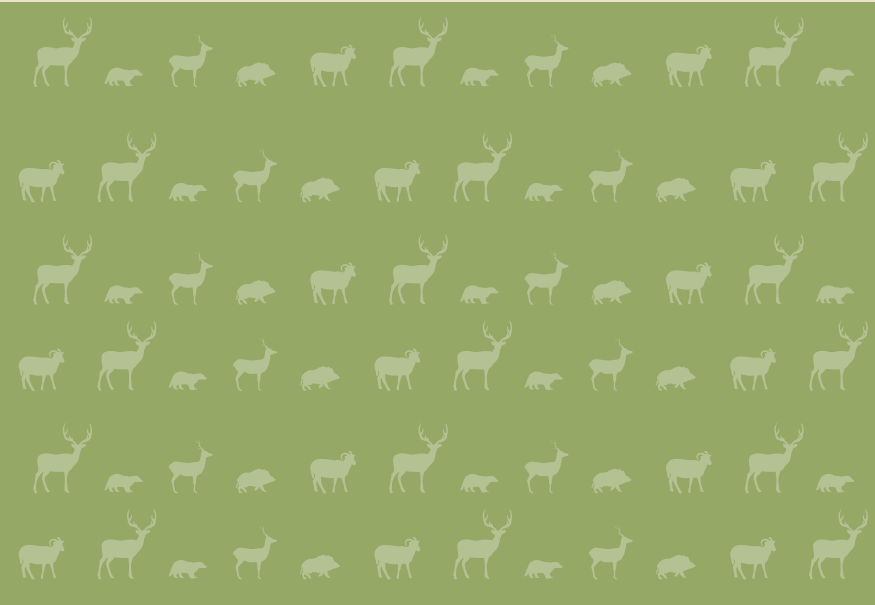


# 18

## Bijzondere bepalingen bij de koop/-aannemingsovereenkomst



## BIJLAGE

### BIJZONDERE BEPALINGEN KOOP- AANNEMINGSOVEREENKOMST DE WILDKANSEL NUNSPEET

#### A. Verordening Doelgroepen Woningbouw

1. Op deze koop- /aannemingsovereenkomst is de Verordening Doelgroepen Woningbouw Gemeente Nunspeet 2021 of de daarvoor in de plaats te treden verordening van toepassing.
2. Koper verklaart met de ondertekening van de koop- /aannemingsovereenkomst het volgende:
  - 2.1 Koper is op het moment van ondertekening een meerderjarig natuurlijk persoon
  - 2.2 Dat de Koper op het moment van ondertekening van de koop- /aannemingsovereenkomst:
    - a. een arbeidsovereenkomst met een duur van minstens 1 jaar én voor minimaal 18 uur per week bij een bedrijf/instelling/organisatie heeft, welk bedrijf haar activiteiten voor meer dan 50% binnen de gemeente Nunspeet uitvoert; of
    - b. een in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel ingeschreven zelfstandig ondernemer zonder personeel (ZZP'er) is, die voor de duur van minstens 1 jaar én voor minimaal 18 uur per week in zijn bestaan voorziet uit inkomsten van werkzaamheden bij (een) opdrachtgever(s), die haar/hun activiteiten voor meer dan 50% binnen de gemeente Nunspeet uitvoert/uitvoeren; of
    - c. voor de duur van minstens 1 jaar én voor minimaal 18 uur per week door zijn werkgever tewerkgesteld bij (een) opdrachtgever (van die werkgever), die haar/hun activiteiten voor meer dan 50% binnen de gemeente Nunspeet uitvoert/uitvoeren.
  - 2.3 Dat het huishoudinkomen (samenstelling van het gezin welke gaat wonen in de nieuwe koopwoning) van de Koper niet hoger is dan € 55.000,- bruto per jaar.
  - 2.4 Koper voldoet aan de eis van lokale (maatschappelijke) binding. Deze eis luidt als volgt:
    - a. Koper is de afgelopen tien (10) jaar minimaal vier (4) jaar onafgebroken in de Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente Nunspeet ingeschreven geweest of
    - b. de laatste twee jaar onafgebroken in de BRP van de gemeente Nunspeet ingeschreven geweest is.

Indien koper aan verkoper (Klompenburg Bouw B.V.) niet de juiste informatie heeft verstrekt met betrekking tot het hiervoor onder artikel 2 bepaalde, is hij een direct opeisbare boete ten gunste van verkoper verschuldigd, gelijk aan de schade (waaronder verschuldigde boetes) die verkoper hierdoor lijdt.

