BROEKGRAAF
WEERSPIEGELT JE WOONDROOM

Algemene verkoop- en uitgiftevoorwaarden particuliere woningbouw Broekgraaf fase 4

INHOUD

02 DEFINITIES

03 HOOFDSTUK 1
ALGEMENE BEPALINGEN

04 HOOFDSTUK 2
PROCES VAN UITGIFTE VAN DE BOUWKAVELS

06 HOOFDSTUK 3
ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

07 HOOFDSTUK 4
UITGIFTEVOORWAARDEN

12 HOOFDSTUK 5
OVERIGE BEPALINGEN

VIJF HEEREN LANDEN

BROEKGRAAF
WEERSPIEGELT JE WOONDROOM

DEFINITIES

Aanvraag omgevingsvergunning
een aanvraag ingediend op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) conform de indieningvereisten.

Algemene verkoop- en uitgifte voorwaarden
de voorliggende schriftelijke voorwaarden van de gemeente Vijfheerenlanden, die gelden bij de verkoop van de kavels voor particulieren in het project Broekgraaf fase 4.

VON-prijs
de koopsom voor de grond inclusief omzetbelasting.

Gemeente
Gemeente Vijfheerenlanden.

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

Ingebruikneming
het moment waarop de Koper na levering voor het eerst feitelijk over de onroerend zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering om heen te zetten. Het uitvoeren van een sonderings- of milieukundig onderzoek valt niet hieronder.

Koop
de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een kavel te leveren en de Koper zich verbindt daarvoor een prijs te betalen.

Koopovereenkomst
de op schrift gestelde, tot levering verplichtende en door partijen ondertekenende overeenkomst van koop en verkoop, waarop deze algemene verkoop- en uitgiftevoorwaarden van toepassing zijn.

Koper
de natuurlijke persoon, die als zodanig staat in de koopovereenkomst.

Notariële akte
de voor de overdracht vereiste door de notaris op te stellen akte van levering.

Kavel
de grond, dat het object van de koopoverkomst vormt waarbij deze Algemene verkoop- en uitgiftevoorwaarden horen.

Vervreemden
juridische en economische eigendomsoverdracht, bezwaren met beperkte zakelijke rechten dan wel verhuur of pacht of anderszins in gebruik geven van de kavel aan derden, niet bij deze koop betrokken personen of instanties.

BROEKGRAAF
WEERSPIEGELT JE WOONDROOM

HOOFDSTUK 1
ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1.
Geldigheid
De 'algemene verkoop- en uitgifteverkoopvoorwaarden particuliere woningbouw Broekgraaf fase 4' behoren bij iedere koopovereenkomst betreffende de verkoop van gronden tussen de gemeente Vijfheerenlanden en haar kopers voor particuliere woningbouw in fase 4 van het plan Broekgraaf.

Artikel 1.2
Definities
De definities maken integraal onderdeel uit van deze verkoop- en uitgiftevoorwaarden voor particulier woningbouw Broekgraaf fase 4.

Artikel 1.3
Tekening
Een tekening met onder meer de over te dragen kavel met kadastrale aanduiding en globale perceeloppervlakte maakt integraal onderdeel uit van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer en dagtekening aangeduid.

Artikel 1.5
Inwerkingtreding
Deze algemene verkoop- en uitgiftevoorwaarden zijn door de gemeente vastgesteld op 31 oktober 2017 en treden in werking op 1 november 2017.

Artikel 1.6
Citeertitel
Deze algemene verkoopvoorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel 'Algemene verkoop- en uitgiftevoorwaarden particuliere woningbouw Broekgraaf fase 4'.

