

Versie, 18 februari 2023

## KOOPOVEREENKOMST

### De ondergetekende:

1. De heer Anno Wietze Hiemstra, geboren te Bolsward op 29 januari negentienhonderdachtenzeventig (29-01-1978), handelende in zijn hoedanigheid van Burgemeester van de gemeente Aa en Hunze en als zodanig, ingevolge artikel 171 der Gemeentewet, de GEMEENTE AA EN HUNZE, Spiekersteeg 1, 9461 BH Gieten, vertegenwoordigende, mede in verband met het bepaalde in het besluit van de Raad van de Gemeente Aa en Hunze van negentien februari negentien honderd acht en negentig, de gemeente Aa en Hunze, hierna genoemd: verkoper of gemeente;

verklaart te hebben verkocht aan de **mede-ondergetekende(n)**:

2.a. Naam \_\_\_\_\_ :-  
 Voorna(a)m(en) \_\_\_\_\_ :  
 Geboortedatum \_\_\_\_\_ :  
 Geboorteplaats \_\_\_\_\_ :  
 Woonplaats \_\_\_\_\_ :  
 Adres \_\_\_\_\_ :  
 huwelijkse staat \_\_\_\_\_ :  
 Tel.no. mobiel \_\_\_\_\_ :  
 Nationaliteit \_\_\_\_\_ :

b. Naam \_\_\_\_\_ :-  
 Voorna(a)m(en) \_\_\_\_\_ :  
 Geboortedatum \_\_\_\_\_ :  
 Geboorteplaats \_\_\_\_\_ :  
 Woonplaats \_\_\_\_\_ :  
 Adres \_\_\_\_\_ :  
 huwelijkse staat \_\_\_\_\_ :  
 Tel.no. mobiel \_\_\_\_\_ :  
 Nationaliteit \_\_\_\_\_ :

hierna tezamen en ook afzonderlijk genoemd: **koper**,  
 die verklaart van verkoper te hebben gekocht:

**Een perceel bouwterrein, gelegen te Rolde in het bestemmingsplan 'Rolde-Zuid Herziening 2016 (woonwijk Nooitgedacht)' met planidentificatienummer NL.IMRO.1680.ROZ-VB01, in fase "Wonen aan de Es", uitmakende een op het terrein afgebakend gedeelte ter grootte van ongeveer m<sup>2</sup> van het perceel kadastraal bekend Gemeente Rolde, sectie nummer (ged.) bekend onder kavel ..... hierna ook te noemen: het verkochte.**

**KOOPPRIJS**

De koopsom bedraagt € vrij op naam (v.o.n.)

**De koop is gesloten onder de volgende:**

**BEDINGEN.****NOTARIELE AKTE VAN LEVERING.****ARTIKEL 1.**

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van Mr. M. Maris, notaris te Zuidlaren & Aa en Hunze, kantoorhoudende te Gieten (kantoor

adres Brink 21, Gieten; postadres: Postbus 13, 9460 AA Gieten), diens waarnemer of een opvolger uiterlijk twee maanden na het tot stand komen van de overeenkomst of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen,

**KOSTEN EN BELASTINGEN.****ARTIKEL 2.**

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.

**BETALING.****ARTIKEL 3.**

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van voornoemde notaris.

2. Koper is verplicht er voor zorg te dragen dat de notaris bij het ondertekenen van de akte van levering over de koopsom en de kosten kan beschikken doordat het alsdan op een van zijn Kwaliteitsrekeningen derdengelden bijgeschreven is.

3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra voornoemde notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

**FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN HET VERKOCHTE.****ARTIKEL 4.**

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 10.

2. Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 5 van dit artikel omschreven, nodig zijn.

Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.

3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering.

Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.

4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd.

5. Koper is voornemens het registergoed als volgt te gebruiken:  
als bouwterrein voor het stichten van een woonhuis.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper mee dat hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

### **JURIDISCHE LEVERING, ONTBINDENDE VOORWAARDEN.**

#### **ARTIKEL 5.**

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek.

2. Verkoper heeft kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 Burgerlijk Wetboek.

Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

### **OVERMAAT, ONDERMAAT.**

#### **ARTIKEL 6.**

Over-of ondermaat van het registergoed zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

### **ZAKELIJKE BELASTINGEN.**

#### **ARTIKEL 7.**

De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, zullen op één januari van het jaar, volgend op de datum van ondertekening van de akte van levering, voor rekening van de koper komen.

