



NB: als de Koper geen cataloguswoning, maar een ontwerp onder architectuur laat maken door een architect die is geregistreerd in het architectenregister (<https://www.architectenregister.nl>), worden een aantal termijnen verlengd. In dat geval moeten handmatig de navolgende wijzigingen in de overeenkomst worden verwerkt:

- Artikel 5.1: "twee weken" → "acht weken"
- Artikel 5.5: "twee maanden" → "vier maanden"
- Artikel 6.1: "zes maanden" → "acht maanden"
- Artikel 22.1.a: "twee maanden" → "vier maanden"
- Artikel 22.2.a: "zes maanden" → "acht maanden"

De overige in deze Koopovereenkomst genoemde termijnen blijven ongewijzigd.

## KOOPOVEREENKOMST EENDRAGHTSHOF BOUWKAVEL XX

PARTIJEN,

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Voorne aan Zee**, gevestigd te (3221 AL) Hellevoetsluis aan de Oostzanddijk 26, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door, [...] hierna te noemen: 'Verkoper' of 'de Gemeente'

EN

2. Koper(s) Echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of andere medekoper

Naam:	.....	.....
Voornamen:	.....	.....
Geboorteplaats:	.....	.....
Geboortedatum:	.....	.....
Straat:	.....	.....
Postcode:	.....	.....
Woonplaats:	.....	.....
E-mailadres:	.....	.....
Telefoon:	.....	.....
Legitimatie (soort/nr.):	.....	.....

Burgerlijke staat:  Gehuwd  
 Geregistreerd partnerschap  
 Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap

Huwelijksgoederenrecht:  Gemeenschap van goederen  
 Huwelijks voorwaarden



De onder 2 genoemde perso(o)n(en) worden hierna samen in enkelvoud "Koper" genoemd.

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/ geregistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan Koper toestemming en een onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)t(e)/ geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

#### PARTIJEN OVERWEGEN:

- a. Verkoper heeft een Verkoopprocedure georganiseerd voor de verkoop van een tiental bouwkavels in de Eendragtshof Hellevoetsluis.
- b. Koper heeft na loting door een notaris het Verkochte toegewezen gekregen en heeft met betrekking tot deze bouwkavel een Optieovereenkomst gesloten met de Gemeente.
- c. Koper heeft tijdig een geldig beroep gedaan op de koopoptie in de Optieovereenkomst. Als gevolg daarvan wensen Partijen de koop van de bouwkavel in deze Koopovereenkomst vast te leggen.
- d. Als onderdeel van deze Koopovereenkomst zal Koper een schetsontwerp maken voor de op het Verkochte te realiseren woning. Levering van het Verkochte vindt plaats na goedkeuring van het schetsontwerp. Indien niet tijdig goedkeuring op het schetsontwerp wordt verkregen, kan de Gemeente een beroep doen op de in deze Koopovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarde.
- e. Partijen wensen de bereikte overeenstemming over de koop en verkoop van het Verkochte in deze Koopovereenkomst vast te leggen.

#### PARTIJEN KOMEN OVEREEN:

##### **Definities**

De in deze Koopovereenkomst met beginhoofdletter genoemde begrippen hebben de hieronder gegeven betekenis:

Leveringsakte:

De notariële akte waarmee het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd.



<u>Notaris:</u>	Een notaris die verbonden is aan het kantoor Verzijl, gevestigd te Hellevoetsluis
<u>Optieovereenkomst:</u>	De tussen Partijen gesloten optieovereenkomst inzake het Verkochte
<u>Koopovereenkomst:</u>	Deze overeenkomst, inclusief de overwegingen en de bij de overeenkomst behorende bijlagen.
<u>Leidraad Verkoopprocedure:</u>	De Leidraad Verkoopprocedure voor het project '2 <sup>e</sup> Fase Eendragtshof Hellevoetsluis', op grond waarvan Gegadigde is geselecteerd voor deze Optieovereenkomst ( <b>bijlage 4</b> ).
<u>Partijen:</u>	Koper en Verkoper
<u>Tijdstip van Levering:</u>	Het moment waarop de Leveringsakte door Verkoper, Koper en de Notaris is getekend.
<u>Verkochte:</u>	Het in artikel 1.1 genoemde perceel bouwgrond met toebehoren.