BROEKGRAAF
WEERSPIEGELT JE WOONDROOM

HOOFDSTUK 2
PROCES VAN UITGIFTE VAN DE BOUWKAVELS

Artikel 2.1
Registratie en keuze bouwkavel

1. Alleen geregistreerde kopers komen in aanmerking voor een kavel. Koper registreert zich voor de aankoop van een bouwkavel door invulling van het registratieformulier en geeft daarbij een voorkeur aan voor een kavel.
2. Voor de registratie komen enkel natuurlijke personen in aanmerking.
3. Registratie vindt plaats op basis van datum en tijd, die op het registratieformulier worden ingevuld. Koper die zich het eerst heeft geregistreerd komt in aanmerking voor de bouwkavel. Daarbij is datum en tijdstip op het registratieformulier bepalend.
4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 van dit artikel geldt bij de start van de verkoop op 15 maart 2019 een termijn tot 1 april 2019 12.00 uur, waarbinnen geïnteresseerden zich kunnen registreren voor een kavel. Indien binnen die termijn twee of meerdere Kopers zich hebben geregistreerd voor dezelfde kavel, zal zonder rekening te houden met datum en tijdstip van registratie zoals bedoeld in lid 3 van dit artikel, een loting plaatsvinden door Notaris Wolthuis van Notarispraktijk Wolthuis te Leerdam. Alleen de eerst gelote zal worden geregistreerd voor de bouwkavel van de aangegeven voorkeur.

Artikel 2.2
Uitgifte van een bouwkavel

1. Koper krijgt een maand de tijd om het formele aanbod, dat door het aanbieden van de concept koopovereenkomst na overleg met de Koper wordt gedaan, te accepteren door ondertekening van de koopovereenkomst. Koper neemt een optie op de bouwkavel door ondertekening van de koopovereenkomst. De kosten voor het nemen van een optie bedragen € 150,-. Indien koper geen gebruik maakt van de koopovereenkomst worden de kosten niet geretourneerd. Onder de voorwaarden dat aan alle verplichtingen van de registratie is voldaan zal de bouwkavel gedurende die maand niet aan andere gegadigden worden aangeboden.
2. Uiterlijk 4 weken na het nemen van een optie dient koper schriftelijk een schetsontwerp voor pre-advies voor te leggen aan het Kwaliteitsteam Broekgraaf. Indien er binnen 4 weken geen schetsontwerp wordt voorgelegd zal de optie komen te vervallen. De kosten van de optie worden niet geretourneerd.
3. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper zal deze uiterlijk 2 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst een schriftelijke door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 10% van de VON-prijs. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clausule bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra Koper aan zijn verplichtingen, die voortvloeien uit de koopovereenkomst en deze algemene verkoop- en uitgiftevoorwaarden, heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door Koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1.1 Wet financieel toezicht.
4. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan Koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in lid 3 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk 2 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal met de VON-prijs worden verrekend zodra Koper aan zijn verplichtingen, die voortvloeien uit de koopovereenkomst en deze algemene verkoop- en uitgiftevoorwaarden, heeft voldaan en de juridische levering is voltooid. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.
5. De optie vervalt tevens indien niet binnen 2 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst is voldaan aan het bepaalde in lid 3 of 4 van dit artikel.
6. De levering van de kavel vindt plaats binnen vier (4) weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat is voldaan aan het bepaalde in artikel 4.1.1.
7. De gemeente kan om haar moverende redenen afwijken

van de in de leden 3, 4 en 6 van dit artikel genoemde termijnen. Afwijkende termijnen zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.

8. Indien de kavel niet binnen vier (4) weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning of de in de koopovereenkomst overeengekomen termijn kan worden geleverd en de Gemeente heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 4.1.1 is de wettelijke rente plus 1% op jaarbasis verschuldigd over de VON-prijs tot het moment dat de kavel is geleverd zoals bedoeld in artikel 3.1 lid 1. Indien de gemeente niet binnen 9 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 4.1.1, is rente pas verschuldigd vanaf het moment dat is voldaan aan het bepaalde in artikel 4.1.1. De verschuldigde rente zal driemaandelijks bij Koper in rekening worden gebracht.
9. Een kavelpaspoort, waarop de over te dragen kavel met kadastrale aanduiding en globale perceel oppervlakte staat aangegeven, maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met nummer en dagtekening aangeduid.

