

5.3 Bij de eigendomsoverdracht zullen in de notariële akte de gebruikelijke voorwaarden met betrekking tot het burendrecht worden gevestigd.
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er toestemming is vereist van de eigenaren van het betreffende buurperceel indien er op – of onder – de erfgrans zal worden gebouwd.

5.4 a. Hetgeen hiervoor in lid 2 is bepaald wordt opgelegd op verbeurte van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 25.000,-- per overtreding ten behoeve van de gemeente, terstond opeisbaar door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig zal zijn, alsmede een boete van € 100,-- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.
b. Koper of zijn rechtsopvolgers is/zijn verplicht bij elke overdracht van -of vestiging van een beperkt (gebruiks)recht op- (een gedeelte van) het verkochte de hiervoor vermelde bepaling uit artikel 5.2 aan de nieuwe eigenaar c.q. beperkt gerechtigde op te leggen en te doen aannemen, waartoe de hiervoor vermelde bepaling, alsmede het in deze alinea bepaalde, letterlijk in de akte van levering c.q. vestiging van het beperkt gebruiksrecht dient te worden opgenomen, zulks op verbeurte van een boete van € 50.000,-- per beding ten behoeve van de gemeente.

Artikel 6 Overige verplichtingen

6.1 Koper verplicht zich om uiterlijk:

- a. vier (4) kalendermaanden na ondertekening van deze overeenkomst een ontwerp in te dienen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstandscommissie);
- b. acht (8) kalendermaanden na ondertekening van deze overeenkomst een volledige omgevingsvergunning bouw in te hebben gediend;
- c. twee (2) maanden nadat de omgevingsvergunning bouw onherroepelijk is wordt de overdrachtsakte gepasseerd;
- d. twee (2) maanden nadat de omgevingsvergunning bouw onherroepelijk is wordt gestart met de bouw;
- e. twaalf (12) maanden nadat de bouwactiviteiten zijn gestart dienen deze te zijn afgerond en afgemeld middels het gereedmeldingsformulier. (bijlage omgeving vergunning bouw)

6.2 Het is koper niet toegestaan om de onbebouwde bouwkaavel door te verkopen. Indien koper niet voldoet aan de termijn waarin moet zijn gestart met bouwen (artikel 6.1 lid d) dan is koper verplicht op aanwijzing van de gemeente mee te werken aan retourlevering van de kaavel aan de gemeente tegen een vergoeding van 80% van de onder artikel 2 genoemde koopsom.
Koper is verplicht het gekochte te bebouwen met een woning en gedurende een periode van minimaal 3 jaar na eigendomsoverdracht in eigendom te houden en te bewonen. In uitzonderlijke gevallen kan het college van burgemeester en wethouders hier van afwijken.

6.3 a. De hiervoor in lid 1 bepaalde verplichting wordt opgelegd op verbeurte van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 15.000,-- per overtreding ten behoeve van de gemeente, terstond opeisbaar door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig zal zijn, alsmede een boete van € 100,-- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.
b. Hetgeen hiervoor in lid 2 bepaald wordt opgelegd op verbeurte van een direct opeisbare boete ten bedrage van € 50.000,-- per overtreding ten behoeve van de gemeente, terstond opeisbaar door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding, zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig zal zijn, alsmede een boete van € 100,-- per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.

Artikel 7 Bodembepaling

7.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen als bedoeld in de Wet bodembescherming in de te verkopen grond is door de gemeente een verkennend bodemonderzoek gepleegd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport " verkennend bodemonderzoek locatie toerstraat te Winterswijk" (projectnummer 323226, referentienummer GM-0082408) dat is opgesteld door het bureau Grontmij Nederland B.V. d.d. 13 november 2012. Dit rapport is op te vragen bij de gemeente. In dit rapport wordt de toestand van de grond omschreven en hieruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu, of die anderszins, gelet op de saneringsnoodzaak, onaanvaardbaar zijn.

Koper is ermee bekend dat de locatie een voormalige schoollocatie betreft en dat de opstallen inclusief kelder(s) gesloopt zijn. Daarmee is de grond geroerd. Het is de verantwoordelijkheid van koper om onderzoeken met betrekking tot de draagkracht van de bodem uit te voeren en eventuele

maatregelen te treffen. Indien overtollige grond moet worden afgevoerd is dit uitsluitend aan te bieden bij het gemeentelijk gronddepot.