### **Artikel 1. Verkoop en koop**

1. Verkoper verkoopt aan Koper de eigendom van een perceel bouwgrond voor de bouw van een vrijstaande woning, plaatselijk bekend <adres en postcode>, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis, sectie <letter>, nummer <nummer>, groot circa <aantal> m<sup>2</sup>, een en ander zoals aangegeven op de als **bijlage 3** aan deze Koopovereenkomst gehechte verkooptekening met kenmerk <kenmerk> d.d. <datum>, hierna ook te noemen: "het Verkochte".

### **Artikel 2. Koopsom, kosten en belasting**

1. De koopsom voor het Verkochte bedraagt EUR <bedrag>, zegge: <bedrag in letters> vrij op naam.
2. De op de levering betrekking hebbende kosten en belastingen zijn voor rekening van Verkoper.

### **Artikel 3. Betaling, verrekening optievergoeding**

1. De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de Notaris op het Tijdstip van Levering.
2. Op de koopsom exclusief btw voor het Verkochte wordt een korting verleend van EUR 1.652,89 exclusief btw (EUR 2.000,- inclusief btw). Dit bedrag is gelijk aan de door Koper betaalde optievergoeding.



3. Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór het Tijdstip van Levering op de derdenrekening van de Notaris, zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.
4. Uitbetaling aan Verkoper of aan één of meer door hem opgegeven derden zal pas plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de levering is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de Leveringsakte niet bekend waren.

#### **Artikel 4. Levering en risico-overgang**

1. De Leveringsakte zal gepasseerd worden ten overstaan van de Notaris binnen 8 maanden na ondertekening van deze Koopovereenkomst, mits op dat moment voldaan is aan de volgende twee voorwaarden:
  - a) Het door Koper op te stellen schetsontwerp (zie Artikel 5) is door de Gemeente goedgekeurd;
  - b) Het Verkochte is door de Gemeente bouwrijp gemaakt
2. Bij gegronde redenen mag Koper de levering eenmalig uitstellen met maximaal twee maanden. In dat geval is Koper over de periode van uitstel een rente van 6% op jaarbasis verschuldigd over de koopsom. Deze rente wordt opgeteld bij de koopsom en op het Tijdstip van Levering via de Notaris betaald aan de Gemeente. Als gegronde reden wordt in ieder geval aangemerkt de situatie dat Koper een ontwerp onder architectuur laat maken door een architect die is geregistreerd in het architectenregister (<https://www.architectenregister.nl>).
3. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de Leveringsakte.
4. De feitelijke levering vindt plaats op het Tijdstip van Levering.
5. De onroerende zaak is met ingang van het Tijdstip van Levering voor risico van Koper.

#### **Artikel 5. (Schets)ontwerp**

1. Koper is verplicht om zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee weken na ondertekening van deze Koopovereenkomst een (eerste) schetsontwerp voor de op het Verkochte te realiseren woning in te dienen bij de Gemeente via het e-mailadres **<e-mailadres>**. Dit schetsontwerp moet ten minste bestaan uit:
  - a) een tekening van het exterieur van de woning (inclusief eventuele overkapping en schuurtje/garage), en;
  - b) een tekening van de tuin met moodboard
2. De Gemeente beoordeelt het schetsontwerp binnen twee weken en keurt dit schetsontwerp goed als het voldoet aan alle navolgende documenten:
  - a) het bestemmingsplan Tweede herziening Nieuw-Helvoet Eendraghtshof;
  - b) het beeldkwaliteitsplan (**bijlage 1**);
  - c) de handvatten voor de architect (**bijlage 2**);
  - d) het kavelpaspoort voor die kavel (**bijlage 3**).