Artikel 2.3
Aanvraag omgevingsvergunning

1. Koper is verplicht binnen zestien (16) weken na ondertekening van de koopovereenkomst een ontvankelijke en complete aanvraag voor omgevingsvergunning in te dienen, tenzij in de koopovereenkomst een andere termijn is overeengekomen. Indien er aanleiding daartoe is, kan de gemeente op schriftelijk verzoek de termijn van zestien(16) weken verlengen.
2. Koper is verplicht voordat de omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt aangevraagd, een concept-bouwplan in te dienen bij het Kwaliteitsteam Broekgraaf.
3. Het concept-bouwplan bevat in elk geval een voorlopig ontwerp van de woning en een situatieschets en zal worden ingebracht in het vooroverleg van Kwaliteitsteam Broekgraaf, waar de welstand mandateerde en de stedenbouwkundige verbonden aan het bouwplan Broekgraaf deel van uitmaken.
4. Het Kwaliteitsteam toetst het plan aan het voor deze locatie vastgestelde Uitwerkingsplan, beeldkwaliteitscriteria vastgelegd in de nota 'Kader en uitgangspunten planontwikkeling Broekgraaf' d.d. 9 juni 2016 en de algemene uitgangspunten voor welstand, vastgelegd in de Welstandsnota Leerdam, herziening 2013. Wanneer het Kwaliteitsteam Broekgraaf een principeakkoord geeft kan de aanvraag voor de omgevingsvergunning definitief worden ingediend.
5. Leges terzake van de aanvraag omgevingsvergunning komen voor rekening van koper.

Artikel 2.4
Bouwplicht

1. Koper is verplicht de bij de koopovereenkomst op tekening aangeduide kavel te bebouwen overeenkomstig de vergunde omgevingsvergunning.
2. Binnen 18 maanden nadat Koper beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning moet de bouw gereed zijn en de opgerichte bebouwing formeel gereed zijn gemeld. Indien er aanleiding daartoe is kan de gemeente op schriftelijk verzoek de termijn van 18 maanden verlengen.

BROEKGRAAF
WEERSPIEGELT JE WOONDROOM

HOOFDSTUK 3
ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Artikel 3.1
VON-prijs

1. Nakoming van de VON-prijs door Koper zal plaatsvinden bij het verlijden van de notariële akte van levering, door creditering aan de derdenrekening van de notaris. Indien ter nakoming het bepaalde in artikel 2.2 lid 3 een waarborgsom is gestort op deze derdenrekening zal verrekening plaatsvinden met deze waarborgsom.
2. De notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering, de kadasterkosten, en de uitmetingskosten alsmede over die kosten verschuldigde omzetbelasting komen voor rekening van Verkoper.
3. Vanaf de datum van juridische eigendomsoverdracht, bedoeld in lid 1 van dit artikel of de datum van eerdere ingebruikneming, zoals bedoeld in artikel 3.3.2, komen alle baten, lasten en verschuldigde canons van de aan de Koper verkochte kavel voor rekening van Koper. De op dat moment lopende baten, lasten en canons - met uitzondering van de onroerendezaakbelasting voor het gebruik - zullen tussen Koper en de gemeente naar rato worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig met de nakoming van de VON-prijs plaats.

Artikel 3.2
Staat van levering

1. De onroerende zaak wordt geleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ondertekening van de notariële akte.
2. De gemeente is gehouden de kavel te leveren vrij van hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten, vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt, vrij van bijzonder lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door Koper uitdrukkelijk worden aanvaard en met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de koopovereenkomst nodig zijn
3. De gemeente is bevoegd de kavel over te dragen.

Artikel 3.3
Eerdere ingebruikneming

1. Het is Koper uitdrukkelijk verboden de kavel in gebruik te nemen voor de datum van de ondertekening van notariële akte.
2. De gemeente kan in afwijking van lid 1 van dit artikel toestemming geven om de kavel voor de datum van ondertekening van de notariële akte in gebruik te nemen. Aan deze toestemming kan de gemeente financiële en/of andere voorwaarden verbinden.
3. Indien de notariële akte na toestemming zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel niet ondertekend wordt, dient Koper de kavel in de oorspronkelijke staat aan de gemeente terug te leveren.

Artikel 3.4
Perceelomschrijving, meting en terreingrenzen

1. Voor de datum van de feitelijke levering zullen de grenzen éénmalig door de gemeente op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden gemerkt en aan de Koper aangewezen. De Koper is vanaf het moment van aanwijzen verantwoordelijk voor het in stand houden van de meetpunten. Opnieuw uitzetten van de meetpunten komt voor rekening van Koper.
2. De gemeente is gemachtigd de kadastrale aanwijzing aan het Kadaster te verzorgen.