### **GARANTIEVERKLARINGEN VAN VERKOPER.**

#### **ARTIKEL 8.**

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in artikel 5, het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 4 lid 5 omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen;
- c. voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks

- voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- d. indien het verkochte vrij van huur of pacht wordt overgedragen, zal het verkochte ten tijde van de feitelijke levering vrij van huur of pacht zijn en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd.  
Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
  - e. aan verkoper zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.
  - f. aan verkoper is betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
    1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
    2. tot beschermd stads-of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
    3. door de gemeente of provincie als beschermd stads-of dorpsgezicht, dan wel beeldbepalend pand.
  - g. het registergoed is niet betrokken in een ruilverkavelings-, c.q. herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandwet noch van vordering van het registergoed krachtens de Woonruimtetwet;
  - h. aan verkoper is niet bekend dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
  - i. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

#### **INFORMATIEPLICHT VERKOPER, ONDERZOEKSP LICHT KOPER.**

##### **ARTIKEL 9.**

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn.)

#### **RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING.**

##### **ARTIKEL 10.**

1. Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.
2. Het in lid 1 van dit artikel gestelde heeft geen toepassing waar het betreft van overheidswege of door nutsbedrijven gegeven aanschrijvingen tot het aanbrengen van veranderingen aan het registergoed, welke zullen worden uitgebracht in de periode na het tot stand komen van deze overeenkomst doch

voor het tijdstip van risico-overgang.

De kosten verbonden aan de nakoming van deze voorschriften zullen voor rekening zijn van koper, tenzij uit de eisen van redelijkheid en billijkheid anders voortvloeit.

### **INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE.**

#### **ARTIKEL 11.**

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.

Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen.

Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.

2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.

3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering danwel op de voldoening van de koopprijs, zal de nalatige partij daarnaast ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren.

De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs.

Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.

### **TWEE OF MEER (VER)KOPERS.**

#### **ARTIKEL 12.**

Ingeval twee of meer personen (ver)koper zijn, geldt het volgende:

- a. (ver)kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst 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 partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

### **KOSTEN ONDERZOEK NOTARIS.**

#### **ARTIKEL 13.**

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van een der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

### **BESTEMMINGSPLAN NOOITGEDACHT TE ROLDE**

#### **ARTIKEL 14**

1. Koper is bekend met het **Bestemmingsplan ‘Rolde-Zuid Herziening 2016 (woonwijk Nooitgedacht)’**, met planidentificatienummer **NL.IMRO.1680.ROZ-VB01**, vastgesteld d.d. tweeëntwintig december twee

- duizend zestien, inwerking getreden d.d. tien maart 2017 en heeft van de inhoud daarvan kennisgenomen.
2. Koper is voorts bekend met het “Ontwerp en beeldkwaliteitsplan Nooitgedacht, Rolde Zuid” van Copijn Tuin en Landschapsarchitecten (projectnummer 27.007, één en twintig mei 2008, vernieuwd in 2014, vastgesteld d.d. 19 februari 2014, een aanvulling op het BKP, vastgesteld op 6 november 2018 en het inrichtingsplan met aanvullend het beeldkwaliteitsplan “Wonen aan de Es”, opgesteld door INBO Architecten, 13 februari 2023.

## **BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN**

### **ARTIKEL 15**

De navolgende bepalingen dienen in de akte van levering ten behoeve van de Gemeente Aa en Hunze te worden bedongen en aangenomen:

1. "**Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze**", zoals zijn vastgesteld door de raad van de gemeente Aa en Hunze bij besluit van negentwintig november tweeduizend één, raadsbesluit 2001/121 en gewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze bij besluit de dato éénentwintig februari tweeduizend zes (21-2-2006), besluit nummer: 08/17:
  - de artikelen uit de hoofdstukken 1 en 2;
  - Een exemplaar van deze "Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Aa en Hunze", is aan koper uitgereikt.
2. De koper is verplicht, in voorkomend geval mede te werken aan de vestiging van een opstalrecht, inhoudende het recht tot het leggen, hebben, onderhouden, vernieuwen en opruimen van rioleringen en openbare nutsleidingen, zonder enige vergoeding, zulks ten laste van het verkochte en ten behoeve van de Gemeente Aa en Hunze en/of openbare nutsbedrijven, alles op verbeurde ener boete groot Negentig Euro en Zes en Zeventig eurocent (€ 90,76) voor elke dag dat de vereiste medewerking niet wordt verleend en onder bepalingen ondermeer dat:
  - op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte waarop het recht wordt gevestigd, geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, danwel diepwortelende struiken worden geplant of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend;
  - de kosten van vestiging van het opstalrecht ten laste van de opstalhouder komen;
  - de eigenaar het recht zal hebben om bij uitvoering van de werken of werkzaamheden te verlangen, dat aangebrachte beschadigingen worden hersteld.
3. De koper verleent bij deze aan de Gemeente Aa en Hunze onherroepelijk volmacht voor de vestiging van het in sub 2 vermelde opstalrecht.
5. **Bepalingen aansluiten rioolstelsel Bestemmingsplan “Rolde Zuid ex artikel 30 WRO” (Nooitgedacht)**

- a. Op het gemeentelijk riool mag alleen vuilwater afkomstig van het verkochte geloosd worden;
- b. Het schone hemelwater van de verharde oppervlakte van het verkochte (daken/terreinverharding) dient op eigen erf geïnfiltreerd te worden, waarvoor voorzieningen dienen te worden aangebracht. (minimale berging – van twintig millimeter) ;
- c. 1.De dakbedekking en afvoergoten mogen niet worden uitgevoerd in zink, koper, lood en Pak-houdende materialen;  
2.De bepaling 5.c.1. is opgenomen om te voorkomen dat deze materialen uitlogen en daarmee het hemelwater vervuilen.  
3.Indien door middel van een keuringscertificaat of attest kan worden aangetoond dat het toe te passen materiaal zodanig is behandeld, dat het niet zal uitlogen, kunnen deze materialen alsnog worden toegestaan.
- d. Bij het onderhoud van de verhardingen op opritten, terrassen enzovoort, mogen geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen worden gebruikt;
- e. in de verticale regenwaterbuizen (dakafvoer) dienen bladafscheiders geplaatst te worden.

Een exemplaar van de informatie over infiltreren is koper overhandigd.

#### 6. Erfafscheidingen

Erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte spelen een belangrijke rol in de kwaliteit van het straatbeeld. Aan deze erfafscheidingen worden beeldkwaliteitseisen gesteld. Het gaat hierbij niet alleen om erfafscheidingen van de voortuinen maar ook om de zij- en achtertuinen die aan de openbare ruimte grenzen.

- a. Voor- en (deels) zijgrens (tot aan de rooilijn) grenzend aan de openbare ruimte (rijbaan): inheemse gemengde haag, max. 100 cm hoog, Door de gemeente aan te planten met drie jaar inboet garantie en door de perceeleigenaar in stand te houden. Onderhoud (snoeien) is voor de perceeleigenaar. Na drie jaar volgt overdracht aan perceeleigenaar.
- b. Zij- (achter de rooilijn) en achtergrens grenzend aan de openbare ruimte: inheemse haag, max. 180 cm hoog. Door perceeleigenaar aan te brengen te onderhouden en in stand te houden.
  - c. Achter- en zijgrens grenzend aan bos of boswal: Gaashekwerk, 120 hoog, door gemeente aan te brengen en over te dragen aan en in stand te houden door de perceeleigenaar. De perceeleigenaar mag naar eigen inzicht een haag aan de binnenzijde van het gaashekwerk plaatsen. Bij voorkeur inheemse soorten.

#### 7. Sonderingsonderzoek

Koper is bekend met het feit dat sprake kan zijn van zowel geroerde als ongeroerde grond. Zekerheid hieromtrent kan worden verkregen door uitvoering aan een sonderingsonderzoek. Verkoper verleent koper toestemming om vooruitlopend op het verlijden van de akte van levering dit sonderingsonderzoek, voor eigen rekening, uit te voeren.

#### 8. Afsluiten terrein

Voor zover het aan de verkochte onroerende zaak grenzende terrein eigendom is van de gemeente Aa en Hunze, doet de koper afstand van de bevoegdheid om van de gemeente Aa en Hunze medewerking te vorderen tot het oprichten van een gemeenschappelijke erfafscheiding.

9. **Behouden kavelpunten**

Kopers dienen de door verkoper aangewezen kavelpunten in stand te houden tijdens de bouw.

De kosten voor een nieuwe aanwijs indien de aangewezen kavelpunten zijn verdwenen zijn voor rekening van de koper.

10. **Verkavelingstekening**

De koper gaat akkoord met de bijgevoegde verkavelingstekening.

11. **Parkeerplaatsen**

Koper is verplicht op eigen grond en voor eigen rekening twee parkeerplaatsen voor auto's aan te leggen en deze in stand te houden.

12. **Aansprakelijkheid**

Verkoper is niet aansprakelijk voor funderingsrestanten, puin, kabels, en leidingen en stobben van bomen welke zich nog in de grond bevinden.

Evenmin is verkoper aansprakelijk voor de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden.

13. **kwalitatieve verplichting**

Op de bepalingen hiervoor vermeld onder artikel 15, de leden 1 t/m 5, 6, 8, 11, 12 is van toepassing artikel 3.14 van gemelde Algemene Verkoopvoorwaarden van de Gemeente Aa en Hunze.

**TERMIJNEN.**

**ARTIKEL 16.**

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

**DOMICILIEKEUZE.**

**ARTIKEL 17.**

Deze akte zal berusten op het kantoor van de notaris, alwaar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Aldus getekend te

op

verkoper

koper(s).



