

KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL SCHUYTS BOS - SCHUYTGRAAF

Ondergetekenden,

1. **De gemeente Arnhem**, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf-Peerenboom, clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed, daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester respectievelijk het college van burgemeester en wethouders op zesentwintig november tweeduizend negentien genomen Algemeen mandaat-, volmacht- en machtigingsbesluit gemeente Arnhem 2020, zaaknummer 421195, en het door de gemeentesecretaris op zevenentwintig november tweeduizend negentien genomen Algemeen ondermandaat-, ondervolmacht- en ondermachtigingsbesluit Gemeentesecretaris gemeente Arnhem 2020, zaaknummer 421939, hierna te noemen: "**de Gemeente of Verkoper**";
2. a. **de heer @@**, geboren te @@ op @@, zich legitimerend met een paspoort met nummer , geldig tot ,
b. **mevrouw @@@**, geboren te @@ op @@, zich legitimerend met een paspoort met nummer , geldig tot

hierna te noemen **Koper**;

hierna ook gezamenlijk te noemen: "**Partijen**";

Komen overeen als volgt:

1. Partijen hebben op @@@@#@ een reserveringsovereenkomst gesloten voor de reservering van kavel nummer @, zijnde een bouwkaavel gelegen binnen het project 'kavels Schuyts Bos' te Arnhem, sectie AF, nummers @@@ gedeeltelijk, respectievelijk @@@ gedeeltelijk, gezamenlijk groot ca. @@ m² (hierna te noemen de bouwkaavel). De bouwkaavel is op tekening nummer 2021-SI-00061-201@, gedateerd 18-11-2021, met arcering schetsmatig aangegeven als Bijlage 1 bij deze overeenkomst.
2. Koper wenst over te gaan tot koop van het onder overweging 1 genoemde bouwkaavel.
3. Partijen willen in deze overeenkomst de afspraken omtrent de koop van dit bouwkaavel vastleggen.
4. Koper is er mee bekend dat er diverse plannen zijn waarin regels zijn vastgelegd waaraan voldaan dient te worden zoals het bestemmingsplan, het exploitatieplan Schuytgraaf, het landschappelijk inpassingsplan, het bouwbesluit, het bouwplaatsreglement, de bouwverordening, en de Brochure 'Schuyts Bos, natuurlijk wonen'.



CONCEPT TER BESPREKING.
AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.
OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET
BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -
OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT
STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT
GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

Op deze Koopovereenkomst zijn de volgende bepalingen van toepassing:

Artikel 1 Definities

Afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie

Deze afdeling van de gemeente Arnhem is onderdeel van het cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed en treedt op als verkopende partij. Op deze afdeling is ook de **Kavelcoördinator** werkzaam. De Kavelcoördinator is voor Koper de contactpersoon vanuit de gemeente voor zaken betreffende de Bouwkavel.

Bestemmingsplan:

Het Bestemmingsplan Chw Schuytgraaf Veegplan 2017, herziening velden 3 Noord en 23, zoals vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Arnhem op 29-09-2021, besluitnummer 593374. Het volledige Bestemmingsplan inclusief plankaart is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl, ID NL.IMRO.0202.977-0301.

Bouwcoördinator:

Door de gemeente aangestelde persoon die gedurende de realisatie van het Bouwplan en de voorbereiding hiervan als taak heeft de onderlinge afstemming van de uitvoeringswerkzaamheden van diverse aannemers en instanties.

Bouwkavel:

Kavel nummer @, zijnde een bouwkavel gelegen binnen het project 'kavels Schuyts Bos' te Arnhem, sectie AF, nummers @@@ gedeeltelijk, respectievelijk @@@@ gedeeltelijk, gezamenlijk groot ca. @@ m² (hierna te noemen de bouwkavel). De bouwkavel is op tekening nummer 2021-SI-00061-201@, gedateerd 18-11-2021, met arcering schetsmatig aangegeven als Bijlage 1 bij deze overeenkomst.

Bouwplan:

Het Voorlopig Ontwerp (VO) respectievelijk Definitief Ontwerp (DO) voor de op de Bouwkavel te realiseren Opstallen, een en ander zoals bedoeld in artikel 52 van de Standaardvoorwaarden 1997, Rechtsverhouding opdrachtgever-architect (de SR 1997).

Bouwrijp maken:

Het geschikt maken (van gronden) voor verdere inrichting en bebouwing, omfattende in hoofdzaak sloop van te verwijderen bestaande opstallen c.q. bovengrondse en ondergrondse obstakels (in zodanige mate en op zodanige wijze dat de betreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting), bodemsanering (conform de eisen van het terzake bevoegde overheidsgezag), terreinophoging, aanleg van riolering en aanleg van bouwwegen en coördinatie van nutsleidingen.

College:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem.

Kwaliteitsteam Schuytgraaf:

Het Kwaliteitsteam Schuytgraaf bewaakt de essenties van het planconcept en de beeldkwaliteit van Schuytgraaf. De opzet en werkwijze is nader uitgewerkt in Bijlage 3.