Artikel 3.5
Over- en ondermaat

Een eventueel verschil tussen de werkelijke oppervlakte van de kavel en de in deze overeenkomst opgenomen kadastrale oppervlakte zal aan geen der partijen enig recht verlenen.

Artikel 3.6
Faillissement en beslag

Indien voor ondertekening van de notariële akte Koper in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling wordt of is verleend, alsmede wanneer er voor die datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst eenzijdig te ontbinden bij aangetekend schrijven, zonder dat enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst zal vereisen.

HOOFDSTUK 4
UITGIFTEBEPALINGEN

Artikel 4.1
Staat van de kavel

1. De gemeente zal de kavel in bouwrijpe staat leveren. Hieronder wordt verstaan dat de kavel
   a. is opgenomen in een onherroepelijk uitwerkingsplan of onherroepelijk bestemmingsplan met directe bouwtitel.
   b. is ontdaan van opstallen en funderingen daarvan (met uitzondering van eventuele lichte puinresten, niet zijnde funderingspalen), verhardingen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken, milieukundige verontreinigingen voor zover noodzakelijk voor het beoogde gebruik, alsmede andere bouwbelemmerende obstakels;
   c. vrij is van kabels en leidingen, behoudens die kabels en leidingen, waarvan de ligging in het bouwterrein bij het aangaan van de koopovereenkomst aan partijen bekend is;
   d. voorbelast, geëgaliseerd en afgewerkt is op een gemiddeld peil dat niet hoger ligt dan het gemiddelde peil van de kruin van de ontsluitingsweg en niet lager dan 20 cm daaronder;
   e. ontsloten en bereikbaar is voor materiaal en materieel vanaf de openbare weg met bijbehorende tijdelijke verkeersmaatregelen;
   f. voorzien is of uiterlijk vóór voltooiing van de bouw voorzien is van hoofdstelsels van openbare nutsvoorzieningen, ten aanzien waarvan het volgende nader wordt bepaald
      i. Riolering de gemeente draagt zorg voor de aanleg van een rioleringsstelsel in het openbaar gebied met standpijpen voor de inzameling van vuilwater ten behoeve van het op de bouwkavel te realiseren plan.
      ii. Ten aanzien van de afvoer van hemelwater heeft de gemeente bepaald dat hemelwater van daken en verhardingen op het perceel moet worden geloosd op aangrenzend open water. Als de kavel niet grenst aan open water moet het hemelwater geloosd worden op een in- of langs de openbare weg aanwezige afvoervoorziening voor hemelwater. In het laatste geval is een aansluiting voor de hemelwaterafvoer tot de erfgrens aangelegd.
      iii. Aansluiting van de huisaansluitingen op de standpijpen voor hemelwaterafvoer en vuilwaterriolering vindt door gemeente plaats op aanvraag van koper middels een vergunning daartoe en onder de bij de gemeente gebruikelijke condities en legeskosten.
      iv. Aansluiting van de overige nutsvoorzieningen zoals elektra en water vindt plaats op aanvraag door de Koper bij de instanties voor de nutsvoorzieningen en is geen verantwoordelijkheid van de gemeente.
2. Koper wordt geacht ermee bekend te zijn dat in het kader van het Bouwrijp maken van de kavel door of namens de gemeente werkzaamheden zijn uitgevoerd van verschillende aard, waaronder werkzaamheden in de sfeer van ontgraving, aanvulling en ophoging van grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van geroerde ondergrond die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte c.q. de wijze van fundering en ontwatering. Ook kan sprake zijn van lichte funderingsresten, alsmede van eigenschappen van de bodem, die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het terrein van betekenis kunnen zijn.
3. De gemeente is op voorhand niet aansprakelijk voor mogelijk te maken kosten met betrekking tot en als gevolg van de fysieke natuurlijke bodemgesteldheid en de draagkracht zoals onder meer genoemd onder lid 2 van dit artikel. De gemeente beveelt daarom aan dat de draagkracht van de grond op het moment van bouwen en vooraf, bijvoorbeeld door middel van sonderingen, door de Koper zelf wordt onderzocht.
4. De gemeente zal het plangebied voorbelasten met zand en/of grond. Dit zand of deze grond wordt op de bouwkavels afgewerkt op het niveau zoals aangegeven in lid 1 sub d van dit artikel. Indien, bij realisatie van het vastgoed, grond en/of zand van de bouwkavels moeten worden afgevoerd, dient Koper dit zand of deze grond af te voeren naar een door de gemeente aangewezen locatie binnen het Plangebied. De kosten voor ontgraven en afvoeren komen voor rekening van Koper.
5. De gemeente zal zorg dragen voor functioneel ingerichte

