

Koopovereenkomst Kloosterakker fase 1b.

De ondergetekenden:

1. Gemeente Assen rechtsgeldig vertegenwoordigd door E. Kamphuis, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 1 september 2016, BB 00471/P109014, hierna te noemen "de **Gemeente**";

en
2. gevestigd , te kvk nummer , te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door handelend als directeur geboren op , hierna te noemen Koper;

de Gemeente en Koper gezamenlijk te noemen "Partijen".

In aanmerking nemende dat:

- De AVV maart 2022 (Algemene Verkoopvoorwaarden maart 2022) op deze overeenkomst van toepassing zijn (**bijlage 4**).

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

- De gemeente eigenaar is van het registergoed plaatselijk bekend kadastraal bekend, gemeente Assen, sectie Q nummer gedeeltelijk;
- Partijen de planontwikkeling voor deze percelen via een openbare aanbesteding ter hand hebben genomen;
- Partijen in de onderhavige overeenkomst hun afspraken wensen vast te leggen;
- Koper woningen wil realiseren op het registergoed;

Artikel 1 Te verkopen object

De gemeente verkoopt aan koper:

De percelen grond, kadastraal bekend gemeente Assen, sectie Q nummer , gedeeltelijk groot circa m² zoals gearceerd is weergegeven op tekening met nummer (bijlage 1), hierna te noemen "het registergoed", ten behoeve van de bouw van woningen aan de in het deelplan Kloosterakker in de wijk Kloosterveen.

Artikel 2 Algemene verkoopvoorwaarden

Op deze Koopovereenkomst zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Assen maart 2022 (hierna: AVV maart 2022) van toepassing, tenzij daarvan in deze Koopovereenkomst wordt afgeweken. De AVV maart 2022 zijn als **bijlage 4** bij deze overeenkomst gevoegd. Hoofdstuk 4 van de AVV maart 2022 is niet van toepassing. Bij tegenstrijdigheid tussen de

bepalingen van deze Koopovereenkomst en de bepalingen van de AVV maart 2022, prevaleren de bepalingen van deze Koopovereenkomst.

Artikel 3 Koopsom

1. De koopsom van het registergoed bedraagt € ,-- kosten koper (zegge:), exclusief verschuldigde omzetbelasting, thans 21 %, prijspeil 2023.
2. Per 01-01-2025 indexatie met 4%.
3. Alle kosten van de overdracht waaronder begrepen het kadastrale recht zijn voor rekening van koper.
4. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2. lid a van de AVV2022 dient Koper de koopsom inclusief de eventueel daarover verschuldigde belastingen uiterlijk binnen twee maanden na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te hebben voldaan aan de gemeente of aan de notaris voor wie de akte wordt ondertekend.
5. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2. lid b van de AVV2022 is Koper in verzuim indien de koopsom niet binnen de in het eerste lid van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen. In dat geval is Koper over de koopsom, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder dat een ingebrekestelling is vereist, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, rente verschuldigd. Het rentepercentage, te berekenen over de koopsom, is 5%.

Artikel 4 Bijzondere Voorwaarden verkoop

Algemeen)

1. De kavels zijn kadastraal aangeduid met voorlopige grenzen. Zodra de bebouwing is gesticht en voordat met de aanleg van de tuin inclusief erfafscheiding wordt begonnen dient Koper de Gemeente te vragen de grenzen definitief aan te wijzen. Het kadaster zal de definitieve grenzen aanwijzen en Partijen in de gelegenheid stellen daarbij aanwezig te zijn.
2. De resultaten van het in artikel 2.5 sub b van de AVV maart 2022 bedoelde onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Diverse (water)bodemonderzoeken Kloosterveen III te Assen' van Tauw d.d.1 maart 2019, projectnummer 1265705. Tevens zijn de resultaten van het onderzoek 'Assen, Verkennend bodemonderzoek (PFAS) Kloosterakker' vastgelegd in het rapport van Tauw d.d. 19-02-2020, projectnummer 1272967. Beide rapporten zijn aan Koper beschikbaar gesteld via www.assen.nl.
3. *Niet toegankelijke zijde:* Op de Verkooptekening.... Is een niet-toegankelijke zijde aangegeven. Het is Koper niet toegestaan de kavel vanaf die zijde bereikbaar te maken. Dit zijn de kavels met de nummers en
4. *Gescheiden water afvoer:* Koper draagt er zorg voor dat het afvalwater van de Onroerende zaak gescheiden geloosd wordt: het vuilwater op het vuilwaterriool en het hemelwater op het aanwezige regenwatersysteem. Door de Gemeente worden twee riooluitleggers aangelegd, één ten behoeve van het vuil water en één ten behoeve van het hemelwater, tot circa één meter binnen de begrenzing van de Onroerende Zaak. In afwijking van artikel 3.2 AVV maart 2022 zijn deze kosten bij de koopprijs inbegrepen. Koper is verplicht op zijn kosten voor zowel het hemelwater als het vuilwater systeem een erfscheidingsput te plaatsen (type SK 315 wavin of gelijkwaardig). Koper zal deze voorzieningen ten behoeve van de afvoer van water niet verwijderen en Koper zal zich onthouden van elke handeling waardoor de goede werking van de voorzieningen kan worden belet of belemmerd (bijvoorbeeld het aanbrengen van bouwwerken of diepwortelende planten boven de leidingen).
5. *Oppervlakkige waterafvoer:* In afwijking van artikel 3.3 AVV maart 2022 kan drainage niet worden aangesloten op het hemelwatersysteem van de Onroerende Zaak, omdat het hemelwater in Kloosterakker oppervlakkig wordt afgevoerd. Koper is zelf verantwoordelijk voor de waterhuishouding op de Onroerende zaak.

6. *Hagen*: Koper dient op de Onroerende zaak aan de zijde zoals is aangegeven op de Verkooptekening, 1a en 1b, **(bijlage 2 en 3)** één meter uit de erfgrens grenzend aan het openbaar gebied vrij te houden. De Gemeente zal op de Onroerende zaak op 0,5 meter vanuit de erfgrens grenzend aan het openbaar gebied haagbeplanting aanbrengen. Deze haagbeplanting wordt door de Gemeente na oplevering van de woning geplant in het eerst volgende plantseizoen. Deze haag zal een ruimtebeslag kennen van ongeveer 1 meter breedte. De hoogte van de haag zal ongeveer 80 centimeter bedragen. Koper is verplicht deze haagbeplanting te dulden, in stand te houden en te onderhouden, met dien verstande dat de haagbeplantingen aan de zijde van het openbare gebied en de bovenzijde gedurende de eerste drie jaar na aanplant door de Gemeente zullen worden
7. *Nestkasten*: Koper is verplicht om in de woning in de noord- of oostgevel 2 nestkasten in te metselen ten behoeve van gierzwaluw en/of huismus en één inbouwverblijfplaats voor vleermuizen in de west- of zuidgevel te realiseren en in stand te houden **(bijlage 5)**.
8. *Erfafscheiding met klimop*: Voor de kavels , geldt dat Koper een erfafscheiding met klimop zoals op de Verkooptekeningen met de nummers en staat aangegeven te realiseren, in stand te houden en te onderhouden. Op deze bepaling zijn de artikelen 2.13 en 2.14 van de AVV maart 2022 van toepassing.

Artikel 7 Kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen.

1. Partijen komen overeen dat de volgende bepalingen worden overeengekomen als kettingbeding in de zin van artikel 2.13 AVV maart 2022:
 - a. Artikel 2.12 AVV maart 2022 (Niet-nakoming van verplichtingen, boetebepaling)
 - b. Artikel 2.13 AVV maart 2022 (Kettingbeding en derdenbeding)
 - c. Artikel 3.7 AVV maart 2022 (Bouwplicht, termijnen)
 - d. Artikel 3.9 AVV maart 2022 (Bouwmaterialen)
 - e. Artikel 3.10 AVV maart 2022 (Nutsvoorzieningen)
 - f. Artikel 8.3 Koopovereenkomst (Niet toegankelijke zijde)
 - g. Artikel 8.4 Koopovereenkomst (Gescheiden waterafvoer)
 - h. Artikel 8.5 Koopovereenkomst (Oppervlakkige waterafvoerwaterafvoer)
 - i. Artikel 8.6 Koopovereenkomst (Hagen)
 - j. Artikel 8.7 Koopovereenkomst (Nestkasten)
 - k. Artikel 8.8 Koopovereenkomst (Erfafscheiding met klimop)
2. Partijen komen overeen dat de volgende bepalingen worden overeengekomen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 2.14 AVV maart 2022 (een en ander zover die bepalingen een dulden of niet-doen inhouden en derhalve als kwalitatieve verplichting kunnen worden aangegaan):
 - a. Artikel 2.11 AVV maart 2022 (Verbod splitsing)
 - b. Artikel 3.1 AVV maart 2022 (Gedoogplicht)
 - c. Artikel 3.4 AVV maart 2022 (Bouwverbod)
 - d. Artikel 3.7 sub d. en sub e. AVV maart 2022 (Bouwplicht, termijnen)
 - e. Artikel 8.3 Koopovereenkomst (Niet toegankelijke zijde)
 - f. Artikel 8.4 Koopovereenkomst (Gescheiden waterafvoer)
 - g. Artikel 8.5 Koopovereenkomst (Oppervlakkige waterafvoerwaterafvoer)
 - h. Artikel 8.6 Koopovereenkomst (Hagen)
 - i. Artikel 8.7 Koopovereenkomst (Nestkasten)
 - j. Artikel 8.8 Koopovereenkomst (Erfafscheiding met klimop)

Artikel 8 Bijlagen

De volgende bij deze Koopovereenkomst gevoegde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze Koopovereenkomst, welke bijlagen als zodanig door beide Partijen zijn gewaarmerkt:

- Bijlage 2: Verkooptekening met nummer , d.d.
Bijlage 4: AVV maart 2022 (Algemene Verkoopvoorwaarden maart 2022)
Bijlage 5. Situatie nestkasten d.d.

Voor zover de inhoud van een bijlage in strijd is met het bepaalde in deze Koopovereenkomst, prevaleren de bepalingen in deze Koopovereenkomst.

Aldus in tweevoud getekend,

Plaats:

Datum:

E. Kamphuis
gemeente