#### B. Van toepassing zijnde bepalingen uit de koopovereenkomst tussen Gemeente Nunspeet en Klompenburg Bouw BV, welke ook van toepassing zijn op de koopovereenkomst Klompenburg Bouw B.V. en particuliere koper van een bouwkaavel De Wildkansel

In de koopovereenkomst tussen de gemeente Nunspeet en Klompenburg Bouw B.V. staat ondermeer het navolgende vermeld, welke bepalingen onverkort en onverminderd van kracht blijven voor de (particuliere) koper van een bouwkaavel in Plan Kijktuinen, hetwelk door (particuliere) Koper van een bouwkaavel in Plan Kijktuinen bij deze wordt aanvaard middels ondertekening van onderhavig bijlage:  
**(begin citaat)**

Paraaf Koper:

"2.4 Het is Koper verboden zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Verkoper de grenzen van de Kavels uit te (doen) zetten ten behoeve van kadastrale meting, dan wel verandering of wijziging aan te brengen in de door Verkoper of namens haar uitgezette grenzen van de Kavels.  
Op het moment dat Koper voornemens is de Kavels te gaan (laten) voorzien van (een) erfafscheiding(en) in welke vorm dan ook grenzend aan de Openbare ruimte, is hij verplicht contact op te nemen met Verkoper. Dit doet Koper door het sturen van een email aan [kavels@nunspeet.nl](mailto:kavels@nunspeet.nl) met de mededeling dat hij én waar hij de erfafscheiding(en) voornemens is te plaatsen. Verkoper maakt daarna een afspraak met Koper voor de door Verkoper tijdens die afspraak zichtbaar uit te zetten kavelgrenzen. De kosten met betrekking tot het oprichten van de erfafscheiding(en), het onderhoud en de vernieuwing daarvan komen volledig voor rekening en risico van Koper, de Verkoper hiervoor vrijwarende.  
Op het moment het Kadaster nog geen definitieve grenzen en oppervlakte aan de Kavels heeft toegekend én Koper voornemens is de Kavels kadastraal te gaan (onder-)splitsen, is hij verplicht contact op te nemen met Verkoper. Dit doet Koper door het sturen van een email aan [kavels@nunspeet.nl](mailto:kavels@nunspeet.nl) met de mededeling dat hij voornemens is de Kavels te gaan (onder-)splitsen. Verkoper en Koper zullen dan in onderling overleg bepalen hoe en op welke wijze de (onder)splitsing kan plaatsvinden en welke Partij dit zal (laten) verzorgen in het programma Splits van het Kadaster. Indien het Kadaster hiervoor kosten in rekening brengt, komen deze kosten volledig voor rekening van Koper.

Enzovoorts.

- 10.8 Koper verplicht zich bij de realisering van het Bouwplan op haar kosten alle buitenverlichting die op de Kavels wordt aangebracht, amberkleurig te laten zijn en deze daarna ook als zodanig te behouden, teneinde verstoring van vleermuizen en vogels te voorkomen. Deze bepaling zal in de betreffende Leveringsakte als kwalitatieve verplichting worden opgenomen.
- 10.9 Koper is verplicht bij de realisering van het Bouwplan het hemelwater te infiltreren op de Kavels zelf.
- 10.10 Gemeente heeft een onderzoek laten doen naar de geluidsbelasting op de Kavels van onder andere de in de nabijheid van de Kavels gelegen motorcrossterrein Hendriksbos. In verband hiermee is het hiervoor genoemde Besluit Hogere grenswaarde vastgesteld. Koper is verplicht zich bij de realisering van het Bouwplan hieraan te conformeren.
- 10.11 Koper verplicht zich conform de Leidraad en op grond van de Doelgroepenverordening bij de verkoop van de te realiseren woningen in het Bouwplan, deze woningen te verkopen aan de doelgroep Sociale Koop (hoog) mét een Lokale (maatschappelijk) en/of Economische Binding en te borgen dat deze woningen gedurende een periode van tenminste tien (10) jaar na oplevering van de betreffende woningen voor deze doelgroep Sociale Koop (hoog) beschikbaar blijven.  
Daarnaast verplicht Koper zich, die dit aanvaardt, aan de kopers van de te realiseren woningen op de Kavels (deze opvolgend kopers hierna ieder te noemen: "**Koper-Woning**"), een zelfbewoningsplicht op te leggen met de volgende strekking:
- a. Koper-Woning verplicht zich de door hem gekochte woning op de Kavels uitsluitend te gebruiken om deze woning (al dan niet met zijn gezinsleden) daadwerkelijk zelf te bewonen én zich in te schrijven in het bevolkingsregister van de gemeente Nunspeet op het aan deze woning te koppelen BAG-adres.
  - b. Het is Koper-Woning verboden deze woning geheel of gedeeltelijk aan derden in (economische) eigendom te leveren, te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren een