woonomgeving gelijktijdig of uiterlijk binnen 6 weken na oplevering van de woning. Dit kan afhankelijk zijn van de voortgang van bouw van andere woningen in de directe omgeving van de kavel.

Artikel 4.2
Kwaliteit van de bodem

1. Naar de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke stoffen of niet aanvaarbare stoffen zijn in opdracht van de gemeente ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingplan Broekgraaf 16 juni 2010 de volgende onderzoeken verricht
   a. Verkennend milieuhygiënisch (water)bodemonderzoek met kenmerk 246984/05, Grontmij 24 september 2008;
   b. Nader (water)bodem en asbestonderzoek met kenmerk 15558, Grontmij d.d. april 2011
2. De gemeente verklaart aan de hand van deze onderzoeken en na het sanering van de plaatselijke verontreinigingen dat zich in de grond niet zodanige concentraties van verontreinigde stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor milieu of volksgezondheid of die anderzijds onaanvaardbaar zijn en naar wettelijke maatstaven geschikt zijn voor het beoogde gebruik.
3. Onder voor het milieu gevaarlijke stoffen wordt niet verstaan funderingsresten, puin, asbest ← 100 gr/kg/gs of andere resten van bouwkundige aard, noch stobben van bomen en/of struiken, noch de aanwezigheid van andere omstandigheden die de draagkracht van de grond beïnvloeden.
4. Naar de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen is in opdracht van de gemeente door BAAC. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport "inventariserend veldonderzoek (verkennende en karterende fase) met kenmerk V-10.0269 d.d. oktober 2010. Bij de aanbieding van de kavel heeft de gemeente deze onderzoeken aan Koper ter beschikking gesteld en kunnen op verzoek van Koper worden ingezien.
5. Koper aanvaardt de conclusies van voornoemde rapporten waarvan de inhoud Koper genoegzaam bekend is als basis voor de aankoop van de kavel. Koper vrijwaart de gemeente voor eventuele restrisico's ten aanzien van de bodemgesteldheid.
6. Indien tijdens de bouw of tijdens de daaraan voorafgaande activiteiten archeologische vondsten door Koper of namens haar ingeschakelde derden worden gedaan, zal de gemeente daarvan onverwijld in kennis worden gesteld. Vervolgens zal - conform een te nemen besluit van het college van de gemeente - met de door de gemeente in te schakelen archeologische dienst van de provincie waartoe de gemeente behoort overleg worden gepleegd of en op welke wijze het archeologisch onderzoek zal verrichten. Partijen spannen zich ervoor in dat de tijdsduur van het archeologisch onderzoek zoveel mogelijk in de bouwactiviteiten wordt ingepast.
7. Indien het opgraven van waardevolle archeologische vondsten leidt tot vertraging van de bouw van de woning en/of andere nadelige gevolgen heeft, dan komt dit voor rekening van Koper.
8. Alle archeologische vondsten zullen eigendom van de provincie waartoe de gemeente behoort zijn en zo nodig zal de vinder en/of de eigenaar van de kavel, waarin de vondst wordt gedaan deze aan de provincie waartoe de gemeente behoort overdragen.