CONCEPT TER BESPREKING.
AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.
OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET
BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -
OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT
STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT
GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

Nadere Randvoorwaarden:

De randvoorwaarden die van toepassing zijn op het Bouwplan en de inrichting van de Bouwkavel, zoals opgenomen op de bladzijden 8 t/m 12 van de brochure 'Schuyts Bos, natuurlijk wonen' welke als Bijlage 7 aan onderhavige Koopovereenkomst is gevoegd. De Nadere Randvoorwaarden beperken de (bouw-)mogelijkheden van de Bouwkavel op onderdelen ten opzichte van hetgeen in het Bestemmingsplan is omschreven.

Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA):

Een regionale uitvoeringsdienst voor vergunningverlening, toezicht en handhaving op het gebied van onder andere bouwen. Bij deze dienst dient Koper de aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor toetsing aan onder andere het Bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de bouwverordening. Ook werken op deze dienst de bouwinspecteurs.

Onherroepelijke omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning voor bouwen waartegen binnen 6 weken na bekendmaking van de verlening door de gemeente geen bezwaar is ingediend.

Openbaar gebied:

De delen van het Plangebied die niet zijn of zullen worden bestemd tot Bouwkavels.

Opstallen:

De te realiseren bebouwing op de Bouwkavel en waarvoor een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt of is ingediend bij gemeente.

Overeenkomst:

Deze koopovereenkomst waarin Partijen nadere afspraken vastleggen over de koop van kavel @@@ Schuyts Bos.

Plangebied:

Plangebied Schuytgraaf overeenkomstig het gebied volgens het Bestemmingsplan Chw Schuytgraaf Veegplan 2017. herziening velden 3 Noord en 23.

Principeoverleg:

Een ambtelijke toets van het voorlopig ontwerp voor de op de Bouwkavel te realiseren Opstallen welke voor de verkoopprocedure in de plaats gesteld kan worden van een Vooroverleg.

Start bouw:

De datum waarop wordt gestart met de bouwwerkzaamheden van de Opstallen op de Bouwkavel, waaronder wordt verstaan de werkzaamheden voor de aanleg van de fundering c.q. het aanbrengen van de funderingspalen.

Vooroverleg:

Een toets van het Voorlopig Ontwerp voor de op de Bouwkavel te realiseren Opstallen. Onderdeel hiervan is de toetsing aan het Bestemmingsplan en aan de redelijke eisen van welstand.



CONCEPT TER BESPREKING.
AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.
OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET
BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -
OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT
STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT
GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

Woonrijp maken:

Het inrichten van het Openbaar gebied omvattende in hoofdzaak: de aanleg van wegen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, openbaar groen, waterpartijen, voorzieningen voor verkeersgeleiding en verkeersregeling, straatmeubilair, straatnaamborden, huisnummering, straatverlichting, brandkranen en eventuele bodempassages, alsmede het doen aanleggen van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (exclusief huisaansluitingen). Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente niet eerder start met Woonrijp maken dan op het moment dat de woningen in het Plangebied zijn opgeleverd.

Artikel 2 De koopsom, notariële akte van levering en betaling

- 2.1 De koopsom van de Bouwkavel bedraagt € @@@@ (**zegge: @@ euro) Vrij op Naam**, inclusief 21% BTW.
- 2.2 Verkoper verklaart voor wat betreft het Verkochte dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat het Verkochte een bouwterrein is als bedoeld in artikel 11, lid 4 juncto artikel 11 lid 1 onderdeel a, 1°, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat hij omzetbelasting in rekening brengt aan Koper wegens de levering van het Verkochte en met betrekking tot de overdrachtsbelasting een beroep kan worden gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- 2.3 De voor de overdracht vereiste notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen, of diens waarnemer, verbonden aan Dirkzwager N.V. te Arnhem, hierna te noemen "de notaris". De koopsom inclusief omzetbelasting wordt door Koper voldaan voor het tijdstip van het passeren van de notariële akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris per valuta van die dag.
- 2.4 Indien de notariële akte van levering niet op @@ [datum 5 maanden na datum ondertekening van deze overeenkomst] is gepasseerd, dan is Koper aan Verkoper een rentevergoeding verschuldigd van 6% op jaarbasis over de koopsom inclusief 21% omzetbelasting, vanaf deze datum tot aan het moment van passeren van de notariële akte van levering, te voldoen gelijktijdig met het voldoen van de koopsom. Deze te betalen rente is eveneens belast met 21% omzetbelasting. De rente over de koopsom zal bij Koper niet in rekening worden gebracht voor de periode dat Verkoper aanwijsbaar schuldig is aan de vertraging. Verkoper heeft een inspanningsverplichting om de Bouwkavel uiterlijk @@@@ Bouwrijp en gereed voor levering te hebben. Overschrijding van deze termijn levert geen toerekenbare tekortkoming op.
- 2.5 De notariële kosten ter zake van deze Koopovereenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte en het kadastrale recht alsmede de eventueel over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.
- 2.6 De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte worden niet verrekend.
- 2.7 Bij de levering van de Bouwkavel wordt de door Koper vooraf betaalde reserveringsvergoeding ten bedrage van € 850,00 incl. BTW, als overeengekomen in de Reserveringsovereenkomst d.d. @@@ @@@ @@@, verrekend met de koopsom. De eventueel extra betaalde reserveringsvergoeding wordt niet verrekend of terugbetaald.