- Voor wat betreft het bestemmingsplan geldt dat aan het bestemmingsplan zelf moet worden voldaan. De Gemeente geeft geen ruimte om het schetsontwerp te laten afwijken van het bestemmingsplan.
3. De in het bestemmingsplan en het kavelpaspoort genoemde maten en oppervlaktes mogen worden opgeplust met eventuele vergunningsvrije vierkante meters aan uit- en aanbouwen, op voorwaarde dat:
    - a) er niet tot aan de erfgrens worden gebouwd: De in het kavelpaspoort weergegeven haag moet doorlopen en mag niet onderbroken worden door een aan- of uitbouw of door de woning zelf; en:
    - b) Voldaan wordt aan minimum van 50% groen.
  4. Voldoet het schetsontwerp niet aan lid 2 en/of 3 van dit artikel, dan zal de Gemeente Koper de gelegenheid geven om de feedback van de Gemeente te verwerken. Dit kan eventueel in meerdere overlegondes gebeuren, waarbij in overleg (en indien passend in de tijd) de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gevraagd kan worden om een voorlopig advies.
  5. Koper is verplicht het definitieve schetsontwerp binnen twee maanden na ondertekening van deze Koopovereenkomst bij de Gemeente in te dienen op de hierboven genoemde manier. Voldoet het definitieve schetsontwerp niet aan lid 2 en/of 3 van dit artikel, dan kan de Gemeente in het geval van kleine fouten of kennelijke vergissingen de Koper de ruimte geven om deze fouten of vergissingen te herstellen. Doet Koper dit niet of is sprake van grote fouten of tekortkomingen, dan zal de Gemeente gemotiveerd aangeven waarom het schetsontwerp niet wordt goedgekeurd.
  6. De Gemeente kan bij afkeuring van het schetsontwerp een beroep doen op de ontbindende voorwaarde genoemd in Artikel 22 van deze Koopovereenkomst. Vervolgens zal de Gemeente het Verkochte conform het bepaalde in de Leidraad Verkoopprocedure aanbieden aan de eerstvolgende kandida(a)t(en) op de reservelijst. Dit geldt ook indien Koper niet heeft voldaan aan zijn verplichting om tijdig een schetsontwerp in te dienen.
  7. De toetsing en beoordeling van het schetsontwerp is een privaatrechtelijke beoordeling. Na goedkeuring van het schetsontwerp kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De in het kader van deze Koopovereenkomst uitgevoerde toets laat de publiekrechtelijke verantwoordelijkheden van de Gemeente ten aanzien van de vergunningsprocedure onverlet.

#### **Artikel 6. Bankgarantie/Waarborgsom**

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper zal deze binnen zes maanden na ondertekening van deze Koopovereenkomst een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag ter hoogte van 10% van de koopsom, derhalve een bedrag van EUR <bedrag>, (zegge: <bedrag in letters> euro). Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal



uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de Notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in Artikel 20 is bepaald. Indien zich het gestelde in Artikel 20.7.c) voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de Notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de Notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra Koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door Koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan Koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in Artikel 6.1 genoemde bedrag in handen van de Notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in Artikel 6.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in Artikel 20 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door Koper verschuldigde niet uit een door Koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan. Over de waarborgsom wordt door Verkoper geen rente vergoed. Als de Notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan Koper toe.
3. Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in Artikel 6.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in Artikel 20.2 aan Verkoper zijn verbeurd.

#### **Artikel 7. Staat van het Verkochte**

1. Het Verkochte zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in bouwrijpe staat en verder in de staat waarin dat zich bij het tot stand komen van deze Koopovereenkomst bevindt, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van (inschrijvingen van) hypotheek en beslagen en vrij van huur- en andere gebruiksovereenkomsten.
2. Koper aanvaardt met betrekking tot het Verkochte uitdrukkelijk alle (dienende en heersende) erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op het Verkochte en/of anderszins uit de inschrijvingen in de openbare registers voorafgaand aan het tekenen van deze Koopovereenkomst. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.
3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als bouwterrein voor een



vrijstaande woning. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan Koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van Koper. Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan Koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is Verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'. Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij Verkoper een verwijt treft.

4. Verkoper heeft aan Koper meegedeeld dat uit verschillende onderzoeken waarvoor door Verkoper opdracht is gegeven blijkt dat het Verkochte milieutechnisch geschikt is voor de beoogde functie. Koper verklaart een kopie te hebben ontvangen van de betreffende onderzoeksrapporten, te weten:
  - a) Het rapport "actualisatie bodemonderzoek Sportlaan Schoolslag te Hellevoetsluis, Ontwikkellocatie Gemeente, Projectnummer 1703051D-1, d.d. 19 mei 2017" opgesteld door Deta Milieu.
  - b) Het milieukundig rapport "verkennd bodemonderzoek Eendragtshof te Hellevoetsluis, projectnummer 0488431.100, definitief revisie 00, d.d. 27 mei 2024" opgesteld door Antea Group.Het Verkochte wordt milieutechnisch gezien geleverd geschikt voor de functie wonen.
5. In aanvulling op het eerste lid zorgt Verkoper dat het Verkochte in opdracht en voor rekening van Verkoper voorafgaand aan het Tijdstip van Levering bouwrijp wordt gemaakt in overeenstemming met Artikel 9.
6. Koper dient zelf de noodzakelijke huisaansluitingen voor nutsvoorzieningen en telecomvoorzieningen aan te vragen.

#### **Artikel 8. Afmetingen bouwkevel**

1. Bij deze Koopovereenkomst is als **bijlage 5** een verkooptekening (met RD-coördinaten) gevoegd op grond waarvan de berekening van de in de Koopovereenkomst vermelde oppervlakte heeft plaatsgevonden.
2. De grenzen van het Verkochte zullen voorafgaand aan de feitelijke ingebruikneming door of namens de Verkoper met piketten in het terrein worden aangeduid en de Koper worden aangewezen. Ingeval van verwijdering, ontvreemding of verplaatsing van de piketten worden de kosten van hernieuwde uitzetting aan Koper in rekening gebracht.
3. Voordat de juridische levering plaatsvindt, zal het Verkochte door of namens het Kadaster worden ingemeten, en zal de juiste oppervlakte en het nieuwe kadastrale nummer van het Verkochte worden vastgesteld. De kosten van het inmeten van het perceel door of namens het Kadaster komen voor rekening van Verkoper.



4. Koper verplicht zich bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen en erfafscheidingen de Gemeente te raadplegen over de juiste plaatsing hiervan binnen de grenzen van het Verkochte.
5. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte van het Verkochte verleent aan geen der partijen enig recht.

### **Artikel 9. Bouwrijp maken**

1. Het Verkochte wordt geleverd in bouwrijpe staat. Hieronder wordt verstaan dat de locatie, waarin de bouwkaavel is gelegen, geen obstakels of feitelijke belemmeringen kent die de realisering van de bestemming conform het vigerende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan in de weg staat. De bouwkaavel is vrijgemaakt van funderingsresten, boomstobben en dergelijke en de grond is opgeschoond, geëgaliseerd en op hoogte gebracht. Er zijn op enkele Bouwkavels echter nog oude funderingspalen in de grond aanwezig, welke ingemeten en ingekort zijn tot minimaal 2,00 m onder de hoogte zoals deze vermeld staat op tekening projectie ingemeten palen 2023-059 d.d. 28 oktober 2024 (**bijlage 6**) In de nabijheid van het Verkochte wordt uiterlijk op het moment van ingebruikname van de nog op te richten woningen boven- en ondergrondse infrastructuur aangelegd. Dit houdt in dat de nabijheid van het Verkochte op voornoemd moment is voorzien van riolering, kabels en leidingen van nutsvoorzieningen (water, elektra).
2. Het Verkochte wordt geleverd afgewerkt op een gemiddelde hoogte van circa 0,00 t.o.v. N.A.P. Het bouwwerk moet gebouwd worden op +0,10 t.o.v. N.A.P. Peilen kunnen door de Gemeente, in vergunningsfase, door voortschrijdend inzicht worden aangepast.
3. Verkoper verklaart en Koper is er mee bekend dat in het kader van het bouwrijp maken van het Verkochte door of namens Verkoper werkzaamheden zijn of worden uitgevoerd van verschillende aard, zoals werkzaamheden in de sfeer van al dan niet partiële:
  - a) ontgraving van grond;
  - b) aanvulling van grond;
  - c) ophoging van grond;
  - d) voorbelasting van grond.Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond. die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte c.q. de wijze van fundering. Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele door Koper of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de grond of die verband houden met de in dit artikel genoemde gevolgen van de werkzaamheden die zijn uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken.
4. De Gemeente zal gefaseerd tot uitvoering van het woonrijp maken van het openbaar gebied (het gebied waarop openbare werken worden aangelegd, o.a. openbare verharding/infrastructuur, groen en water) overgaan op een nader te bepalen moment. Daarbij zal een afweging worden gemaakt op basis van het uitvoeringsstadium en de voortgang van het gebruik van de diverse bouwkaavels.





5. Koper dient zelf voor alle huisaansluitingen (riolering, water, elektra en data) te zorgen. De bouwer heeft een bouwaansluiting nodig (water en elektra). Koper is zich ervan bewust dat het aanvragen van aansluitingen zeker 13-18 weken kan duren. Koper zal tijdig overgaan tot het aanvragen van de aansluitingen om de voortgang van de realisatie van de woning te borgen.

### **Artikel 10. Zettingen**

1. Het Verkochte is gezien de samenstelling van de bodem ter plaatse, gevoelig voor zetting. Zetting is een proces waarbij grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van enkele tientallen centimeters is niet uitzonderlijk in dit gebied en daarbij dient Koper zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar zal optreden.
2. Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) en het Verkochte zijn door de Gemeente deels voorbelast, namelijk daar waar grote aanvullingen van grond plaatsvinden (voormalige bouwputten, rioolsleuven etc.). Dit zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt.
3. Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. De kans is groot dat zettingen leiden tot gevolgschade aan bestrating en/of tot wateroverlast door plasmvorming. Ook zijn de ophogingen die Koper in de komende jaren mogelijk dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes. Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.
4. Koper dient als zetting optreedt zelf maatregelen te nemen om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond. Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree(s) zelf op hoogte te houden evenals de rest van de tuin. Verkoper is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor de zettingen of de gevolgen daarvan.

### **Artikel 11. Lasten en baten**

1. De baten, lasten, belastingen en heffingen komen voor rekening van Koper met ingang van het Tijdstip van Levering. De dan lopende baten, lasten, belastingen en heffingen, zullen per die datum tussen Partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.



## **Artikel 12. Bouwplan Koper, kettingbeding**

1. Koper zal op het Verkochte voor eigen rekening en risico een vrijstaande woning met tuin en toebehoren realiseren conform de regels die gelden op grond van het bestemmingsplan, conform het Kavelpaspoort (**bijlage 3**) en conform het door Koper opgestelde en door de Gemeente ingevolge deze Koopovereenkomst goedgekeurde schetsontwerp. Koper kan alleen na voorafgaande toestemming van Verkoper wijzigingen in het schetsontwerp aanbrengen. Nadere uitwerking en invulling van het schetsontwerp is wel toegestaan, voor zover daarmee de randvoorwaarden en principes van het beoordeelde schetsontwerp niet worden gewijzigd. Als Koper ondanks het in dit artikellid bepaalde toch zonder toestemming van Verkoper afwijkt van het schetsontwerp, zal Verkoper hem in gebreke stellen en een redelijke termijn geven om de afwijkingen ongedaan te maken. Voldoet Koper daar niet aan, dan verbeurt hij per week of gedeelte daarvan dat niet aan de ongedaanmakingsverplichting wordt voldaan een boete aan Verkoper ter hoogte van 1% van de koopsom.
2. Koper zal zo spoedig mogelijk, maar voor het einde van het derde kwartaal van 2025 (dus uiterlijk op 30 september 2025) een ontvankelijke aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning ten behoeve van de in het eerste lid genoemde woning.
3. Koper zal binnen zes maanden na de datum waarop het Verkochte is geleverd en een onherroepelijke omgevingsvergunning als bedoeld in het vorige lid is verkregen, starten met de realisatie van de genoemde vrijstaande woning. De vrijstaande woning zal in een onafgebroken bouwstroom worden gerealiseerd en uiterlijk 18 maanden na start bouw gereed zijn.
4. Indien Koper niet aan zijn verplichtingen uit lid 2 en 3 van dit artikel voldoet, kan Verkoper te zijner keuze deze Koopovereenkomst ontbinden of nakoming vorderen. Koper verbeurt in beide gevallen een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom aan de Gemeente, onverminderd het recht de Gemeente vergoeding te vorderen van de werkelijk door haar geleden schade.

## **Artikel 13. Zelfbewoningsplicht**

1. Koper verplicht zich om de op het Verkochte te realiseren woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn huishouden) te bewonen. Het is Koper niet toegestaan om de woning aan derden te vervreemden of de woning geheel of gedeeltelijk te verhuren.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  - a) verkoop op voet van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
  - b) executoriale verkoop;
3. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel vervalt nadat de eindgebruiker de woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren na de eerste bewoning zelf heeft gebruikt/bewoond.
4. De Gemeente zal schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in geval dat Koper aantoont, dat er sprake is van:



- a) Directe bloedband. D.w.z. dat ouder(s) wel voor hun kind een woning mogen kopen of andersom: kinderen voor hun ouder(s). Er geldt dan een bewoningsplicht voor het kind (de ouder).
  - b) Verandering van werkring van de eindgebruiker op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - c) Overlijden van Koper of diens partner;
  - d) Ontbinding van het huwelijk, geregistreerd partnerschap of het notarieel geregistreerde samenlevingsverband van de eindgebruiker door echtscheiding dan wel beëindiging;
  - e) Verhuizing indien dit noodzakelijk is in verband met de gezondheid van Koper of een van zijn gezinsleden.
5. De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in geval van andere redenen dan hiervoor in lid 4 genoemd zijn. Aan deze schriftelijke ontheffing kunnen nadere voorwaarden door de Gemeente worden gesteld.
6. Wanneer Koper misbruik maakt van het bepaalde in lid 4 van dit artikel, waaronder mede begrepen het opgeven en/of schetsen van onjuiste feiten en/of omstandigheden, verbeurt Koper een niet voor matiging vatbare contractuele boete aan de Gemeente ter hoogte van EUR 100.000,-, onverminderd het recht van de Gemeente om de verleende ontheffing in te trekken en nakoming van het bepaalde in lid 1 te vorderen.
7. Bij het niet nakomen van de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel, is Koper aan de Gemeente onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter een éénmalige boete verschuldigd ter hoogte van EUR 100.000, onverminderd het recht de Gemeente vergoeding te vorderen van de werkelijk door hem geleden schade.

#### **Artikel 14. Parkeerplaats, erfafscheiding, tuin**

1. Koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning op het Verkochte voor zijn rekening op het Verkochte twee vanaf de openbare weg met auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, in stand te houden en voor die bestemming te gebruiken, alsmede te verbieden deze parkeerplaatsen in juridische of economische eigendom over te dragen dan wel te bezwaren met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht waardoor het gebruik van de parkeerplaatsen op een derde overgaat zonder dat de juridische of economische eigendom van de woning wordt overgedragen respectievelijk wordt bezwaard met een persoonlijk recht of beperkt zakelijk recht.
2. Koper is verplicht om voor eigen rekening en risico de hagen op te richten en in stand te houden die op tekening van het Verkochte (**bijlage 5**) als erfafscheiding zijn aangegeven. Deze hagen mogen (waar grenzend aan andere bouwkavels na akkoord van de burens) als mandelige haag worden gerealiseerd. Koper is verplicht deze hagen in stand te houden en in behoorlijke staat te onderhouden, en voorts deze hagen indien nodig te vervangen c.q. te vernieuwen. Koper dient zich verder te onthouden van al hetgeen de behoorlijke instandhouding van deze hagen kan



- schaden. De kosten van aankoop, aanleg, onderhoud, vervanging en vernieuwing zijn voor rekening en risico van Koper. Aanleg van de hagen vindt uiterlijk plaats in het eerstvolgende plantseizoen na oplevering van de op het Verkochte te realiseren woning.
3. Verkoper schenkt aan Koper de door Koper gekozen fruitboom. Koper heeft gekozen voor een [peer/appel/kers/pruim/kweepeer/druif/vijg]. Koper is verplicht om deze fruitboom in de tuin aan de voorzijde van de woning te planten, in stand te houden, te onderhouden en voor zover nodig te vervangen of te vernieuwen. De kosten van aanplant, onderhoud, vervanging en vernieuwing zijn voor rekening en risico van Koper. Levering en aanplant van de fruitboom vindt uiterlijk plaats in het eerstvolgende plantseizoen na oplevering van de op het Verkochte te realiseren woning.
  4. Bij overtreding van één of meerdere van de vorige leden van dit artikel verbeurt Koper een boete aan de Gemeente van EUR 500,- per dag of gedeelte daarvan dat Koper na voorafgaande ingebrekestelling in verzuim blijft met de naleving van de in dit artikel genoemde verplichtingen, onverminderd het recht de Gemeente vergoeding te vorderen van de werkelijk door hem geleden schade.

#### **Artikel 15. Kettingbeding en kwalitatieve verplichting**

1. Bij elke vervreemding van het Verkochte of een gedeelte daarvan c.q. bij iedere vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor een gebruiksrecht op het Verkochte door anderen wordt verkregen, het bepaalde in Artikel 12 tot en met Artikel 15 woordelijk in de notariële akte van levering worden opgenomen en aan de opvolger in eigendom of gebruiksrecht worden opgelegd en door hem ten behoeve van de Gemeente worden opgenomen, onder verbeurte van een door het enkele feit van overtreding aan de Gemeente verschuldigde boete gelijk aan de koopprijs van het Verkochte. Indien en voor zover deze bedingen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen dienen zij tevens als kwalitatieve verplichtingen ten gunste van de Gemeente te worden opgenomen en namens de Gemeente te worden aanvaard.

#### **Artikel 16. Gedoogplicht openbare voorzieningen**

1. Koper moet gedogen dat op, in, aan of boven het Verkochte zoveel en zodanige openbare voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als de Gemeente in het algemeen belang wenselijk acht.
2. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop de openbare voorzieningen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade voert de Gemeente overleg met Koper.
3. Koper is verplicht al hetgeen krachtens het eerste lid van dit artikel is aangebracht te laten bestaan en zich te onthouden van al datgene waardoor de uitoefening van dit recht zal kunnen worden geschaad of de bereikbaarheid en bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar kan komen.
4. De bepalingen in lid 1 en 3 rusten als een kwalitatieve verplichting op het Verkochte en gaan van rechtswege over op degenen die het goed onder bijzondere



titel zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik, onder welke benaming dan ook, van het goed zullen verkrijgen.

#### **Artikel 17. Kostenverhaal**

1. De door of vanwege de Gemeente gemaakte kosten in verband met de ontwikkeling en realisatie van de woning op het Verkochte zijn begrepen in de koopprijs.

#### **Artikel 18. Afvoer van hemelwater, riolering en nutsvoorzieningen**

1. Ten aanzien van de afvoer van het hemelwater gelden voor de inrichting en het gebruik van de bouwkevel de volgende uitgangspunten:
  - a) vasthouden, bergen en afvoeren;
  - b) schoonhouden, scheiden en zuiveren;Deze uitgangspunten houden in dat hemelwater eerst zoveel mogelijk wordt vastgehouden, daarna zoveel mogelijk op het eigen perceel voor hergebruik wordt geborgen en als laatste wordt afgevoerd. Hemelwater dat niet geborgen kan worden, vloeit oppervlakkig van de kavel naar het openbaar gebied en wordt via kolken in het openbaar gebied op het hemelwaterriool geloosd en/of wordt rechtstreeks geloosd op het hemelwaterriool.  
Daarnaast houdt dit in dat hemelwater zoveel mogelijk wordt schoongehouden, gescheiden wordt gehouden van afvalwater en zo nodig wordt gezuiverd alvorens te worden geloosd.
2. Koper is verantwoordelijk voor het ontwerp, de aanleg en aansluiting van zijn terreinleiding(-en) op de tot de erfgrans aangebrachte gemeentelijke aansluitleiding(-en). In de aansluiting(-en) moet een ontstoppingsstuk worden aangebracht. Voorafgaand aan het realiseren van voornoemde aansluiting(-en) moet men contact opnemen met de Gemeente om de Gemeente op de hoogte te stellen. De uitvoering van de aansluiting wordt ter goedkeuring gecontroleerd.
3. Koper is zelf verantwoordelijk voor vervuiling en/of schade aan het riool op de bouwkevel ten gevolge van de (bouw)werkzaamheden dan wel door oneigenlijk en/of foutief gebruik van het riool.
4. Koper dient tijdig bij de nuts- en telecombedrijven een (bouw)aansluiting aan te vragen. In alle gevallen is dit voor rekening en verantwoordelijkheid van Koper. Alle huisaansluitingen van de nutsvoorzieningen en telecomvoorzieningen moeten bij voorkeur in de inrit van de bouwkevel worden opgenomen.

#### **Artikel 19. Voorzieningen tijdens de bouwwerkzaamheden**

1. Bij het heien van funderingspalen ontstaan trillingen, deze trillingen kunnen schadelijk zijn voor de bebouwing in de omgeving. Koper dient tijdens de heiwerkzaamheden te voorkomen dat er grensoverschrijdende trillingen worden veroorzaakt conform de SBR richtlijn 2017 A en B aan de belendingen. Koper dient tijdens de heiwerkzaamheden aan te tonen dat er voldaan wordt aan de voornoemde richtlijn. Door middel van het uitvoeren van trillingsmetingen,



- uitgevoerd conform de richtlijn SBR A-B 2017, kan direct worden bepaald of de optredende trillingen schade veroorzaken aan de omliggende belendingen.
2. Koper is verplicht om de aanvoer van materieel en materialen via een nog nader door de Gemeente aan te geven bouwroute te laten plaatsvinden. Transport dient onder de volgende voorwaarden te worden uitgevoerd:
    - a) Bij transportbewegingen van zwaar vrachtverkeer verkeerregelaars inzetten;
    - b) Principe van rechts in rechts uit dient te worden toegepast;
    - c) Bij inzet verkeersregelaars ook de borden let op verkeersregelaars plaatsen;
    - d) Transport minimaal vijf (5) werkdagen van tevoren melden.
  3. Schade die voortvloeit uit een niet (duidelijk) nakomen hiervan, komt voor rekening van Koper.

### **Artikel 20. Ingebrekestelling en ontbinding**

1. Indien één van Partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de andere partij deze Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden met een schriftelijke verklaring.
2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling.
3. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming, zal de nalatige partij ten behoeve van zijn wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
4. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de dag waarin hij in verzuim is geraakt voor iedere dag of deel daarvan dat hij met nakoming in gebreke blijft een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
5. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
6. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.



7. De Notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door Koper onherroepelijk gemachtigd, om:
  - a) indien Koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit de bij de Notaris gestorte waarborgsom, aan Verkoper te betalen.
  - b) indien het geval van zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan Verkoper te betalen;
  - c) indien beide partijen tekortschieten of de Notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.
8. Dit artikel is niet meer van toepassing na het Tijdstip van Levering.

### **Artikel 21. Woonplaatskeuze**

1. Deze Koopovereenkomst zal berusten ten kantore van de Notaris, en partijen kiezen ter zake van deze Koopovereenkomst woonplaats, ten kantore van de Notaris

### **Artikel 22. Ontbindende voorwaarden**

1. Deze Koopovereenkomst kan door Verkoper worden ontbonden:
  - a) indien Koper niet binnen twee maanden na ondertekening van deze Koopovereenkomst een definitief schetsontwerp heeft ingediend zoals bedoeld in Artikel 5; of:
  - b) indien de Gemeente het door Koper ingediende definitieve schetsontwerp op grond van Artikel 5 van deze koopovereenkomst definitief heeft afgekeurd, zoals bedoeld in Artikel 5.5.
2. Deze Koopovereenkomst kan door Koper worden ontbonden indien:
  - a) Koper uiterlijk binnen 6 maanden na ondertekening van deze Koopovereenkomst voor de financiering van de koopsom van het Verkochte inclusief kosten van realisatie van de woning op het Verkochte, voor een bedrag van EUR <bedrag>, zegge <bedrag in letters> euro, geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen. Bij een beroep op dit artikel dient Koper ten minste één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan Verkoper te overleggen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
3. Deze Overeenkomst kan door Koper en Verkoper worden ontbonden indien:
  - a) Koper niet uiterlijk binnen 24 maanden na ondertekening van deze Overeenkomst een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen voor het in Artikel 12 van deze Overeenkomst genoemde bouwplan.
4. De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de tiende werkdag na de datum



waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de andere partij is ontvangen. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij aangetekende brief.

### **Artikel 23. Slotbepalingen**

1. Alle in deze Koopovereenkomst genoemde bedragen zijn exclusief de wettelijk verschuldigde btw en eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting.
2. De Optieovereenkomst tussen partijen komt met ondertekening van deze Koopovereenkomst te vervallen.
3. Voor zover relevant en voor zover daarvan niet in deze Koopovereenkomst is afgeweken, is de inhoud van de Leidraad Verkoopprocedure van toepassing op deze Koopovereenkomst.
4. Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing
5. De Rechtbank Rotterdam is bij uitsluiting bevoegd om van geschillen over deze Koopovereenkomst in eerste aanleg kennis te nemen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

.....  
<NAAM ONDERTEKENAAR 1>  
Gemeente Voorne aan Zee

.....  
<NAAM KOPER 1>

Datum: .....

Datum: .....

.....  
<NAAM KOPER 2>

Datum: .....

### **Bijlagen**

1. Beeldkwaliteitsplan
2. Handvatten voor de architect
3. Kavelpaspoort
4. Leidraad Verkoopprocedure
5. Verkooptekening
6. Tekening ingemeten funderingsresten