- en ander behoudens het vermelde in de hierna te noemen leden. Het vestigen van recht(en) van hypotheek is toegestaan.
- c. Het bepaalde b. van dit artikel 10.11 is niet van toepassing in geval van:
    - I. verkoop op grond van het bepaalde als genoemd in artikel 3:174 Burgerlijk wetboek;
    - II. executoriale verkoop op grond van het bepaalde als genoemd in artikel 3:268 en volgende Burgerlijk wetboek.
  - d. De verplichting en het verbod onder a. en b. van dit artikel 10.11 vervallen van rechtswege, nadat Koper-Woning deze woning minimaal tien (10) jaar daadwerkelijk zelf heeft bewoond én gedurende die tien (10) jaar onafgebroken heeft ingeschreven gestaan op het aan deze woning gekoppelde BAG-adres.
  - e. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet is bevoegd van het bepaalde onder a. en/of b. van dit artikel 10.11 ontheffing te verlenen. Het college kan aan de mogelijk te verlenen ontheffing gemotiveerd voorwaarden verbinden waaronder in ieder geval het van toepassing verklaren dat deze woning alleen mag worden verkocht aan een persoon die behoort tot de doelgroep Sociale Koop (hoog) conform de Doelgroepenverordening én het daarin genoemde maximale bruto jaarinkomen én de daarin opgenomen maximale VON-koopprijs. Koper-Woning dient zijn schriftelijke verzoek tot ontheffing aan het college te richten én te voorzien van zodanige officiële bewijsstukken waaruit de verzochte ontheffingsreden(en) voldoende blijkt(t)(en), zulks ter beoordeling door het college.
  - f. Indien Koper-Woning, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 (acht) dagen nalatig is of blijft in de nakoming van het bepaalde onder a. en/of b. van dit artikel 10.11, verbeurt Koper-Woning ten behoeve van de gemeente Nunspeet een direct opeisbare boete ter grootte van € 250.000,- (tweehonderd vijftigduizend euro) per te realiseren woning voor elke overtreding of niet of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikellid 10.11 onder a. en/of b., onverminderd het recht van de gemeente Nunspeet om nakoming van het bepaalde in dit artikellid onder a. en/of b. te vorderen en onverminderd het recht op vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..
  - g. Het bepaalde in dit artikellid 10.11 a. tot en met g. wordt in Leveringsakte gevestigd en aangenomen als kwalitatieve verplichting respectievelijk erfdiensbaarheid respectievelijk bijzondere bepaling en voorzien van kettingbeding voor Koper-Woning (danwel zijn rechtsopvolger(s), zulks ter uitsluitende beoordeling van de Notaris en zo nodig onder de door hem te bepalen nadere voorwaarden en bedingen.
- 10.12 a. Indien Koper niet binnen drie (3) maanden na Onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning voor het Bouwplan een aanvang heeft gemaakt met de bouw en realisatie van het Bouwplan dan verplicht Koper zich op eerste vordering van Verkoper tot terug-levering van de Kavels aan Verkoper, kosten (zoals genoemd in artikel 4 van deze Overeenkomst) van terug-levering voor rekening van Koper. Verkoper betaalt alsdan ter gelegenheid van de notariële akte van terug-levering, de ter gelegenheid van het tekenen van de Leveringsakte betaalde Koopsom aan Koper terug te verminderen met tien procent (10 %) van de Koopsom voor de door Verkoper gemiste inkomsten, kosten etc..  
De notariële akte van teruglevering zal uiterlijk binnen één (1) maand na verloop van de in dit artikellid genoemde fatale termijn passeren ten overstaan van de Notaris. Koper verplicht zich hieraan alsdan mee te werken. Koper verklaart dat deze bepaling ook consequenties voor hem

