

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3668069	de vries, mariska	SO-PVG	Hanneke Steen-Klok
ONDERWERP			
3668069 - Selectiecriteria en verkoopprocedure bedrijventerrein Walkatenplein			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

De gemeenteraad besluit:

1. in te stemmen met de selectieprocedure inzake de verkoop van het bedrijventerrein Walkatenplein;
2. de verkoopprocedure te starten tijdens het bouwrijp maken van het perceel.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Het doel van de verkoop is om de ruimtelijke structuur in dit gebied te verbeteren en het bedrijventerrein Westermaat aan deze zijde (ruimtelijk) af te ronden.

Het aanbod aan beschikbare bedrijfskavels is momenteel gering. Naast het verbeteren en afronden van de ruimtelijke structuur is het ook een doel om hiermee bedrijven de mogelijkheid te bieden om zich in Hengelo te kunnen vestigen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3668069	de Vries, mariska	SO-PVG	Hanneke Steen
ONDERWERP			
3668069 – Selectiecriteria en verkoopprocedure bedrijventerrein Walkatenplein			



BESLUIT

De gemeenteraad besluit:

1. *in te stemmen met de selectieprocedure inzake de verkoop van het bedrijventerrein Walkatenplein;*
2. *de verkoopprocedure te starten tijdens het bouwrijp maken van het perceel.*

INLEIDING

Aanleiding

Op het bedrijventerrein Westermaat ligt aan het Walkatenplein/Wifferinkweg een terrein met een totaal uitgeefbaar oppervlakte van ca. 3.7 hectare. Het terrein is eigendom van de gemeente. Een groot deel van het terrein ligt al jaren braak, een ander deel wordt (tijdelijk) voor verschillende functies zoals opslag gebruikt.

Het doel van de verkoop is om de ruimtelijke structuur in dit gebied te verbeteren en het bedrijventerrein Westermaat aan deze zijde (ruimtelijk) af te ronden. Het aanbod aan beschikbare bedrijfskavels is momenteel gering. Naast het verbeteren en afronden van de ruimtelijke structuur is het ook een doel om hiermee bedrijven de mogelijkheid te bieden om zich in Hengelo te kunnen vestigen. Het perceel heeft al de juiste planologische bestemming met bouwmogelijkheden.

Het terrein wordt in bouwrijpe staat verkocht. Inmiddels is er een kapvergunning verleend voor de bomen die op de kavel staan. De herplantplicht die hieruit voortvloeit gaat plaatsvinden langs de fietssnelweg de F35. Niet alle bomen zullen worden gekapt. Er zijn een aantal bomen die worden mee verkocht. Het is een pre indien de koper deze op een goede manier kan inpassen. Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient de koper zelf een kapvergunning aan te vragen en te herplanten op het perceel.

De toegangsweg en het huidige parkeerterrein blijven vooralsnog bestaan, tenzij de koper aangeeft dat hij deze graag voor de levering verwijderd wil zien. Het op voorhand verwijderen van verhardingen die wellicht later nodig blijkt te zijn wordt niet als duurzaam gezien. Indien de koper de toegangsweg en de parkeerplaats graag behouden wil, zal de koper voor dat gedeelte overdrachtsbelasting (10,4%) verschuldigd zijn.

Kenmerken van het te verkopen perceel:

- Grootte circa 37.000 m².
- Maximale bouwhoogte is 20 meter
- Er mogen zich bedrijven vestigen t/m categorie 4.2 en/of kantoren
- Het bebouwingspercentage is maximaal 60%

Beeldkwaliteitscriteria

De bouwkaavel bevindt zich op de grens van stad en buitengebied en heeft een enorme lengte ten opzichte van de breedte. Omdat het op te richten gebouw een enorme ruimtelijke impact heeft op de omgeving zijn er beeldkwaliteitscriteria opgesteld om ervoor te zorgen dat het te vestigen bedrijf op een goede manier wordt ingepast in de omgeving.

Volgens de gemeentelijke inspraakverordening betreft de gemeente belanghebbenden bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. De procedure van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht is hierop van toepassing. Dit betekent dat de ontwerp beeldkwaliteitscriteria gedurende zes weken voor een ieder ter inzage moet worden gelegd. De resultaten van de inspraak zullen worden opgenomen in het aan het college van burgemeester en wethouders aan te bieden advies en voorstel ten behoeve van de vaststelling van de beeldkwaliteitscriteria.

Door vaststelling van de beeldkwaliteitscriteria moet ook de Welstandsnota worden aangepast. De beeldkwaliteitscriteria wordt opgenomen in de lijst met vastgestelde plannen in paragraaf 3.9 van de Welstandsnota. Op de bij de Welstandsnota behorende kaarten wordt een arcering opgenomen om aan te geven waar de beeldkwaliteitscriteria van toepassing is.

Verkoopprocedure

Wanneer een gemeente het voornemen heeft om een onroerende zaak (gebouwd of ongebouwd) te verkopen, dan moet via een selectieprocedure ruimte worden geboden aan (potentiële) gegadigden om mee te kunnen dingen naar de verkoop. Dit geldt als er meerdere gegadigden zijn of er redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn. In dat geval moet de gemeente, gebruikmakend van de hem toekomende beleidsruimte, selectiecriteria opstellen die objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Bij het opstellen van deze selectiecriteria is rekening gehouden met de ambitie die de gemeenteraad heeft uitgesproken om onderscheidend te blijven als top technologische regio. Dat betekent concreet dat Hengelo in 2040 willen behoren tot de top drie toptechnologische regio's van Nederland en Hengelo en de regio koploper maken in kennisintensieve en innovatieve maakindustrie. Duurzaamheid en circulaire economie behoren een vanzelfsprekend onderdeel van onze toptechnologie te zijn. Met de criteria die gesteld worden aan het te vestigen bedrijf sluiten we bij deze ambitie aan.

We zijn voornemens een verkoopprocedure op te starten waarbij de hoogste bieding geldt als selectie criterium. De minimale verkoopprijs bedraagt € 165,-- per m2. Biedingen beneden dit bedrag worden niet in aanmerking genomen. Voor een geldige bieding die meedoet aan de selectie komen alleen bedrijven in aanmerking die voldoen aan alle onderstaande gemeentelijke selectiecriteria:

1. Het bedrijf heeft een innovatief karakter, hetgeen blijkt uit bijvoorbeeld productontwikkeling, laboratoria, eigen R&D-afdeling, etc.
2. Het bedrijf heeft een duurzaam karakter (qua energieverbruik, klimaatadaptieve voorzieningen, etc.) en richt zich bij voorkeur op het ontwikkelen van duurzame producten.
3. Het bedrijf is eindgebruiker van het bedrijfsterrein (geen vastgoedontwikkelaar).
4. Het bedrijf verklaart in te stemmen met de hieronder genoemde randvoorwaarden 1 t/m 4, mocht dit bedrijf een optie aangeboden worden.

De volgende randvoorwaarden worden opgenomen in de optie- en koopovereenkomst:

1. De verkoop vindt plaats met toepassing van de algemene verkoopvoorwaarden.
2. Er staan enkele bomen op de bouwkael die meeverkocht worden. Nadrukkelijk verzoek is deze in te passen op de locatie in het nieuwe ontwerp. Voor zover dit niet lukt, is koper verantwoordelijk voor de kapaanvraag en de herplantplicht organiseert koper op eigen terrein.
3. Het perceel wordt in zijn geheel (3.7 hectare) verkocht, geleverd en bebouwd. Splitsing van dit perceel is niet mogelijk evenmin als gefaseerde afname.
4. Koper dient zich te houden aan de bij deze zaak toegevoegde beeldkwaliteitscriteria en verder bestemmingsplan en verdere publiekrechtelijke regelgeving.

Bekendmaking

De gemeente maakt via de website van de gemeente Hengelo en het Hengelo's weekblad het verkoopaanbod bekend.

Selectie

Het terrein wordt gedurende een periode van 3 maanden te koop aangeboden.

Het college van B&W beoordeelt de volgorde van kandidaten gegadigden die als eerste, tweede etc. in aanmerking komen, op grond van de hoogste bieding (van hoog naar laag) van bedrijven die voldoen aan de gestelde voorwaarden om mee te dingen (zie punt 1 t/m 4 van de selectiecriteria) op grond van de door hen aangeleverde gegevens. Bij gegadigden met een gelijk bod die beide voldoen aan de randvoorwaarden geldt de volgorde van vroegste aanmelding.

Planning en afname

Het streven is om de selectiefase tijdens het bouwrijp maken op te starten waarna de beste inschrijving zal zijn geselecteerd. Koper heeft de eerste gegadigdegegadigde uit de selectiefase ontvangt een optieovereenkomst met een periode van max. 6 maanden, daarna volgt een verkooptermijn van maximaal 3 maanden tot notariële levering.

De verwachting is dat in 2025 de koopovereenkomst getekend kan worden gesloten, waarna levering kan plaatsvinden.

ARGUMENTEN

- 1.1 De verkoop verbetert de ruimtelijke structuur van de omgeving. Het bedrijventerrein Westermaat wordt met de ontwikkeling van deze locatie afgerond.
- 1.2 De verkoop biedt bedrijven die een grootte kavel nodig hebben de mogelijkheid om zich in Hengelo te vestigen. Het aanbod aan beschikbare bedrijfskavels is momenteel gering.
- 3.1 Het selectie criterium hoogste prijs is helder, eenduidig en voorkomt discussies.

KANTTEKENINGEN

1.1 Het huidige opslagterrein dat in gebruik als tijdelijke locatie voor een gronddepot en circulaire materialenopslag. Er wordt gekeken naar een alternatieve locatie voor deze voorzieningen.

1.2 In het verleden zijn er afspraken gemaakt over de vestiging van bedrijven groter dan 2 hectare in relatie tot het XL business park. Het Bedrijvenpark XL is vrijwel uitgegeven, de afspraken omtrent de uitgifte van het bedrijventerrein XL staan niet langer de verkoop van het Walkatenplein in de weg.

VERVOLG

Financiën;

De grondexploitatie sluit met een positief saldo, eventuele ontwikkelrisico's zijn daarmee gedekt.

Vervolgproces;

Na de vaststelling van de grondexploitatie en de verkoopcriteria kan het proces voor de verkoop en bouwrijp maken in gang worden gezet.

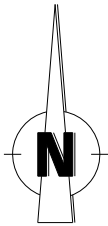
BIJLAGEN

Bijlage 1: verkooptekening

Bijlage 2: algemene verkoopvoorwaarden 2019



Oppervlakte te verkopen
grond: 37.069m²
(Groen gearceerd)



Voorlopig

OPMERKINGEN | Maten in meters tenzij anders vermeld | hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P. |

documentstatus ☐ concept ☐ definitief ☐ informatief ☐

omschrijving :	tekenaar :	versie :	datum :	ontwpr :
eerste uitgave	COB	A	10-10-23	

Project		Walkatenplein VERKOOP			
Omschrijving		Verkopen grond			
Formaat :	A1	Besteknr. :	X	Tekenaar :	COB
Schaal :	1:1000			Ontwerper :	COB
Afdeling	Openbare Ruimte en Omgeving			Document :	Tek. nr.
Team	Voorbereiding en Realisatie			te verkopen grond Walkatenpleindgn	
plottedatum :	11-10-2023				

ALGEMENE VOORWAARDEN

VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN

DOOR DE GEMEENTE HENGELO 2019

INLEIDING

DE ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR DE VERKOOP VAN ONROERENDE ZAKEN 2019 ZIJN VASTGESTELD DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HENGEL (O) BIJ BESLUIT VAN DATUM: 26 FEBRUARI 2019 ONDER NUMMER 2326613.

Algemeen

Dit zijn de Algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Hengelo 2019 (AVV 2019). Deze vervangen de algemene voorwaarden uit 2009. Veel bepalingen zijn geactualiseerd, er zijn nieuwe bepalingen opgenomen en er wordt onderscheid gemaakt in verkopen van verschillende aard, zoals tuingrond (snippergroen), woningbouwgrond en bouwgrond voor een bedrijf.

Koopovereenkomst

Als u een perceel grond van de gemeente koopt, bedoeld voor bijvoorbeeld het vergroten van uw tuin of voor de bouw van een woning of bedrijf, dan sluit u met de gemeente een koopovereenkomst. In de koopovereenkomst zijn in ieder geval de zogenaamde kernbedingen opgenomen. Kernbedingen bevatten de namen van de koper en verkoper, wat er verkocht wordt, wat de prijs is en waarvoor de grond is bedoeld. Daarnaast kunnen in de koopovereenkomst nog bijzondere bedingen worden opgenomen. Die kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op een recht van overpad, vestiging van een opstalrecht ten behoeve van een nutsbedrijf of een ander artikel dat voor een specifieke verkoop dient te worden opgenomen.

Algemene verkoopvoorwaarden

De algemene verkoopvoorwaarden maken onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst. In de koopovereenkomst wordt verwezen naar de bepalingen uit de algemene voorwaarden die voor de koper van toepassing zijn. In de algemene voorwaarden worden gedetailleerde zaken afgesproken in verband met overdracht, erfgrens, aansluiting op de omgeving, bouwplicht, doorverkoop enz. Het is van belang dat u vóór het ondertekenen van de koopovereenkomst kennisneemt van de toepasselijke bepalingen in de algemene verkoopvoorwaarden.

Leeswijzer

De algemene voorwaarden zijn op een overzichtelijke wijze ingedeeld. In hoofdstuk 1 komen bepalingen aan de orde die bij iedere verkoop van toepassing zijn. In hoofdstuk 2 worden specifieke bepalingen over snippergroen genoemd. In hoofdstuk 3 gaat het om algemene bepalingen die bij iedere verkoop van bouwgrond gelden. Hoofdstuk 4 en 5 bevatten specifieke bedingen die van toepassing zijn bij een bouwkael voor resp. een woning of bedrijf. De volgorde van de artikelen zijn zoveel mogelijk chronologisch geplaatst. Van regels en informatie over de koop en hetgeen gekocht is, regels rondom aktepassering, regels rondom bebouwing (indien van toepassing), aansluitingen tijdens de bouw en dan de blijvende verplichtingen.

Aktepassering notaris

Na de ondertekening van de koopovereenkomst zijn zowel de gemeente als de koper gehouden alle medewerking te verlenen aan de overdracht van de onroerende zaak en de daarvoor benodigde notariële akte van levering. Op basis van de door beide partijen getekende koopovereenkomst zal de notaris de akte van levering opstellen. De koper betaalt de overdrachtskosten, dat zijn in elk geval de notaris- en kadasterkosten die gemaakt moeten worden voor de akte van levering. Daarom mag de koper (in de meeste gevallen) ook een notariskantoor kiezen waar de akte wordt gepasseerd. Dit geeft u aan in de koopovereenkomst. Maakt u geen keuze, dan wijst de gemeente een notariskantoor in Hengelo aan.

Na de notariële overdracht is de grond uw eigendom en mag u daar ook gebruik van gaan maken.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	ALGEMENE BEPALINGEN VOOR VERKOOP	3
Artikel 1.	Citeertitel.	
Artikel 2.	Geldigheid.	
Artikel 3.	Definities.	
Artikel 4.	Tekening.	
Artikel 5.	Feitelijke levering.	
Artikel 6.	Juridische levering.	
Artikel 7.	Overdracht, overdrachtskosten, lasten en belastingen.	
Artikel 8.	Erfgrens.	
Artikel 9.	Erfafscheiding en houtopstanden.	
Artikel 10.	Gedooqplicht openbare voorzieningen.	
Artikel 11.	Hoofdelijke aansprakelijkheid.	
Artikel 12.	Overdracht van rechten.	
Artikel 13.	Boete verzuim, nalatigheid.	
Artikel 14.	Ontbinding koopovereenkomst.	
Artikel 15.	Kettingbedingen.	
Artikel 16.	Kwalitatieve verplichtingen.	
HOOFDSTUK 2.	BEPALINGEN VERKOOP SNIPPERGROEN/RESTSTROKEN	7
Artikel 1.	Uitsluiting.	
Artikel 2.	Over en ondermaat.	
Artikel 3.	Staat van de onroerende zaak en bodemkwaliteit.	
Artikel 4.	Gebruik.	
Artikel 5.	Vervallen gebruikersovereenkomst.	
Artikel 6.	Ontbinding bij verontreiniging.	
HOOFDSTUK 3.	ALGEMENE BEPALINGEN VERKOOP BOUWKAVELS	8
Artikel 1.	Draagkracht en kwaliteit van de grond.	
Artikel 2.	Milieukundig onderzoek.	
Artikel 3.	Vervroegde feitelijke levering.	
Artikel 4.	Over- en ondermaat.	
Artikel 5.	Beheer en onderhoud onbebouwde onroerende zaak.	
Artikel 6.	Peilhoogte.	
Artikel 7.	Bebouwing en verkoopverbod.	
Artikel 8.	Bomen.	
Artikel 9.	Vrijkomende grond.	
Artikel 10.	Aansluiting drainage.	
Artikel 11.	Maaiveldhoogte.	
Artikel 12.	Recht van terugkoop.	
Artikel 13.	Overdracht van rechten.	
Artikel 14.	Ontbinding bij verontreiniging.	
HOOFDSTUK 4.	BIJZONDERE BEPALINGEN VOOR BOUWKAVEL WONING	11
Artikel 1.	Overdracht.	
Artikel 2.	Aansluiting riolering.	
Artikel 3.	Aanleg en instandhouding parkeerplaats.	
Artikel 4.	Uitweg kavel woning.	
Artikel 5.	Verplichting zelfbewoning en verkoopverbod.	
Artikel 6.	Gemeenschappelijke paden.	
Artikel 7.	Ontbindende voorwaarden.	
HOOFDSTUK 5	BIJZONDERE BEPALINGEN VOOR BOUWKAVEL BEDRIJF	13
Artikel 1.	Aansluiting riolering.	
Artikel 2.	Uitweg(en).	
Artikel 3.	Parkeren. (kettingbeding)	

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN VOOR VERKOOP

Artikel 1. Citeertitel.

Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel: "Algemene verkoopvoorwaarden 2019".

Artikel 2. Geldigheid.

- a. Deze algemene voorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Hengelo en de koper waarin deze uitdrukkelijk van toepassing zijn verklaard en waardoor deze daarmee één onverbrekkelijk geheel vormen.
- b. Op iedere koopovereenkomst waarin de AVV 2019 van toepassing zijn verklaard, is in elk geval hoofdstuk 1 van toepassing. In de koopovereenkomst worden verder separaat hoofdstuk 2, 3, 4 en 5 van toepassing verklaard, dit is afhankelijk van het type verkoop. Voor zover voorwaarden in de koopovereenkomst afwijken van de inhoud van de AVV 2019, prevaleren de voorwaarden in de koopovereenkomst.

Artikel 3. Definities.

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

<i>Bouwrijpe grond:</i>	De voor het beoogde gebruik geschikt gemaakte grond die voldoet aan de chemische bodemkwaliteitseisen zoals die bij het beoogde gebruik mogen worden verwacht waarbij voorts voorzieningen zijn getroffen en aangebracht die dienstbaar zijn aan deze grond met het oog op de bebouwing. Het bouwrijp maken omvat: ▪ Het opruimen van het terrein: ontdaan van opstallen en funderingen daarvan (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken, alsmede aantoonbaar bouwbelemmerende obstakels. ▪ Grondwerken. Het aanpassen van het gebied met als uitgangspunt het inrichtingsplan. Indien in verband met het bouwplan grond aan- of afgevoerd moet worden, gebeurt dat door en voor rekening koper. ▪ Riolering. Het in uitleglocaties aanleggen van een gescheiden rioolstelsel in de openbare ruimte en het mogelijk maken van aansluiting van belendende percelen. ▪ Ontwatering. De gemeente biedt de mogelijkheid tot het aansluiten van particuliere drainage op open water, een verzameldrain of het regenwaterriool. ▪ Ontsluiting. Voor de bouwfase worden als regel bouwwegen aangelegd. Deze kunnen qua profilering en peilhoogte afwijken van de definitief aan te leggen weg. ▪ Vrij van kabels& leidingen, behoudens die, waarvan de ligging aan partijen bij het aangaan van de koopovereenkomst bekend is.
<i>Bijzondere Voorwaarden:</i>	De naast, in aanvulling op of in afwijking van de algemene voorwaarden overeen te komen bepalingen die in de koopovereenkomst en de notariële akte zijn/worden opgenomen.
<i>Ernstige bodem-verontreiniging</i>	Geval van verontreiniging waarbij de bodem zodanig is of dreigt te worden verontreinigd, dat de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant of dier heeft, ernstig zijn of dreigen te worden verminderd (Wet BodemBescherming)
<i>Gemeente:</i>	De gemeente Hengelo.
<i>Erfdienstbaarheid:</i>	Een een last waarmede een onroerende zaak bezwaard is ten bate van een aangrenzende onroerende zaak van een andere eigenaar.
<i>Ingebrekestelling:</i>	Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een bepaalde verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.
<i>Feitelijke levering:</i>	Het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak kan beschikken door deze te betrekken of er feitelijk werkzaamheden in of op uit te voeren overeenkomstig de bestemming. Het betreft het moment van ingebruikname. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek geldt niet als feitelijke levering.
<i>Koopovereenkomst:</i>	De op schrift gestelde, tot levering en afname verplichtende en door beide partijen ondertekende overeenkomst tot verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn.
<i>Notariële akte:</i>	De ten overstaan van een notaris te passeren akte van levering, nodig voor de overdracht van de eigendom van de onroerende zaak aan de koper.
<i>Onroerende zaak:</i>	De grond en/of de bebouwing die het object van de koopovereenkomst vormt (het verkochte).
<i>Overdracht:</i>	De eigendomsoverdracht van de onroerende zaak door inschrijving van een afschrift van de notariële akte in de openbare registers.
<i>Overdrachtskosten:</i>	Kosten in verband met de overdracht, zoals notariële kosten van recherche, legalisaties, volmachten, en kadastrale kosten van aanwijzing, inmeting en registratie en inschrijving koopakte, inclusief daarover verschuldigde belastingen.
<i>Valutadatum:</i>	De datum vanaf wanneer de koper rente over de koopprijs is verschuldigd aan de gemeente.
<i>Vervreemden:</i>	Overdracht in juridische of economische eigendom, de vestiging of overdracht van een beperkt genotsrecht of de overdracht in eigendom onder voorbehoud van een beperkt genotsrecht.

Artikel 4. Tekening.

Bij de koopovereenkomst hoort een tekening waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven. In de koopovereenkomst wordt deze tekening met een nummer aangeduid. De op deze tekening en in de koopovereenkomst vermelde kadastrale aanduiding van de onroerende zaak kan wegens kadastrale uitmeting door het Kadaster vóór aktepassering, danwel door toepassing van de applicatie Splits (voorlopige percelen) afwijken van de kadastrale aanduiding in de notariële akte.

Artikel 5. Feitelijke levering.

De onroerende zaak wordt feitelijk geleverd op het moment van het passeren van de notariële akte in de staat waarin de onroerende zaak zich dan bevindt. Vanaf dat moment is de onroerende zaak voor rekening en risico van de koper. Koper heeft het recht het verkochte vóór feitelijke levering te inspecteren.

Artikel 6. Juridische levering.

- a. De gemeente staat ervoor in, dat zij gerechtigd is de eigendom van de zaak over te dragen.
- b. De onroerende zaak wordt overgedragen:
 1. vrij van hypothecaire inschrijvingen en beslagen of inschrijvingen daarvan en voorts vrij van huur, pacht en andere (gebruiks)rechten van derden;
 2. met alle daarbijbehorende rechten, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en kwalitatieve rechten;
 3. met alle daaraan verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, alsmede overige lasten en beperkingen.
- c. De koper is gebonden aan de in lid b. onder punt 2 en 3 bedoelde lasten en beperkingen indien en voorzover hij deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk heeft aanvaard.
- d. De gemeente verleent geen vrijwaring voor haar onbekende lasten en beperkingen.

Artikel 7. Overdracht, overdrachtskosten, lasten en belastingen.

- a. De keuze voor een notaris(kantoor) ligt bij de koper. Indien de koper bij retournering van de ondertekende koopovereenkomst geen notaris heeft aangewezen, wijst de gemeente een notaris aan in Hengelo.
- b. De notariële akte wordt gepasseerd binnen drie maanden na het sluiten van de koopovereenkomst.
- c. Voor rekening van koper komen alle overdrachtskosten.
- d. Alle kosten en lasten welke op de onroerende zaak rusten en alle heffingen en belastingen welke vanwege de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van de datum van aktepassering of vanaf de datum van feitelijke levering voor rekening van koper, voor zover verschuldigd per die datum.
- e. Heffingen en/of belastingen worden op het moment van aktepassering naar evenredigheid in tijd tussen partijen verrekend met inachtneming van het voorgaande lid.
- f. De betaling van de koopprijs, voorgenoemde kosten en eventuele rente(n), vindt plaats via de notaris door creditering van de bankrekening van de notaris uiterlijk één dag vóór het ondertekenen van de notariële akte.
- g. In het geval dat de koopprijs niet binnen de in lid f. vermelde termijn door de notaris is ontvangen, is de koper in verzuim en zal over de koopprijs, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6: 83 BW zonder ingebrekestelling over de periode te rekenen vanaf de valutadatum tot aan de datum van betaling, de samengestelde wettelijke rente als bedoeld in artikel 6: 119 BW en eventueel omzetbelasting over deze rente verschuldigd zijn.
- h. In geval de koper, na daartoe in gebreke te zijn gesteld, gedurende een door het college te bepalen termijn, nalatig blijft mee te werken aan levering van het verkochte, is het college bevoegd de koopovereenkomst, bij aangetekende brief aan de koper, te ontbinden. In dat geval verbeurt koper een boete ten bate van de gemeente van tien procent (10%) van de koopprijs inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting, onverminderd het recht op schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Kosten die de notaris reeds in opdracht van koper gemaakt heeft, zijn voor rekening koper.

Artikel 8. Erfgrens.

- a. Op verzoek van koper zullen de grenspunten door de gemeente éénmalig worden aangewezen en met buizen of piketten in het terrein worden aangegeven.
- b. Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de onroerende zaak als nieuwe kadastraal perceel / nieuwe kadastrale percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat;
- c. Funderingsstroken en dakoverstekken dienen binnen de eigendomsgrenzen te blijven.
- d. De koper dient er voor zorg te dragen dat de uitgezette grenspunten in stand worden gehouden.
- e. De koper zal na het gereed komen van de bebouwing medewerkers van de gemeente toegang verlenen tot de onroerende zaak, teneinde de noodzakelijke opmetingen te verrichten.

Artikel 9. Erfafscheiding en houtopstanden. (kwalitatieve verplichting b.)

- a. De koper is verplicht voor diens rekening de onroerende zaak behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden middels een deugdelijke en niet-ontsierende erfafscheiding en overeenkomstig de voorschriften uit publiekrechtelijke regelgeving (w.o. bestemmingsplan). De koper verklaart ermee bekend te zijn dat hiervoor een vergunningsplicht kan bestaan, in welk geval hij deze dient aan te vragen en waarvan de kosten voor diens rekening komen.
- b. Koper is verplicht bestaande houtopstanden te dulden die zich binnen twee meter uit de grens van de onroerende zaak bevinden.

Artikel 10. Gedoogplicht openbare voorzieningen. (kwalitatieve verplichting)

- a. De koper/eigenaar is verplicht te gedogen dat voorzieningen voor openbare doeleinden (lichtmasten, bedrading, straatnaamborden, aanduidingsborden, ondergrondse (water)voorzieningen etc.) op, in, of boven de verkochte onroerende zaak en eventueel aan de - daarop aanwezige dan wel te stichten - opstallen zijn of worden aangebracht, onderhouden en vervangen of gewijzigd, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit in het kader van het algemeen belang noodzakelijk acht.
- b. Zaken die op, in of boven de onroerende zaak zijn aangebracht, waaronder de onder lid a. genoemde, blijven eigendom van de gemeente danwel betreffende derden, tenzij in de koopovereenkomst expliciet wordt vermeld dat dit niet het geval is. Koper zal op eerste verzoek van de gemeente meewerken aan een daartoe strekkende vestiging van een zelfstandig recht van opstal.
- c. De eigenaar is verplicht al hetgeen krachtens lid a. van dit artikel is aangebracht of zal worden aangebracht, bevestigd te laten en zich te onthouden van al datgene waardoor het functioneren van deze zaken wordt geschaad of belemmerd of waardoor de bereikbaarheid en bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar komt.
- d. De eigenaar is aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a., door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- e. Indien werkzaamheden in verband met aanwezige zaken moeten worden uitgevoerd, bijvoorbeeld het inspecteren, repareren, wegnemen, uitbreiden, vervangen hiervan, is de eigenaar van de onroerende zaak verplicht de personen, die daartoe door of namens de gemeente - of derden - zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten. Het gebruik van de onroerende zaak zal hierdoor niet méér worden belemmerd dan redelijkerwijs voor de werkzaamheden nodig is.
- f. Bij niet nakoming van het hiervoor bepaalde, verbeurt koper ten bate van verkoper een boete van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) voor elke dag, dat het aanbrengen, onderhouden of andere verrichtingen worden verhinderd of niet toegestaan wordt.
- g. De bepalingen in lid a. t/m f. rusten als een kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak en gaan van rechtswege over op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen.

Artikel 11. Hoofdelijke aansprakelijkheid.

Indien in de koopovereenkomst meer dan één natuurlijke- of rechtspersoon als koper staat vermeld, zijn deze personen en opvolgende verkrijgers ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen jegens de gemeente die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

Artikel 12. Overdracht van rechten.

Het is partijen verboden, om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij, rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst en/of eventuele met deze koopovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.

Artikel 13. Boete verzuim, nalatigheid.

- a. Bij niet-, niet tijdige, of niet behoorlijke nakoming van enige verplichting van de koper, voortvloeiende uit de koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent van de koopprijs, met een minimum van € 10.000,-.
- b. Het in lid a. gestelde is niet van toepassing indien voor de betreffende niet-nakoming in enig artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.
- c. Onverminderd het gestelde in lid a. van dit artikel behouden gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming, vervangende schadevergoeding en/of ontbinding te vorderen.

Artikel 14. Ontbinding koopovereenkomst.

a. Ontbinding bij faillissement en beslag

De gemeente is bevoegd de koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist:

1. Indien de koper vóór de datum van ondertekening van de notariële akte in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft gekregen of de wettelijke regeling schuldsanering natuurlijke personen op koper van toepassing is verklaard;
2. Indien vóór de ondertekening van de notariële akte surséance van betaling, faillissement of gerechtelijke schuldsanering van de koper is aangevraagd;
3. Ingeval van verlies van rechtspersoonlijkheid, feitelijke liquidatie, ontbinding, fusie of splitsing van een koper-rechtspersoon;
4. Indien er vóór de ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag wordt gelegd op onroerende of roerende zaken of vermogensrechten van de koper die koper heeft danwel rechtstreeks zal verkrijgen uit een ten tijde van het beslag reeds bestaande rechtsverhouding.

b. Regels bij ontbinding door koper

1. Ontbinding van de koopovereenkomst door koper geschiedt door toezending van een aangetekende brief aan de gemeente en is alleen mogelijk op grond van de van toepassing verklaarde ontbindingsgronden.
2. Indien de onroerende zaak op het moment van ontbinding van de koopovereenkomst reeds feitelijk geleverd was, is de koper verplicht de onroerende zaak onverwijld weer terug te leveren aan de gemeente in de staat waarin de onroerende zaak zich bevond ten tijde van de feitelijke levering daarvan.
3. Voor zover de gemeente kosten moet maken om veranderingen na feitelijke levering op, aan of in de onroerende zaak ongedaan te maken en te herstellen naar de oorspronkelijke staat bij feitelijke levering, komen deze kosten voor rekening van koper.
4. Eventueel reeds betaalde voorschotten van de koopprijs zullen worden gerestitueerd voor zover ze het bedrag van de kosten, eventuele boeten en navolgende rente te boven gaan.
5. Koper blijft na ontbinding – op welke grond ook – gehouden de op grond van eerdere optie- en koopovereenkomst verschuldigde optie- of kooprente te betalen welke geldt over de daarin aangegeven termijnen. Koper ontvangt hiervoor separaat een factuur.

Artikel 15. Kettingbedingen.

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de koopovereenkomst opgenomen en - indien van toepassing verklaart - de in deze Algemene Voorwaarden opgenomen kettingbedingen:

- hoofdstuk 4, artikel 3

- hoofdstuk 5, artikel 3

bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die bedingen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,- (honderdduizend EURO) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. Op gelijke wijze als in lid a. van dit artikel is bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a. bedoelde kettingbedingen als de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 16. Kwalitatieve verplichtingen.

- a. Partijen komen overeen dat de in de koopovereenkomst aangewezen en - indien van toepassing verklaard - de in deze Algemene Voorwaarden opgenomen kwalitatieve bedingen - en in ieder geval voorgenoemde verplichting ex artikel 9, lid b en art. 10 - als kwalitatieve verplichting op de onroerende zaak rusten en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald, dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- b. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

HOOFDSTUK 2. BEPALINGEN VERKOOP SNIPPERGROEN/RESTSTROKEN

Artikel 1. Uitsluiting.

Niet van toepassing is de definitie van "bouwrijpe grond" in hoofdstuk 1, art. 3.

Artikel 2. Over en ondermaat.

Verschillen tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals aangegeven in de koopovereenkomst geeft geen der partijen recht op verrekening, tenzij het verschil groter is dan 10% van de grootte zoals aangegeven in de koopovereenkomst én het verschil groter is dan 7,5 m², in welk geval het gehele verschil verrekend wordt op basis van de afgesproken koopprijs per m². Het recht op verrekening vervalt binnen één jaar na aktepassering.

Artikel 3. Staat van de onroerende zaak en bodemkwaliteit.

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen met alle zichtbare en onzichtbare gebreken en in de feitelijke toestand waarin het zich nu bevindt, welke koper geacht wordt te kennen en die tot zijn baat of last komen.
- b. De gemeente heeft, gezien het voorafgaande gebruik, voor zover dat aan haar bekend is, geen aanleiding om aan te nemen dat zich in de onroerende zaak in die aard en mate verontreinigingen bevinden, waardoor deze strijdig zouden zijn met het gebruik als tuingrond.
- c. Koper kan desgewenst omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak, voor eigen rekening een bodemonderzoek laten verrichten.
- d. Indien koper geen beroep doet op de ontbindende voorwaarde (artikel 6), wordt elke aansprakelijkheid van de gemeente voor bodem en / of grondwaterverontreiniging uitgesloten.

Artikel 4. Gebruik.

Koper is voornemens de onroerende zaak te gebruiken als tuin behorende bij een woning. Indien de huidige publiekrechtelijke bestemming niet overeenstemt met dit gebruik, dan zal de gemeente zich inspannen om de bestemming op een door de gemeente te bepalen moment te wijzigen in een bestemming voor wonen als erf en/of tuin, met dien verstande dat deze wijziging geen (extra) bebouwingsmogelijkheden zal scheppen.

Artikel 5. Vervallen gebruikersovereenkomst.

- a. De eventuele gebruikersovereenkomst met koper met betrekking tot de onroerende zaak vervalt van rechtswege bij aktepassering. Koper verklaart tevens op eerste schriftelijke aanzegging van de gemeente aan de onroerende zaak grenzende en bij koper nog in gebruik zijnde grond te ontruimen en het gebruik daarvan op te heffen.
- b. Bij niet nakoming van het hiervoor in lid a. bepaalde, verbeurt de koper ten bate van de gemeente een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) voor elke dag, dat koper de bedoelde strook grond niet heeft ontruimd.

Artikel 6. Ontbinding bij verontreiniging.

Indien uit bodemonderzoek (art. 3, lid c.) blijkt dat de onroerende zaak ernstig verontreinigd is en niet geschikt is voor het gebruik als tuin, dan kan de koper de koopovereenkomst, binnen 8 weken nadat de koopovereenkomst is gesloten, ontbinden. Dit gebeurt op de wijze zoals in artikel 14, lid b is bepaald van voorgaand hoofdstuk.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE BEPALINGEN VERKOOP BOUWKAVELS

Artikel 1. Draagkracht en kwaliteit van de grond.

- a. Het is de koper bekend dat in het kader van het bouwrijp maken door of namens de gemeente werkzaamheden zijn uitgevoerd van verschillende aard, in de sfeer van ontgravingen, aanvullingen en ophogingen van grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van geroerde ondergrond die bij toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingswijze of – diepte. Ook kan sprake zijn van gedempte putten en/of waterlopen alsmede eigenschappen van de bodem verband houdende met de natuurlijke gesteldheid daarvan die voor de bebouwing van het terrein van betekenis kan zijn.
- b. Onverminderd het bepaalde bij de definities, geeft de gemeente geen garanties voor de draagkracht van de bodem, noch is de gemeente aansprakelijk voor mogelijk door koper of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten, die verband houden met de draagkracht, de natuurlijke gesteldheid van de bodem of gevolgen van werkzaamheden die in het kader van bouwrijp maken zijn uitgevoerd.
- c. Koper zal voor eigen rekening middels een sonderingsonderzoek de draagkracht van de onroerende zaak onderzoeken.

Artikel 2. Milieukundig onderzoek.

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak, is door of namens de gemeente een verkennend bodemonderzoek verricht conform de NEN 5740 norm of een daarvoor in de plaats tredende norm. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport, dat ter inzage ligt bij de gemeente. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de onroerende zaak stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven niet aanvaardbaar zijn voor het beoogde gebruik van de onroerende zaak. Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik hiervan en voor zover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de onroerende zaak bevinden.
- b. Koper accepteert de uitgevoerde bodemonderzoeken en saneringen, zowel voor wat betreft de methode als de uitkomst, als zijnde een volledige en betrouwbare weergave van de gesteldheid van de bodem en het grondwater op het moment van de overdracht.
- c. Gezien de opzet van het onderzoek is het mogelijk dat plaatselijk verontreinigingen voorkomen die vervolgens alsnog moeten worden verwijderd. Indien sprake is van een aangetroffen (lichte) verontreiniging waarbij de onroerende zaak geschikt blijft voor het beoogde gebruik, dan zijn de kosten van (eventuele) verwijdering daarvan voor koper. Bouwgrond, geschikt voor het beoogde gebruik is dus niet per definitie gelijk aan 'schone grond'.
- d. Mocht tijdens de bouw of uiterlijk binnen een half jaar na aktepassering blijken van een ernstige bodemverontreiniging ingevolge de Wet BodemBescherming, of daarvoor in de plaats tredende Wet- of regelgeving, waardoor het gebruik van de onroerende zaak als bouwkafeel ernstig wordt belemmerd en waarvan de gemeente overtuigt is dat deze zich reeds bij aktepassering in de onroerende zaak bevond, dan kan de eigenaar in overleg treden met de gemeente om in redelijkheid en billijkheid de zaak alsnog in de geschikte staat voor het beoogd gebruik te laten brengen.
- e. Als een niet aan de gemeente toe te rekenen verontreiniging onder lid d. wordt aangemerkt: de aanwezigheid van stoffen waarvan de gemeente op het tijdstip van aktepassering niet een verontreinigend karakter, als bedoeld in lid a., behoefde toe te kennen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.
- f. Bij aktepassering wordt elke aansprakelijkheid, behalve het onder lid. d genoemde, van verkoper voor bodem en / of grondwaterverontreiniging uitgesloten.

Artikel 3. Vervroegde feitelijke levering.

- a. Feitelijke levering van de onroerende zaak voordat de notariële akte is gepasseerd geldt als economische overdracht en is niet toegestaan, behoudens met vooraf verkregen toestemming van gemeente en nadat koper en gemeente hierover een aanvullende overeenkomst gesloten hebben.
- b. In de onder a. genoemde overeenkomst worden in elk geval de volgende voorwaarden van toepassing verklaart:
 1. Koper is na uitreiken van een BTW-factuur van de gemeente verplicht deze per ommegaande te voldoen;
 2. Koper is verplicht na feitelijke levering binnen maximaal één maand de notariële akte te doen passeren.
 3. De Gemeente meldt de economische levering binnen de daarvoor geldende termijn aan de belastingdienst;
 4. De onroerende zaak zal per overeengekomen datum feitelijk worden geleverd aan koper in de staat waarin de onroerende zaak zich op dat moment bevindt;
 5. Vanaf feitelijke levering komen de zorg, het risico en de kosten van de onroerende zaak volledig voor rekening van koper. Koper vrijwaart de gemeente in dat verband voor eventuele aanspraken van derden die hieruit kunnen voortvloeien.

Artikel 4. Over- en ondermaat.

Verschillen tussen de werkelijke grootte van de onroerende zaak, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster en de grootte zoals aangegeven in de koopovereenkomst geeft geen der partijen recht op verrekening, tenzij het verschil groter is dan 5% van de in koopovereenkomst opgegeven grootte en het te verrekenen bedrag groter is dan € 1.750,00, in welk geval verrekend wordt naar de koopprijs per m² te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting. Het verschil zal alsdan volledig tussen partijen worden verrekend. Het recht op verrekening vervalt binnen één jaar na aktepassering.

Artikel 5. Beheer en onderhoud onbebouwde onroerende zaak.

Zolang de aan koper overgedragen onroerende zaak niet is bebouwd, zal deze door hem in een ordelijke staat worden onderhouden en beheerd. Koper zal ter eigen beoordeling de zaak omheinen met bouwhekken. Bij niet-nakoming van het hiervoor bepaalde is de wederpartij aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50,- voor iedere dag dat de niet nakoming voortduurt. De gemeente is niet aansprakelijk voor het storten van afval of grond of gebruik door/van derden van de onroerende zaak.

Artikel 6. Peilhoogte.

Bij de start van de bouw of bij afgifte van de omgevingsvergunning voor de bouw wordt door de gemeente een adviespeil afgegeven. Dit adviespeil geeft aan op welke hoogte de bovenzijde van de beganegrondvloer van het bouwwerk(en) gebouwd dient te worden. Het is niet toegestaan af te wijken van de aangegeven peilhoogte. Mocht alsnog zijn afgeweken van het adviespeil, dan zijn alle gevolgrisco's en -schade hiervan voor rekening van koper. Koper dient tevens voor eigen rekening passende maatregelen te treffen om overlast voor de omgeving te voorkomen.

Artikel 7. Bebouwing en verkoopverbod.

- a. De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en een door de gemeente goedgekeurd bouwplan.
- b. Binnen een half jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte dient een omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw én uitweg(en) te zijn ingediend; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het college van burgemeester en wethouders worden verlengd.
- c. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door het college van burgemeester en wethouders worden verlengd.
- d. Zolang niet is voldaan aan de in lid c. vermelde verplichting mag de koper *de onroerende zaak niet vervreemden, verhuren of verpachten*. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- e. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 1. verkoop op grond van machtiging krachtens rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW
 2. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 BW)
- f. Lid d. van dit artikel geldt niet indien de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde(n) verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde en in bijbehorende tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
- g. Het in lid f. gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

Artikel 8. Bomen.

- a. Op het kappen van bomen is de gemeentelijke Bomenverordening van toepassing.
- b. Tijdens de bouwactiviteiten dienen bomen in de nabijheid, op openbaar gebied, beschermd te worden tegen beschadiging.

Artikel 9. Vrijkomende grond.

Indien van de onroerende zaak grond vrijkomt, die niet op de onroerende zaak kan worden hergebruikt, dan dient deze grond conform het Besluit Bodemkwaliteit direct te worden afgevoerd of op de onroerende zaak in depot te worden gezet en later worden afgevoerd. Het depot dient uiterlijk binnen 6 maanden na voltooiing van de bebouwing van de onroerende zaak te zijn afgevoerd. Depotbemonstering, analyse, transport en eventueel verwerken/storten is voor rekening van koper.

Artikel 10. Aansluiting drainage.

- a. Indien koper drainage aanlegt op de onroerende zaak is hij verplicht bij de gemeente een drainageaansluiting aan te vragen.
- b. De aansluiting wordt door de gemeente gerealiseerd en gekoppeld aan open water, een verzamelrain of het regenwaterriool.
- c. Kosten van de aanleg van de aansluiting, inclusief de uitlegger en een ontstoppingsstuk, zijn voor rekening van koper, tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald.
- d. De gemeente is niet aansprakelijk voor de ontwatering van de onroerende zaak.

Artikel 11. Maaiveldhoogte.

De koper is verplicht de maaiveldhoogte van de onroerende zaak in overeenstemming te brengen met de hoogten zoals door de gemeente voor het inrichtingsplan van het betreffende (deel)gebied zijn aangeduid. Indien daarin geen hoogte is aangeduid dan moet de maaiveld- en bestratingshoogte van de onroerende zaak worden gerealiseerd conform de hoogten van het omliggende bestaande maaiveld- of bestratingsniveau. Eventueel na aktepassering of feitelijke levering door koper gewenste en verrichte ophogingen, aanvullingen en/of afgravingen geschieden voor rekening en risico van de koper, inclusief alle hieruit voortvloeiende gevolgen.

Artikel 12. Recht van terugkoop.

- a. Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht zoals bedoeld in artikel 7, is hij, na behoorlijke ingebrekestelling en na het geven van een redelijke termijn om deze verplichting na te komen, verplicht het verkochte, op eerste vordering van het college van burgemeester en wethouders, aan de gemeente terug te verkopen en te leveren, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopprijs, onverminderd de bevoegdheid van de gemeente om nakoming en/of schadevergoeding en/of boete te vorderen.
- b. De kosten van, of in verband met, de terugkoop en teruglevering van de onroerende zaak komen, bij toepasselijkheid van lid a., geheel voor rekening van de oorspronkelijke koper. De gemeente is niet verplicht om door koper eventueel aangebrachte werken te vergoeden, aangezien deze voor rekening van de gemeente verwijderd worden.

Artikel 13. Overdracht van rechten.

Indien de gemeente toestemming verleent voor het overdragen van rechten op levering van de onroerende zaak aan kopers van (project)matige woningbouwkavels van koper, waarbij koper deze woningen zal realiseren, dan vindt dit in ieder geval plaats onder de volgende voorwaarden:

- a. In de tussen de koper en zijn kopers te sluiten overeenkomst(en) dient voorgaand artikel 7 (bouwplicht) en artikel 5 (zelfbewoning) van hoofdstuk 4 van deze algemene voorwaarden (in samenhang met hetgeen hieromtrent in de koopovereenkomst is bepaald), integraal te worden opgenomen;
- b. De koper zich tegenover de gemeente garant stelt voor de bouw, waartoe hij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht;
- c. De koper de gemeente vrijwaart voor elke schade en/of tekortkoming die voortvloeit uit zijn relatie met opvolgende rechtsverkrijgenden.

Artikel 14. Ontbinding bij verontreiniging.

Indien vóór de datum van ondertekening van de notariële akte of vóór feitelijke levering, de aanwezigheid blijkt van voor het milieu gevaarlijke of voor het beoogd gebruik niet aanvaardbare stoffen, van zodanige concentratie en aard dat van koper niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat alvorens wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt voor het beoogde bebouwingsdoel, zal koper eerst in overleg treden met de gemeente of het redelijkerwijs mogelijk is de onroerende zaak alsnog in de voor het beoogde gebruik geschikte staat te (laten) brengen. Sanering van de bodem geschiedt dan voor rekening van de gemeente. Koper heeft in tweede instantie het recht de koopovereenkomst te ontbinden op de wijze zoals in artikel 14, lid b van hoofdstuk 1 opgenomen.

HOOFDSTUK 4. BIJZONDERE BEPALINGEN VOOR BOUWKAVEL WONING

Artikel 1. Overdracht.

- a. Op schriftelijk verzoek van koper kan de gemeente toestaan dat de overdracht van de onroerende zaak met maximaal zes maanden wordt uitgesteld. De koper is gedurende het uitstel rente verschuldigd over de koopprijs inclusief de daarover verschuldigde BTW. Deze rente wordt in rekening gebracht bij moment van overdracht via de nota van de notaris.
- b. De gemeente is bevoegd de koopprijs te herzien indien niet binnen 9 maanden na het sluiten van de koopovereenkomst is overgegaan tot het passeren van de notariële akte, onverminderd het recht op nakoming, ontbinding, schadevergoeding, boeten en renten. De koopprijs wordt dan herzien op basis van de voor dat jaar vastgestelde grondprijzen.

Artikel 2. Aansluiting op riolering.

Het aanleggen van een huisaansluiting vindt plaats conform de voorwaarden omschreven in de verordening riool-aansluitrecht, te vinden op www.hengelo.nl.

Voor aansluiting op het (hoofd)riool gelden in elk geval de volgende voorwaarden:

- a. De koper is verplicht bij de gemeente een aansluiting op het hoofdriool aan te vragen;
- b. De gemeente legt een ontstoppingsstuk aan in de onroerende zaak, tegen de erfgrans, alsmede de rioolbuis tussen het hoofdriool en de perceelsgrens;
- c. De exacte locatie van het ontstoppingsstuk wordt door de gemeente bepaald.
- d. Op dit ontstoppingsstuk dient door koper de particuliere afvoerbuis te worden aangesloten. De gemeente behoudt zich het recht voor deze aansluiting te controleren nadat deze in gebruik is genomen.
- e. Maximaal 1 aansluiting per perceel.
- f. De kosten van de aansluiting, inclusief de uitlegger en het ontstoppingsstuk, zijn voor rekening koper, tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald.
- g. De (herstel)kosten en schade als gevolg van het verkeerd aansluiten op het openbare rioolstelsel, zijn voor rekening van koper.
- h. De koper is verplicht het hemelwater en vuilwater gescheiden aan te bieden. Tevens kan de gemeente en/of het waterschap eisen om hemelwater te bergen, en/of te infiltreren, en/of bovengronds af te voeren op dan wel in de onroerende zaak.
- i. Aansluiting van hemelwaterafvoer op het regenwaterriool is niet overal mogelijk. Waar dit mogelijk en gewenst is, kan hierop – slechts na schriftelijke toestemming van de gemeente - worden aangesloten. Hiervoor gelden in elk geval eveneens de voorwaarden als hiervoor onder lid a. t/m h. genoemd.
- j. Het aansluiten op drukriool en de aanleg van drukriool is altijd maatwerk. Voor de realisatie wordt er eerst een prijsafsprake gemaakt en wordt de rioolaansluiting technisch doorgenomen.

Artikel 3. Aanleg en instandhouding parkeerplaats. (Kettingbeding)

De koper van de onroerende zaak verplicht zich jegens de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning op de onroerende zaak voor eigen rekening één vanaf de openbare weg met een auto toegankelijke en bruikbare parkeerplaats aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken. Hierbij wordt een garage niet aangemerkt als parkeerplaats. Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de gemeente een boete verschuldigd van € 50,- voor elke dag dat koper in gebreke is met de nakoming van de bedoelde verplichting.

Artikel 4. Uitweg kavel woning.

- a. De uitweg naar de openbare weg wordt door en voor rekening van de gemeente aangelegd, nadat door koper een uitwegvergunning is aangevraagd en door de gemeente is verleend. De gemeente legt de uitwegconstructie uitsluitend aan op openbaar gebied.
- b. De uitwegbreedte, -constructie en het eventueel combineren van uitwegconstructies, staat uitsluitend ter beoordeling van de gemeente.
- c. De legeskosten van de uitwegvergunning komen voor rekening van de gemeente.
- d. De gemeente is niet aansprakelijk voor hoogteverschillen tussen door koper (reeds) aangelegde bestrating op de onroerende zaak en de aangelegde uitweg door de gemeente. Het aanpassen van de bestrating of hoogteverschillen op de onroerende zaak geschiedt door en voor rekening van koper.
- e. De APV is en blijft van toepassing op eventuele uitritconstructies.

Artikel 5. Verplichting zelfbewoning en verkoopverbod.

- a. De koper verplicht zich de op de onroerende zaak te bouwen woning gedurende twee achtereenvolgende jaren uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf te bewonen en die woning met de bijbehorende onroerende zaak *niet aan derden te zullen vervreemden*.
- b. Na afloop van deze twee jaren, welke aanvangt op de datum waarop de koper zich in het bevolkingsregister op het adres van de nieuwe woning zich heeft ingeschreven, vervalt dit artikel.
- c. Het bepaalde in hoofdstuk 3, artikel 7, lid e. is ook op dit artikel (lid a.) van toepassing.
- d. Voorts kan het college van burgemeester en wethouders schriftelijk ontheffing verlenen van het verkoopverbod in dit artikel en/of het verkoopverbod in hoofdstuk 3, artikel 7, lid d. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend wanneer een van de volgende omstandigheden zich voordoet:
 1. verandering van werkring van de koper of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van de koper of diens partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband of ontbinding van het geregistreerd partnerschap;
 4. Verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of één van zijn huisgenoten.

Artikel 6. Gemeenschappelijke paden.

De koper verleent medewerking om bij het ondertekenen van de notariële akte alle noodzakelijke rechten (o.m. erfdienstbaarheid van recht van overweg) te vestigen om, in geval van achterpaden, het gebruik hiervan voor de onbelemmerde toegang van de achterzijde van de woningen, overeenkomstig een bij de koopovereenkomst gevoegde tekening, te waarborgen. De kosten van onderhoud en renovatie van de gemeenschappelijke paden komen voor rekening van de eigenaren van de woningen, die gelegen zijn aan het betreffende pad, ieder voor een gelijk aandeel.

Artikel 7. Ontbindende voorwaarden.

- a. Wettelijk ontbindingsrecht
Koper is ermee bekend dat hij overeenkomstig Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, titel 1, afdeling 1, artikel 2, lid 2, gedurende drie dagen na ontvangst van een afschrift van de door beide partijen getekende koopovereenkomst met betrekking tot een tot bewoning bestemde onroerende zaak, het recht heeft de koopovereenkomst, zonder opgaaf van redenen, schriftelijk te ontbinden.
- b. Ontbinding wegens financiering
 1. De koper is bevoegd, binnen drie maanden na het sluiten ervan, de koopovereenkomst, zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist, te ontbinden indien koper geen hypothecaire lening - op marktconforme condities - heeft kunnen verkrijgen, die nodig is voor de financiering van de onroerende zaak, en de daarop te stichten bebouwing.
 2. In de koopovereenkomst kan nader worden geregeld op welk bedrag en welke voorwaarden de hypothecaire lening, zoals bedoeld in voorgaand lid, betrekking heeft en kan een uiterste termijn voor deze ontbinding zijn opgenomen.
 3. De ontbinding door koper, zoals bedoeld onder sub. 1., geschiedt overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 1, artikel 14, lid b. en door toezending aan de gemeente van een schriftelijke ontbindingsverklaring én een afschrift van minimaal twee schriftelijke en met redenen omklede afwijzingen van erkende geldverstrekkende instellingen.

HOOFDSTUK 5 BIJZONDERE BEPALINGEN VOOR BOUWKAVEL BEDRIJF

Artikel 1. Aansluiting op riolering.

Het aanleggen van een aansluiting vindt plaats conform de voorwaarden omschreven in de verordening riool-aansluitrecht, te vinden op www.hengelo.nl.

Voor aansluiting op het (hoofd)riool gelden in elk geval de volgende voorwaarden:

- a. De koper is verplicht bij de gemeente een aansluiting op het hoofdriool aan te vragen;
- b. De gemeente legt een ontstoppingsstuk aan in de onroerende zaak, tegen de erfgrans, alsmede de rioolbuis tussen het hoofdriool en de perceelsgrens;
- c. De exacte locatie van het ontstoppingsstuk wordt door de gemeente bepaald.
- d. Op dit ontstoppingsstuk dient door koper de particuliere afvoerbuis te worden aangesloten. De gemeente behoudt zich het recht voor deze aansluiting te controleren nadat deze in gebruik is genomen.
- e. Maximaal 1 aansluiting per perceel.
- f. De kosten van de aansluiting, inclusief de uitlegger en het ontstoppingsstuk, zijn voor rekening koper, tenzij in de koopovereenkomst anders is bepaald.
- g. De (herstel)kosten en schade als gevolg van het verkeerd aansluiten op het openbare rioolstelsel, zijn voor rekening van koper.
- h. De koper is verplicht het hemelwater en vuilwater gescheiden aan te bieden. Tevens kan de gemeente en/of het waterschap eisen om hemelwater te bergen, en/of te infiltreren, en/of bovengronds af te voeren op dan wel in de onroerende zaak.
- i. Aansluiting van hemelwaterafvoer op het regenwaterriool is niet overal mogelijk. Waar dit mogelijk en gewenst is, kan hierop – slechts na schriftelijke toestemming van de gemeente - worden aangesloten. Hiervoor gelden in elk geval eveneens de voorwaarden als hiervoor onder lid a. t/m h. genoemd.
- j. Het aansluiten op drukriool en de aanleg van drukriool is altijd maatwerk. Voor de realisatie wordt er eerst een prijsafpraak gemaakt en wordt de rioolaansluiting technisch doorgenomen.
- k. Koper is verplicht om in de omgevingsvergunningprocedure een afwateringsplan te overleggen aan de gemeente. Het gaat hierbij om een totaaloverzicht van de riolering en afwatering tot aan de perceelsgrens. De gemeente (via de vergunningverlener) brengt hierover vervolgens advies uit. Wijkt het plan in de uitvoering af dan dient het plan opnieuw ter controle naar de gemeente (via de vergunningverlener) te worden gestuurd.

Artikel 2. Uitweg(en).

- a. De uitweg naar de openbare weg wordt voor rekening van de koper door de gemeente aangelegd, nadat door koper een uitwegvergunning is aangevraagd en door de gemeente is verleend. De gemeente legt de uitwegconstructie uitsluitend aan op openbaar gebied.
- b. De uitwegbreedte, -constructie en het eventueel combineren van uitwegconstructies, staat uitsluitend ter beoordeling van de gemeente.
- c. De leges van de uitwegvergunning komen voor rekening van koper.
- d. De gemeente is niet aansprakelijk voor hoogteverschillen tussen door koper (reeds) aangelegde bestrating op de onroerende zaak en de aangelegde uitweg door de gemeente. Het aanpassen van de bestrating of hoogteverschillen op de onroerende zaak geschiedt door en voor rekening van koper.
- e. De APV is en blijft van toepassing op eventuele uitritconstructies.

Artikel 3. Parkeren. (Kettingbeding)

- a. De koper verbindt zich tegenover de gemeente om op de onroerende zaak een voor auto's toegankelijk parkeerterrein te realiseren en in stand te houden waarbij uitgangspunt is dat de totale parkeerbehoefte op eigen terrein dient plaats te vinden, overeenkomstig de normen uit de Nota Autoparkeren of daarvoor in de plaats tredende normen;
- b. Laden en lossen dient altijd op eigen terrein te geschieden.