Artikel 4.3
Inrichting en bereikbaarheid bouwplaats

1. Koper dient voor het plaatsen van keten, opslag van materiaal en materieel en dergelijke in beginsel gebruik te maken van het aangekochte kavel. Indien Koper gebruik moet/wenst te maken van grond van de gemeente voor het plaatsen van keten, opslag van materiaal en materieel en dergelijke is schriftelijke toestemming van de gemeente nodig, de gemeente kan hieraan (financiële en technische) voorwaarden stellen. Bij gebruik van gemeentelijke gronden in de openbare ruimte dient Koper zorg te dragen voor instandhouding en onderhoud daarvan.
2. Koper verplicht zich om eventueel benodigde vergunningen van welke aard ook bij de bevoegde bestuursorganen aan te vragen en verleend te krijgen.
3. Afvalwater moet geloosd worden op de bestaande riolering die de gemeente in het plangebied heeft aangelegd. Alleen met toestemming van de gemeente kan hiervan worden afgeweken. Koper moet er voor zorg dragen dat gedurende de bouw geen vervuiling van het gemeentelijk riool optreedt.
4. Vooruitlopend op de start van de bouw spreekt Koper met de gemeente een bouwroute af en de voorwaarden waaronder deze bouwroute mag worden gebruikt, waarbij de gemeente uiteindelijk de bouwroute vastlegt.

5. Koper is verplicht de bouwplaats tijdens de bouwfase voor zijn rekening te voorzien van een deugdelijk hekwerk. Koper verplicht zich tevens de bouwplaats en de directe omgeving tijdens de bouwfase schoon en opgeruimd te houden. Indien Koper, naar oordeel van de gemeente, in gebreke is gebleven, ondanks schriftelijke sommatie, zal de gemeente de benodigde werkzaamheden verrichten, de kosten daarvan zijn voor rekening van Koper.
6. De bouwplaats is via de bouwroute bereikbaar over door de gemeente gerealiseerde bouwwegen. Deze bouwwegen zijn in een zodanige staat zijn dat zij voor normaal bouwverkeer geschikt zijn.
7. De bouwplaats dient tijdens de bouwfase toegankelijk te zijn voor de gemeente.
8. Borden waarop de aard van het werk, de meewerkende bedrijven en adviseurs vermeld staan mogen op de bouwplaats tijdens de bouwfase worden geplaatst maar niet buiten de eigen bouwkavel.
9. Koper en de gemeente zullen tijdig in overleg treden over de door Koper te nemen maatregelen ten behoeve van een goede bereikbaarheid van de bouwplaats en ter beperking van overlast voor de bewoners in de directe omgeving van de bouwplaats.
10. Koper dient afval tijdens en na de bouw op een ordentelijke en op de daarvoor geëigende wijze te af te voeren.

Artikel 4.4
Schade aan gemeentelijke eigendommen gedurende de bouw

1. Koper is volledig aansprakelijk voor alle directe en/of indirecte, materiële en/of immateriële schade als gevolg van de door hem, of in zijn opdracht, uit te voeren werkzaamheden toegebracht aan de eigendommen van de gemeente dan wel derden.
2. Koper verplicht zich door hem of door in opdracht van hem ingeschakelde derden, veroorzaakte schade aan in de directe omgeving van de kavel gelegen infrastructuur, groenvoorzieningen of andere eigendommen op eerste verzoek van de gemeente te herstellen. Blijft Koper – na deugdelijke schriftelijke sommatie van de gemeente om tot herstel over te gaan – in gebreke, dan is de gemeente gerechtigd na verloop van een week na dagtekening van de sommatie zelf tot herstel over te (doen) gaan voor rekening van Koper.
3. Koper vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken, van welke en/of omvang ook, van derden op vergoeding van kosten en schade (materiële of immateriële) – nadeelcompensatie daaronder begrepen – als gevolg van, of verband houdend met de door hem (of in zijn opdracht) uit te voeren c.q. uitgevoerde werkzaamheden op de aangekochte kavel . Onder voornoemde werkzaamheden zijn ook begrepen de transport(werkzaamheid)en van werknemers, materieel en/of materieel van en naar de aangekochte kavel.

Artikel 4.5
Heien

1. De Koper stelt in overleg met de gemeente de funderingstechniek vast, die voor de bouw van het vastgoed mag worden gebruikt.
2. Het is Koper uitdrukkelijk niet toegestaan om op andere wijze dan in lid 1 van dit artikel overeengekomen funderingstechniek te funderen, tenzij hij hiervoor uitdrukkelijke schriftelijke goedkeuring van de Gemeente heeft verkregen.

Artikel 4.6
Aanleg parkeerplaatsen op eigen terrein

1. De Koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing voor zijn rekening op de eigen kavel een (of meer) vanaf de openbare weg met een auto toegankelijke parkeerplaats(en) aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken, zulks overeenkomstig het in de koopovereenkomst aangegeven aantal. Met dien verstande dat in het geval van achter elkaar parkeren de parkeerplaatsen niet volledig worden gerekend. Indien het aantal parkeerplaatsen opgenomen in de koopovereenkomst afwijkt van het opgenomen aantal in het Uitwerkingsplan is het Uitwerkingsplan leidend.
2. Tenzij de gemeente schriftelijk heeft toegestaan dat daarvan kan worden afgeweken, moet deze bepaling bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de kavel of vestiging van beperkte rechten daarop aan elke rechtsopvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht worden opgelegd. Dit onder verbeurte door de nalatige vervreemder van een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete ten behoeve van de gemeente van Đ 10.000,-. De boete is verschuldigd door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van het bepaalde, zonder dat enige ingebrekestelling of

rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en ontneemt niet de bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of anderszins (beperkt) gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in deze overeenkomst als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/(beperkt) gerechtigden. Elke opvolgende eigenaar of anderszins (beperkt) gerechtigde neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 4.7
Aanleg en instandhouding hemelwaterafvoer

1. De Koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, voor zijn rekening een voorziening te treffen en in stand te houden waardoor het hemelwater vanaf de woning naar het open water af wordt gevoerd. Indien de kavel niet grenst aan open water, vindt de aansluiting van hemelwater plaats op door gemeente aangelegde verzamelriool. Dit wordt uitgevoerd door de gemeente op aanvraag van koper middels een vergunning daartoe en onder de bij de gemeente gebruikelijke condities en leges.
2. Tenzij de gemeente schriftelijk heeft toegestaan dat daarvan kan worden afgeweken, moet deze bepaling bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de kavel of vestiging van beperkte rechten daarop aan elke rechtsopvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht worden opgelegd. Dit onder verbeurte door de nalatige vervreemder van een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete ten behoeve van de gemeente van Đ 10.000,-. De boete is verschuldigd door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van het bepaalde, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en ontneemt niet de bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of anderszins (beperkt) gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in deze overeenkomst als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/(beperkt) gerechtigden. Elke opvolgende eigenaar of anderszins (beperkt) gerechtigde neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 4.8
Aanleg en instandhouding oevers, steigers en oeverbeschoeiing.

1. Indien de kavel grenst aan openbaar water is Koper verplicht de aangelegde oevers, steigers en oeverbeschoeiing, grenzend aan of deel uitmakend van de kavel, in stand te laten en te onderhouden.
2. Koper mag een vlonder of steiger aanleggen onder de voorwaarde dat de doorstroming van de watergang op geen enkele wijze wordt beperkt en het onderhoud niet wordt bemoeilijkt en zulks overeenkomstig de regels en eisen, die het Waterschap Rivierenland te Tiel hieraan stelt.
3. Indien de gemeente voorafgaand aan de notariële levering aan koper een vlonder of steiger aanlegt dient koper deze in stand te houden en zodanig te gebruiken dat de doorstroming van de watergang op geen enkele wijze wordt beperkt en het onderhoud niet wordt bemoeilijkt en zulks overeenkomstig de regels en eisen, die het Waterschap Rivierenland te Tiel hieraan stelt.
4. Tenzij de gemeente schriftelijk heeft toegestaan dat daarvan kan worden afgeweken, moet deze bepaling bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de kavel of vestiging van beperkte rechten daarop aan elke rechtsopvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht worden opgelegd. Dit onder verbeurte door de nalatige vervreemder van een direct opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete ten behoeve van de gemeente van Đ 10.000,-. De boete is verschuldigd door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van het bepaalde, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist en ontneemt niet de bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of anderszins (beperkt) gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in deze overeenkomst als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/(beperkt)

gerechtigden. Elke opvolgende eigenaar of anderszins (beperkt) gerechtigde neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 4.9
Erfafscheiding

1. De Koper verplicht zich tegenover de gemeente de kavel voor zijn rekening af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke afscheiding. De erfafscheiding wordt tegelijkertijd met het concept-bouwplan zoals bedoeld in artikel 2.3 voorgelegd aan en beoordeeld in het vooroverleg van het Kwaliteitsteam Broekgraaf.
2. Het bepaalde in lid 1 geldt alleen in die situaties dat de zijde van de kavel grenst aan de openbare ruimte, niet het openbaar water, en er bijzonder bepalingen zijn opgenomen in het kavelpaspoort en de nota 'kaders en uitgangspunten Planontwikkeling Broekgraaf' vastgesteld door de raad van de gemeente Leerdam op 9 juni 2016.
3. Bij de realisering van de erfafscheiding naar het openbaar gebied en de daarvoor te treffen voorzieningen dient de erfgrens zowel boven als onder de grond aangehouden te worden en niet overschreden.
4. Tenzij de gemeente schriftelijk heeft toegestaan dat daarvan kan worden afgeweken, moet deze bepaling bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de kavel of vestiging van beperkte rechten daarop aan elke rechtsopvolger in eigendom of rechthebbende op een beperkt recht worden opgelegd.

BROEKGRAAF
WEERSPIEGELT JE WOONDROOM

HOOFDSTUK 5
OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 5.1
Algemene Boetebepaling

1. Bij niet nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit bepalingen uit de koopovereenkomst of deze algemene verkoop- en uitgiftevoorwaarde Broekgraaf fase 1 is de Koper na ingebrekestelling door de gemeente en na het verstrijken van de in die gebreke stelling genoemde termijn, aan de gemeente een boete verschuldigd van Đ 100,- voor elk dag dat Koper in gebreke is.
2. De gemeente houdt zich het recht voor op schadevergoeding te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst of deze algemene verkoop- en uitgiftevoorwaarden in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 5.2
Ontbindingsmogelijkheden

1. Koper heeft het recht om de koopovereenkomst te ontbinden, indien door de gemeente de kavel niet binnen negen (9) maanden of de in de koopovereenkomst genoemde datum voldaan kan worden aan het bepaalde in artikel 4.1.1.
2. Koper heeft het recht om de koopovereenkomst binnen drie (3) maanden na ondertekening van de koopovereenkomst of een in de koopovereenkomst genoemde datum te ontbinden indien Koper binnen die gestelde termijn van drie (3) maanden na ondertekening van de koopovereenkomst of een in de overeenkomst genoemde termijn geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte kavel, en de daarop in eerste instantie op te richten bebouwing.
3. Indien Koper niet heeft voldaan aan de verplichtingen, die voortvloeien uit de bepalingen in de koopovereenkomst en deze algemene verkoop- en uitgiftevoorwaarden, en de juridische levering niet binnen vier (4) weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning of de in de koopovereenkomst genoemde datum is voltooid, heeft de gemeente het recht om de koopovereenkomst te ontbinden en daarbij de volledige bankgarantie in te roepen dan wel de volledige waarborgsom te vorderen.
4. Op het inroepen van de ontbindende voorwaarden kan een beroep worden gedaan door de ontbinding van de koopovereenkomst bij aangetekende brief in te roepen en aan de andere partij bekend te maken. Indien Koper op grond van lid 2 van dit artikel de koopovereenkomst ontbindt dient deze goed gedocumenteerd te geschieden.
5. Terzake van deze ontbinding is geen van de partijen gehouden tot vergoeding van kosten en/of schade van de andere partij.

Artikel 5.3
Overdracht van rechten

Het is Koper verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente voor het ondertekenen van de notariële akte rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst tussen partijen geheel of gedeeltelijk te vervreemden aan derden.

Artikel 5.4
Geschillenregeling

1. Op deze overeenkomst van koop en verkoop is Nederlands Recht van toepassing.
2. Ieder geschil tussen partijen inzake deze overeenkomst zal worden voorgelegd aan de bevoegd rechter in het arrondissement Rotterdam.