- kan hebben indien hij inmiddels de nog te realiseren woningen op de Kavels al heeft doorverkocht aan een Koper-Woning.
- b. *In afwijking van het bepaalde onder a. van dit artikellid, kan Koper tijdig binnen de binnen de onder a. genoemde termijn van drie (3) maanden schriftelijk aan Verkoper verzoeken de aanvang van de bouw en realisatie van het Bouwplan, éénmalig met maximaal drie (3) maanden uit te stellen. Het verzoek tot uitstel van Koper moet met redenen omkleed en schriftelijke bewijsstukken aan Verkoper worden gericht. Verkoper beslist zo spoedig mogelijk op het verzoek van Koper. Verkoper is bevoegd nadere voorwaarden aan dit gevraagde uitstel te verlenen.*
- 10.13 a. *Koper garandeert de bouw van de te realiseren woningen op de Kavels conform het Bouwplan en conform de aan Koper nog af te geven Omgevingsvergunning binnen achttien (18) maanden na start bouw te zullen voltooiën én binnen achttien (18) maanden na start bouw de woningen in eigendom te zullen leveren aan iedere Koper-Woning, zijnde de in lid 11 van dit artikel genoemde doelgroep met een Lokale (maatschappelijke) en/of Economische Binding).*
- b. *Verkoper is bevoegd van het bepaalde onder a. van dit artikel 10.13 uitstel te geven. Verkoper kan aan het mogelijk te geven uitstel gemotiveerd voorwaarden verbinden. De Koper dient zijn schriftelijke verzoek tot uitstel aan Verkoper te richten én te voorzien van zodanige officiële bewijsstukken waaruit de verzochte uitstelreden(en) voldoende blijkt(t)(en), zulks ter beoordeling door Verkoper.*
  - c. *Indien Koper geen uitstel heeft gevraagd conform het bepaalde onder b. van dit artikel 10.13 en na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 (acht) dagen nalatig is of blijft in de nakoming van het bepaalde onder a. van dit artikel 10.13 én minder dan vijftig procent (50%) van het geschatte bouwvolume van de woningen op de Kavels gereed is, verbeurt Koper ten behoeve van Gemeente/Verkoper een direct opeisbare boete ter grootte van vijftien procent (15 %) van de Koopsom minus de daarover verschuldigde omzetbelasting. Indien vijftig procent (50%) of meer van het geschatte bouwvolume van de woningen gereed is, verleent Verkoper uitstel van de onder a. van dit artikel 10.13 genoemde termijn van achttien (18) maanden tot maximaal voor de periode van de door de Verkoper geschatte resterende bouwtijd van de woningen. Als na verloop van deze laatste verlengde periode nog steeds niet wordt voldaan aan het bepaalde in het bepaalde onder a. van dit artikel 10.13, dan verbeurt Koper ten gunste van Gemeente/Verkoper een direct opeisbare boete ter grootte van vijftien procent (15 %) van de Koopsom, onverminderd het recht van Verkoper/Gemeente om nakoming van het bepaalde onder a. van dit artikel 10.13 te vorderen en onverminderd het recht op vergoeding van kosten van verhaal, e.d..*
  - d. *Het bepaalde in dit artikel 10.13 wordt in de akte van levering gevestigd en aangenomen als kwalitatieve verplichting respectievelijk erfdiensbaarheid respectievelijk bijzondere bepaling, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Notaris en zo nodig onder de door hem te bepalen nadere voorwaarden en bedingen.*
3. *Koper verklaart met de ondertekening van de koop- /aannemingsovereenkomst het volgende:*  
*Klompenburg Bouw BV verplicht zich conform de Leidraad en op grond van de Doelgroepenverordening bij de verkoop van de te realiseren woningen in het Bouwplan, deze woningen te verkopen aan de doelgroep Sociale Koop (hoog) mét een Lokale (maatschappelijk) en/of Economische Binding en te borgen dat deze woningen gedurende een periode van tenminste tien (10) jaar na oplevering van de betreffende*

woningen voor deze doelgroep Sociale Koop (hoog) beschikbaar blijven. Daarnaast verplicht Koper zich, die dit aanvaardt, aan de kopers van de te realiseren woningen op de Kavels (deze opvolgend kopers hierna ieder te noemen: "Koper"), een zelfbewoningsplicht op te leggen met de volgende strekking:

- a. Koper verplicht zich de door hem gekochte woning op de Kavels uitsluitend te gebruiken om deze woning (al dan niet met zijn gezinsleden) daadwerkelijk zelf te bewonen én zich in te schrijven in het bevolkingsregister van de gemeente Nunspeet op het aan deze woning te koppelen BAG-adres.
- b. Het is Koper verboden deze woning geheel of gedeeltelijk aan derden in (economische) eigendom te leveren, te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren een en ander behoudens het vermelde in de hierna te noemen leden. Het vestigen van recht(en) van hypotheek is toegestaan.
- c. Het bepaalde b. van dit artikel 2 is niet van toepassing in geval van:
  - I. verkoop op grond van het bepaalde als genoemd in artikel 3:174 Burgerlijk wetboek;
  - II. executoriale verkoop op grond van het bepaalde als genoemd in artikel 3:268 en volgende Burgerlijk wetboek.
- d. De verplichting en het verbod onder a. en b. van dit artikel 2 vervallen van rechtswege, nadat Koper deze woning minimaal tien (10) jaar daadwerkelijk zelf heeft bewoond én gedurende die tien (10) jaar onafgebroken heeft ingeschreven gestaan op het aan deze woning gekoppelde BAG-adres.
- e. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet is bevoegd van het bepaalde onder a. en/of b. van dit artikel 2 ontheffing te verlenen. Het college kan aan de mogelijk te verlenen ontheffing gemotiveerd voorwaarden verbinden waaronder in ieder geval het van toepassing verklaren dat deze woning alleen mag worden verkocht aan een persoon die behoort tot de doelgroep Sociale Koop (hoog) conform de Doelgroepenverordening én het daarin genoemde maximale bruto jaarinkomen én de daarin opgenomen maximale VON-koopprijs.  
Koper dient zijn schriftelijke verzoek tot ontheffing aan het college te richten én te voorzien van zodanige officiële bewijsstukken waaruit de verzochte ontheffingsreden(en) voldoende blijkt(t)(en), zulks ter beoordeling door het college.
- f. Indien Koper, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 (acht) dagen nalatig is of blijft in de nakoming van het bepaalde onder a. en/of b. van dit artikel 2, verbeurt Koper ten behoeve van de gemeente Nunspeet een direct opeisbare boete ter grootte van € 250.000,- (tweehonderd vijftigduizend euro) per te realiseren woning voor elke overtreding of niet of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikellid 2 onder a. en/of b., onverminderd het recht van de gemeente Nunspeet om nakoming van het bepaalde in dit artikellid 2 onder a. en/of b. te vorderen en onverminderd het recht op vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..
- g. Het bepaalde in dit artikellid 2 a. tot en met g. wordt in Leveringsakte gevestigd en aangenomen als kwalitatieve verplichting respectievelijk erfdienstbaarheid respectievelijk bijzondere bepaling en voorzien van kettingbeding voor Koper (danwel zijn rechtsopvolger(s)), zulks ter uitsluitende beoordeling van de Notaris en zo nodig onder de door hem te bepalen nadere voorwaarden en bedingen.  
enzovoorts.

11.3 Indien Koper na de Leveringsdatum én na Onherroepelijk worden van de Actualisatie van het Bestemmingsplan de juridische bevoegdheid zou hebben op grond van artikel

6.1 Wet ruimtelijke ordening en volgende een aanvraag tegemoetkoming planschade bij Gemeente in te dienen, dan geldt het volgende:

- a. Koper verklaart niet voornemens te zijn met betrekking tot de door Gemeente voorgenomen Actualisatie van het Bestemmingsplan verzoeken tot tegemoetkoming planschade bij Gemeente in te gaan dienen omdat Koper volledig op de hoogte is van de voorgenomen Actualisatie van het Bestemmingsplan en hij hiermee bij zijn Inschrijving heeft kunnen rekening houden.
- b. Indien Koper toch een dergelijke aanvraag tot tegemoetkoming planschade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening zoals omschreven onder a. indient bij Gemeente, welke aanvraag daarna vervolgens Onherroepelijk wordt toegewezen, dan is Koper gehouden aan Gemeente een vergoeding te betalen die gelijk is aan het bedrag dat voor vergoeding van planschade in aanmerking komt (inclusief de mogelijk toe te kennen rentevergoeding en vergoeding van gemaakte kosten van bijstand).
- c. Koper verplicht zich het bepaalde in dit lid 3 van artikel 11 als kettingbeding op te leggen aan iedere Koper-Woning.
- d. Deze bepaling vervalt na verloop van de aldan geldende maximale wettelijke termijn voor het indienen van planschade zoals omschreven in dit lid 3 van artikel 11.

enzovoorts.