Artikel 3 Bestemming en gebruik

- 3.1 Het Verkochte mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de bouw van één eengezinswoning, een en ander met inachtneming van de geldende publiekrechtelijke regels, waaronder begrepen het Bestemmingsplan dat voor het Plangebied van kracht is.
- 3.2 Een ander gebruik dan in lid 1 omschreven is slechts toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming – financiële - voorwaarden kunnen worden verbonden. Bedoelde toestemming staat los van eventueel anderszins vereiste goedkeuringen (vergunningen, vrijstellingen e.d.).

Artikel 4 Juridische levering

- 4.1 De juridische levering van het Verkochte geschiedt onvoorwaardelijk, vrij van beslagen, hypotheek en inschrijvingen daarvan, vrij van beperkte rechten, met uitzondering van het recht van opstal gevestigd ten behoeve van Vattenfall Warmte N.V. (bijlage 9), gevestigd te Amsterdam, doch met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- 4.2 Verkoper heeft kennis gegeven van alle haar bekende aan het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijvend en/of voortvloeiend uit de laatste akte van levering. Het uitgevoerde kadastrale onderzoek is als Bijlage 4 gevoegd bij deze overeenkomst. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze akte en van het erfdienstbaarhedenonderzoek en aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit deze akte en het erfdienstbaarhedenonderzoek. Koper aanvaardt eveneens de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 5 Feitelijke levering en staat van het Verkochte

- 5.1 De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na het passeren van de notariële akte van levering (de juridische levering), of zoveel eerder als Partijen nader overeenkomen, doch vrij van gebruiksrechten en aanspraken.
- 5.2 Vanaf het tijdstip van feitelijke levering, komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en komt het Verkochte geheel voor zijn risico.



CONCEPT TER BESPREKING.

AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND. OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN - OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

- 5.3 De Bouwkavel zal bij levering, voor rekening en risico van Verkoper Bouwrijp zijn gemaakt, een en ander overeenkomstig de door de gemeente opgestelde bestekken en tekeningen Bouw- en Woonrijp maken, conform het gestelde in het Bouwplaatsreglement (Bijlage 6). Het Openbaar gebied in het Plangebied is door de gemeente ingericht. Overigens zijn de Bouwkavels die Verkoper levert aan de Koper bouwrijp in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en de daarop gebaseerde regelgeving.
- 5.4 De Bouwkavel zal bij levering, geschikt zijn voor het gebruik waartoe de desbetreffende Bouwkavel blijkens het Bouwplan bestemd is, namelijk een eengezinswoning met tuin, zulks overeenkomstig de ten tijde van de levering ter zake geldende milieuwet en regelgeving. De gemeente heeft de kavel, conform het Landschappelijk inpassingsplan, voorzien van een haag op de erfgrenzen en één boom op de kavel. Het landschappelijk inpassingsplan is als Bijlage 10 toegevoegd aan deze overeenkomst.
- 5.5 In verband met de onderhavige verkoop is in opdracht van de gemeente Arnhem door Bureau Econsultancy verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het Plangebied. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in een rapport d.d. 17 mei 2019 met kenmerk: 9093.001 (Bijlage 8) Op basis van de onderzoeken is geconcludeerd dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn voor de uitgifte van de grond.
- 5.6 Het risico dat na het tijdstip van risico-overgang van het Verkochte blijkt dat nog niet gesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is geheel voor rekening van Koper, tenzij Koper kan aantonen dat deze verontreiniging aan Verkoper bekend was of redelijkerwijze bekend had moeten zijn. Voor zover blijkt dat de grond of het grondwater ten tijde van de levering verontreinigd is en deze verontreiniging bij Verkoper bekend wordt geacht, maar:
- niet is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de ten tijde van de levering geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak, en/of
 - voor de Koper gezien het aan Partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs aanvaardbaar is te achten, dan is het risico van deze verontreiniging geheel voor rekening van Koper.
- 5.7 In het Verkochte zijn op het moment van levering geen ondergrondse tanks, zoals olie- of septictanks voor het opslaan van vloeistoffen of kelders voor de opslag van vloeibare stoffen, aanwezig.
- 5.8 Koper aanvaardt het Verkochte met het door Verkoper aangegeven peil van het Openbaar gebied en is gehouden daar met het kavelpeil en het vloerpeil van de Opstallen op aan te sluiten op zodanige wijze dat geen overlast wordt veroorzaakt bij naastgelegen percelen en de bovengrondse afvoer van hemelwater is gegarandeerd.
- 5.9 Koper dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor een onderzoek naar de draagkracht van de bodem.



CONCEPT TER BESPREKING.
AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.
OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET
BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -
OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT
STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT
GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

- 5.10 Koper is zich bewust van het feit dat het gebied waar het Verkochte in is gelegen een woonwijk in aanbouw is en dat er derhalve mogelijke aanpassingen en wijzigingen worden aangebracht in het Openbare gebied. Koper verklaart nu en voor alsdan geen aanspraak te maken (dan wel derden in zijn naam daartoe op te laten treden) op schadevergoeding of enige andere vergoeding hoe ook genaamd, dan wel bezwaar te maken op aanpassingen.

