



Brochure voor twee woningbouwkavels en een praktijkruimte aan Buorren Oudega

Gemeente Smallingerland 2023

Inhoudsopgave

Inleiding	4
De locatie	5
Kavelprijzen en oppervlaktes	8
Verkoopprocedure	9

Bijlage 1:	Situatieschets	11
Bijlage 2:	Beeldkwaliteitseisen praktijkruimte	13
Bijlage 3:	Beeldkwaliteitseisen woningen	17
Bijlage 4a:	Koopovereenkomst	19
Bijlage 4b:	Alg. voorwaarden praktijkruimte	23
Bijlage 5a:	Koopovereenkomst	33
Bijlage 5b:	Alg. voorwaarden woningen	37



Inleiding

Aan de Buorren in Oudega wordt door de Gemeente Smallingerland een bouwkevel voor een praktijkruimte en twee bouwkevels voor vrijstaande woningen gerealiseerd. De kavels zijn gelegen in het centrum van het dorp. Zie voor de situatie bijlage 1. Alle kavels mag u als particulier in eigen beheer bebouwen met resp. een praktijkruimte en/of een woning. Hier zijn randvoorwaarden op van toepassing. Deze worden verderop in de brochure beschreven. De kavels worden aangeboden tegen een vastgestelde koopsom.

De Locatie

Oudega is een levendig woondorp in de Gemeente Smallingerland en heeft ongeveer 1700 inwoners. De kavels zijn gunstig gelegen in het centrum van het dorp, vlakbij de basisschool en het multifunctionele centrum. Het dorp zelf ligt in een natuurlijke omgeving (groen en water). Het nationaal park de Alde Feanen ligt op fietsafstand. Verder is er in het dorp een jachthaven, gelegen aan open vaarwater, aanwezig. Deze ligt nabij het nog te realiseren meer van Oudega. Ook zijn er veel wandel- en fietspaden aanwezig. Vooral in het zomerseizoen worden er veel evenementen georganiseerd. Mocht u meer informatie over het dorp, de evenementen en het dorpsleven willen dan verwijzen wij u graag naar de site <https://www.oudega.info/>

Praktijkruimte

Eén van de kavels is bestemd voor de realisatie van een praktijkruimte t.b.v. dienstverlening. Onder dienstverlening moet het volgende worden verstaan:

- **1.24 dienstverlening**
Met detailhandel vergelijkbare activiteiten voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van het publiek, zoals een wasserette, kapsalon, makelaarskantoor of reisbureau, zulks met uitzondering van horecabedrijven.

Beeldkwaliteit

Met het oog op de inpassing van de bebouwing in de omgeving zijn er een aantal voorwaarden opgesteld met betrekking tot de vorm en het materiaalgebruik dat van toepassing is op deze bouwkavels. Het door de koper te ontwikkelen bouwplan moet voldoen aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in bijlage 2 O8 bijzondere bestaande/nieuwe (solitaire) objecten voor de praktijkruimte en voor de woningen in bijlage 3.

Aan te raden is dat voordat een koper een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient, dit plan eerst voor vooroverleg wordt ingediend via het zgn. Omgevingsloket.

Aansluiting op nutsvoorzieningen en riool

De koper dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen. De hoofdriolering voor de vuil- en hemelwaterafvoer ligt in de openbare ruimte. De gemeente sluit deze op kosten van de koper aan op de bouwkavels.

Aanvullende voorwaarden

In de koopovereenkomsten en de algemene voorwaarden (zie bijlage 4 voor de praktijk en bijlage 5 voor de woningen) worden naast eerdergenoemde ook nog enkele aanvullende voorwaarden gesteld, zoals de verplichting tot bebouwing van de woningbouwkavels en de verplichting tot zelfbewoning voor een periode van 5 jaar. De verplichting tot zelfbewoning geldt niet voor de praktijkruimte.



Kavelprijzen en oppervlaktes

De bouwkavels worden aangeboden tegen de hieronder aangegeven prijzen. Deze prijzen zijn vrij op naam. De genoemde prijs voor de praktijkruimte is een minimumprijs. De prijzen voor de woningbouwkavels zijn vaste prijzen en zijn daarmee niet onderhandelbaar.

Bouwkavel 1 is bestemd voor een praktijkruimte.

De oppervlakte is 828 m² en de koopprijs bedraagt minimaal €100.000, exclusief BTW en kosten van notaris en kadaster. Degene die het hoogste bod uitbrengt wordt de koper.

Bouwkavel 2 is bestemd voor een woning

De oppervlakte is 824 m² en de koopprijs bedraagt €160.680,-, exclusief BTW en kosten van notaris en kadaster.

Bouwkavel 3 is bestemd voor een woning

De oppervlakte is 687 m² en de koopprijs bedraagt €133.965,-, exclusief BTW en kosten van notaris en kadaster.

De oppervlaktes kunnen in de werkelijkheid afwijken.

Verkoopprocedure verkoop bouwkavels

Inschrijven voor kavel 1 is mogelijk bij Makelaardij Hoekstra uit Leeuwarden.

Indien er meer gegadigden zijn voor de kavel voor de praktijkruimte is diegene die het hoogste bod doet, de koper.

Inschrijven voor de kavels 2 en 3 kan vanaf 17 februari 2023.

Voor vragen kunnen belangstellenden zich melden bij Makelaardij Hoekstra, telefoonnummer 058-233 7 333.

Bijlage 1: Situatieschets

Verkoopbrochure een praktijkruimte en twee woningen Buorren Oudega (Sm).



Bijlage 2: Beeldkwaliteitseisen praktijkruimte

08

Bijzondere bestaande/nieuwe (solitaire) objecten

Objectbeschrijving

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria (Hoofdstuk 3) worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Smallingerland. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van Smallingerland en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie kan worden aangetroffen. Zij geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving als passend te worden ervaren, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt.

De Gemeente Smallingerland kent echter ook een groot aantal "bijzondere" objecten die extra aandacht bij de welstandstoetsing vragen omdat zij niet binnen de gebiedsgerichte criteria passen. Dit kunnen gebouwen en complexen van gebouwen zijn, maar ook kunstwerken en pleinen of zelfs specifieke beplanting. Deze objecten worden als waardevol, karakteristiek en/of beeldbepalend voor de beeldkwaliteit van een gebied aangemerkt of hebben een zo bijzondere functie, dat daarvoor een afzonderlijk beoordelingskader zou moeten worden ontwikkeld.

Met de objectgerichte criteria voor Bijzondere bestaande / nieuwe (solitaire) objecten wordt een toetsingskader gecreëerd voor objecten die niet binnen de gebiedsgerichte criteria zijn te vatten zonder voor elk bestaand of nieuw bouwplan een eigen beeldkwaliteitsplan te moeten schrijven.

Bijzondere bestaande of nieuwe (solitaire) objecten of gebouwen kennen minimaal één of meer van de onderstaande bijzondere waarden om als "bijzonder" te worden aangemerkt:

- **Stedenbouwkundige waarde**
Landmarks, opvallende bebouwing bijvoorbeeld op kruisingen van belangrijke wegen of opvallende typologie van bebouwing als molens en torens.

- **Architectonische waarde**
Gebouwen, complexen of elementen die door een uitgesproken vormgeving een bepaalde bouwstijl vertegenwoordigen. Ook gebouwen met een uitgesproken hoge architectonische kwaliteit vallen hieronder.
- **Functionele waarde**
Gebouwen, complexen of elementen die bijzondere functies herbergen die van belang zijn voor een gebied, bijvoorbeeld een station, bibliotheek of tankstation.
- **Culturele waarde**
Gebouwen, complexen of elementen die een bijzondere cultuurfunctie hebben, bijvoorbeeld de schouwburg, bioscopen of andere theaters. Pleinen of andere plekken waar veel culturele manifestaties plaatsvinden hebben eveneens een culturele waarde.
- **Sociaal-maatschappelijke waarde**
Gebouwen, complexen of elementen die een uitgesproken functie hebben voor de gemeenschap, voorbeeld buurtcentra, het gemeentehuis en scholen.
- **Symbolische waarde**
Gebouwen, complexen of elementen die symbool staan voor geloofsovertuigingen (bijvoorbeeld kerk, moskee, kerktoren, klooster, kapel)
- **Cultuurhistorische waarde**
Gebouwen, complexen of elementen die een bepaalde gebeurtenis of periode uit de Smallingerlandse geschiedenis vertegenwoordigen,
- **Landschappelijke waarde**
Gebouwen, complexen, elementen of structuren die de beleving van een bijzonder landschapstype mogelijk maken of versterken. Ook parken en bijzondere groenstructuren hebben een landschappelijke waarde.

Beleid, waardebeoordeling en ontwikkeling

Om te voorkomen dat voor elk "bijzonder" gebouw (nieuw of bestaand) een eigen set criteria geschreven dient te worden zijn de, meer algemene, criteria voor "bijzondere" (solitaire) gebouwen ontwikkeld. Deze criteria richten zich minder op de relatie tussen gebouw en omgeving maar meer op het object zelf zonder de belangen van de burens of buurt in het geding te laten komen.

De criteria voor bijzondere (solitaire) bouwwerken worden altijd in combinatie met de gebiedsgerichte criteria voor het betreffende gebied toegepast. De gebiedsgerichte criteria zijn daarbij echter richtinggevend maar niet bepalend.

O8 Bijzondere bestaande/nieuwe (solitaire) objecten

Objectkenmerken en Criteria	Algemene Beleidsintentie		
Plaatsing			
Het bijzondere object/gebouw , de openbare buitenruimte rondom het bijzondere object/gebouw dienen in het ontwerp als een samenhangend geheel te worden beschouwd	HH		
Het bijzondere object/gebouw dient duidelijk als zelfstandige eenheid herkenbaar te zijn	HH		
Hoofdvorm			
Bij verbouw van een bestaand object/gebouw moet de contour en het silhouet van het oorspronkelijke object/gebouw zichtbaar blijven		RE	
Bij uitbreiding van een bestaand object/gebouw dient de omvang van de uitbreiding in verhouding te staan tot het bestaande object/gebouw , zodanig dat het object/gebouw zelf het beeld blijft bepalen en niet de uitbreiding		RE	
Een nieuw op te richten object/gebouw dient in schaal en maat in verhouding te staan tot de directe omgeving, zodanig dat het omgevingsbeeld niet aangetast of verstoord raakt	HH		
Een nieuw op te richten object/gebouw moet in hoofdvorm kunnen worden beschouwd als verrijking van de (beeld)kwaliteit en beleving van de omgeving	HH		
Aanzichten			
De toevoeging of wijziging van het object/gebouw moet in (gevel) expressie kunnen worden beschouwd als een versterking van de (beeld)kwaliteit van het object/gebouw en het directe omgevingsbeeld			IV
De (gevel) expressie van het nieuwe object/gebouw moet kunnen worden beschouwd als versterking van de (beeld)kwaliteit van het object/gebouw en het directe omgevingsbeeld			IV
De naar het openbare gebied gekeerde gevels kennen een duidelijke gerichtheid op en expressie naar de openbare ruimte (bijvoorbeeld door gevelopeningen en / of materiaaltoepassing)	HH		
De bouwmassa kent een evenwichtige geleiding. De compositie van de gevels is in harmonie met de bouwmassa		RE	
Het gebruik van contrast als architectonisch beeldmiddel is alleen denkbaar indien dit verfijnd en van hoge kwaliteit is	HH		
* Zie vervolg op volgende bladzijde *			
HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar			

Welstandsambitieniveau

Voor Bijzondere bestaande (solitaire) objecten geldt een regulier welstandsambitieniveau. Door de mogelijk grote impact voor het omgevingsbeeld geldt voor Bijzondere nieuwe (solitaire) objecten een bijzonder/hoog welstandsambitieniveau.

O8 Bijzondere bestaande/nieuwe (solitaire) objecten (vervolg)

Objectkenmerken en Criteria	Algemene Beleidsintentie		
Opmaak			
Materiaalgebruik bij uitbreiding/verbouw van een object/gebouw dient gelijk aan of vergelijkbaar te zijn met het bestaande, contrast alleen denkbaar indien dit verfijnd en van hoge kwaliteit		RE	
Materiaalgebruik bij nieuwbouw van een object/gebouw dient gelijk aan of vergelijkbaar te zijn met het bestaande omgevingsbeeld, contrast alleen denkbaar indien dit verfijnd en van hoge kwaliteit		RE	
Kleurgebruik aansluiten bij de aard en het (historische) karakter van het object/gebouw		RE	
Detailering in harmonie met het de aard en het (historische) karakter van het bijzondere object/gebouw en zijn omgeving, gevarieerd en zorgvuldig		RE	
Diversen			
Bij (ver-)bouwinitiatieven die leiden tot een wijziging van een object of de directe omgeving daarvan dient aantasting van de bijzondere waarden te worden voorkomen		RE	
Het ontwerp moet inspelen op de rol van identiteitsbepalend object of gebouw op buurt-, wijk-, dorps- of stadsniveau			IV
De esthetische kwaliteit van het ontwerp moet recht doen aan de functie die het object/gebouw krijgt. Een openbare functie vraagt bijvoorbeeld een hogere esthetische kwaliteit	HH		
Bijzondere Bestaande (solitaire) Objecten kennen een regulier welstandsambitieniveau			
Bijzondere Nieuwe (solitaire) Objecten kennen een hoog welstandsambitieniveau			
Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria			
HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar			

Bijlage 3: Beeldkwaliteitseisen woningen

G4 Lintbebouwing

Gebiedskenmerken en Criteria	Algemene Beleidsintentie		
Plaatsing			
Hoofdgebouwen staan in de historisch gegroeide rooilijn	HH		
Vrijstaande bebouwing; half gesloten bebouwing		RE	
Gebouwen staan haaks op de weg, dan wel per cluster onder een zelfde hoekverdraaiing ten opzichte van de weg (de richting van het landschap volgen); de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte; bijzondere functies nemen een opvallende en dominante plaats in	HH		
Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen liggen achter de voorgevel van het hoofdgebouw	HH		
Hoofdvorm			
Één bouwlaag met een duidelijke kap; bijzondere functies kunnen hiervan afwijken; aan de Folgeralaan twee á drie bouwlagen al dan niet met duidelijke kap		RE	
De massa-opbouw is enkelvoudig tot samengesteld en kent individuele uitstraling	HH		
De gebouwen zijn kantig opgezet en refereren aan of reageren op de traditionele architectuur		RE	
Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur		RE	
Aanzichten			
Er is sprake van een duidelijke gerichtheid op de openbare ruimte	HH		
Duidelijk evenwicht tussen gevelopeningen en horizontale accenten (zoals plinten en daklijsten e.d.)	HH		
Bestaande hoofdopzet is uitgangspunt bij verbouw		RE	
Dakkapellen en dakoverstekken in onderlinge samenhang en mee-ontworpen met het hoofdgebouw		RE	
Opmaak			
Gevels hebben een stenig karakter; daken zijn voorzien van (gebakken) pannen of riet; Bij verbouw dient een zorgvuldige afstemming op het bestaande plaats te vinden	HH		
Traditionele kleurstellingen overheersen (afgestemd op het bestaande)		RE	
Sobere en zorgvuldige (traditionele) details; nieuwe eigentijdse invullingen zijn mogelijk, mits goed ingepast in het huidige bebouwingsbeeld	HH		
Diversen			
Voor boerderijen wordt verwezen naar de objectgerichte criteria. Reclame-uitingen en naamsduidingen dienen te voldoen aan de Reclamecriteria			
HH = Handhaven / RE = Respecteren / IV = Incidenteel Veranderbaar			

Bijlage 4a: Koopovereenkomst praktijkruimte

K O O P C O N T R A C T

Partijen:

1. De gemeente Smallingerland, kantoorhoudende aan de Gauke Boelensstraat 2, 9203 RM te Drachten, ten deze op grond van Mandaatregeling gemeente Smallingerland 2019 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Schenkel, teammanager Ondernemen en Ontwikkelen, hierna te noemen: de gemeente;

en

2. geb. datum
en
geb. datum

Wonende te

hierna te noemen: de koper

in aanmerking nemende:

- a. dat de gemeente een perceel bouwgrond ter beschikking stelt ten behoeve van de bouw van een vrijstaande praktijkruimte gelegen in het bestemmingsplan Buorren te Oudega;
- b. dat de koper heeft verzocht om in aanmerking te komen voor een perceel bouwgrond gelegen aan Buorren te Oudega;
- c. dat partijen thans de koop en verkoop en hun overige rechtsverhouding terzake willen vastleggen.

VERKLAREN OVEREEN TE KOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: grootte, ligging en koopsom bouwperceel

- 1.1. De gemeente verkoopt aan de koper, die van de gemeente koopt: het bouwperceel bestemd voor de bouw van een vrijstaande praktijkruimte, gelegen in Oudega, kadastraal bekend gemeente Oudega sectie X, nummer XXX de grootte is door het kadaster vastgesteld op 828 m² en aangeduid met straat Buorren nummer X, één en ander zoals aangegeven op de als bijlage aan deze overeenkomst vastgehechte situatieschets bijlage 1. Deze is bedoeld om daaruit de vorm en de situering van het perceel af te lezen; exacte maten kunnen er niet aan worden ontleend.
- 1.2. De koopsom bedraagt € XXXX vermeerderd met 21% omzetbelasting ad € XXXX is totaal € XXXX (V.O.N.) dus inclusief verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting en alle kosten van levering waaronder begrepen het kadastrale recht en de notariële kosten.

De gemeente heeft het recht, wanneer het tarief van de omzetbelasting wijzigt vóór de levering, die wijziging aan de koper door te berekenen.

Artikel 2: betaling koopsom

- 2.1. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via de kwaliteitsrekening van de notaris.
- 2.2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door creditering van de kwaliteitsrekening van de notaris, uiterlijk met valuteringsdatum van de dag van ondertekening van de akte.
- 2.3. Betaling aan de gemeente zal eerst plaatsvinden zodra de desbetreffende notaris is gebleken dat de overdracht geschiedt zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte tot levering niet bekend waren. De gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.
- 2.4. De kavel wordt v.o.n. geleverd.

Artikel 3: de overdracht

- 3.1. Het bouwperceel zal XXXX uiterlijk worden overgedragen. Notariskantoor Breuker Vellinga Wiersma te Drachten zal de akte van levering opmaken.
- 3.2. Bij eventuele overschrijding van deze datum is tot aan het tijdstip van overdracht boeterente verschuldigd aan de gemeente over elke dag dat de levering uitblijft, te voldoen bij de betaling van de koopsom. De dan geldende wettelijke rente voor consumententransacties, berekend over de koopsom inclusief BTW is hierop van toepassing. De boeterente is op jaarbasis en is onmiddellijk opeisbaar zonder dat een aanmaning of ingebrekestelling vereist is. De boeterente is op de enkele vertraging gesteld en laat onverlet het recht van de gemeente om nakoming en schadevergoeding op grond van de wet te vorderen.
- 3.3. De koper kan het bouwperceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald en de leveringsakte is verleden.
- 3.4. Het bouwterrein wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt op het moment van de eigendomsoverdracht en wel vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huur of pacht.

Artikel 4: tussentijdse beëindiging

- 4.1. In geval de koper vóór het verlijden van de akte tot overdracht in staat van faillissement wordt verklaard, of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het verlijden van de overdrachtsakte executoriaal beslag is gelegd op zijn onroerende zaken, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.
- 4.2. De gemeente heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.

Artikel 5: planologisch kader

Het planologisch kader voor de realisering van het in artikel 1.1 omschreven bouwplan wordt gevormd door het bestemmingsplan Buorren Oudega. In de Gemeente Smallingerland is in 2020 de actuele bodemkwaliteitskaart vastgesteld, deze is te vinden op de site <https://www.geosolutions.nl/sites/bkk-fryslan/>. Op basis van deze bodemkwaliteitskaart is de bodem van dit deel van het plangebied Middelgeast beoordeeld als schoon, vrijkomende grond is vrij toepasbaar. De beschikbare bodeminformatie wordt als voldoende geacht voor het afgeven van een bouwvergunning in dit plangebied. Als de koper meer duidelijkheid wenst omtrent de bodemgesteldheid mag hij/zij op eigen kosten nader bodemonderzoek laten uitvoeren.

Artikel 6: gebruik bouwterrein en opstallen

Volgens het bestemmingsplan is de grond bestemd voor woningbouw. De grond en de daarop te bouwen opstal mogen dan ook alleen voor woondoeleinden worden gebruikt.

Artikel 7: algemene voorwaarden

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de "Algemene voorwaarden voor verkoop van Bedrijventerreinen van de gemeente Smallingerland", voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet is afgeweken. Verkoper heeft deze voorwaarden voor of bij het sluiten van deze overeenkomst aan koper ter hand gesteld. De algemene voorwaarden zijn als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehecht.

Artikel 8: rioolaansluiting en inrit

In de koopsom is verwerkt een bedrag wegens aansluitkosten (gerekend van de kavelgrens tot aan de gemeentelijke leiding) op de (vuilwater)riolering. Bovendien is inbegrepen, het door de gemeente eventueel verrichten van werkzaamheden op de gemeentegrond ten behoeve van de inrit. Per woning mag één inrit worden aangelegd. De breedte van de inrit mag 3 meter bedragen. Gecombineerde inritten mogen elk maximaal 2,5 meter bedragen. Tezamen maximaal 5 meter breed. De hoogte van de aan te leggen inritten dient u aan te vragen bij team Omgeving geregeld van de Gemeente Smallingerland. Voor de inrit dient u een vergunning aan te vragen, dit kunt u gelijktijdig met de aanvraag voor de bouw van de woning doen in de zogenaamde omgevingsvergunning.

Artikel 9: drainage

In de tuin geen overlast van het grondwater te krijgen, wordt geadviseerd om een goede drainage aan te leggen in de tuin en rond of onder de woning waar mogelijk, aan te sluiten op de sloot. Voor de woningen die niet rechtstreeks hun drainagewater kunnen lozen op een aangrenzende sloot, wordt in de openbare weg een schoonwaterriool aangelegd. Voor alleen de woning wordt op dit schoonwaterriool een uitlegger aangelegd met nabij de erfgrans een aansluitpunt. Om op zowel het vuile- als het schoonwaterriool te kunnen aansluiten moet een vergunning worden aangevraagd, dit kunt u gelijktijdig met de aanvraag voor de bouw van de woning doen in de zogenaamde omgevingsvergunning. Na ontvangst wordt de plaats van deze aansluitpunten aan de aanvrager bekend gemaakt.

Artikel 10: overige voorwaarden

Vuilwater dient via het vuilwater riool te worden afgevoerd. De aansluiting op de openbare riolering voor vuilwater moet worden aangesloten op het ontstoppingsstuk (putje). Nadere informatie kunt u hierover krijgen bij de afdeling Openbare Werken.

paraaf verkoper

paraaf koper(s)

De woning: de dak- en weggoppervlakken voeren regenwater bovengronds af naar de weg die aan de voorzijde ligt van het perceel. Voor informatie van het bovengronds afvoeren van het regenwater kunt u terecht bij de team Omgeving geregeld.

Erfgrenzen (tussen kavels, tussen kavels en aangrenzend openbaar groen) worden door de gemeente door middel van piketten aangegeven;

De erfgrans aan de voorzijde van de kavels ligt achter de opsluitband.

Artikel 11: walbeschoeiing

Indien van toepassing. Koper aanvaardt de walbeschoeiing op het perceel in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van de levering, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en zichtbare en onzichtbare gebreken. Koper houdt de walbeschoeiing op het perceel intact. Koper is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de walbeschoeiing.

Artikel 12: geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of tenuitvoerlegging van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Nederland. Op deze overeenkomst of geschillen die daarmee verband houden is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 13: bijlagen

De volgende bij deze overeenkomst gevoegde door parafen van beide partijen gewaarmerkte bijlagen, die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

1. Situatietekening
2. Algemene verkoopvoorwaarden

Aldus opgesteld en getekend in drievoud,

te Drachten

op

Verkoper

.....

De gemeente Smallingerland

te Drachten

op

Kopers

.....

.....

Bijlage 4b: Alg. voorwaarden praktijkruimte

ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

BEDRIJVENTERREIN GEMEENTE SMALLINGERLAND

HOOFDSTUK 1

Algemene bepalingen

Artikel 1.1

Geldigheid

- a. Deze algemene verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst met betrekking tot bedrijventerrein tussen de gemeente Smallingerland en haar wederpartij(en) en vormen daarmee een onverbrekelijk geheel tenzij uitdrukkelijk niet van toepassing verklaard.
- b. Deze algemene voorwaarden zijn vastgesteld bij besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van 28 februari 2013 en kunnen worden aangehaald als "Algemene verkoopvoorwaarden Bedrijventerrein Gemeente Smallingerland 2013". Deze algemene voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel Noord-Nederland.

Artikel 1.2

Definities

In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- | | | |
|-------------------------------|---|--|
| a Aflevering | : | de feitelijke terbeschikkingstelling van de onroerende zaak. |
| b Algemene verkoopvoorwaarden | : | de algemene verkoopvoorwaarden Bedrijventerrein Gemeente Smallingerland zoals vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders d.d. 28 februari 2013. |
| c Bouwrijpe staat | : | 1. de onroerende zaak met in het aangrenzend openbaar gebied gelegen aansluitmogelijkheden op de hoofdleidingen van ter plaatse gebruikelijke nutsvoorzieningen;
2. de onroerende zaak met in het aangrenzend openbaar gebied gelegen aansluitmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van hemelwater, vuil water en drainage, welke nutsvoorzieningen vanwege de Gemeente Smallingerland door de diverse nutsbedrijven worden aangelegd en van de aansluitmogelijkheden onder 1 en 2 gebruik te maken onder de daarvoor geldende voorwaarden en op kosten van de koper;
3. bereikbaar vanaf het openbaar gebied; |

4. vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen; als feitelijke belemmeringen worden slechts beschouwd gebreken waarvan het bestaan bij aflevering, op grond van de stand van de techniek, kon worden nagegaan en waarvan kon worden aangenomen dat de koper deze niet heeft aanvaard; als zodanig worden bijvoorbeeld niet beschouwd de draagkracht van de bodem beïnvloedende omstandigheden.

- d College : het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Smallingerland.
- e Gemeente : de gemeente Smallingerland.
- f Ingebruikneming : het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een erfafscheiding omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
- g Kadaster : de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
- h Koopovereenkomst : de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de koper zich verplicht de daarvoor bedongen koopprijs te betalen.
- i Koopprijs : het verschuldigde bedrag voor de onroerende zaak, zoals vermeld in de koopovereenkomst.
- j Koper : de natuurlijke - of rechtspersoon die een onroerende zaak van de gemeente wenst te kopen voor de koopprijs en onder de bedingen en bepalingen als op te nemen in de koopovereenkomst.
- k Levering : De ondertekening van de notariële akte en inschrijving daarvan bij het Kadaster.
- l Notariële akte : de voor overdracht vereiste akte van levering, op te maken en te passeren door een notaris;
- m Onroerende zaak : de grond en/of de opstallen die het voorwerp van de koopovereenkomst vormen;
- n Partijen : de gemeente en de koper.

Artikel 1.3

Situatietekening

Van de koopovereenkomst van een onroerende zaak, maakt een door partijen gewaarmerkte situatietekening deel uit, waarop de over te dragen onroerende zaak schetsmatig staat aangegeven.

HOOFDSTUK 2

Algemene verkoopvoorwaarden

Artikel 2.1

Staat van af(livering)

- a. De onroerende zaak wordt afgeleverd in bouwrijpe staat.
- b. De onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan of andere dan in de koopovereenkomst opgegeven beperkte rechten.
- c. De onroerende zaak wordt geleverd vrij van huur, pacht en andere gebruiksrechten, tenzij de koopovereenkomst anders vermeldt;
- d. De onroerende zaak wordt geleverd vrij van bijzondere lasten of beperkingen voor zover die niet in de koopovereenkomst zijn vermeld en door ondertekening daarvan door de koper uitdrukkelijk worden aanvaard.
- e. De onroerende zaak wordt geleverd met de eigenschappen die voor de bestemming en het gebruik zoals omschreven in de koopovereenkomst nodig zijn.
- f. De gemeente staat er voor in, dat zij gerechtigd is de eigendom van de onroerende zaak over te dragen.

Artikel 2.2

Overdracht en aanvaarding

- a. De notariële akte moet worden gepasseerd binnen acht weken nadat er sprake is van een verleende omgevingsvergunning. Indien de notariële akte niet is gepasseerd binnen acht weken nadat er sprake is van een verleende omgevingsvergunning, is de koper over de periode van de overschrijding van die termijn de wettelijke rente verschuldigd over de koopprijs overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3 lid c. In ieder geval moet de notariële akte van levering binnen zestien maanden na de totstandkoming van de koopovereenkomst worden gepasseerd.
- b. De akte zal worden verleden ten overstaan van een door de koper aan te wijzen notaris.
- c. Koper kan de onroerende zaak in gebruik nemen, zodra de koopprijs, de daarover verschuldigde omzetbelasting, alsmede eventuele rente, boete en/of schadevergoeding, al dan niet met de daarover verschuldigde omzetbelasting volledig is betaald en de notariële akte is gepasseerd.
- d. De onroerende zaak wordt afgeleverd en komt voor risico van de koper zodra de notariële akte is gepasseerd.
- e. In bijzondere gevallen kan het college de termijn genoemd in lid a verlengen. Gedurende de termijn van verlenging is geen rente verschuldigd.

Artikel 2.3

Koopprijs

- a. De koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting dienen uiterlijk te zijn voldaan bij het passeren van de notariële akte van levering door storting daarvan op een kwaliteitsrekening van de notaris die de notariële akte verlijdt.
- b. Indien de koopprijs en de daarover verschuldigde omzetbelasting niet binnen de in lid a. laatste zin gestelde termijn door de notaris is ontvangen, is de koper, tenzij artikel 2.8 van toepassing is, in verzuim en zal hij over de koopprijs, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 Burgerlijk Wetboek zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek verschuldigd zijn.

- c. Het door de koper te betalen rentepercentage komt overeen met de wettelijke rente die geldt voor handelstransacties (zie artikel 6:119a lid 1 Burgerlijk Wetboek).

Artikel 2.4

Kosten en belastingen

- a. Alle kosten, tarieven en belastingen met betrekking tot de koop, de levering en de aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting van de onroerende zaak, zijn voor rekening van de koper.
- b. Alle zakelijke lasten en belastingen, die van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari van het jaar, volgende op de datum van de notariële akte, voor rekening van de koper.

Artikel 2.5

Perceelsomschrijving, meting, terreingrenzen

- a. De situering en begrenzing van de onroerende zaak zal door of vanwege de gemeente, zowel op situatietekening als ter plaatse, worden aangegeven.
- b. Ter plaatse zullen de grenzen door of vanwege de gemeente met buisjes (of piketten of een combinatie daarvan) op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangegeven. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening zijn.

Artikel 2.6

Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, en de grootte zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven geeft geen aanleiding tot verrekening, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de opgegeven oppervlakte. Voor verrekening komt slechts in aanmerking het verschil in oppervlakte voor zover dat meer dan vijf procent bedraagt, in welk geval wordt verrekend naar de koopprijs per vierkante meter exclusief omzetbelasting.

Artikel 2.7

Milieubepaling

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in, op of aan de te verkopen onroerende zaak, is een in de koopovereenkomst nader omschreven onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in één of meer rapporten waarin de toestand van de bodem van de onroerende zaak wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in deze bodem stoffen bevinden die naar ten tijde van de koop geldende maatstaven in de weg staan aan realisering van het beoogde, in de overeenkomst omschreven, gebruik van de onroerende zaak. De gemeente heeft, gezien het voorafgaande gebruik van de onroerende zaak voor zover dat aan haar bekend is, geen reden om aan te nemen, dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden bevinden.
- b. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: puin of andere bouwkundige restanten, voor zover deze niet zijn verontreinigd in zodanige mate dat zij naar de huidige maatstaven in de weg staan aan de realisering van het in de koopovereenkomst omschreven gebruik van de onroerende zaak.

Artikel 2.8

Ontbinding van de overeenkomst

- a. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan hetgeen waartoe hij uit hoofde van de koopovereenkomst verplicht is, in staat van faillissement wordt verklaard dan wel op hem de schuldsaneringsregeling overeenkomstig de Wet schuldsanering natuurlijke personen van toepassing is verklaard of hij surseance van betaling heeft aangevraagd of gekregen, alsmede wanneer er vóór de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 2.18. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.
- b. De gemeente heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden, indien de koper, ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de levering. De enkele aanzegging bij aangetekende brief dat de gemeente de overeenkomst ontbonden acht, is daartoe voldoende.

Artikel 2.9

Hoofdelijkheid

Indien in de koopovereenkomst omtrent de onroerende zaak meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit deze overeenkomst voortvloeien.

Artikel 2.10

Gedoogplicht

- a. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.
- b. De koper is verplicht al hetgeen in gevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
- c. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
- d. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- e. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrenge, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken zal door de gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.

Artikel 2.11

Verplichting tot bouw en ingebruikname

- a. De koper is verplicht binnen zes maanden na de datum van het ondertekenen van de notariële akte een aanvang te hebben gemaakt met realisering van de bebouwing

waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en binnen twee jaar na de datum van het ondertekenen van de notariële akte de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar te hebben ten behoeve van de in de koopovereenkomst genoemde bestemming, zodanig dat daarvoor een verklaring kan worden afgegeven dat het gebouwde is opgericht overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. In bijzondere gevallen kan deze termijn door het college worden verlengd. Aan deze verlenging kan het college voorwaarden verbinden.

- b. Zolang niet is voldaan aan de in lid a. van dit artikel vermelde verplichting, is de koper niet gerechtigd de onroerende zaak te verkopen en te leveren, met zakelijke genotsrechten te bezwaren, te verhuren of te verpachten zonder toestemming van het college. Aan deze toestemming kan het college voorwaarden verbinden.
- c. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting als bedoeld onder lid a is de koper verplicht om de onroerende zaak binnen twee maanden na verloop van de in lid a. genoemde termijnen aan de gemeente te koop aan te bieden tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopprijs. Op deze koopprijs wordt bij wijze van vergoeding van kosten, schade en rente -behoudens vrijstelling -door de gemeente een gedeelte, groot 10 %, ingehouden en komt te vervallen aan de gemeente, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden.
- d. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte onroerende zaak - in de meest ruime zin - komen geheel voor rekening van de terugverkoper.
- e. De terugverkoper is verplicht binnen een door het college te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte onroerende zaak, bij gebreke waarvan een en ander door de gemeente op kosten van de terugverkoper zal geschieden.
- f. Het bepaalde in lid c. is niet van toepassing in geval van parate executie op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.

Artikel 2.12

Schade

De koper is verplicht om schade aan een trottoir, berm, rijweg en/of riolering (verstopping daaronder begrepen) alsmede aan zich in de onmiddellijke omgeving van het verkochte bevindende bomen, boomwallen en andere opgaande beplanting, welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten, die verband houden met bouw op of gebruik van het verkochte, aan de gemeente te vergoeden. Het bedrag der schadevergoeding wordt door het college vastgesteld op de gemaakte kosten.

Artikel 2.13

Erfafscheiding

Voor zover het aan de gekochte onroerende zaak grenzende terrein eigendom is van de gemeente doet de koper afstand van de bevoegdheid om van de gemeente medewerking te vorderen tot het oprichten van een gemeenschappelijke erfafscheiding.

Artikel 2.14

Recht van terugkoop

De gemeente is te allen tijde gerechtigd een strook grond terug te kopen, voor zover dit ter verbreding van de langs lopende stra(a)t(en) of de aanleg van een fiets- of voetpad dan wel rabatbestrating nodig is en het dan geldende bestemmingsplan zulks aangeeft, tegen de prijs exclusief omzetbelasting die de gemeente gemiddeld per vierkante meter berekent voor

verkoop van soortgelijke bouwterreinen in het dan laatstelijk in exploitatie zijnde bestemmingsplan ter plaatse.

Indien en zolang de eigenaar weigert aan deze bepaling te voldoen zal hij een boete verbeuren van € 250,- per vierkante meter af te stane grond ten bate van de gemeente of de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na de daartoe strekkende aanmaning van het college.

Artikel 2.15

Recht van opstal

- a. De koper moet dulden dat ten behoeve van de gemeente en/of nutsbedrijven - hierna afzonderlijk genoemd: bedrijf - een recht van opstal wordt gevestigd op een strook ter breedte van drie meter uit de kant van de aan het perceel grenzende weg/pad, tot het aanbrengen, hebben en gebruiken van leidingen, kabels, buizen, putten, lichtmasten, borden en soortgelijke werken in of op de onroerende zaak, medebrengende het recht daarop aansluitingen te maken, een en ander te onderhouden, inspecteren, herstellen, wijzigen, vervangen en verwijderen, alsmede het recht van toegang tot die werken, zonder dat daarvoor een vergoeding verschuldigd zal zijn. Gemeld zakelijk recht zal voor onbepaalde tijd worden gevestigd, doch kan slechts door het bedrijf worden opgezegd.
- b. De koper dient zich te onthouden van al datgene waardoor het transport waarvoor de gemaakte werken bedoeld zijn zou kunnen worden belet of bemoeilijkt, op een dusdanige wijze dat het bedrijf geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht. Het oprichten van bouwwerken en het aanbrengen van gesloten erfverharding of diepwortelende beplanting in genoemde strook is niet toegestaan; het bedrijf is gerechtigd het gebouwde of aangelegde op kosten van de koper weg te nemen of weg te laten nemen.
- c. Eventuele schade aan werken van een bedrijf, ontstaan als gevolg van de aanwezigheid van bouwwerken of beplantingen, komt geheel voor rekening van de koper.
- d. Het bedrijf zal eventuele schade aan de eigendom toegebracht door onderhouds-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden in goed overleg met de koper naar redelijkheid en billijkheid vergoeden.
- e. Bij de uitoefening van het recht houdt het bedrijf zoveel mogelijk rekening met de belangen van de koper.

Artikel 2.16

Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven ten behoeve van de gemeente rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de onroerende zaak of een gedeelte daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een nadere notariële akte wordt opgemaakt die daarna bij afschrift/uitreksel zal worden ingeschreven in het daarvoor bestemde openbare register bij het Kadaster, zal alsdan zijn voldaan aan het vestigingsvereiste van artikel 6:252 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

Artikel 2.17

Kettingbeding

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht

niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van een zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro), ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid a van dit artikel en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 2.18

Boetebepaling

- a. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en/of de algemene voorwaarden, verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van 15 procent van de koopprijs. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij naast deze boete recht op aanvullende schadevergoeding.
- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

Artikel 2.19

Geschillenregeling

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met de koopovereenkomst tussen partijen mochten ontstaan, zullen worden beslist door de daartoe bevoegde rechter in Leeuwarden en naar Nederlands recht.

HOOFDSTUK 3

Bepalingen die uitsluitend gelden voor kavels die krachtens het ter plaatse geldende bestemmingsplan bestemd zijn voor wonen en werken.

Woon-/werkkavels

Artikel 3.1

Verkopen en bezwaren van de kavel

- a. Tot 5 jaar na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit het bevolkingsregister, is de koper niet gerechtigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het college de onroerende zaak te vervreemden en te leveren, noch te bezwaren met beperkte rechten behoudens dat van hypotheek.
- b. Overtreding van het sub a. beschreven verbod leidt tot het verschuldigd worden van een boete door koper jegens de gemeente welke door de enkele overtreding en zonder ingebrekestelling verschuldigd is, ter hoogte van:
1. 100% van de koopsom inclusief BTW indien de overtreding geschiedt binnen 12 maanden na levering van de onroerende zaak;
 2. 60% van de koopsom inclusief BTW indien de overtreding geschiedt binnen 24 maanden na levering van de onroerende zaak;
 3. 20% van de koopsom inclusief BTW indien de overtreding geschiedt binnen 60 maanden na de levering van de onroerende zaak.
- c. De in sub a. en b. beschreven regeling is niet van toepassing indien de koper de onroerende zaak, de daarop gebouwde woning en/of het bedrijfsdeel wenst te verkopen om de volgende redenen:
1. het overlijden van de koper of diens echtgeno(o)te of geregistreerde partner;
 2. het ontbinden van het huwelijk door echtscheiding of in het geval van geregistreerde partnerschap het doorhalen van de registratie;
 3. een verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of één van diens gezinsleden.
- d. Koper dient terzake van deze omstandigheden een schriftelijk verzoek in te dienen bij het college en is pas ontslagen van de sub a. en b. beschreven verplichting indien het college dat schriftelijk aan de koper heeft bevestigd.
- e. In bijzondere gevallen kan het college besluiten af te zien van toepassing van de leden a. en b. van dit artikel onder nader door het college te bepalen en te verbinden voorwaarden.

Artikel 3.2

Kavelsplitsing

- a. Koper is niet gerechtigd de onroerende zaak te splitsen in een of meerdere kadastrale percelen, op overtreding waarvan een boete door koper jegens de gemeente welke door de enkele overtreding en zonder ingebrekestelling verschuldigd is ter hoogte van de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopprijs.
- b. In bijzondere gevallen kan het college besluiten af te zien van toepassing van lid a. van dit artikel onder nader door het college te bepalen en te verbinden voorwaarden.

Bijlage 5a: Koopovereenkomst

K O O P C O N T R A C T

Partijen:

1. De gemeente Smallingerland, kantoorhoudende aan de Gauke Boelensstraat 2, 9203 RM te Drachten, ten deze op grond van Mandaatregeling gemeente Smallingerland 2019 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer B. Schenkel, teammanager Ondernemen en Ontwikkelen, hierna te noemen: de gemeente;

en

2. geb. datum en
geb. datum

Wonende te

hierna te noemen: de koper

in aanmerking nemende:

- a. dat de gemeente een perceel bouwgrond ter beschikking stelt ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning gelegen in het bestemmingsplan Buorren te Oudega;
- b. dat de koper heeft verzocht om in aanmerking te komen voor een perceel bouwgrond gelegen aan Buorren te Oudega;
- c. dat partijen thans de koop en verkoop en hun overige rechtsverhouding terzake willen vastleggen.

VERKLAREN OVEREEN TE KOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: grootte, ligging en koopsom bouwperceel

- 1.1. De gemeente verkoopt aan de koper, die van de gemeente koopt: het bouwperceel bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning, gelegen in Oudega, kadastraal bekend gemeente Oudega sectie X, nummer XXX de grootte is door het kadaster vastgesteld op 824 m² en aangeduid met straat Buorren nummer X, één en ander zoals aangegeven op de als bijlage aan deze overeenkomst vastgehechte situatieschets bijlage 1. Deze is bedoeld om daaruit de vorm en de situering van het perceel af te lezen; exacte maten kunnen er niet aan worden ontleend.
- 1.2. De koopsom bedraagt € 160.680,00 vermeerderd met 21% omzetbelasting ad € 33.742,80 is totaal € 194.422,80 (V.O.N.) dus inclusief verschuldigde omzetbelasting of overdrachtsbelasting en alle kosten van levering waaronder begrepen het kadastrale recht en de notariële kosten.

De gemeente heeft het recht, wanneer het tarief van de omzetbelasting wijzigt vóór de levering, die wijziging aan de koper door te berekenen.

Artikel 2: betaling koopsom

- 2.1. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via de kwaliteitsrekening van de notaris.
- 2.2. De koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door creditering van de kwaliteitsrekening van de notaris, uiterlijk met valuterings van de dag van ondertekening van de akte.
- 2.3. Betaling aan de gemeente zal eerst plaatsvinden zodra de desbetreffende notaris is gebleken dat de overdracht geschiedt zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte tot levering niet bekend waren. De gemeente is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.
- 2.4. De kavel wordt v.o.n. geleverd.

Artikel 3: de overdracht

- 3.1. Het bouwperceel zal XXXX uiterlijk worden overgedragen. Notariskantoor Breuker Vellinga Wiersma te Drachten zal de akte van levering opmaken.
- 3.2. Bij eventuele overschrijding van deze datum is tot aan het tijdstip van overdracht boeterente verschuldigd aan de gemeente over elke dag dat de levering uitblijft, te voldoen bij de betaling van de koopsom. De dan geldende wettelijke rente voor consumententransacties, berekend over de koopsom inclusief BTW is hierop van toepassing. De boeterente is op jaarbasis en is onmiddellijk opeisbaar zonder dat een aanmaning of ingebrekestelling vereist is. De boeterente is op de enkele vertraging gesteld en laat onverlet het recht van de gemeente om nakoming en schadevergoeding op grond van de wet te vorderen.
- 3.3. De koper kan het bouwperceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald en de leveringsakte is verleden.
- 3.4. Het bouwterrein wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt op het moment van de eigendomsoverdracht en wel vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huur of pacht.

Artikel 4: tussentijdse beëindiging

- 4.1. In geval de koper vóór het verlijden van de akte tot overdracht in staat van faillissement wordt verklaard, of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het verlijden van de overdrachtsakte executoriaal beslag is gelegd op zijn onroerende zaken, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.
- 4.2. De gemeente heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien de koper ondanks schriftelijke aanmaning daartoe, waarbij de koper een redelijke termijn voor de nakoming wordt gesteld, zijn medewerking onthoudt aan de totstandkoming van de eigendomsoverdracht. De enkele aanzegging bij aangetekende brief is voldoende voor deze ontbinding.

Artikel 5: planologisch kader

Het planologisch kader voor de realisering van het in artikel 1.1 omschreven bouwplan wordt gevormd door het bestemmingsplan Buorren Oudega. In de Gemeente Smallingerland is in 2020 de actuele bodemkwaliteitskaart vastgesteld, deze is te vinden op de site <https://www.geosolutions.nl/sites/bkk-fryslan/>. Op basis van deze bodemkwaliteitskaart is de bodem van dit deel van het plangebied Middelgeast beoordeeld als schoon, vrijkomende grond is vrij toepasbaar. De beschikbare bodeminformatie wordt als voldoende geacht voor het afgeven van een bouwvergunning in dit plangebied. Als de koper meer duidelijkheid wenst omtrent de bodemgesteldheid mag hij/zij op eigen kosten nader bodemonderzoek laten uitvoeren.

Artikel 6: gebruik bouwterrein en opstallen

Volgens het bestemmingsplan is de grond bestemd voor woningbouw. De grond en de daarop te bouwen opstal mogen dan ook alleen voor woondoeleinden worden gebruikt.

Artikel 7: algemene voorwaarden

Op deze overeenkomst zijn van toepassing de "Algemene voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen door de gemeente Smallingerland" zoals vastgesteld door het college op 3 juni 2010, voor zover daarvan bij deze overeenkomst niet is afgeweken. Verkoper heeft deze voorwaarden voor of bij het sluiten van deze overeenkomst aan koper ter hand gesteld. De algemene voorwaarden zijn als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehecht.

Artikel 8: rioolaansluiting en inrit

In de koopsom is verwerkt een bedrag wegens aansluitkosten (gerekend van de kavelgrens tot aan de gemeentelijke leiding) op de (vuilwater)riolering. Bovendien is inbegrepen, het door de gemeente eventueel verrichten van werkzaamheden op de gemeentegrond ten behoeve van de inrit. Per woning mag één inrit worden aangelegd. De breedte van de inrit mag 3 meter bedragen. Gecombineerde inritten mogen elk maximaal 2,5 meter bedragen. Tezamen maximaal 5 meter breed. De hoogte van de aan te leggen inritten dient u aan te vragen bij team Omgeving geregeld van de Gemeente Smallingerland. Voor de inrit dient u een vergunning aan te vragen, dit kunt u gelijktijdig met de aanvraag voor de bouw van de woning doen in de zogenaamde omgevingsvergunning.

Artikel 9: drainage

m in de tuin geen overlast van het grondwater te krijgen, wordt geadviseerd om een goede drainage aan te leggen in de tuin en rond of onder de woning waar mogelijk, aan te sluiten op de sloot. Voor de woningen die niet rechtstreeks hun drainagewater kunnen lozen op een aangrenzende sloot, wordt in de openbare weg een schoonwaterriool aangelegd. Voor alleen de woning wordt op dit schoonwaterriool een uitlegger aangelegd met nabij de erfgrans een aansluitpunt.

Om op zowel het vuile- als het schoonwaterriool te kunnen aansluiten moet een vergunning worden aangevraagd, dit kunt u gelijktijdig met de aanvraag voor de bouw van de woning doen in de zogenaamde omgevingsvergunning. Na ontvangst wordt de plaats van deze aansluitpunten aan de aanvrager bekend gemaakt.

Artikel 10: overige voorwaarden

Vuilwater dient via het vuilwater riool te worden afgevoerd. De aansluiting op de openbare riolering voor vuilwater moet worden aangesloten op het ontstoppingsstuk (putje). Nadere informatie kunt u hierover krijgen bij de afdeling Openbare Werken.

paraaf verkoper

paraaf koper(s)

De woning: de dak- en weggoppervlakken voeren regenwater bovengronds af naar de weg die aan de voorzijde ligt van het perceel. Voor informatie van het bovengronds afvoeren van het regenwater kunt u terecht bij de team Omgeving geregeld.

Erfgrenzen (tussen kavels, tussen kavels en aangrenzend openbaar groen) worden door de gemeente door middel van piketten aangegeven;

De erfgrans aan de voorzijde van de kavels ligt achter de opsluitband.

Artikel 11: walbeschoeiing

Indien van toepassing. Koper aanvaardt de walbeschoeiing op het perceel in de staat waarin deze zich bevindt op het moment van de levering, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en zichtbare en onzichtbare gebreken. Koper houdt de walbeschoeiing op het perceel intact. Koper is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de walbeschoeiing.

Artikel 12: geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van of in verband met de uitleg of tenuitvoerlegging van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Noord-Nederland. Op deze overeenkomst of geschillen die daarmee verband houden is Nederlands recht van toepassing.

Artikel 13: bijlagen

De volgende bij deze overeenkomst gevoegde door parafen van beide partijen gewaarmerkte bijlagen, die genoemd zijn in de bepalingen van deze overeenkomst, maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

1. Situatietekening
2. Algemene verkoopvoorwaarden

Aldus opgesteld en getekend in drievoud,

te Drachten

te Drachten

op

op

Verkoper

Kopers

.....

.....

De gemeente Smallingerland

.....

Bijlage 5b: Alg. voorwaarden woningen



Algemene voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen door de gemeente Smallingerland.

(vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 3 juni 2010)

1. Alle kosten verbonden aan de notariële leveringsakte en van de juridische levering, de belasting inbegrepen, zijn voor rekening van de koper.
2. De grond wordt geleverd:
 - a. bouwrijp, d.w.z. ontsloten en aangelegd op een hoogte die ten minste gelijk ligt aan de bovenkant van de trottoirband en, in het geval deze niet aanwezig is, het hart van de weg waaraan het terrein grenst; geringe nazakking (tot maximaal 5 cm) van het terrein geeft geen recht op aanvulling; eventuele door koper noodzakelijk geachte verdere verhoging van het terrein, het stukmaken van de al dan niet onder de verhoging liggende grasmat of het vervangen van opgebrachte grond is voor de koper. Genoemde door koper uitgevoerde of uit te voeren terreinaanvullingen mogen niet leiden tot wateroverlast voor de aangrenzende percelen, dan wel in strijd zijn met artikel 5 : 39 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw, inrichting en/of ingebruikneming belemmeren op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen; als feitelijke belemmeringen worden slechts beschouwd gebreken waarvan het bestaan bij de aflevering, op grond van de stand van de techniek, kon worden nagegaan en waarvan kon worden aangenomen dat de koper deze niet heeft aanvaard (als zodanig worden niet beschouwd de draagkracht van de bodem beïnvloedende omstandigheden);
 - c. vrij van huur/pacht of andere gebruiksrechten; en voorts:
 - d. onvoorwaardelijk
 - e. niet bezwaard met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - f. niet bezwaard met kwalitatieve verplichtingen;
 - g. niet bezwaard met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden zijnde aan de verkoper geen erfdiensbaarheden bekend;
 - h. niet belast met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
3. De gemeente Smallingerland heeft een bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan opgesteld, hierin staat de kwaliteit vermeld van de bodem in de gemeente. Deze kaart kan ingezien worden op de site van de gemeente via ondernemen > bodembeheer". Hieruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem stoffen bevinden, in concentraties die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn. Evenmin heeft verkoper, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan verkoper bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen in die concentraties zich in de bodem zouden kunnen bevinden. Door ondertekening van de akte van levering verklaart koper, dat hij hiervan genoegzaam heeft kennis genomen, dat hij bij het sluiten van de koopovereenkomst akkoord is gegaan met de omvang van het verkennend onderzoek en de wijze waarop het heeft plaatsgevonden en is gerapporteerd en dat hij geen nader onderzoek heeft verlangd.

paraaf verkoper

paraaf koper (s)

4. a. Koper is gehouden bij de aanvaarding van het aan hem verkochte perceel zich te vergewissen van de van gemeentewege aan te duiden grenzen. De grenzen van het bouwterrein zullen door de gemeente met ijzeren of kunststof buisjes op de noodzakelijke meetpunten in het terrein worden aangeduid en aan de kopers op dien verzoek worden aangewezen. De vindplaats van de buisjes wordt met piketten gemarkeerd. Het risico voor de instandhouding van de uitgezette punten berust bij de koper, zodat de kosten van eventueel noodzakelijk herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. De koper verplicht zich het bouwwerk binnen de grenzen van het bouwterrein te plaatsen overeenkomstig de aanwijzingen van de ambtenaar welke is belast met het uitzetten van het bouwwerk.
- b. Indien de in de akte vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent verkoper noch koper daaraan rechten, met dien verstande dat indien de over- of ondermaat meer dan vijf procent bedraagt verrekening van dat meerdere plaats zal vinden.
5. Alle zakelijke lasten en beperkingen die van het registergoed worden geheven zijn voor rekening van de koper met ingang van de eerste januari na de levering.
6. a. De grond en de daarop gestichte of te stichten bouwwerken moeten worden gebruikt om daarop een bouwwerk, overeenkomstig de bestemming, te stichten, waarvan de bouw binnen twee jaar na de levering voltooid moet zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door B en W onder voorwaarden worden verlengd. Indien niet binnen de, eventueel verlengde, termijn de woning niet gereed is, is de koper zonder nadere ingebrekestelling in verzuim en verbeurt hij een boete van 5% van de koopsom te vermeerderen met de omzetbelasting, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen.
- b. Zolang er door koper niet is voldaan aan de in artikel 6 lid a genoemde verplichtingen, mag koper niet zonder toestemming van de gemeente de onroerende zaak vervreemden, verpachten en verhuren. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Bij niet naleving van dit verbod verbeurt koper 10% van de koopprijs en is de gemeente tevens bevoegd om in rechte nakoming van het verbod te vorderen.
- c. Indien koper niet of niet tijdig voldoet aan het bepaalde in artikel 6 lid a, is koper indien de gemeente dit wenst, verplicht de grond op eerste vordering van de gemeente aan haar terug te leveren tegen een geldsom gelijk aan de koopsom als vermeld in de koopovereenkomst inclusief omzetbelasting, verminderd met een boete van 5%, waarbij de op teruglevering vallende kosten voor rekening zijn van de verkoper. De terug geleverde grond dient in de staat te zijn waarin de grond destijds is geleverd door de gemeente aan de koper. Dus vrij van objecten en bebouwing.
7. a. Tot vijf jaar na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit het bevolkingsregister, zal het gekochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Smalingerland niet aan derden mogen worden vervreemd en geleverd, noch worden bezwaard met beperkte rechten behoudens dat van hypotheek.
- b. Overtreding van het sub a. beschreven verbod leidt tot het verschuldigd worden van een boete door koper jegens de gemeente welke door de enkele overtreding en zonder ingebrekestelling verschuldigd is ter hoogte van:
1. 100% van de koopsom inclusief BTW indiende overtreding geschiedt binnen 12 maanden na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit het

paraaf verkoper

paraaf koper (s)

2. bevolkingsregister ;
 2. 80% van de koopsom inclusief BTW indiende overtreding geschiedt binnen 24 maanden na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit het bevolkingsregister;
 3. 60% van de koopsom inclusief BTW indiende overtreding geschiedt binnen 36 maanden na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit het bevolkingsregister;
 4. 40% van de koopsom inclusief BTW indiende overtreding geschiedt binnen 48 maanden na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit het bevolkingsregister;
 5. 20% van de koopsom inclusief BTW indiende overtreding geschiedt binnen 60 maanden na eerste bewoning door de koper, zoals blijkt uit het bevolkingsregister;
- c. De sub a. en b. beschreven regeling is niet van toepassing indien de koper de grond en de daarop gebouwde woning wenst te verkopen om de volgende reden:
1. de verandering van werkring van de koper of diens echtgeno(o)te of geregistreerde partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. het overlijden van de koper of diens echtgeno(o)te of geregistreerde partner;
 3. de ontbinding van het huwelijk of geregistreerde partnerschap van de koper door echtscheiding of het doorhalen van de registratie;
 4. een verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de wederpartij of een van diens gezinsleden;
- Koper dient terzake van deze omstandigheden een schriftelijk verzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders en is pas ontslagen van de sub a. en b. beschreven verplichtingen indien het college van burgemeester en wethouders dat schriftelijk aan de koper heeft bevestigd.
- d. In bijzondere gevallen nader door het college van burgemeester en wethouders te bepalen kan het college van burgemeester en wethouders eveneens besluiten af te zien van de toepassing van de leden a. en b. van dit artikel
8. De grond en de daarop gestichte of te stichten bouwwerken moeten worden gebruikt overeenkomstig de daaraan in het van toepassing zijnde bestemmingsplan gegeven bestemming.
Wanneer het verkochte zonder verkregen vrijstelling of ontheffing van de verkoper mocht worden gebruikt in strijd met haar bestemming van woonhuis, dan verbeurt de koper een onmiddellijk opeisbare boete aan de verkoper ten bedrage van de koopsom inclusief omzetbelasting.
9. De koper is verplicht om schade aan een gemeentelijk trottoir, berm, rijweg en/of riolering (verstopping daaronder begrepen), alsmede aan zich in de onmiddellijke omgeving van het verkochte bevindende bomen, boomwallen en andere opgaande beplanting, welke is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten, die verband houden met bouw op of gebruik van het gekochte, aan de gemeente te vergoeden. Het bedrag der schadevergoeding wordt door burgemeester en wethouders van Smalingerland vastgesteld op de gemaakte kosten.
10. Indien de koper een erfscheiding wenst tussen het door hem gekochte en (eventueel) daaraan grenzend gemeentelijk eigendom, dient de koper deze op zijn eigendom en geheel op eigen kosten aan te brengen en te onderhouden.

paraaf verkoper

paraaf koper (s)

11. De gemeente is te allen tijde gerechtigd een strook grond terug te kopen, zover dit ter verbreding van de langs lopende stra(a)t(en) of de aanleg van een fiets- of voetpad dan wel rabatbestrating nodig is en het dan geldende bestemmingsplan zulks aangeeft, tegen de prijs exclusief omzetbelasting die de gemeente gemiddeld per vierkante meter berekent voor verkoop van soortgelijke bouwterreinen in het dan laatstelijk in exploitatie zijnde bestemmingsplan ter plaatse. Indien en zolang de eigenaar weigert aan deze bepaling te voldoen zal hij een boete verbeuren van €250,-- (zegge: tweehonderd vijftig euro) per vierkante meter af te staande grond ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na de daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders.
12. Boomwallen, welke onmiddellijk aan het gekochte grenzen maar zijn verwijderd ten gevolge van straataanleg en dergelijke mogen door de gemeente op dezelfde plaats weer worden aangebracht en eventueel verdicht met heesterbeplanting. De gemeente mag met overschrijding van de in de wet gestelde afstand nabij de perceelsgrens van het verkochte bomen en/of andere beplanting planten, hebben en onderhouden.
13. De koper is verplicht de zich op het gekochte bevindende bomen, boomwallen en alle andere opgaande beplanting te handhaven, voor zover dit in verband met de bouw van het (de) op het gekochte te stichten gebouw(en) mogelijk is. Het verwijderen van bomen, boomwallen en de andere opgaande beplanting mag alleen geschieden na verkregen schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders.
14. De koper moet, indien na te noemen bedrijven of lichamen zulks in het algemeen belang wenselijk achten, dulden dat ten behoeve van: de gemeente Smallingerland en/of nutsbedrijven als: Vitens, gevestigd en kantoorhoudende te 8912 AA Leeuwarden, Snekertrikweg 61, NUON Friesland, gevestigd en kantoorhoudende te 8925 AP Leeuwarden, Melkemastate 2, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KPN, gevestigd en kantoorhoudende te 2516 CK 's-Gravenhage, Telecomplex 55, en andere instellingen of bedrijven van openbaar nut en hun rechtsopvolgers -hierna ieder afzonderlijk genoemd: bedrijf- een recht van opstal wordt gevestigd op een strook ter breedte van drie meter en vijftig centimeter uit de kant van de aan het perceel grenzende weg/pad, tot het aanbrengen, hebben en gebruiken van leidingen, kabels, buizen, putten, brandkranen, lichtmasten, borden en soortgelijke werken in of op het verkochte, medebrengende het recht daarop aansluitingen te maken, één en ander te onderhouden, inspecteren, herstellen, wijzigen, vervangen en verwijderen alsmede het recht van toegang tot die werken, zonder dat deswege een vergoeding verschuldigd zal zijn. Van dit recht van toegang zal zo mogelijk in overleg met de koper gebruik worden gemaakt. Bedoeld beperkt recht zal voor onbepaalde tijd worden gevestigd, doch kan slechts door het bedrijf worden opgezegd. De koper dient zich te onthouden van al datgene waardoor het transport waarvoor de gemaakte werken bedoeld zijn zou kunnen worden belet of bemoeilijkt, op een dusdanige wijze dat het bedrijf geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht. Het oprichten van bouwwerken en het aanbrengen van gesloten erfverharding of diepwortelende beplanting in genoemde strook is niet toegestaan; het bedrijf is gerechtigd het gebouwde of aangelegde op kosten van de koper weg te nemen of weg te laten nemen. Eventuele schade aan werken van een bedrijf, ontstaan als gevolg van de aanwezigheid van bouwwerken of beplantingen, komt geheel voor rekening van de koper. Het bedrijf zal eventuele schade, toegebracht bij onderhouds- of herstelwerkzaamheden of vernieuwing, in goed overleg met de koper en naar redelijkheid en billijkheid vergoeden. Bij de uitoefening van het recht houdt het bedrijf zoveel mogelijk rekening met de belangen van de koper.

paraaf verkoper

paraaf koper (s)

15. Voor zover zij voldoen aan de vereisten van de artikelen 6 : 251 en 252 van het Burgerlijk Wetboek worden de artikelen 13 en 14 van deze voorwaarden gevestigd als kwalitatieve verplichtingen, die overgaan op degenen die de grond onder bijzondere titel verkrijgen en als zodanig in de registers ingeschreven. De artikelen 8 tot en met 14 van deze voorwaarden (en wanneer het verkochte nog onbebouwd is tevens de voorwaarden 6 en 7), alsmede dit artikel 15, dienen te worden opgelegd aan de verkrijger van de grond bij iedere latere levering en dienen als zodanig in de transportakte te worden opgenomen, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro, door diegene die dit opleggen nalaat aan de gemeente te voldoen. Eén en ander is van overeenkomstige toepassing op iedere latere levering van het registergoed of een gedeelte daarvan.
16. Indien de koper voor de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op zijn roerende en/of onroerende zaken en/of vorderingen, die de koper (op een derde) heeft danwel uit een tentijde van beslag reeds bestaande rechtsverhouding rechtstreeks zal verkrijgen, is de gemeente bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist.
17. De bijzondere lasten en beperkingen die door de gemeente in de aanbiedingsbrief of in daarmee verband houdende correspondentie zijn aangegeven, worden door de koper uitdrukkelijk aanvaard.

paraaf verkoper

paraaf koper (s)



Gemeente Smallingerland
Gauke Boelensstraat 2
9203 RM Drachten
Telefoon: (0512) 58 12 34