- 7.2 Indien tijdens de voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van het op de grond te realiseren bouwplan, maar voor het moment van het passeren van de overdrachtsakte, zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen die van zodanige concentratie en aard zijn dat van koper in redelijkheid niet kan worden geveerd dat hij, zonder tot sanering over te gaan, aan zijn bouwplicht voldoet, heeft koper het recht eenzijdig deze overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de overeenkomst. De eventuele door koper reeds verrichtte betalingen zullen volledig aan hem worden gerestitueerd.
- 7.3 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, tenzij deze materialen stoffen bevatten die zijn genoemd in de Wet bodembescherming. Evenmin worden hieronder verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

Artikel 8 Bebouwing

- 8.1 Koper mag niet bouwen in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
- 8.2 Op het verkochte mag één woning gebouwd worden.
- 8.3 Zolang het verkochte nog niet is bebouwd dient koper deze netjes te onderhouden. Opslag van goederen, anders dan voor de bouw noodzakelijk, is niet toegestaan.
- 8.4 Daar waar het verkochte grenst aan het openbaar gebied dient een eventuele erfafscheiding te worden uitgevoerd in de vorm van een haag of begroeide schuttingdelen.
- 8.5 koper verplicht zich om in de spouwmuur van de te bouwen woning twee permanente verblijfplaatsen te realiseren voor de gewone dwergvleermuis.

Artikel 9 Archeologische vondsten

- 9.1 Eventuele archeologische vondsten bij sloop-, bouw en/of graafwerkzaamheden moeten worden gemeld. Bij de uitvoering van niet archeologische graafwerkzaamheden dient te allen tijde de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) in acht te worden genomen: Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het verdient tevens aanbeveling de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Winterswijk, waar de vondst is gedaan hiervan per direct in kennis te stellen.

Artikel 10 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

- 10.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 10.2 Indien één van de partijen, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
- a. uitvoering van de overeenkomst te verlangen, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille van de koopprijs; of
- b. de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van 20% van de koopprijs.
- 10.3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 10.4 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.

Artikel 11 Kettingbeding

- 11.1 De koper is verplicht het bepaalde in de artikelen 6, 8 en 9 van deze bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de genoemde artikelen bepaalde in de akte van overdracht of verlening van beperkt recht woordelijk op te nemen. Bij niet-nakoming verbeurt koper een direct opeisbare boete gelijk aan 20% het bedrag van de door de gemeente bedongen koopsom ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- 11.2 Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, is de koper jegens de gemeente

- verplicht tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de artikelen 6,8 en 9 als de in lid 1 van dit artikel en in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.
- 11.3 Het bepaalde in lid 1 en 2 (kettingbeding) eindigt van rechtswege zodra de bebouwing genoemd in artikel 6,8 en 9 is voltooid, met uitzondering van de bepaling genoemd onder artikel 8.2.

Artikel 12 Faillissement en beslag

- 12.1 Indien de koper voor de datum van het passeren van de overdrachtsakte in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling of gerechtelijke schuldsanering van de koper is aangevraagd of in geval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie of ontbinding van de vennootschap alsmede wanneer er voor de datum van het passeren van de overdrachtsakte executoriaal beslag op zaken en vermogensrechten van de koper wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de koopovereenkomst als ontbonden te beschouwen zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
- 12.2 Indien reeds ingebruikneming heeft plaatsgevonden, is de koper verplicht het afgeleverde onverwijld in de macht van de gemeente terug te brengen, voor zover mogelijk in de staat waarin dit zich bevond ten tijde van de feitelijke terbeschikkingstelling van de grond.
- 12.3 Reeds betaalde gedeelten van de koopprijs worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten en boeten voortvloeiende uit de koopovereenkomst te boven gaan.

Artikel 13 Over- en ondermaat

- 13.1 Verschil tussen de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers en de grootte zoals die in de koopovereenkomst is aangegeven, kan geen aanleiding geven tot verrekening, tenzij het verschil groter is dan 5 m² van de in de koopovereenkomst opgegeven maat, in welk geval verrekend wordt naar de koopprijs per m².

Artikel 14 Ontbindende voorwaarde

- 14.1 Deze overeenkomst kan worden ontbonden indien de koper binnen acht weken nadat de vereiste omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, onder redelijke condities, geen financiering heeft kunnen krijgen voor de koopsom en de kosten van de op het verkochte te realiseren bebouwing. Koper dient uiterlijk xx-xx-2020 de aanvraag voor de omgevingsvergunning te hebben ingediend.
- 14.2 Koper dient de vervulling van deze ontbindende voorwaarde binnen 3 dagen na de in het eerste lid genoemde termijn bij aangetekend schrijven, gericht aan het college van burgemeester en wethouders, in te roepen onder overlegging van tenminste één schriftelijke afwijzing van een erkende geldverstreckende instelling.

Artikel 15 Twee of meer natuurlijke of rechtspersonen, hoofdelijkheid

- 15.1 Indien in de koopovereenkomst over één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als wederpartij van de gemeente staan genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk en voor het geheel aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.
- 15.2 De in lid 1 bedoelde personen kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit de koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat deze personen elkaar onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering.

Artikel 16 Geschillenregeling

- 16.1 Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting van een betreffende geschil, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Arnhem.

Aldus overeengekomen en getekend in drievoud,

Gemeente Winterswijk
dhr. B. Lieverdink

Koper
dhr./mevr. naam

d.d. 2020

d.d. 2020

Bijlage: Kaveltekening, Draaiboek bouwen aan de Boterstraat