Artikel 6 Schouw, inmeting en over- en ondermaat

- 6.1 Voorafgaand aan de feitelijke en juridische levering vindt een gezamenlijke schouw plaats. Hierbij zijn Verkoper en Koper (of gemachtigde namens Koper) aanwezig, waarbij op dat moment de Bouwkavel Bouwrijp verklaard wordt en waarbij tevens de maatvoering, hoogteligging en de aanplant van de boom en hagen op de erfgrans akkoord verklaard worden. Van deze gezamenlijke schouw wordt een proces verbaal opgesteld. Het ondertekende proces verbaal van schouw wordt als bijlage aan de notariële akte van levering gehecht.
- 6.2 Het Verkochte zal eenmaal voor rekening van Verkoper worden ingemeten en gemarkeerd. Deze inmeting en markering zal plaatsvinden uiterlijk op het moment van schouw. Koper dient aanwezig of vertegenwoordigd te zijn bij de schouw en dient zich ervan te overtuigen dat de inmeting en markering correct zijn, bij gebreke waarvan hij geacht wordt deze volledig te hebben aanvaard. Door de hiervoor bedoelde inmeting en markering staat de ligging en omvang van de Bouwkavel tussen Verkoper en Koper vast.
- 6.3 Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij de Koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. Koper is ermee bekend dat het Kadaster op een later moment tot inmeting van de door Partijen overeengekomen grenzen zal overgaan.
- 6.4 Verschil tussen de grootte van het Verkochte zoals in deze Koopovereenkomst is aangegeven, en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, wordt niet tussen Partijen verrekend.

Artikel 7 Garantieverklaringen van Verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het overigens in deze Koopovereenkomst bepaalde, het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. het Verkochte zal ten tijde van de levering geheel vrij zijn van aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
- c. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- d. aan Verkoper is betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - door de Gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht.
- e. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;

- f. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkaveling respectievelijk herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen, en ten aanzien van het Verkochte bestaat geen verplichting om het Verkochte te koop aan te bieden aan de gemeente, de provincie of het rijk op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Artikel 8 Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper

Verkoper staat er voor in dat zij dan wel haar makelaar en/of een andere door haar bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt de risico's voortvloeiende uit feiten die aan haar, dan wel haar makelaar en/of een andere door haar bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, ter zake van het Verkochte bekend zijn of haar uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden.

Artikel 9 Waarborgsom, bankgarantie

- 9.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper uit hoofde van deze Koopovereenkomst wordt door Koper uiterlijk **zeven weken** na de totstandkoming van de Koopovereenkomst gestort als waarborgsom in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening, een bedrag van 10% van de koopsom inclusief omzetbelasting.
- 9.2 In plaats van storting van de in lid 1 bedoelde waarborgsom kan Koper desgewenst binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris, een bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren, afgegeven door een bank in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, door een verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht of door een, zulks ter beoordeling van de notaris, te goeder naam bekend staande buitenlandse bank. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien één maand voor het verlopen van de geldigheidstermijn van de bankgarantie het Registergoed niet aan Koper is geleverd, dan zal telkens verlenging van de garantie met zes maanden plaats dienen te vinden.
- 9.3 De waarborgsom zal in laatste instantie met de koopsom worden verrekend.
- 9.4 Bij het niet voldoen aan de betaling van de waarborgsom binnen de termijnen zoals genoemd in artikel 9.1 en 9.2 is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig euro (€ 50,00) per dag voor elke dag dat de overtreding duurt. De boete komt ten bate van Verkoper, te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
- 9.5 Bij ontbinding van deze overeenkomst zal de waarborgsom worden ingevorderd.
- 9.6 Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de Koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege aan Verkoper zijn verbeurd, dan wel de gedeponeerde bankgarantie door Verkoper worden ingevorderd.

Artikel 10 Ontwerp

- 10.1 Het door Koper te realiseren Bouwplan dient te voldoen aan het Algemeen programma van eisen woningontwerpen, zoals opgenomen in het Handboek Bouwkavels Schuytgraaf welke als Bijlage 2 bij onderhavige Koopovereenkomst is gevoegd, aan de Nadere Randvoorwaarden, de overige bepalingen uit deze Koopovereenkomst, alsmede aan de van toepassing zijnde wettelijke kaders, zoals het Bestemmingsplan, het bouwbesluit en de bouwverordening.
- 10.2 Koper dient een voorlopig ontwerp ter toetsing in bij de Kavelcoördinator. Tijdens een Principeoverleg wordt het ontwerp onder andere getoetst op het naleven van de gestelde (privaatrechtelijke) eisen en beoordeeld door een vertegenwoordiger van Team welstand en het Kwaliteitsteam Schuytgraaf. Voor het Principeoverleg betaalt u geen leges.
- 10.3 Voor zover tijdens de reserveringstermijn nog geen toetsing van het voorlopig ontwerp heeft plaatsgevonden, dan dient deze toetsing na totstandkoming van onderhavige Koopovereenkomst plaats te vinden.
- 10.4 Het Voorlopig Ontwerp voor de Opstallen wordt vervaardigd door en voor rekening van Koper. Het Voorlopig Ontwerp dient te worden uitgewerkt op de digitale onderlegger van de Bouwkavel. Koper heeft deze digitale onderlegger ontvangen van de Kavelcoördinator na afsluiting van de Reserveringsovereenkomst.
- 10.5 Koper is niet verplicht het ontwerp te laten toetsen in een (legesplichtig) Vooroverleg.
- 10.6 Koper moet van de Kavelcoördinator toestemming krijgen om de aanvraag voor de omgevingsvergunning bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem in te dienen. De Kavelcoördinator geeft uiterlijk drie weken na het Principeoverleg schriftelijk haar eventuele op- en aanmerkingen dan wel goedkeuring.
- 10.7 Na goedkeuring door de Kavelcoördinator is Koper verplicht de aanvraag voor een omgevingsvergunning op basis van het getoetste voorlopig ontwerp op korte termijn in te dienen bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem (via www.omgevingsloket.nl). Koper is verplicht om alles te doen om een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen en verder alles te doen om een spoedige afgifte van de omgevingsvergunning te bewerkstelligen. De aanvraag voor een omgevingsvergunning moet zodanig compleet zijn dat de Omgevingsdienst Regio Arnhem deze als een ontvankelijke aanvraag kan verklaren, opdat de vergunning tijdig kan worden verleend, een en ander zoals nader omschreven in het Handboek Bouwkavels Schuytgraaf (Bijlage 2).
De aanvraag dient in ieder geval te voldoen aan de (privaatrechtelijk gestelde) Nadere Randvoorwaarden. Voldoet een middels een omgevingsvergunning vergund ontwerp niet aan deze voorwaarden dan kan dat reden zijn om niet tot overdracht van de bouwkavel over te gaan, hetgeen Koper op zich geen recht geeft tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of rente.

- 10.8 Als er bezwaar- en/of beroepschriften c.q. andere rechtsmaatregelen van derden de tijdige verlening van de vereiste vergunningen beletten of er oorzaak van zijn dat deze niet tijdig onherroepelijk zijn, overleggen Partijen met elkaar om daardoor ontstane vertraging en/of schade te voorkomen c.q. beperken.
Het niet of niet tijdig verlenen, respectievelijk het niet tijdig onherroepelijk zijn van de vereiste vergunningen op basis van het in dit artikel beschrevene geeft op zich geen van Partijen het recht om haar wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of rente.

Artikel 11 Realisatie Bouwplan

- 11.1 Koper mag voor zijn risico starten met de bouwwerkzaamheden nadat de omgevingsvergunning is verleend en het passeren van de notariële akte heeft plaatsgevonden.
- 11.2 Koper verplicht zich jegens Verkoper tot realisatie van het in onderhavige Koopovereenkomst bepaalde, goedgekeurde Bouwplan, overeenkomstig de daarvoor verleende omgevingsvergunning.
- 11.3 Uiterlijk acht weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is Koper verplicht om een aanvang met de bouwwerkzaamheden (Start bouw) te hebben gemaakt. De bouwwerkzaamheden dienen zoveel mogelijk ononderbroken te worden voortgezet. Indien niet voldaan wordt aan deze datum Start bouw is Koper een direct opeisbare boete ten bate van Verkoper verschuldigd groot vijftig euro (€ 50,00) voor iedere dag dat Koper de bouwwerkzaamheden later opstart dan op voornoemde datum te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
- 11.4 Koper is verplicht om de Bouwkavel en de bijbehorende Opstallen aan te sluiten op het rioolstelsel, overeenkomstig het Bestemmingsplan en het Waterhuishoudingsplan en op het drainagesysteem van het veld. Het hemelwater wordt separaat van het rioolwater bovengronds afgevoerd. Het hemelwater tussen de voorgevel van de te bouwen woning en de erfgrans aan de voorzijde wordt bovengronds naar de straatzijde afgevoerd. Van belang zijn hierbij de definitieve peilmaten in het plangebied. Nadere eisen die betreffende afwatering en drainage worden gesteld aan Koper van de Bouwkavel staan vermeld in het Handboek Bouwkavels Schuytgraaf (Bijlage 2).
- 11.5 De grondwerkzaamheden binnen het Plangebied Schuytgraaf geschieden op basis van een gesloten grondbalans. De opleverhoogte van de Bouwkavel is daarop afgestemd. De mogelijkheid tot het bouwen van kruipruimten (met uitzondering van de sleuf voor de leidingen van Vattenfall Warmte N.V.) kelders en souterrains is in verband met de gesloten grondbalans uitgesloten. Levering van nieuwe grond voor de Bouwkavel van buiten het Plangebied is niet toegestaan. Bij overtreding hiervan dient de nieuw geleverde grond door Koper voor eigen kosten te worden verwijderd.

CONCEPT TER BESPREKING.
AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.
OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET
BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -
OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT
STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT
GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

Daarnaast is Koper één duizend euro (€ 1.000,00) boete verschuldigd aan Verkoper te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Bouwcoördinator van de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Het vervangen van een beperkte laag tuingrond ten behoeve van tuinwerkzaamheden (aanbrengen teelaarde en/of zand) is toegestaan, mits de overtollige grond wordt aangeboden aan de gemeente.

- 11.6 De exacte locatie van de uitleggers voor de diverse kabels en leidingen wordt door de gemeente bepaald aan de hand van de definitieve ligging van de Bouwkavel. De exacte locatie van de uitlegger van de Vattenfall Warmteleiding ten behoeve van de Bouwkavel wordt tijdens de bouw van de Opstallen in overleg met Vattenfall Warmte bepaald. De aansluitingen op de warmteleiding, de riolering (DWA), de drainage en de bovengrondse afvoer van het hemelwater dienen op de aanvraag voor een omgevingsvergunning door de Koper te worden aangegeven.
- 11.7 Koper is verplicht om op de Bouwkavel trillingsarme fundatietechnieken toe te passen ter voorkoming van schade en overlast aan de omgeving.
- 11.8 Door de Bouwcoördinator gegeven aanwijzingen dienen door de Koper en/of door deze ingeschakelde derden te worden opgevolgd. Koper is gehouden zich te houden aan de door de Bouwcoördinator aangegeven routing van het bouwverkeer. Het is Koper niet toegestaan de (bouw)wegen te gebruiken voor (tijdelijke) opslag van (bouw)materiaal en (bouw) materieel. Koper is verplicht de bepalingen uit het Bouwplaatsreglement (Bijlage 6) na te leven. Bij oneigenlijk gebruik van het Openbaar gebied en /of aan het Verkochte grenzende percelen ten behoeve van opslag, zoals hiervoor beschreven, is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig euro (€ 50,00) per overtreding per dag. De boete komt ten bate van Verkoper, te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De boete laat onverlet de vergoeding van ten gevolge van de overtreding ontstane schade aan het Openbaar gebied en/of aan het Verkochte grenzende percelen. Voorts is het Koper niet toegestaan de (bouw)wegen te gebruiken als parkeervoorziening, behoudens ten behoeve van het laden en lossen van bouwmaterialen.
- 11.9 Bij overeenkomst van 30 september 2002 zijn tussen de NV NUON Projectbureau Bijzondere Nieuwbouwlocaties (thans Vattenfall Warmte N.V.), de Gemeente en de GEM Schuytgraaf CV onder meer afspraken gemaakt met betrekking tot de aanleg en instandhouding van een warmte-infrastructuur en de levering van warmte ten behoeve van ruimteverwarming en warmtapwater in het Plangebied Schuytgraaf en de levering van een Elektriciteitsnet en levering van CO2 neutrale elektriciteit binnen het Plangebied. Koper is verplicht het bepaalde in de in Bijlage 7 opgenomen onderdelen van voornoemde overeenkomst in acht te nemen en na te leven.
- 11.10 Koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde tijdelijke en definitieve aansluitingen op de nutsvoorzieningen bij de betreffende nutsbedrijven (zie hiervoor www.aansluitingen.nl). Bouwaansluitingen dienen vroegtijdig door Koper bij de betrokken nutsbedrijven te worden aangevraagd en dienen te voldoen aan de geldende voorwaarden en voorschriften. De kosten van de aanvraag, realisatie, gebruik en verwijdering van deze voorzieningen komen ten laste van Koper.

**CONCEPT TER BESPREKING.
AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.
OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET
BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -
OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT
STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT
GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**

- 11.11 Koper is verplicht in redelijkerwijs voorzienbare gevallen vóórdát met ontgravingen, bouw en terreininrichting op het Verkochte wordt begonnen alle maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het Openbaar gebied en/of aan het Verkochte grenzende percelen.
- 11.12 Koper is aansprakelijk voor alle schade ontstaan aan het Openbaar gebied en/of aan omliggende percelen en opstallen als gevolg van de door Koper of door hem ingeschakelde derden verrichte handelingen verband houdende met ontgraving, bouw en terreininrichting op het Verkochte. In geval van schade dient dit door Koper direct aan Verkoper te worden gemeld. Koper heeft de plicht om op een adequate wijze de veroorzaakte schade af te wikkelen en de gevolgschade te beperken.
- 11.13 De bouwwerkzaamheden aan de Bouwkavel van Koper en het daarvoor benodigde bouwverkeer dienen de werkzaamheden in verband met het Woonrijp maken door de gemeente niet te verstoren. Bij verstoring van de werkzaamheden verband houdende met het Woonrijp maken zal de hieruit voortvloeiende schade voor Verkoper op de Koper worden verhaald. Het is Koper niet toegestaan om met zwaar bouwverkeer gebruik te maken van Woonrijp gemaakt gebied. Koper dient hiervoor de aanwijzingen van de Bouwcoördinator op te volgen. Koper casu quo door deze ingeschakelde derden wordt verzocht om zoveel mogelijk gebruik te maken van bouwverkeer van beperkte zwaarte en omvang.
- 11.14 Uiterlijk achtenzeventig (78) weken na Start bouw dienen de Opstallen te zijn gerealiseerd, opgeleverd en bewoond. Indien niet voldaan wordt aan deze uiterste oplevertermijn is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig euro (€ 50,00) per dag dat Koper de Opstallen later oplevert dan voornoemd moment. De boete komt ten bate van Verkoper, te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Koper is verplicht voor de feitelijke oplevering de datum van oplevering schriftelijk aan de Afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie te melden.

Artikel 12 Vervreemding tijdens de bouw en zelfbewoning

- 12.1 Koper is verplicht het Verkochte en de op het Verkochte te realiseren en gerealiseerde bebouwing uitsluitend te gebruiken voor eigenbouw en zelfbewoning (met zijn/haar eventuele partner en gezinsleden). Het is niet toegestaan het Verkochte of de op het Verkochte te realiseren en gerealiseerde bebouwing geheel of gedeeltelijk (economisch) over te dragen, verhuren, in vruchtgebruik te geven, of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht en/of genotsrecht te vestigen of anderszins in gebruik te geven aan een derde, zoals middels het vestigen van een erfpachtrecht, gedurende een periode van vijf jaar na de datum van oplevering van de woning.
- 12.2 Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is eveneens geen toestemming nodig.

**CONCEPT TER BESPREKING.
AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.
OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET
BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -
OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT
STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT
GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.**

- 12.3 Bij niet nakoming van het in het eerste lid bepaalde verbeurt Koper voor elke dag gedurende welke niet voldaan is aan deze bepaling, telkens een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) ten bate van Verkoper, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat Koper ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van Verkoper is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.
- 12.4 Verkoper kan met voorafgaande schriftelijke goedkeuring (privaatrechtelijk) van Burgemeester en Wethouders, aan welke goedkeuring voorwaarden kunnen worden verbonden, ontheffing verlenen van het hiervoor in eerste lid bepaalde. Een verkregen vergunning geldt derhalve niet als toestemming als in dit lid bedoeld.
- 12.5 Voor de Koper gelden de volgende verplichtingen, welke verplichtingen in de akte van levering zullen worden opgenomen en waarbij zal worden bepaald dat de Koper bij doorverkoop van het Verkochte deze ten behoeve van de Verkoper als kettingbeding dient op te leggen aan en te laten aannemen door de opvolgend koper:
1. De Koper die - tijdens de bouw of binnen een periode van vijf jaar nadat de akte van levering is getekend - over wenst te gaan tot vervreemding van het Verkochte of de op het Verkochte te realiseren en gerealiseerde bebouwing, is verplicht de Gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor de vervreemding te vragen met vermelding van de reden voor de vervreemding. Dit dient te geschieden bij aangetekende brief gericht aan de Gemeente.
 2. Onder vervreemding wordt begrepen: verkoop en levering, het anders dan incidenteel en al dan niet tegen vergoeding in gebruik geven van het Verkochte aan een derde.
 3. De Gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid 1 bedoelde aangetekende brief aan de Koper berichten of zij toestemming verleent voor de voorgenomen vervreemding.
 4. De Gemeente zal toestemming verlenen, tenzij het vermoeden bestaat dat met de vervreemding hoofdzakelijk het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. Verder dient de opvolgend eigenaar/gebruiker alle verplichtingen van de Koper ten aanzien van het Verkochte over te nemen.
 5. De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan. Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal onder meer geen sprake zijn indien de Koper een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden zoals: ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap, het overlijden van (één van) de Koper(s), het vinden van werk- of opleidingsplek buiten een straal van vijftig kilometer c.q. een uur reizen vanaf het Verkochte, gezondheidsredenen en faillissement.

CONCEPT TER BESPREKING.
AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.
OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET
BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -
OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT
STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT
GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

- 12.6 Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte binnen de genoemde vijfjaarstermijn moet het in dit artikel bepaalde worden opgenomen in de akte van overdracht op straffe van verbeurte van een boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van Verkoper en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd het verzuim ten genoegen van Verkoper is opgeheven.

Artikel 13 Hoofdelijkheid

Ingeval twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:

- a. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 14 Faillissement

- 14.1 Indien vóór de datum waarop de akte passeert, de Verkoper zijn faillissement aanvraagt, een derde het faillissement van de Verkoper aanvraagt, dan wel indien de Verkoper in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of heeft verkregen, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval een onderhands akkoord wordt voorbereid tussen Verkoper en zijn crediteuren, is de Gemeente met ingang van de datum waarop een van deze situaties zich voordoet bevoegd, de Overeenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Aan deze ontbinding kan de Verkoper, of kunnen zijn rechthebbenden, jegens de Gemeente geen enkel recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe ook genaamd, ontlenen.
- 14.2 Indien de feitelijke levering heeft plaatsgevonden op het moment van de ontbinding als bedoeld in artikel 14.1 verplicht de Verkoper zich hierbij om het Verkochte geheel ter vrije beschikking van de Gemeente te (doen) stellen, vrij van beperkte rechten, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, kwalitatieve verplichtingen, pacht, huur of gebruik en voor het overige voor zover mogelijk in dezelfde staat als waarin de Verkoper het verkochte heeft aanvaard, tenzij de Verkoper en de Gemeente hierover andere afspraken maken.

Artikel 15 Toepasselijk recht en geschillenregeling

- 15.1 Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 15.2 Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Arnhem, tenzij Partijen schriftelijk ter zake van de beslechting van enig geschil arbitrage of mediation overeenkomen.
- 15.3 De considerans en bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

Artikel 16 Publiekrechtelijke toestemmingen

Verkoper blijft, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, bij de nakoming van hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, volledig autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat Verkoper onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen. Verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld op grond van toerekenbare tekortkoming bij de uitoefening van haar publiekrechtelijke verplichtingen. Uit de Koopovereenkomst kunnen derhalve geenszins rechten worden ontleend voor handelingen waarvoor krachtens enigerlei wettelijke regeling of voorschrift instemming of vergunning van de gemeente Arnhem of van een ander overheidsorgaan vereist is.

Artikel 17 Boetebepaling

- 17.1 Koper is in verzuim jegens Verkoper als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) en voor zover geen specifieke boete in deze overeenkomst is opgenomen, aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een redelijke termijn.
- 17.2 Wanneer Koper in verzuim is, verbeurt hij ten behoeve van Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van 10 procent van de koopsom. Voor zover Verkoper schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. De eventuele verbeurde boeten strekken niet in mindering op de schadevergoeding.
- 17.3 Bovendien is Verkoper, wanneer Koper in verzuim is, gerechtigd de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, behoudens voor zover ontbinding - gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder de ernst van het verzuim - in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Ontbinding geschiedt schriftelijk door middel van een aangetekende brief.

Artikel 18 Ontbindende voorwaarden

- 18.1 Deze Koopovereenkomst zal ontbonden kunnen worden als Koper niet binnen **zes weken** na ondertekening van deze Koopovereenkomst een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de Bouwkavel en het Bouwplan onder de bij de grote geldverstreckende instellingen gebruikelijke bepalingen. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan Verkoper ten minste twee schriftelijke afwijzingen te overleggen.
- 18.2 Op vervulling van een in lid 1 gemelde voorwaarde kan slechts Koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan Verkoper. Deze mededeling dient schriftelijk en gedocumenteerd uiterlijk op de derde werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde in lid 1 genoemde datum in het bezit van de Verkoper te zijn.

Artikel 19 Kwalitatieve verplichtingen

- 19.1 Koper is er mee bekend dat volgens het Bestemmingsplan (artikel 21.4), een instandhoudingsplicht geldt voor de groene erfgrenzen, een haag, en één boom die door de Gemeente geplant is op de bouwkaavel. Koper is verplicht deze te onderhouden en indien nodig te vervangen zodat de aanplant op de bouwkaavel in overeenstemming blijft met het landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 10).
- 19.2 Koper mag niet meer dan één inrit houden op de bouwkaavel. De breedte van deze inrit bedraagt maximaal 4 meter.
PM
- 19.3 Partijen komen overeen dat de verplichtingen zoals opgenomen onder 19.1 en 19.2 als een kwalitatieve verplichting rusten op het Verkochte en van rechtswege overgaan op rechtsopvolgers dan wel degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte verkrijg(t)en. Voornoemde verplichtingen zullen overeenkomstig artikel 252 lid 2 boek 6 BW als kwalitatieve verplichtingen worden vastgelegd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 20 Datum totstandkoming Koopovereenkomst

De Koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door Koper en Verkoper is getekend en door het College is bekrachtigd. In het geheel geen -ook geen voorwaardelijke-overeenkomst komt tot stand zolang het College niet heeft besloten om de desbetreffende Koopovereenkomst aan te gaan.

Artikel 21 Inschrijving Koopovereenkomst



CONCEPT TER BESPREKING.
AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.
OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET
BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -
OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT
STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT
GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

Partijen geven wel/geen¹ opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van Koper. Indien de Koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers en deze Koopovereenkomst wordt ontbonden, zijn de kosten van doorhaling van de inschrijving tevens voor rekening van Koper.

Artikel 22 Toestemming toezending

Door de ondertekening van deze overeenkomst verlenen partijen uitdrukkelijk toestemming aan Dirkwager N.V. om een kopie van de naar aanleiding van deze overeenkomst opgemaakte stukken toe te zenden aan de adviseur(s) van partijen (waaronder makelaar, hypotheekverstrekker, -adviseur).

Artikel 23 Bijlagen

23.1 De bij deze Koopovereenkomst gevoegde bijlagen maken onverbreekelijk deel uit van deze Koopovereenkomst.

¹ S.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is



CONCEPT TER BESPREKING.
AAN DIT CONCEPT KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.
OVER DIT CONCEPT HEEFT NOG GEEN BESLUITVORMING DOOR HET
BEVOEGDE ORGAAN PLAATSGEVONDEN. IN HET GEHEEL GEEN -
OOK GEEN VOORWAARDELIJKE - OVEREENKOMST KOMT TOT
STAND ZOLANG HET COLLEGE VAN B&W GEEN BESLUIT HEEFT
GENOMEN OM DE OVEREENKOMST AAN TE GAAN.

Deze bijlagen zijn:

- Bijlage 1: Verkooptekening, nummer 2019-SI-00011-21@, gedateerd 24-04-2020
- Bijlage 2: Handboek Bouwkavels Schuytgraaf, versie d.d. 16 juni 2016
- Bijlage 3: Kwaliteitsteam Schuytgraaf, opzet en werkwijze d.d. december 2018
- Bijlage 4: Erfdienstbaarhedenonderzoek van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers d.d.XXXXXXX
- Bijlage 5: Algemene akte Veld 23 Schuytgraaf
- Bijlage 6: Bouwplaatsreglement Schuytgraaf, versie d.d. 29 juni 2017
- Bijlage 7: Brochure Schuyts Bos, natuurlijk wonen
- Bijlage 8: Rapportage verkennend (water)bodemonderzoek, Schuytgraaf-Zuid(veld 23) te Arnhem d.d. 17 mei 2019 met kenmerk 9093.001
- Bijlage 9: Recht van opstal Vattenfall Warmte N.V.
- Bijlage 10: Veld 23 landschappelijk inpassingsplan

23.2 Koper verklaart door ondertekening van deze Koopovereenkomst in het bezit te zijn gesteld en kennis te hebben genomen van deze bijlagen.

23.3 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze Koopovereenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze Koopovereenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Koper,

Getekend te _____ op _____ 2020

..... [naam];

Verkoper,

Getekend te _____ op _____ 2020

Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
namens deze,
Mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf-Peerenboom
Clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed