe en indirecte) schade, welk het gevolg is van achterstallig onderhoud aan de oeververdediging.
4. Het is koper verboden om:
  - a. binnen een afstand van 3 meter uit de oeververdediging ophogingen aan te brengen;
  - b. de situering van de oeververdediging in enigerlei opzicht te wijzigen;
5.
  - a. Bij overtreding door koper van het in lid 4 van dit artikel bepaalde is koper aan verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50.000, terwijl koper alsdan gehouden is om op eerste aanschrijving van verkoper de overtreding - binnen een in de aanschrijving bepaalde termijn – voor eigen rekening ongedaan te maken.
  - b. Voor elke dag dat de overtreding na de onder lid 5 sub a van dit artikel bedoelde termijn voortduurt, kan verkoper tevens een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van € 250,00.
6. Ten behoeve van het openbare water als heersend erf en ten laste van de onroerende zaak als dienend erf, zal bij de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak een erfdienstbaarheid worden gevestigd, welke de gemeente als eigenaar van het heersend erf het recht geeft het dienend erf te betreden ten behoeve van inspectie inzake de staat van onderhoud en door of namens de gemeente uit te voeren onderhoudswerkzaamheden aan het openbare water.

7. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 tot en met 5 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

**Artikel @@@: Oeverbeschoeiing (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING NOORDERPLASSEN WEST)**

Het is de koper toegestaan de oeverbeschoeiing te vervangen door een alternatieve keerconstructie. De gemeente zal hiertoe informatie verstrekken over de bestaande oeverbeschoeiing en wijst koper erop dat de eventuele wijziging geheel voor eigen risico is.

**BOUWBEPALINGEN**

**Artikel @@@: Bouwplan**

In aanvulling op artikel 3.3. AV 2012 dient Koper voor of uiterlijk op @@@<sup>1</sup> een omgevingsvergunning in bezit te hebben overeenkomstig het alsdan goedgekeurde bouwplan.

**Artikel @@@: Tijdstip van aanvaarding / notariële akte**

1. a. In aanvulling op artikel 2.3 lid 1 AV 2012 is de uiterlijke datum van eigendomsoverdracht @@@  
b. In aanvulling op artikel 2.3 lid 1 AV 2012 zal het verlijden van de notariële akte niet eerder plaatsvinden dan nadat er op het door de gemeente goedgekeurde bouwplan een volledige omgevingsvergunning is verleend, voor wat betreft de op de kavel te stichten bebouwing.
2. Koper is bevoegd een in Almere gevestigde notaris aan te wijzen, welke de akte van levering zal verlijden en dient verkoper uiterlijk een maand voor de eigendomsoverdracht hieromtrent te informeren.
3. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij de kavel niet in gebruik mag nemen, tenzij sprake is van toestemming als bedoeld in artikel 2.5 AV 2012 of op het moment dat hij de eigendom van de kavel bij notarieel transport heeft verkregen.
4. Neemt koper de kavel desalniettemin toch eerder in gebruik dan dat notarieel transport heeft plaatsgevonden, dan handelt hij daarmee in strijd met deze overeenkomst en vervalt de vrijstelling van overdrachts- en omzetbelasting. Verkoper is dan genoodzaakt de kavel belast met 21% btw te leveren. Koper ontvangt hiervoor een factuur van verkoper welke uiterlijk op datum van notarieel transport moet zijn voldaan. Tevens komen alle uit het vervroegd in gebruik nemen van de kavel voortvloeiende kosten en aansprakelijkheid voor rekening en risico van koper.

---

<sup>1</sup> 3 maanden na ondertekenen koopovereenkomst

**Artikel @@@:           Bouwrijpe oplevering van de kavel (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING/OPTIONEEL)<sup>2</sup>**

1. Uitgangspunt is dat de koper de kavel pas in gebruik mag nemen als de kavel bouwrijp is én hij de eigendom van de kavel bij notarieel transport heeft verkregen, tenzij sprake is van toestemming als bedoeld in artikel 2.5 AV 2012.
2. De kavel is op het moment van het afsluiten van deze koopovereenkomst nog niet bouwrijp. De bouwrijpe oplevering zal omstreeks @@@ plaatsvinden. De exacte datum is mede afhankelijk van de weersomstandigheden. Dit betekent dat er niet eerder begonnen kan worden met de bouw van de woning dan nadat de kavel bouwrijp aan koper door de gemeente is opgeleverd.
3. Mocht de kavel nog niet bouwrijp zijn op het moment dat koper de kavel wil afnemen en is er sprake van bepaalde omstandigheden, zoals beschreven in bijlage C, dan bestaat er de mogelijkheid dat het notariële transport van de kavel eerder plaatsvindt. Bij gebruikmaking van deze mogelijkheid, is expliciete (schriftelijke) toestemming nodig van de gemeente. Eveneens verklaart de koper reeds op voorhand, mocht hij toestemming krijgen tot vervroegd transport van de kavel, dat hij de kavel niet zal betreden tot het moment dat de kavel bouwrijp is en geeft hij toestemming aan de gemeente om de kavel te betreden om de werkzaamheden van het bouwrijp maken van de kavel te voltooien.
4. Het niet houden aan de afspraken zoals omschreven in bijlage C, koper de kavel eerder in gebruik neemt dan dat notarieel transport heeft plaatsgevonden of het zonder toestemming in gebruik nemen van de kavel, kan leiden tot verlies van de vrijstelling van overdrachts- en omzetbelasting. Koper zal door de verkoper aansprakelijk worden gehouden voor alle schades die uit het niet houden van de voorwaarden voortvloeien.

**Artikel @@@:           Mogelijkheid tot realisering uitbouwen (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. Het is toegestaan om @@@ uitbouwen te realiseren vanaf @@@ boven peil tot een diepte van @@@ en over een breedte van @@@.
2. Ten behoeve van het bepaalde in lid 1 van dit artikel zal ten laste van de aan de gemeente verblijvende onroerende zaak en ten behoeve van de aan koper over te dragen onroerende zaak een erfdiensbaarheid inhoudende het recht van overbouw worden gevestigd.
3. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

**Artikel @@@:           Aaneengesloten bouwen (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

De woning dient aaneengesloten te worden gebouwd met de woningen op de naastgelegen kavel(s). Koper heeft het recht en is verplicht te gedogen en medewerking te verlenen aan het

---

<sup>2</sup> Bij het opnemen van deze bepaling dan leden 3 en 4 van het voorgaande artikel verwijderen (worden vervangen door dit artikel).

realiseren van de bouwkundige aansluiting van de zijgevels van de te realiseren woning met de zijgevels van naastgelegen bouwkavels in geval van gelijk, hoger en/of dieper bouwen tijdens de realisatiefase en bij op- of uitbouwen in de toekomst, op de wijze zoals is weergegeven in bijlage @@@. Bij de overdracht van de kavel zal hiervoor een erfdienstbaarheid worden gevestigd.

**Artikel @@@: Legalisering bouwkundige situatie**

Koper zal over en weer ten nutte en ten laste van de aan Koper over te dragen kavel en van de belendende kavels, voor zover nodig, vestigen de erfdienstbaarheden tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting om te dulden dat er ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het gebouw, ook indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie wordt uitgevoerd) eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand worden gehouden en zo nodig hersteld of vernieuwd.

**Artikel @@@: Splitsen (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

Het is koper in beginsel toegestaan de onroerende zaak bij eigendomsoverdracht te splitsen. Koper dient, indien hij voornemens is een dergelijke splitsing tot stand te brengen, verplicht de conceptakte van levering voorafgaand ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen.

**Artikel @@@: Splitsingsverbod (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. Het is niet toegestaan, nu en in de toekomst, de onroerende zaak kadastraal te splitsen en delen van de onroerende zaak afzonderlijk van elkaar over te dragen behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders kunnen aan de toestemming voorwaarden verbinden.
2. Bij overtreding van het in lid 1 genoemde splitsingsverbod verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € @@@.
3. Artikel 2.14 van de AV 2012' is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en lid 2 van dit artikel.

**Artikel @@@: Samenvoegen/splitsen kavel (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

De administratiekosten voor het aanpassen van het plan wegens het samenvoegen van de kavels @@@ en @@@ tot één kavel (kavel @@@) dan wel het splitsen van kavel @@@ in kavel @@@ en kavel @@@ bedragen € 1.000,00 (excl. BTW) . Aan koper zal hiertoe separaat een factuur worden gezonden.

**Artikel @@@: Bouwplicht (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.4 AV 2012 dient koper uiterlijk op @@@ de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar te hebben overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan waarvoor alsdan een omgevingsvergunning is verleend.

**Artikel @@@: Erfafscheiding**

1. Wanneer Koper een erfafscheiding wenst te plaatsen, dient dit in beginsel te geschieden



op de kavel.

2. Als de belendende kavel (nog) eigendom is van de Gemeente geldt het volgende. Als Koper de erfafscheiding op de erfgrens wenst te plaatsen, is hiervoor toestemming van de Gemeente vereist. Voorwaarde voor het verlenen van de toestemming is dat Koper de Gemeente vrijwaart van enige aanspraak op deling en/of vergoeding van onkosten verbonden met de realisatie dan wel instandhouding van de erfafscheiding, zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 49, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. De Gemeente zal derhalve nadrukkelijk niet gehouden zijn te delen in de kosten van de erfafscheiding.
3. Het bepaalde in artikel 2.14 casu quo 2.15 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en 2 van dit artikel, zodat deze als kettingbeding casu quo kwalitatieve verplichting in iedere opvolgende overeenkomst dienen te worden opgenomen.

**Artikel @@@: Gemetselde muur (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING COLUMBUSKWARTIER)**

1. Koper is verplicht over de volledige lengte van de in het kavelpaspoort aangeduide zij-erfgrens een gemetselde muur te realiseren. Deze muur is aan de zijde van het binnenhof minimaal 1.50 meter en maximaal 2.00 meter hoog; aan de singelzijde is de muur maximaal 1.00 meter hoog.
2. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

**Artikel @@@: Gaashekwerk (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. Koper is verplicht over de volledige lengte van de in het kavelpaspoort aangeduide zij-erfgrens een gaashekwerk te realiseren. Dit hekwerk is vóór de woning maximaal 1.00 meter hoog; daarachter maximaal 2.00 meter hoog.
2. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

**Artikel @@@: Ondergeschikte bouwdelen (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING BIJ RIJHUIZEN)**

In aanvulling op de bouwregels van het kavelpaspoort zal koper ten laste van de aan de gemeente verblijvende onroerende zaak grenzend aan de voorzijde van zijn kavel, voor zover nodig, vestigen de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid om overbouwen van ondergeschikte aard te realiseren boven de aan de gemeente verblijvende onroerende zaak vanaf 3 meter boven peil en vanaf 0,9 meter vanaf de zijerfgrens voor zaken die maximaal 0,6 meter uitsteken gemeten van de erfgrens, met uitzondering van dorpels en vensterbanken, deze mogen maximaal 15 centimeter uitsteken en met uitzondering van dakgoten en dakoverstekken die mogen over de volledige breedte van de kavel mogen worden gerealiseerd.

**Artikel @@@: Ondergeschikte bouwdelen (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING BIJ HERENHUIZEN)**

In aanvulling op de bouwregels van het kavelpaspoort zal koper ten laste van de aan de gemeente verblijvende onroerende zaak grenzend aan de voorzijde van zijn kavel, voor zover nodig, vestigen de erfdienstbaarheid inhoudende de bevoegdheid om overbouwen van ondergeschikte aard te realiseren boven de aan de gemeente verblijvende onroerende zaak vanaf 3,5 meter boven peil en vanaf 0,9 meter vanaf de zijerfgrens voor zaken die maximaal 0,6 meter uitsteken gemeten van de erfrens, met uitzondering van dorpels en vensterbanken, deze mogen maximaal 15 centimeter uitsteken en met uitzondering van dakgoten en dakoverstekken die mogen over de volledige breedte van de kavel mogen worden gerealiseerd.

**Artikel @@@: Licht en uitzicht voor wat betreft de blokhoecken (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING INDIEN EEN DEEL VAN EEN BLOKHOEK WORDT AFGENOMEN)**

In aanvulling op de bouwregels van het kavelpaspoort zal koper over en weer ten nutte en ten laste van de aan koper over te dragen kavel en van de overige kavels van het blok waartoe de kavel behoort, voor zover nodig, vestigen de erfdienstbaarheden van licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om opstal(len), balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand dan in de wet is toegelaten.

**2^1KAP WONING**

**Artikel @@@: T.b.v. Artikel 1: Onderwerp en toepasselijke voorwaarden (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

De kavel is bestemd voor de bouw van één twee-onder-een-kapwoning. De andere helft van de twee-onder-een-kapwoning zal worden gerealiseerd op de naastliggende kavel met bouwnummer @@@.

**Artikel @@@: T.b.v. Artikel 3: Bouwplan (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. In aanvulling op artikel 3.3 AV 2012 zijn partijen overeengekomen dat koper, tezamen met de koper van kavel @@@, voor of uiterlijk op @@@ een bouwplan voor beide twee-onder-een-kapwoningen ter goedkeuring zal voorleggen aan de gemeente dat voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals vastgelegd in het kavelpaspoort (bijlage B), hierna te noemen de SRV-toets.
2. In aanvulling op artikel 3.3 AV 2012 dient koper, tezamen met de koper van kavel @@@, voor of uiterlijk op @@@ een volledige omgevingsvergunning voor beide twee-onder-een-kapwoningen in bezit te hebben, overeenkomstig het alsdan goedgekeurde bouwplan.

**Artikel @@@: T.b.v. Artikel 4: Tijdstip van aanvaarding / notariële akte (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. a. In aanvulling op artikel 2.3 lid 1 AV 2012 is de uiterlijke datum van eigendomsoverdracht @@@.  
b. In aanvulling op artikel 2.3 lid 1 AV 2012 zal het verlijden van de notariële akte niet eerder plaatsvinden dan nadat en onder de voorwaarde dat:

- er op het door de gemeente goedgekeurde bouwplan een volledige omgevingsvergunning is verleend, voor wat betreft de op de kavels @@@ en @@@ te stichten bebouwing;
- er door koper een getekende aannemingsovereenkomst is overlegd met betrekking tot de bouw van beide twee-onder-een-kap-woningen op de kavels @@@ en @@@;
- dat het verlijden van de notariële akte voor de kavels @@@ en @@@ op hetzelfde moment en bij dezelfde notaris zal plaatsvinden.

## **ENERGIEVOORZIENING**

### **Artikel @@@: Energievoorziening Noorderplassen West (VERPLICHT VOOR NOORDERPLASSEN WEST)**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.12 van de AV 2012 (Nutsvoorzieningen) geldt het volgende:

#### 1. Definities

In dit artikel wordt verstaan onder:

Aansluitvoorwaarden: het document waarin de algemene en technische (projectspecifieke) voorwaarden en eisen zijn omschreven waaraan installaties dienen te voldoen om in aanmerking te komen voor de levering van warmte en elektriciteit.

Binnenhuisinstallatie: het geheel van leidingen en apparatuur, zich bevindende achter het leveringspunt, ten behoeve van ruimteverwarming, van warmtapwater en van elektriciteit in de woning, het bedrijf of de voorziening.

Energie-infrastructuur: leidingen met bijbehorende voorzieningen inclusief opstallen, zijnde de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf, waarop de binnenhuisinstallaties van gebruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van energie.

Grote zonneboiler: het totale systeem van zonnecollectoren, leidingen, pompen, warmtewisselaars, appendages, e.d., tot de aansluiting op het warmtenet, waarmee water door energie van de zon opgewarmd kan worden.

Warmte-infrastructuur: een stelsel van leidingen en installaties (inclusief meet- en regelinstallaties en appendages) inclusief opstallen en de grote zonneboiler, bedoeld voor het transport en distributie van water voor ruimteverwarming en warmtapwater als onderdeel van de warmtevoorziening.

Warmtevoorziening: het geheel van warmte-opwekmiddelen en warmte-infrastructuur, bedoeld voor de levering van warmte aan alle daarop aangesloten gebruikers

#### 2. Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage

- a. Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.
- b. Koper dient de voor de aansluiting verschuldigde aansluitbijdragen, de bijdrage aansluitkosten (BAK) en de bijdrage in de kosten voor de grote zonneboiler (BAK-duurzaam), die het energiebedrijf hiervoor maximaal in rekening mag brengen, tijdig te voldoen aan het energiebedrijf. De ligging van het leveringspunt, zijnde het punt waarop de feitelijke levering van energie plaatsvindt, is van invloed op de hoogte van de aansluitbijdrage. Het niet realiseren van een kruipruimte kan leiden tot een verhoging van de aansluitbijdrage op de warmte-infrastructuur.
- c. Koper is verplicht de binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf.

3. Levering warmte en elektriciteit  
Het energiebedrijf hanteert algemene voorwaarden voor de levering van warmte en elektriciteit aan haar gebruiker(s). De Koper dient zijn eventuele koper(s) hiervan tijdig op de hoogte te stellen.
4. Energie-infrastructuur
  - a. Koper is verplicht om ten behoeve van de door het energiebedrijf in de Kavel aan te leggen energie-infrastructuur de door het energiebedrijf vereiste erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, voor zover zich daartegen geen wettelijk voorschrift verzet, om niet te vestigen, waardoor de toegang tot en daar waar van toepassing de eigendom van de energie-infrastructuur ten behoeve van het energiebedrijf zullen zijn gewaarborgd.
  - b. Het energiebedrijf is jegens de Koper verplicht om bij vestiging van een erfdienstbaarheid en/of opstalrecht zorg te dragen voor een inrichting van de Kavel overeenkomstig de bij vestiging van de erfdienstbaarheid of het opstalrecht kenbaar gemaakte (redelijke en gebruikelijke) eisen van de Koper. Tevens heeft het energiebedrijf de verplichting om bij het einde van de erfdienstbaarheid en/of het opstalrecht voor doorhaling van het zakelijk recht in het kadaster zorg te dragen, waarbij de met de doorhaling gemoeide kosten voor rekening van het energiebedrijf komen.
  - c. Koper verbeurt bij niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van de in sub a. genoemde verplichting, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van het energiebedrijf een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van € 250,00 per dag dat genoemde verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.
5. Kruipruimtes
  - a. Koper is verplicht indien en voor zover de op de Kavel te realiseren bebouwing wordt voorzien van één of meerdere kruipruimtes, deze kruipruimtes te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden voor warmte van het energiebedrijf en deze droog op te leveren, zodanig dat deze onder normale omstandigheden droog zullen zijn en blijven.
  - b. Koper is gelet op het bepaalde in sub a. verplicht om ten behoeve van een goede afwatering van de kruipruimtes er zorg voor te dragen dat er een drainageleiding wordt aangelegd, die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem van de locatie. Het aansluitpunt voor de drainageleiding zal zich bevinden op circa 0,5 meter binnen de erfgrans van de Kavel ten opzichte van het openbaar gebied.
  - c. Koper dient er zorg voor te dragen dat het aansluitpunt voor de drainageleiding te allen tijde vrij toegankelijk is voor het energiebedrijf.
6. Contact met energiebedrijf  
Koper dient in verband met het bepaalde in dit artikel tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf. Het energiebedrijf kan de aansluiting op de energie-infrastructuur ruim (enkele weken) vóór de oplevering garanderen als Koper een verzoek tot aansluiting 13 weken voor de start van de bouw heeft ingediend, voldaan is aan de aansluitvoorwaarden en de BAK en BAK-duurzaam is voldaan.
7. Kettingbeding  
Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat dit als

kettingbeding dient te worden opgenomen in elke opvolgende overeenkomst/akte tot (gedeeltelijke) eigendomsoverdracht en/of zakenrechtelijke beperking.

**Artikel @@@:                   Energievoorziening Poort (VERPLICHT VOOR POORT)**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2.12 van de AV 2012 (Nutsvoorzieningen) geldt het volgende:

1.       Definities

In dit artikel wordt verstaan onder:

Binnenhuisinstallatie: het geheel van leidingen en apparatuur, zich bevindende achter het leveringspunt, ten behoeve van ruimteverwarming, van warmtapwater en van elektriciteit in de woning, het bedrijf of de voorziening.

Energie-infrastructuur: leidingen met bijbehorende voorzieningen inclusief opstallen, zijnde de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf en het elektriciteitsnet van de netbeheerder, waarop de binnenhuisinstallaties van verbruikers kunnen worden aangesloten, ten behoeve van de levering van energie.

Warmte-infrastructuur: een stelsel van leidingen en installaties (inclusief meet- en regelinstallaties en appendages) inclusief opstallen bedoeld voor het transport van water voor ruimteverwarming en warmtapwater als onderdeel van de warmtevoorziening.

Warmtevoorziening: het geheel van warmte-opwekmiddelen en warmte-infrastructuur, bedoeld voor de levering van warmte aan alle daarop aangesloten verbruikers.

2.       Binnenhuisinstallatie, aansluitbijdrage

- a. Koper is verplicht de benodigde binnenhuisinstallatie(s) te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden van het energiebedrijf.
- b. Koper dient de voor de aansluiting verschuldigde aansluitbijdrage(n), die het energiebedrijf hiervoor maximaal in rekening mag brengen, tijdig te voldoen aan het energiebedrijf. De ligging van het leveringspunt, zijnde het punt waarop de feitelijke levering van energie plaatsvindt, is van invloed op de hoogte van de aansluitbijdrage. Het niet realiseren van een kruipruimte kan leiden tot een verhoging van de aansluitbijdrage op de warmte-infrastructuur.
- c. Koper is verplicht de binnenhuisinstallatie(s) aan te laten sluiten en aangesloten te houden op de warmte-infrastructuur van het energiebedrijf.

3.       Levering warmte en elektriciteit

Het energiebedrijf hanteert algemene voorwaarden voor de levering van warmte en elektriciteit aan haar gebruiker(s). De Koper dient zijn eventuele koper(s) hiervan tijdig op de hoogte te stellen.

4.       Energie-infrastructuur

- a. Koper is verplicht om ten behoeve van de door het energiebedrijf in de Kavel aan te leggen energie-infrastructuur de door het energiebedrijf vereiste erfdienstbaarheden en/of opstalrechten, voor zover zich daartegen geen wettelijk voorschrift verzet, om niet te vestigen, waardoor de toegang tot en daar waar van toepassing de eigendom van de energie-infrastructuur ten behoeve van het energiebedrijf zullen zijn gewaarborgd.
- b. Het energiebedrijf is jegens de Koper verplicht om bij vestiging van een erfdienstbaarheid en/of opstalrecht zorg te dragen voor een inrichting van de Kavel overeenkomstig de bij vestiging van de erfdienstbaarheid of het opstalrecht kenbaar gemaakte (redelijke en gebruikelijke) eisen van de Koper. Tevens heeft het

energiebedrijf de verplichting om bij het einde van de erfdienstbaarheid en/of het opstalrecht voor doorhaling van het zakelijk recht in het kadaster zorg te dragen, waarbij de met de met de doorhaling gemoeide kosten voor rekening van het energiebedrijf komen.

- c. Koper verbeurt bij niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van de in sub a. genoemde verplichting, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van het energiebedrijf een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van 10% van de alsdan geldende waarde van het registergoed en daarnaast € 250,00 per dag dat genoemde verplichting niet wordt nagekomen na afloop van de termijn zoals deze is gesteld in de hiervoor bedoelde ingebrekestelling.
5. Kruipruimtes
- a. Koper is verplicht indien en voor zover de op de Kavel te realiseren bebouwing wordt voorzien van één of meerdere kruipruimtes, deze kruipruimtes te (doen) realiseren overeenkomstig de van toepassing zijnde aansluitvoorwaarden voor warmte van het energiebedrijf en deze droog op te leveren, zodanig dat deze onder normale omstandigheden droog zullen zijn.
  - b. Koper is gelet op het bepaalde in sub a. verplicht om ten behoeve van een goede afwatering van de kruipruimtes er zorg voor te dragen dat er een drainageleiding wordt aangelegd, die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem van de locatie. Het aansluitpunt voor de drainageleiding zal zich bevinden op circa 0,5 meter binnen de erfgrans van de Kavel ten opzichte van het openbaar gebied.
  - c. Koper dient er zorg voor te dragen dat het aansluitpunt voor de drainageleiding te allen tijde vrij toegankelijk is voor het energiebedrijf.
6. Contact met energiebedrijf
- Koper dient in verband met het bepaalde in de leden 2 tot en met 6 tijdig contact op te nemen met het energiebedrijf.
7. Kettingbeding
- Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in elke opvolgende overeenkomst/akte tot (gedeeltelijke) eigendomsoverdracht en/of zakenrechtelijke beperking.

## **KAVELACTIE**

### **Artikel @@@: Vergoeding Kavelactie (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. Kavel @@@ is onderhavig aan de Kavelactie. Dit betekent dat indien koper/gedagigde een zelfstandige architect/bouwbegeleider heeft ingeschakeld, de kosten daarvan voor vergoeding in aanmerking komen, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:
  - a. Koper/gedagigde overlegt een factuur of overeenkomst met betalingsverplichting aan de gemeente.
  - b. De vergoeding wordt verrekend bij het notariële transport van de grond. Het notarieel transport dient binnen vier maanden na ondertekening van deze overeenkomst/de koopovereenkomst plaats te vinden.
  - c. Voordat het notarieel transport van de kavel @@@ plaatsvindt, dient koper/gedagigde een factuur van de architect/bouwbegeleider te overleggen aan de gemeente.

- d. Onder zelfstandige architect wordt verstaan een architect met een eigen architectenbureau.
2. De vergoeding bedraagt maximaal €5.000,00 inclusief btw (zegge: vijfduizend euro).
3. Indien niet aan de voorwaarden in lid 1 a tot en met d van dit artikel is voldaan, vervalt de vergoedingsregeling voor de Koper.

## **WERKEN EN WONEN**

### **Artikel @@@:           Gebruik van werkruimte (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. Vestiging van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten passend binnen het vigerende bestemmingsplan @@@ is toegestaan. De woonfunctie dient gehandhaafd te blijven. Horeca en detailhandel zijn niet toegestaan.
2. Het bedrijfsvloeroppervlak per bedrijfsvestiging mag ten hoogste @@@ van het bruto vloeroppervlak bedragen. In het geval van kunst en kunstnijverheid is dat maximaal @@@.
3. Activiteiten met een zodanige verkeersaantrekkende werking dat aanmerkelijk meer verkeer- of parkeervoorzieningen of maatregelen nodig zijn, zijn niet toegestaan.
4. Artikel 2.14 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en 2 zodat deze als kettingbeding worden aangemerkt.

## **BESTEMMING EN WONEN**

### **Artikel @@@:           Wijzigen bestemming en gebruik (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. Het is koper, nu en in de toekomst, niet toegestaan om het gebruik c.q. de bestemming van de kavel, zoals omschreven in artikel @@@ lid @@@ van deze koopovereenkomst en het daarbij behorende addendum, behoudens schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders te wijzigen. Aan de toestemming kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden op straffe van @@@. Bij overtreding van het gestelde in lid @@@ van dit artikel zal koper, zonder rechtelijke toekomst, een direct opeisbare boete verbeuren van € @@@ en daarnaast een direct opeisbare boete verbeuren van € @@@ per dag dat de overtreding voortduurt.
2. Het in dit artikel bepaalde geldt voor een periode van dertig jaar en gaat in op de dag volgend op de datum van het verlijden van de notariële akte volgend op deze overeenkomst.
3. Het bepaalde in artikel 2.14 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1, 2 en 3 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in ieder opvolgende overeenkomst.

## **ERFDIENSTBAARHEDEN**

### **Artikel @@@:           Achterpad (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. Op de kavel wordt door de gemeente een achterpad aangelegd (zie Bijlage @@@ uitgiftetekening).
2. Koper dient het achterpad in stand te houden en voor eigen rekening te onderhouden.
3. Koper vestigt bij de levering van de onroerende zaak ten laste van de onroerende zaak een erfdienstbaarheid ten dienste van (de eigenaren van) de onroerende zaken waarop zich eveneens (een gedeelte van) het achterpad bevindt, inhoudende een recht van overpad en instandhouding van het achterpad.

### **Artikel @@@:           Achterom (GELDT ALLEEN INDIEN VANTOEPASSING)**

1. Op de kavel wordt door de gemeente een achterom aangelegd (zie uitgifte-tekening).
2. Het is koper in elk geval niet toegestaan het achterom te gebruiken (of doen gebruiken) als parkeergelegenheid voor een of meer voertuigen. Koper neemt de verplichting op zich het achterpad schoon en opgeruimd te houden en schade aan het achterom zo veel mogelijk te voorkomen.
3. Koper zal over en weer ten nutte en ten laste van de aan koper over te dragen kavel en de overige kavels die behoren tot het blok waartoe kopers' kavel behoort vestigen de erfdienstbaarheid inhoudende een recht van overpad en instandhouding van het achterom, welke zullen worden uitgewerkt in de akte van levering.

### **Artikel @@@:           Erfdienstbaarheid brug (GELDT ALLEN INDIEN VAN TOEPASSING NOORDERPLASSEN WEST)**

Koper zal ten behoeve van de naastgelegen onroerende zaak of zaken (heersend erf) en ten laste van de aan koper toebehorende onroerende zaak (dienend erf) een erfdienstbaarheid vestigen inhoudende het recht om het lijdend erf te (doen) betreden, indien dit voor de uitvoering van inspecties en onderhoudswerkzaamheden aan de (onderdelen van de) brug met de toegangsweg tot het eiland, welke is gelegen op het heersend erf en grenst aan het lijdend erf, noodzakelijk is.

### **Artikel @@@:           Erfdienstbaarheid van overbouw (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING NOORDERPLASSEN WEST)**

Koper zal ten behoeve van de naastgelegen onroerende zaak of zaken (heersend erf) en ten laste van de aan koper toebehorende onroerende zaak (dienend erf) een erfdienstbaarheid om te dulden vestigen. Deze erfdienstbaarheid houdt in dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen woning gedeeltelijk op zijn perceel is/wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, voor zover dit de goot betreft vanaf 5 meter hoogte met een maximale breedte van 0,5 meter.



**Artikel @@@:                   Onderhoudsplicht oeververdediging (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. De koper dient de oeververdediging te allen tijde in goede staat te houden.
2. Indien de verkoper gebreken aan de oeververdediging worden geconstateerd, moeten deze gebreken door en op kosten van koper op eerste aanschrijving van verkoper, binnen de daarbij in redelijkheid te bepalen termijn worden hersteld, bij gebreke waarvan verkoper de bevoegdheid heeft het nodige te doen verrichten op kosten van koper. Voorts is koper volledig aansprakelijk voor alle (directe en indirecte) schade, welk het gevolg is van achterstallig onderhoud aan de oeververdediging.
3. Het is koper verboden om:
  - a. binnen een afstand van 3 meter uit de oeververdediging ophogingen aan te brengen;
  - b. de situering van de oeververdediging in enigerlei opzicht te wijzigen;
  - c. buiten de oeververdediging een steiger over het water aan te leggen.
4.
  - a. Bij overtreding door koper van het in lid 3 bepaalde is de koper aan verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,00, terwijl de koper alsdan gehouden is om op eerste aanschrijving van verkoper de overtreding - binnen een in de aanschrijving bepaalde termijn – voor eigen rekening ongedaan te maken.
  - b. Voor elke dag dat de overtreding na de onder 4.a bedoelde termijn voortduurt, kan verkoper tevens een onmiddellijk opeisbare boete opleggen van ten hoogste € 250,00.
5. Ten behoeve van het openbare water als heersend erf en ten laste van de onroerende zaak als dienend erf, zal bij de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak een erfdienstbaarheid worden gevestigd, welke de gemeente als eigenaar van het heersend erf het recht geeft het dienend erf te betreden ten behoeve van inspectie inzake de staat van onderhoud en door of namens de gemeente uit te voeren onderhoudswerkzaamheden aan het openbare water.

**REGENWATERAFVOER**

**Artikel @@@:                   Afvoer van regen (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

In aanvulling op de bouwregels van het kavelpaspoort zal koper over en weer ten nutte en ten laste van de aan koper over te dragen kavel en van de belendende kavel, voor zover nodig, vestigen de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van om het overlopende water van de daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

**RIOOLSTELSEL**

**Artikel @@@:                   Aanleg en instandhouding gescheiden rioolstelsel (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING NOBELHORST, HOMERUSKWARTIER en STRIPHELDENBUURT)**

1. Koper dient ten behoeve van het waterafvoer een gescheiden rioolstelsel aan te leggen en in stand te houden. Dit houdt in dat het vuile water van fecaliën en het water dat gebruikt is ten behoeve van het huishouden apart van het hemelwater aangesloten dienen te worden op het gemeentelijke rioolstelsel.

2. Artikel 2.14 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 zodat deze als kettingbeding worden aangemerkt

## **HAGEN**

### **Artikel @@@: Hagen (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING HOMERUSKWARTIER)**

Door en voor rekening van de gemeente zal een haag worden aangelegd op de erfgrans van de onroerende zaak. Koper verbindt zich medewerking te verlenen aan de aanleg van de haag.

### **Artikel @@@: Hagen (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING NOORDERPLASSEN)**

1. Door en voor rekening van de gemeente zal een haag worden aangelegd op de erfgrans van de onroerende zaak. Koper verbindt zich medewerking te verlenen aan de aanleg en onderhoud van de haag door de gemeente. De koper geeft toestemming aan de gemeente om hiervoor, indien noodzakelijk, zijn perceel te betreden. Het is koper toegestaan aan de achterzijde van de kavel een doorgang te maken.
2. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst.

### **Artikel @@@: Hagen (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING EUROPAKWARTIER m.u.v. EKW004, EKW010, EKS019, EKW028, EKW051, EKW066, EKW075, EKW090, EKW099, CK208 en CK217)**

1. Als erfafscheiding met het openbaar gebied en in de voortuin tot aan de rooilijn dienen hagen te worden aangebracht van één (1) meter hoog.
2. De in lid 1 genoemde hagen dienen door de koper in stand gehouden en onderhouden te worden en mogen niet vervangen worden door een andersoortige erfafscheiding.
3. Artikel 2.14 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en 2 zodat deze als kettingbeding worden aangemerkt

### **Artikel @@@: Instandhoudingsverplichting gaashek met beplanting (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING DE LAREN LA001 en LA010)**

1. Door en voor rekening van de gemeente zal vanaf de achtergevel van de woning (zoals aangegeven op het kavelpaspoort) op de zijerfgrans van de onroerende zaak, grenzend aan het openbaar gebied een gaashek met beplanting worden aangelegd als erfafscheiding met het openbaar gebied. Koper verbindt zich medewerking te verlenen aan de aanleg van het gaashek met beplanting.
2. Het in lid 1 van dit artikel genoemde gaashek met beplanting dient door de koper in stand te worden gehouden en te worden onderhouden en mag niet worden vervangen door een andersoortige erfafscheiding.

3. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in elke opvolgende overeenkomst.

**Artikel @@@: Instandhoudingsverplichting beukhaag (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING NOBELHORST en DE LAREN)**

1. Door en voor rekening van de gemeente zal aan de voorzijde van de kavel (zoals aangegeven op het kavelpaspoort) een beukhaag worden aangelegd als erfafscheiding met het openbaar gebied. Koper verbindt zich medewerking te verlenen aan de aanleg van de beukhaag.
2. De in lid 1 van dit artikel genoemde beukhaag dient door de koper in stand te worden gehouden en te worden onderhouden en mag niet worden vervangen door een andersoortige erfafscheiding.
3. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in elke opvolgende overeenkomst.

**Artikel @@@: Bomenbestand (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING)**

1. Koper is bekend en akkoord met het feit dat nabij de kavel in openbaar gebied bomen door de gemeente zijn geplant en indien nodig door de gemeente worden vervangen.
2. Koper doet bij voorbaat afstand van zijn recht de mede-eigendom van (een van) de bo(o)m(en) te kunnen claimen. De bo(o)m(en) kan/kunnen daardoor nimmer mandelig worden.
3. Het is koper niet toegestaan deze bo(o)m(en) te verwijderen noch die handelingen te (doen) verrichten welke de bo(o)m(en) kunnen beschadigen danwel tot afsterving leiden.
4. Het bepaalde in artikel 2.14 casu quo 2.15 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 zodat deze als kettingbeding casu quo kwalitatieve verplichting in iedere opvolgende overeenkomst dienen te worden opgenomen.

**NOBELHORST**

**Artikel @@@: Buurtschap Nobelhorst Midden (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING NOBELHORST)**

1. Koper aanvaardt door het verlijden van de notariële akte van levering het lidmaatschap van de 'Vereniging buurtschap Nobelhorst Midden' (verder Buurtschap) en aanvaardt daarmee tevens de rechten en verplichtingen die uit dit lidmaatschap voortvloeien, zoals deze zijn vastgelegd in de statuten van dit Buurtschap welke als bijlage @@@ aan deze overeenkomst zijn gehecht.
2. Ten behoeve van het lidmaatschap betaalt de eerste koper van de onroerende zaak een eenmalige startbijdrage (zogenoeten entreegeld), groot € 200,00 aan het Buurtschap. Het entreegeld wordt betaald bij het verlijden van de notariële akte van levering van deze koopovereenkomst. Verkoper zal het entreegeld doorstorten naar het Buurtschap.

3. Koper is vanwege het lidmaatschap contributie verschuldigd aan het Buurtschap. De hoogte daarvan wordt door het Buurtschap jaarlijks vastgesteld.
4. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en lid 3 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst/akte tot eigendomsoverdracht van de onroerende zaak.

**Artikel @@@: Buurtschap Nobelhorst Zuid (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING NOBELHORST)**

1. Koper aanvaardt door het verlijden van de notariële akte van levering het lidmaatschap van de 'Vereniging buurtschap Nobelhorst Zuid' (verder Buurtschap) en aanvaardt daarmee tevens de rechten en verplichtingen die uit dit lidmaatschap voortvloeien, zoals deze zijn vastgelegd in de statuten van dit Buurtschap welke als bijlage @@@ aan deze overeenkomst zijn gehecht.
2. Ten behoeve van het lidmaatschap betaalt de eerste koper van de onroerende zaak een eenmalige startbijdrage (zogenoemd entreegeld), groot € 200,00 aan het Buurtschap. Het entreegeld wordt betaald bij het verlijden van de notariële akte van levering van deze koopovereenkomst. Verkoper zal het entreegeld doorstorten naar het Buurtschap.
3. Koper is vanwege het lidmaatschap contributie verschuldigd aan het Buurtschap. De hoogte daarvan wordt door het Buurtschap jaarlijks vastgesteld.
4. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en lid 3 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst/akte tot eigendomsoverdracht van de onroerende zaak.

**Artikel @@@: Buurtschap Nobelhorst Noord (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING NOBELHORST)**

1. Koper aanvaardt door het verlijden van de notariële akte van levering het lidmaatschap van de 'Vereniging buurtschap Nobelhorst Noord' (verder Buurtschap) en aanvaardt daarmee tevens de rechten en verplichtingen die uit dit lidmaatschap voortvloeien, zoals deze zijn vastgelegd in de statuten van dit Buurtschap welke als bijlage @@@ aan deze overeenkomst zijn gehecht.
2. Ten behoeve van het lidmaatschap betaalt de eerste koper van de onroerende zaak een eenmalige startbijdrage (zogenoemd entreegeld), groot € 200,00 aan het Buurtschap. Het entreegeld wordt betaald bij het verlijden van de notariële akte van levering van deze koopovereenkomst. Verkoper zal het entreegeld doorstorten naar het Buurtschap.
3. Koper is vanwege het lidmaatschap contributie verschuldigd aan het Buurtschap. De hoogte daarvan wordt door het Buurtschap jaarlijks vastgesteld.
4. Artikel 2.14 van de AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 en lid 3 van dit artikel, zodat dit als kettingbeding dient te worden opgenomen in iedere opvolgende overeenkomst/akte tot eigendomsoverdracht van de onroerende zaak.

**Artikel @@@: Voorbehoud beschikkingsmacht (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING NOBELHORST)**

1. Deze koopovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de gemeente vóór @@@ de volledige beschikkingsmacht heeft over de onroerende zaak.
2. Koper heeft geen recht op schadevergoeding ingeval blijkt dat de gemeente op @@@ niet de volledige beschikkingsmacht heeft over de onroerende zaak.

**ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

**Artikel @@@: Ontbindende voorwaarden**

Bij ontbinding van de koopovereenkomst is koper een direct opeisbare boete verschuldigd van 10% van de koopprijs van de onroerende zaak.

**BEVOEGDHEDEN**

**Artikel @@@: Bevoegdheden**

1. Het is koper bekend en wordt door haar/hem onderschreven dat de gemeente bij de harerzijds eventueel te verlenen bestuurlijke en publiekrechtelijke medewerking het wettelijke beoordelings- en beleidskader (waaronder het ruimtelijk ordeningsproces) in acht dient te nemen en daarbij tevens acht dient te slaan op door derden (burgers, belangenorganisaties, andere niet tot de gemeente behorende bestuursorganen, etc.), die geen partij zijn bij deze overeenkomst, in te dienen bedenkingen, bezwaren, reacties, zienswijzen, etc. Het is derhalve mogelijk dat de gemeente haar besluitvorming in het kader van zwaar(der) wegend algemeen gemeentelijk belang laat prevaleren boven deze overeenkomst. Dit kan nimmer gelden als een toerekenbare tekortkoming zijdens de gemeente.
2. Het is koper bekend en wordt door haar/hem onderschreven, dat de eventueel te verlenen publiekrechtelijke medewerking van rechtswege of op verzoek van een derde door de bestuursrechter kan worden geschorst, dan wel vernietigd.
3. Het is koper bekend, dat andere - niet tot de gemeente behorende - bestuursorganen niet gebonden (kunnen) zijn aan een ter zake tussen de gemeente en koper tot stand gekomen dan wel te brengen overeenkomst.

**SLOTBEPALINGEN**

**Artikel @@@: Slotbepalingen**

1. Deze overeenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
2. a. Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen in eerste instantie zoveel mogelijk via minnelijk overleg worden opgelost.  
b. Geschillen, die niet op de in sub a van dit artikel genoemde wijze worden opgelost, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Midden-Nederland.

3. Deze overeenkomst wordt eveneens geacht niet tot stand te zijn gekomen, indien zij niet vóór @@@ door Gegadigde ondertekend is ontvangen door de Gemeente.
4. Ondertekening dient plaats te vinden door het paraferen van alle bladzijden van deze overeenkomst en het plaatsen van de handtekening(en) op de aangegeven plaats onder het laatste artikel van deze overeenkomst.

## **BIJLAGEN**

### **Artikel @@@: Bijlagen**

1. Van onderhavige Overeenkomst maken de hierna genoemde voor akkoord geparafeerde bijlagen een integraal en onlosmakelijk deel uit en worden daartoe mede door Partijen geparafeerd:
  - A. Uitgiftetekening d.d. [DATUM], met kenmerk [NUMMER];
  - B. Kavelpaspoort @@@
  - C. AV 2012
  - D. @@@
2. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de bijlage en vice versa.

Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van deze Overeenkomst en de bijlagen, gaat de Overeenkomst vóór de bijlagen.

## **EUROPAKWARTIER**

### **Artikel @@@: Vorming van het perceel (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING EUROPAKWARTIER)**

1. In aanvulling op artikel 2.8 lid 1 AV 2012 geven partijen op grond van artikel 104 van de Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel/de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting door het Kadaster. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.
2. In aanvulling op artikel 2.8 AV 2012 machtigt koper de gemeente de kadastrale uitmeting van de onroerende zaak aan het Kadaster te verzorgen.

### **Artikel @@@: Inrit (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING EUROPAKWARTIER)**

1. In het geval van calamiteiten moet koper dulden dat de hulpdiensten gebruik maken van zijn inrit.
2. Hiertoe rust op koper de plicht om de inrit als volgt aan te leggen, te onderhouden en in stand te houden:
  - a. De inrit moet over een breedte van minimaal 3 meter verhard worden aangelegd en moet een vrije doorrijhoogte hebben van 3,5 meter.

- b. De erfafscheiding met een lengte van 4 meter gelegen aan het einde van de inrit en grenzend aan de inrit van de naastgelegen middenkavel of, in het geval van kavel @@@ het openbaar gebied, dient zodanig te worden aangelegd dat deze direct te verwijderen dan wel te openen is.
  - c. Aan het einde van de inrit als bedoeld in sub b, dient een opstelplek voor een brandweerauto te zijn ter grootte van 4 bij 10 meter.
3. Artikel 2.15 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1 van dit artikel zodat deze als kwalitatieve verplichting worden aangemerkt.
  4. Artikel 2.14 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 2 en 3 van dit artikel zodat deze als kettingbeding worden aangemerkt.

**Artikel @@@: Groutankers (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING EUROPAKWARTIER)**

1. Koper tegenover de gemeente verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat er zich groutankers van de kademuur op een diepte van circa twaalf (12) meter in de eerste drie (3) meter van de voortuin gemeten van de voorzijde van de kavel bevinden en dat deze worden onderhouden, gecontroleerd, vervangen, verwijderd en vernieuwd. Alvorens over te gaan tot uitvoering van die werken wordt eerst overlegd met koper omtrent de plaats en wijze waarop die werken worden uitgevoerd.
2. Alle materiële schade die een onmiddellijk gevolg is van het onderhouden, controleren, vervangen, verwijderen en vernieuwen van de groutankers zal door en voor rekening van de gemeente dienen te worden hersteld of vergoed.
3. Koper zal in de eerst drie (3) meter van de voortuin gemeten vanaf de voorzijde van de kavel derhalve geen diepstekende constructies en of diepwortelende beplanting aanleggen.
4. Artikel 2.15 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1, 2 en 3 zodat deze als kwalitatieve verplichting worden aangemerkt.

**Artikel @@@: Bedrijfsmatige functies (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING EUROPAKWARTIER)**

1. In de (nog te realiseren) bebouwing is vestiging toegestaan van in termen van het vigerende bestemmingsplan kantoor, bedrijf of (maatschappelijke) voorzieningen passend binnen categorie II van de Staat van Inrichtingen van het bestemmingsplan Almere Poort.
2. Het bedrijfsvloeroppervlak mag maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak bedragen.
3. De bedrijfsmatige functies dienen zelf zorg te dragen voor hun afvalopslag, deze dient op eigen kavel plaats te vinden en uit het zicht van de andere bewoners en of gebruikers van het bouwblok.
4. Artikel 2.14 AV 2012 is van toepassing op het bepaalde in lid 1, 2 en 3 van dit artikel zodat deze als kettingbeding worden aangemerkt.

## **BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS**

### **Artikel @@@: Wet bescherming persoonsgegevens (GELDT ALLEEN INDIEN VAN TOEPASSING OVERGOOI)**

1. De koper is er mee bekend en akkoord dat verkoper het e-mail adres van koper gebruikt voor het verstrekken van ter zake doende informatie aan koper over de ontwikkelingen van het project Overgooi. Eén en ander met inachtneming van de Wet Bescherming Persoonsgegevens.
2. Door of in opdracht van verkoper zullen ten behoeve van de promotie e.d. regelmatig foto's van het project Overgooi worden gemaakt. Koper is in principe er mee akkoord dat sfeer- en of luchtfoto's van zijn woning voor promotionele activiteiten worden gebruikt. Verkoper zal aan koper de eventueel te gebruiken foto's ter goedkeuring voorleggen. Koper kan dan alsnog goedkeuring aan gebruik van de foto's onthouden