- 11.8 a. Indien en voor zover mocht blijken dat de door Koper aan te vragen Omgevingsvergunning om welke reden dan ook niet Onherroepelijk wordt, zijn Partijen gehouden om zich binnen de kaders van deze Overeenkomst in te spannen om in onderling overleg naar redelijkheid en billijkheid én in lijn met het Bouwplan tot een zodanige aanpassing van de gewenste Omgevingsvergunning te komen, dat de Omgevingsvergunning alsnog Onherroepelijk wordt.
- b. Indien na overleg gedurende 4 maanden (te rekenen vanaf de datum van het eerste overleg) blijkt dat Partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over zodanige aanpassingen van de gewenste Omgevingsvergunning om tot een gewijzigde Omgevingsvergunning te komen ondanks dat beide Partijen zich daar toe in redelijkheid en billijkheid én in lijn met het Bouwplan hebben ingespannen, dan verplicht Koper zich op eerste vordering van Verkoper tot terug-levering van de Kavels aan Verkoper, waarbij de kosten (zoals genoemd in artikel 4 van deze Overeenkomst) van terug-levering voor rekening van Koper zijn. Verkoper betaalt aldan ter gelegenheid van de notariële akte van teruglevering, de ter gelegenheid van het tekenen van de Leveringsakte betaalde Koopsom aan Koper terug.
- c. Indien na overleg gedurende 4 maanden (te rekenen vanaf de datum van het eerste overleg) blijkt dat Partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over zodanige aanpassingen van de gewenste Omgevingsvergunning om tot een gewijzigde Omgevingsvergunning te komen én dit naar uitsluitend oordeel van Gemeente is te wijten aan het niet handelen naar redelijkheid en billijkheid én niet in lijn met het Bouwplan van Koper, dan verplicht Koper zich op eerste vordering van Verkoper tot terug-levering van de Kavels aan Verkoper, kosten (zoals genoemd in artikel 4 van deze Overeenkomst) van terug-levering voor rekening van Koper. Verkoper betaalt aldan ter gelegenheid van de notariële akte van teruglevering, de ter gelegenheid van het tekenen van de Leveringsakte betaalde Koopsom aan Koper terug, te verminderen met tien procent (10 %) van de Koopsom voor de door Verkoper gemiste inkomsten, kosten etc..
- d. De notariële akte van teruglevering zal uiterlijk binnen één (1) maand na verloop van de hiervoor genoemde termijn van 4 maanden passeren ten overstaan van de Notaris.

## **ARTIKEL 12 VERPLICHTINGEN GEMEENTE OPENBARE RUIMTE**

Paraaf Koper:

- 12.1 Gemeente verplicht zich op haar kosten binnen 3 jaar na oplevering van het Bouwplan de Openbare ruimte Woonrijp te maken en deze daarna te beheren en te onderhouden. Hierbij wordt uitgegaan van het ontwerp en materiaalgebruik zoals opgenomen in het hiervoor genoemde en aan Partijen bekende Beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van het Bestemmingsplan (te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).
- 12.2 Koper aanvaardt dat bij het Woonrijp maken van de Openbare ruimte, in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 van het Burgerlijk wetboek, in de Openbare ruimte binnen een afstand van twee (2) meter uit de kadastrale grenzen van de Kavels, op een aantal plaatsen zoals aangegeven op de in de Leidraad genoemde Gebiedspaspoorten door en op kosten van de Gemeente bomen en struiken worden geplant en onderhouden. In de Leveringsakte wordt hiertoe een erfdiensbaarheid, kwalitatieve verplichting etc. (zulks ter beoordeling van de Notaris) opgenomen ten laste van de Kavels en ten behoeve van de omliggende Openbare ruimte. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van Gemeente.
- 12.3 Koper is ermee bekend dat de Kavels en het daarop te realiseren Bouwplan, onderdeel uitmaken van een groter gebied bekend binnen de gemeente Nunspeet als “De Kijktuinen”, waar anderen het voornemen hebben bouwwerkzaamheden te verrichten of al met bouwwerkzaamheden zijn begonnen. In dat kader staat het Gemeente vrij te wachten met het Woonrijp maken van de Openbare ruimte totdat geen sprake meer is van enig bouwverkeer in dit grotere gebied, met inachtneming van de maximale termijn als opgenomen in lid 1 van dit artikel.
- 12.4 Indien Koper de Gemeente verzoekt (delen van) de Openbare ruimte in de nabijheid van de Kavels versneld Woonrijp aan te leggen én dit leidt tot meerkosten voor de Gemeente, dan vergoedt Koper deze kosten op eerste vordering aan Gemeente. Voorafgaand aan de uitvoering van het op verzoek van Koper versneld Woonrijp maken van de Openbare ruimte rondom de Kavels, informeert Gemeente de Koper over die meerkosten. Pas nadat Koper uitdrukkelijk heeft ingestemd met die meerkosten, zal Gemeente aanvangen met het versneld Woonrijp maken. In afwijking van het bepaalde in dit lid zijn Partijen overeengekomen dat Gemeente verplicht is, indien bij de oplevering van het Bouwplan de Openbare ruimte nog niet (volledig) Woonrijp is gemaakt, bij oplevering van het Bouwplan (al dan niet tijdelijk) op haar kosten zorg te dragen voor een afdoende bereikbaarheid door middel van een goed begaanbare toegangsweg vanaf de Kienschulpenweg naar de Kavels Kijktuinen en te zorgen voor voldoende (al dan niet tijdelijke) goed begaanbare parkeerplaatsen conform de Omgevingsvergunning. Afdoende bereikbaarheid betekent dat auto's, hulpdiensten, vrachtwagens, fietser, voetgangers en gehandicapten het Bouwplan veilig moeten kunnen bereiken. Goed begaanbaar betekent dat een tijdelijke toegangsweg en tijdelijke parkeerplaatsen zoveel mogelijk door middel van betonnen platen (of een vergelijkbare verharding die de gemeente Nunspeet in de regel hiervoor gebruikt) worden aangelegd en als zodanig in stand zullen worden gehouden tot het moment van (volledig) Woonrijp maken. De toegangsweg en de parkeerplaatsen zijn schetsmatig weergegeven met bruine kleur op de als **Bijlage III** aan deze Overeenkomst gehechte Tekening Kavels en Openbare ruimte.

Enzovoorts.

#### **ARTIKEL 17 INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE**

- 17.1 Indien sprake is van een geschil in verband met deze Overeenkomst en/of een toerekenbare tekortkoming van één der Partijen in de nakoming van een verplichting uit deze Overeenkomst, dan zal de meest gerede Partij de andere Partij ter zake schriftelijk informeren waarna Partijen zich gedurende een redelijke termijn, welke termijn afhankelijk is van de omstandigheden, zullen inspannen om tot een oplossing in der minne te komen. Indien Partijen hier desondanks niet in slagen en de nalatige Partij, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar één of meer van deze genoemde uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen (met uitzondering van het bepaalde



*in de artikelen 10.11 onder a. tot en met g., artikel 10.12 onder a., artikel 10.13, artikel 11.3 onder b. en artikel 11.8 van de Overeenkomst), kan de wederpartij van de nalatige Partij deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige Partij. De bevoegdheid tot ontbinding is echter niet van toepassing indien tekortkoming gezien haar aard of geringe betekening een ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.*

- 17.2 Indien de nalatige Partij, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in lid 1 van dit artikel gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting op grond van het bepaalde in artikel 3 lid 1 (juncto artikel 5 lid 1) en/of artikel 10 leden 2, 6, 9 en 11 (eerste zin) en/of artikel 12 lid 1 en/of artikel 15 lid 1 van deze Overeenkomst, verbeurt de nalatige Partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van éénhonderd vijftigduizend euro (€ 150.000,-) per overtreding per woning, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..*
- 17.3 Indien Koper, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in lid 1 van dit artikel gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting op grond van het bepaalde in artikel 10 lid 1 van deze Overeenkomst, dan verbeurt Koper ten behoeve van Verkoper, een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,-), onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d.*
- 17.4 Indien Koper, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in lid 1 van dit artikel gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting op grond van het bepaalde in artikel 2 lid 4 en/of artikel 10 leden 4, 5 en/of 8 en/of artikel 11 lid 3 onder c. van deze Overeenkomst, dan verbeurt Koper ten behoeve van Verkoper, een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,-), onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..*
- 17.5 Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van tien (10) werkdagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.*
- 17.6 De in dit artikel genoemde boetes wordt jaarlijks geïndexeerd conform Consumentenprijsindex alle huishoudens basisjaar 2015 = 100. "*

**(einde citaat)**

**C. Woning gebonden bijzondere bepalingen/erfdienstbaarheden/kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen**

1. Koper verplicht zich bij de realisering van het Bouwplan op haar kosten alle buitenverlichting die op de Kavels wordt aangebracht, amberkleurig te laten zijn en deze daarna ook als zodanig te behouden, teneinde verstoring van vleermuizen en vogels te voorkomen. Deze bepaling zal in de betreffende Leveringsakte als kwalitatieve verplichting worden opgenomen.
2. Door verkoper wordt de opvang van hemelwater middels infiltratiekratten in de bodem gerealiseerd. Koper is verantwoordelijk om deze infiltratiekratten te dulden, onderhouden, in stand te houden en te vernieuwen.
3. De koper stemt ermee in dat de volgende nieuwe erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen in akte van levering worden gevestigd:

Paraaf Koper:

- a. de erfdiensbaarheid van afvoer van hemelwater, gootwater en drop, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om het overlopende water via de volgens het bouwplan aangebrachte daken, goten, leidingen en putten op te vangen.
  - b. de erfdiensbaarheid van afvoer van huishoudwater en faecaliën, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat huishoudwater en faecaliën via volgens het bouwplan aangebrachte werken als leidingen en putten worden afgevoerd naar de daartoe bestemde openbare rioleringen;
  - c. al die nog niet bestaande erfdiensbaarheden die onder het vóór één januari negentienhonderd twee en negentig geldende Burgerlijk Wetboek door bestemming zouden zijn ontstaan, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels ten behoeve van telefoon-, kabeltelevisie en/of antenne-aansluitingen, van een ringleiding voor een drainage-systeem, eventuele toekomstige inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht en uitzicht;
  - d. erfdiensbaarheid van uitbouw en overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot het dulden van zodanige voorzieningen boven het dienend erf met de bepaling dat de kosten van onderhoud en vernieuwing van één en ander voor rekening zijn van de betrokken eigenaar.
  - e. de verplichting om de op het Verkochte in opdracht van en voor rekening van Verkoper geplaatste danwel te plaatsen erfafscheiding op de locatie(s) en met hoogtes zoals aangegeven bij op situatietekening te dulden, onderhouden, in stand te houden.
  - f. De verplichting om de op het Verkochte, na oplevering, gerealiseerde wijze van afvoer van het hemelwater, te dulden, onderhouden en in stand te houden.
4. Aan de zijkant van de bouwnummers 11, 12, 17 en 18 bevindt zich een tussenpad, zoals aangegeven op de situatietekening. De bouwnummers 11, 12, 17 en 18 zijn elk voor de helft eigenaar van deze tussenpaden. Ten laste en ten gunste van de bouwnummers 11, 12, 17 en 18 zal middels een erfdiensbaarheid een recht van overpad gevestigd worden om over het achterpad te komen en te gaan per voet, fiets, bromfiets, motor of ander langzaam verkeer vervoer. De bouwnummers 11, 12, 17 en 18 zijn gezamenlijk verantwoordelijk om dit pad te dulden, onderhouden, in stand te houden en te vernieuwen.
  5. De houten topgevels van de bouwnummers 1,6, 7, 15 en 22 zijn voorzien van de beeldmerken van het project De Wildkansel. De bouwnummers 1,6, 7, 15 en 22 zijn verantwoordelijk om elk van deze beeldmerken inclusief de vleermuisvriendelijke amberkleurige verlichting te dulden, onderhouden, in stand te houden en te vernieuwen.
  6. De Wildkansel wordt Natuur Inclusief gebouwd. De volgende maatregelen zijn van toepassing
    - a. Bloementuinperk in de zijtuinen bouwnummers 1, 6, 7, 11, 12, 17, 18 en 22
    - b. Insectenvoorziening in het metselwerk van de achtergevel van elke woning middels ingemetselde stenen
    - c. Streekeigen klimop voor de lange zijde van alle buitenbergingen aan de zijde van de tuinen

- d. Drie nestkasten voor huismussen per woning aan de straatgevel Langmanweg bestaande uit een in de goot/overstek geïntegreerde nestgelegenheid.
- e. Waterberging met infiltratiekratten bij elke woning
- f. Egelhuisje in de tuinen van de bouwnummers 3, 9, 14, 20.
- g. Een regenton gekoppeld aan het dak van buitenberging van elke woning
- h. Groene hagen aan de straatzijde van de woningen van 80 cm hoog.
- i. Egelpassages in de erfafscheiding achtertuinen (middels afspraak met de bewoners).

Bovengenoemde maatregelen zijn weergegeven op de verkoopstukken. Koper is verantwoordelijk voor de in lid a t/m i van dit artikel genoemde Natuur Inclusief maatregelen om deze te dulden, onderhouden, in stand te houden en te vernieuwen.

#### **7. Kettingbeding**

- a) Koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper en de Gemeente Nunspeet, die dit beide voor zich aanvaarden, om de daartoe in de betreffende overeenkomst(en) aangewezen artikelen, waaronder het bepaalde in voormelde leden 1 tot en met 6, bij vervreemding van (een deel van) het Verkochte aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde middels kettingbeding en/of kwalitatieve verplichting op te leggen en om de desbetreffende artikelen woordelijk op te nemen In de notariële akte, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,- ten behoeve van de Verkoper en/of de Gemeente Nunspeet, met bevoegdheid voor de Verkoper en/of de Gemeente Nunspeet om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b) Op gelijke wijze als in lid a bepaald, verbindt Koper zich jegens de Verkoper en/of de Gemeente Nunspeet tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, dat ook de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde zowel het bepaalde in de lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b van dit artikel opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Iedere opvolgende vervreemde neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

#### **8. Kwalitatieve verplichting**

- a) De in deze overeenkomst daartoe aangewezen artikelen, waaronder het bepaalde in voormelde leden 1 tot en met 6, rusten als kwalitatieve verplichting op het Verkochte en gaan van rechtswege over op de degene(n) die (een deel van) het Verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik (van een deel) van het Verkochte zal/zullen verkrijgen, mede gebonden zal/zullen zijn.
- b) De in lid a bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_ 2023.

\_\_\_\_\_  
\*naam koper

\_\_\_\_\_  
\*naam koper.

Paraaf Koper: