

Project "Landgoed Verboom"

KOOPCONTRACT

*(van een perceel bouwgrond gelegen aan de Westkanaalweg op het (nog te realiseren)
"Landgoed Verboom" in Alphen aan den Rijn)*

De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Vink Bouw B.V., statutair gevestigd te Nieuwkoop, Nieuwveenseweg 55 te 2421
LB Nieuwkoop, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel
onder nummer 28081913;
hierna te noemen: Verkoper;
2. a. @
b. @
hierna tezamen genoemd: Koper,

De ondergetekenden worden in deze overeenkomst samen aangeduid als "**partijen**".

OVERWEGENDE

- dat Verkoper eigenaar is/zal worden van de kadastrale percelen gemeente Oudshoorn, sectie C nummers 967, 968, 969, 970, 971, 972, 1275 en 7177, totaal groot achtenzestigduizend negenhonderd negenentachtig vierkante meter, welke percelen bij partijen genoegzaam bekend zijn, op welke percelen door Verkoper het "Landgoed Verboom" gerealiseerd zal worden, bestaande uit vier kavels met vier woningen;
- dat de Koper zelf de bouw van een woning zal realiseren op basis van de in dit koopcontract en overige van toepassing zijnde voorwaarden en besluiten;
- dat de verkoopbrochure, advertenties en andere publicaties over het plan niet tot de contractstukken behoren, waaraan dan ook geen rechten kunnen worden ontleend.

Met inachtneming van het bovenstaande komen partijen als volgt overeen:

I. KOOP

Verkoper verkoopt aan Koper, die koopt van Verkoper:

- @1. het perceel grond, bestemd voor bebouwing met een vrijstaande woning, gelegen aan de Westkanaalweg (thans nog ongenummerd) te Alphen aan den Rijn, uitmakende een gedeelte ter grootte van @ van de kadastrale percelen gemeente Oudshoorn, sectie C nummers @ en @, welke perceel met nummer @ is

aangegeven in de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen
gewaarmeerde situatietekening, eveneens gedeponereerd bij genoemde notaris
(bijlage);

@ toevoegen aan de verkoop van kavel 2

2. het perceel grond bestemd voor de realisatie van een landgoed, gelegen aan de Westkanaalweg (thans nog ongenummerd) te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie nummers @ en @, welke perceel met nummer @ is aangegeven in de voormelde situatietekening;

hierna @ tezamen te noemen: het "Verkochte" en/of het "Registergoed";

II. KOOPSOM en WAARBORG SOM

De koopsom voor het Verkochte, bedraagt:

EUR _____ (_____ euro) (inclusief 21 % omzetbelasting)

Alle kosten, rechten en belastingen (waaronder eventuele overdrachtsbelasting) verbonden aan de verkoop en levering, inclusief de uitmetingskosten van het kadaster, zijn voor rekening van Verkoper.

Koper is voorts verplicht om binnen @ vier maanden na ondertekening van deze overeenkomst een waarborgsom van dertigduizend euro (€ 30.000,00) te storten op de derdengeldrekening van Kroes en Partners Notarissen & Adviseurs, met vestigingen in Alphen aan den Rijn en Ter Aar (hierna te noemen: notaris).

In plaats van deze waarborgsom kan Koper desgewenst, binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris een door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en gedurende tenminste één maand na de leveringsdatum haar geldigheid te behouden en voorts de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

Verkoper draagt er zorg voor dat koper een getekend exemplaar van deze overeenkomst met bijlagen ter hand wordt gesteld en dat een complete getekende kopie, inclusief alle bijlagen, per email aan notaris wordt gezonden met email-kopie aan Koper (en Verkoper).

**DEZE OVEREENKOMST IS VERDER AANGEGAAN ONDER DE NAVOLGENDE
BEPALINGEN:**

Artikel 1

Algemeen

- 1.1 De bovenstaande overwegingen en bepalingen maken deel uit van deze overeenkomst, evenals de bij de overeenkomst gevoegde bijlagen. Bij tegenstrijdigheid in de stukken prevaleert de tekst van deze overeenkomst.

Artikel 2

Bedenktijd

- 2.1. Koper verklaart dat hem een kopie van deze overeenkomst op de datum van ondertekening ter hand is gesteld, inclusief alle bijlagen. Het tevens door Verkoper ondertekende origineel zal per post en mail aan Koper worden nagezonden.
- 2.2. Gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan Koper, heeft Koper het recht deze overeenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop Koper de ontbindingsverklaring schriftelijk heeft uitgebracht.

Artikel 3

Ontbindende voorwaarden

- 3.1 Deze overeenkomst kan door Koper worden ontbonden tot @vier maanden na ondertekening van deze akte, indien Koper als dan geen aanbieding voor een hypothecaire geldlening heeft verkregen voor de financiering van @ (€ @,00), zulks onder bij geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen.
- 3.2 Ontbinding dient te geschieden binnen genoemde termijn bij een aan Verkoper gerichte aangetekende brief, vergezeld van minimaal twee afwijzingsbrieven van met naam en faam bekend staande geldverstreckende instellingen waaruit blijkt voor welk bedrag en tegen welke voorwaarden Koper financiering heeft gevraagd.
- 3.3 Deze overeenkomst is voorts gesloten onder de ontbindende voorwaarden:
- dat de benodigde onherroepelijke bestemmingswijziging niet vóór _____ 2021 heeft plaatsgevonden; en/of
 - dat er op het overeengekomen tijdstip van het ondertekenen van de leveringsakte een verplichting bestaat om het Verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 3.4 Deze overeenkomst kan voorts door Koper worden ontbonden indien Koper niet uiterlijk op * (acht maanden na ondertekening) een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen voor de bouw van een woning op het object.
- Het inroepen van deze ontbindende voorwaarde
- Het inroepen van deze ontbindende voorwaarde door koper is alleen rechtsgeldig als:
- dit schriftelijk plaatsvindt, door middel van een uiterlijk op de vijfde werkdag ná de hiervoor vermelde uiterlijke datum, door de notaris ontvangen bericht,

eventueel per fax of e-mail, waarbij het risico van de verzending bij koper berust; én

- koper aantoonde dat de voorwaarde is vervuld, met inbegrip van het bewijs dat hij zich hiervoor voldoende heeft ingespannen.

Wordt de ontbindende voorwaarde binnen de gestelde termijn niet, of niet rechtsgeldig, ingeroepen dan is deze vervallen en niet meer in te roepen.

Koper moet vóór de afloop van de termijn de notaris inlichten over de omvang, het verloop en de resultaten van zijn inspanningen en zijn verwachtingen daarover. Hij geeft onherroepelijk volmacht aan de notaris hierover informatie in te winnen en verkoper van de stand van zaken op de hoogte te stellen.

Indien koper deze ontbindende voorwaarde inroept dan is de overeenkomst ontbonden, maar verbeurt de koper een boete van dertigduizend euro (€ 30.000,00) en zal de notaris de reeds gestorte waarborgsom aan verkoper overmaken of een gestelde bankgarantie ten behoeve van verkoper inroepen.

De Koper heeft een inspanningsverplichting om de omgevingsvergunning binnen vier maanden na de ondertekening van deze overeenkomst aan te vragen.

- 3.5 Deze overeenkomst kan voorts door Verkoper worden ontbonden indien Verkoper niet binnen twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst twee van de vier kavels heeft verkocht en waarvan de ontbindende voorwaarden van de koop zijn verlopen.

Indien Verkoper de ontbindende voorwaarden als bedoeld in artikel 3.3. en/of artikel 3.5. inroept, dan is de koopovereenkomst ontbonden en zal de notaris (indien van toepassing) de reeds gestorte waarborgsom of bankgarantie aan Koper retourneren.

Artikel 4

Levering en betaling

- 4.1 De levering van het verkochte zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van notaris mr. H.J. Bijl-Atsma, verbonden aan notariskantoor Kroes & Partners Notarissen te Alphen aan den Rijn en Ter Aar, dan wel diens kantoorgenoot, plaatsvervanger of waarnemer, op een door notaris te bepalen datum en tijdstip.
- 4.2 Levering dient plaats te vinden zo spoedig mogelijk nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden en het perceel door verkoper "bouwrijp" is gemaakt, doch uiterlijk binnen @zes kalenderweken nadat vaststaat dat deze overeenkomst niet meer door Koper of Verkoper kan worden ontbonden op grond van artikel 2 "Bedenktijd" of artikel 3 "Ontbindende voorwaarden".
- 4.3 Bij ondertekening van de leveringsakte geschiedt de feitelijke levering van het verkochte in de feitelijke staat waarin het zich dan bevindt. Bij levering geschiedt via het kantoor van de notaris betaling van de koopsom en verrekening van

- eventueel verschuldigde rente, overige kosten, rechten en belastingen.
- 4.4. Vanaf het moment van levering komen alle baten en lasten voor rekening van Koper. De lopende baten en lasten zullen tussen partijen naar rato van de tijd worden verrekend.
- 4.5 Indien de levering niet plaatsvindt binnen de in artikel 4.2. gemelde termijn, is de Koper over het alsdan nog niet betaalde gedeelte van de koopsom een rente van vier procent (4%) per jaar, dan wel, indien deze hoger is, de wettelijke rente verschuldigd. De door de Koper aan de Verkoper verschuldigde rente dient vóór de ondertekening van de akte van levering door de notaris te zijn ontvangen.

Artikel 5

Afwijkende grootte

- 5.1 Verschil tussen de werkelijke en de in deze overeenkomst, bijbehorende tekeningen opgegeven maat of grootte van het verkochte of de te realiseren bebouwing geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 6

Staat van de onroerende zaak

- 6.1 Het verkochte zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt, met inachtneming van het onderstaand bepaalde, met alle daarbij behorende rechten, aanspraken en lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen en kettingbedingen, zoals genoemd in deze overeenkomst, de concept akte van levering en voor zover kenbaar uit de openbare registers. De levering zal geschieden vrij van hypotheek-, huur-, pand- of andere gebruiksrechten.
- 6.2 Verkoper staat er voor in dat hij aan Koper alle hem bekende informatie heeft verschaft die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend behoren te zijn, door Verkoper niet nadrukkelijk behoeven te worden verstrekt.
- 6.3 Koper verklaart dat hij kennis heeft genomen van de uit deze overeenkomst voortvloeiende lasten en beperkingen, alsmede die welke na eigen onderzoek voor hem kenbaar zijn of behoren te zijn en deze lasten en beperkingen uitdrukkelijk aanvaardt.
- 6.4 Koper is voornemens het verkochte te gebruiken als perceel grond, bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning.
- 6.5 De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als perceel grond. Verkoper zal het perceel vóór de eigendomsoverdracht van het perceel geschikt maken als bouwterrein (bouwrijp). Het landgoed zal vóór rekening en risico van verkoper na de eigendomsoverdracht van het perceel worden aangelegd, welke aanleg voltooid zal zijn uiterlijk vierentwintig maanden na het tekenen van deze koopovereenkomst.

Artikel 7

Verkoper verklaart dat de bodem in het plangebied - bij in gebruik nemen conform de geldende regelgeving - geschikt is voor het beoogde gebruik.

Verkoper staat 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).

Artikel 8**Volmacht Koper**

8.1 Koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan notaris om:

- a. erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6.252 Burgerlijk Wetboek te vestigen ten laste, respectievelijk aan te nemen ten behoeve van het verkochte, indien zulks gezien de feitelijke situatie of op aanwijzing van gemeente, publiekrechtelijke lichamen of nutsbedrijven nodig mocht zijn;
- b. mede te werken aan rectificatie van de leveringsakte, rectificatie van een van bovengenoemde akte(n) van vestiging erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen akte(n), indien zulks nodig mocht zijn;
- c. de te dienaangaande de benodigde stukken en akten op te maken, te tekenen en te verlijden.

Van het voornemen tot wijziging of aanvulling met gebruik van de volmacht zal Koper vooraf schriftelijk op de hoogte worden gesteld onder opgave van de benodigde wijzigingen.

Artikel 9

Hoofdelijke aansprakelijkheid en tussentijdse overdracht

9.1 Indien deze overeenkomst door meer dan één persoon als Koper gezamenlijk wordt gesloten, zijn Kopers ten opzichte van Verkoper hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst.

9.2 Koper is niet bevoegd de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen voordat de notariële levering heeft plaatsgevonden, zonder schriftelijke goedkeuring van de wederpartij, welke goedkeuring niet op onredelijke gronden zal worden onthouden mits de belangen van Verkoper erdoor niet worden geschaad. Aan de goedkeuring kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 10

In gebreke stelling, boete en ontbinding van de koopovereenkomst

10.1 Indien één der partijen, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen in gebreke blijft, terwijl de andere partij aan zijn verplichtingen heeft voldaan, is de nalatige partij aan de wederpartij een boete van 10% van de koopsom verschuldigd, onverminderd het recht van de wederpartij om ontbinding of nakoming van de overeenkomst te verlangen en onverminderd diens recht op

volledige schadevergoeding.

10.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling.

Koper kan geen boete of schadevergoeding vorderen noch de overeenkomst ontbinden indien aan de zijde van Verkoper sprake is van overmacht.

10.3 Ontbinding dient te geschieden bij een aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Artikel 11.

@ toevoegen aan kavel 2:

Vestiging kwalitatieve verplichtingen

Koper en verkoper verklaren dat het verkochte sub 2. onder meer bestaat uit de zich daarop bevindende wegen, paden en voorzieningen waaronder onder andere verlichting en banken. In verband met het landgoedschappelijk karakter van het verkochte sub 2. komen verkoper en koper met elkaar overeen dat het verkochte sub 2. bestemd is om onder andere te worden gebruikt als natuurgebied met wandelpaden en dergelijke dat moet worden opengesteld voor wandelaars en recreanten (openbaar toegankelijk).

Koper verplicht zich dan ook om te dulden dat wandelaars, bewoners en recreanten gebruik maken van het verkochte sub 2. (het landgoed) en verplicht zich voorts om het landgoed niet tussen zonsopgang en zonsondergang af te sluiten voor openbaar gebruik.

De hiervoor omschreven verplichtingen zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen derhalve overgaan op al degenen die het registergoed geheel of gedeeltelijk onder bijzondere titel zullen verkrijgen, dan wel van de rechthebbende(n) een recht op gebruik van dat registergoed zullen verkrijgen.

Bij overtreding van hetgeen in dit artikel staat vermeld, is de betrokken grondeigenaar een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente van tweehonderd duizend euro (€ 200.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling door een bevel of andere soortgelijke akte vereist zal zijn en welk bedrag jaarlijks, voor het eerst met ingang van één januari tweeduizend twintig, zal worden geïndexeerd op basis van de cumulatieve Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het Kadaster en het CBS, met dien verstande dat de indexering nimmer negatief zal zijn. Ingeval meer personen eigenaar van het registergoed zijn, zullen zij ten aanzien van de hier vermelde boete gelden als hoofdelijke schuldenaren.

@toevoegen aan de andere kavels:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Verkoper en koper zijn met elkaar overeengekomen om in de akte van levering (dan wel in de akte van levering waarbij de grond die bestemd is voor de realisatie van het landgoed (hierna te noemen: perceel B) wordt overgedragen) een erfdienstbaarheid te vestigen zoals hierna omschreven.

Vestiging erfdienstbaarheid van weg

Ter uitvoering van de overeenkomst worden hierbij door verkoper en koper gevestigd en aanvaard:

ten behoeve van het verkochte (hierna te noemen: het heersende erf) en ten laste van het aan verkoper in eigendom zijnde **perceel B** (hierna te noemen: het dienende erf): de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid. De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:

Artikel 1

Omschrijving erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienende erf, om te dulden dat de eigenaar van het heersende erf kan komen van en gaan naar de openbare weg, genaamd: Westkanaalweg te Alphen aan den Rijn, over een strook grond ter breedte van ongeveer vier meter, uitsluitend voor particulier gebruik, welke strook grond is (of zal worden) aangelegd als weg, hierna te noemen: "de weg", zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening.

Artikel 2

Bepalingen

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

- a. Onder eigenaren wordt mede begrepen:
 - de bevoegde gebruikers;
 - de huurders.
- b. De weg mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende en de eigenaar van het dienende erf worden verlegd.
- c. De weg mag uitsluitend worden gebruikt als:
 - voetpad voor mens en dier;
 - rijweg voor alle motorische en niet-motorische vervoermiddelen.
- d. Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de weg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.
- e. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing (of verandering van aard of bestemming van het heersende erf) blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.
- f. De eigenaar van het dienende erf is verplicht de weg voor zijn rekening:
 - te verharderen;
 - te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van de weg.

Artikel 12

Nutsvoorzieningen

De nutsvoorzieningen (waaronder: water, elektra, internet en helofytenfilter) die betrekking hebben op het verkochte zullen tot aan de erfgrrens van het verkochte worden **aangelegd** voor rekening en risico van de verkoper. De nutsvoorzieningen die op het verkochte zelf dienen te worden aangelegd, komen geheel voor rekening en risico van koper.

Voorts zal in de akte van levering een erfdienstbaarheid worden gevestigd in verband met de in het landgoed gelegen nutsvoorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke eigenaren, met de daarin vastgelegde kostenverdeling.

@ opnemen in overeenkomst kavel 2:

Artikel 13 Inrichtingsplan

Het landgoed als bedoeld in artikel 11 zal moeten worden ingericht conform een inrichtingsplan en ook als zodanig door de eigenaren van het verkochte sub 2. in stand moeten worden gehouden. In verband met deze verplichting zal in de akte van levering een kwalitatieve verplichting worden gevestigd, luidende:

“VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

Ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen worden bij deze gevestigd en aanvaard de navolgende bedingen met kwalitatieve werking:

1. *Het is de grondeigenaar jegens de gemeente niet toegestaan om:*
 - *het verkochte sub 2. anders in te richten dan volgens vorenbedoeld inrichtingsplan met landschaps-/natuurtype nummer @;*
 - *alsmede het recreatieve gedeelte van het verkochte sub 2. (hierna ook te noemen: het landgoed) niet openbaar toegankelijk te maken en te houden. De grondeigenaar is dan ook verplicht om het landgoed als zodanig in stand te houden, te onderhouden en te beheren overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.*
2. *Het is de grondeigenaar jegens de gemeente niet toegestaan mee te werken aan beëindiging en/of wijziging van het landgoed.*
3. *De hiervoor omschreven verplichtingen zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen derhalve overgaan op al degenen die het registergoed geheel of gedeeltelijk onder bijzondere titel zullen verkrijgen, danwel van de rechthebbende(n) een recht op gebruik van dat registergoed zullen verkrijgen.*
4. *Bij overtreding van iedere bepaling hiervoor sub 1, 2 en/of 3 vermeld, is de betrokken grondeigenaar een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan de gemeente van tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling door een bevel of andere soortgelijke akte vereist zal zijn. Ingeval meer personen eigenaar van het registergoed zijn, zullen zij ten aanzien van de hier vermelde boete gelden als hoofdelijke schuldenaren.”*

@

Artikel @13 14 Parkeerplaatsen

Koper is verplicht op het verkochte @twee parkeerplaatsen te realiseren, in stand te houden en als zodanig in gebruik te nemen. De verplichting tot gebruik van deze parkeerplaats op het verkochte zal als kettingbeding in de akte van levering worden opgenomen.

Artikel @14 15

Verkoper heeft een "Overeenkomst inzake borging duurzame instandhouding van Landgoed Verboom aan de Westkanaalweg ongenummerd (ten oosten van 18a) te Alphen aan den Rijn" gesloten met de gemeente Alphen aan den Rijn. In voormelde overeenkomst is het volgende woordelijk opgenomen:

"Artikel 5 Inrichting perceel

- 5.1 *De Eigenaar is verplicht de grond te bebouwen en in stand te houden met de Bebouwing overeenkomstig:*
- *het door de Gemeente goedgekeurde plan zoals vastgelegd in de tussen de Eigenaar en de Gemeente af te sluiten Exploitatieovereenkomst, waartoe ook een Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1);*
 - *het door de Gemeente vast te stellen Bestemmingsplan.*
- 5.2 *De Eigenaar is verplicht om de grond die niet bestemd is voor de bouw van de Bebouwing met de daarbij behorende tuinen, duurzaam in te richten en in stand te houden als natuur- en recreatiegebied, natuurlijk grasland en Routestructuren, overeenkomstig:*
- *het door de Gemeente goedgekeurde plan;*
 - *de bepalingen, vastgelegd in de tussen de Exploitant en de Gemeente af te sluiten Exploitatieovereenkomst.*
- 5.3 a. *De Eigenaar is verplicht de in het plan (zoals vastgelegd in de Exploitatieovereenkomst) aangewezen gedeelten van het Landgoed van zonsopgang tot zonsondergang open te stellen voor het publiek en daartoe begaanbare Routestructuren aan te leggen, zulks in overleg met de Gemeente.*
- b. *De verplichting tot openstelling vangt pas aan nadat de Bebouwing, de inrichting van het Recreatiegebied en de Routestructuren, wandel- en fietspaden zijn voltooid.*
- c. *De aanleg van de Routestructuren dient uiterlijk één jaar na oplevering van de Bebouwing te zijn voltooid, tenzij in overleg met de Gemeente een andere termijn is overeengekomen.*
- d. *De Eigenaar zal voor de inrichting van het Recreatiegebied en toegang tot het publieke deel van het Recreatiegebied geen vergoeding vragen.*
- e. *De Eigenaar kan aan de openstelling voorwaarden verbinden waaraan bezoekers zich dienen te houden. De voorwaarden dienen, voor zover zij afwijken van de gebruikelijke voorwaarden voor de betreding van het Recreatiegebied, vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Gemeente.*
- 5.4 *De Eigenaar is verplicht het Landgoed op behoorlijke wijze van de belendende percelen en van de openbare weg (Westkanaalweg) af te scheiden en afgescheiden te houden, met dien verstande dat de migratie van kleine en middelgrote fauna, alsmede de openstelling niet mag worden gehinderd.*
- #### *Artikel 6 Instandhouding*
- 6.1 *De Eigenaar is verplicht de Bebouwing met bijbehorende erven in stand te houden en in zodanige staat te houden, dat de Bebouwing met bijbehorende erven blijft voldoen aan de eisen van welstand. Daartoe dient de Eigenaar de Bebouwing en de tuinen waar nodig tijdig te onderhouden of – indien noodzakelijk - geheel of gedeeltelijk te vernieuwen.*
- 6.2 *Het is de Eigenaar of een andere gebruiker niet geoorloofd de Bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen of het bouwvolume te wijzigen.*
- 6.3 *De Eigenaar is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herbouw van de Bebouwing over te gaan indien deze - door welke oorzaak ook - te niet is gegaan. De Eigenaar is*

verplicht de opstallen tegen brand- of stormschade te verzekeren.
Enzovoorts

@ opnemen in overeenkomst kavel 2:

- 6.4 *De Eigenaar is verplicht het Recreatiegebied in stand te houden en te beheren volgens een door de Eigenaar aan de Gemeente te overleggen beheerplan.*
- 6.5 *De Eigenaar is verplicht tot gehele of gedeeltelijke herinrichting van het Recreatiegebied over te gaan, indien deze door welke oorzaak ook te niet is gegaan.*
- 6.6 *Het is de Eigenaar niet toegestaan activiteiten te verrichten of toe te staan die de ontwikkeling van de natuur schaden of hinder aan de natuur of bezoekers van het opengestelde gedeelte toebrengen, behoudens de gebruikelijke beheerswerkzaamheden.*

Artikel 7 Kettingbeding

- 7.1 *De Eigenaar is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het in deze overeenkomst bepaalde, met uitzondering van het bepaalde in artikel 6, de leden 2 en 6, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Landgoed, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt gebruiksrecht dan wel de verlening daarop van een persoonlijk gebruiksrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden op te leggen en in verband daarmee, om het in de overeenkomst bepaalde, zoals hiervoor aangegeven, in de akte van levering, vestiging van een beperkt gebruiksrecht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare en invorderbare boete van € 1.000.000,- (zegge één miljoen euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW.*
- 7.2 *Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de Eigenaar zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden dat ook deze zowel het in de overeenkomst bepaalde, zoals hiervoor in 7.1 vermeld als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden.
Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan. Het niet-nakomen van het vorenstaande geschiedt op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van € 1.000.000,- (zegge één miljoen euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW.*

Artikel 8 Kwalitatieve verplichting

- 8.1 *Partijen komen overeen dat de verplichtingen ex artikel 6, leden 2 en 6 van de overeenkomst als kwalitatieve verplichtingen rusten op de onroerende zaak (het Landgoed) en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.*
- 8.2 *Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers."*

Gemelde bepalingen en verplichtingen, behoudens die zijn opgenomen in artikel 6 leden 2 tot en met 6, zullen op de koper overgaan en als een kwalitatieve verplichting met kettingbeding in de akte van levering worden gevestigd zodat deze bepalingen en verplichtingen mede overgaan op toekomstige verkrijgers.

Artikel @15 16

Bouwplicht en oplevering

Koper heeft de verplichting om op het verkochte een woning te bouwen waarvan de oplevering binnen twee jaar na ondertekening van deze overeenkomst dient plaats te vinden, tenzij Koper (dan wel zijn eventuele rechtsopvolger) en Verkoper anders met elkaar overeenkomen.

Bij overtreding van deze verplichting (behoudens in het geval van deze verplichting wordt afgeweken), is de betrokken Koper een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd aan de overige eigenaren van de op het landgoed te realiseren woningen (die overige eigenaren gezamenlijk en voor gelijke delen) van tienduizend euro (€ 10.000,00) per maand voor iedere maand dat niet aan bedoelde verplichting wordt voldaan, zonder dat enige ingebrekestelling door een bevel of andere soortgelijke akte vereist zal zijn. Ingeval meer personen eigenaar zijn van een woning, zullen zij ten aanzien van de hier vermelde boete gelden als hoofdelijke schuldenaren.

Deze bedingen moeten bij iedere overdracht in eigendom (afgifte legaat daaronder begrepen), van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van enig zakelijk genotsrecht en bij iedere overdracht daarvan, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde worden opgelegd en ten behoeve van de overige eigenaren van de woningen behorend tot het landgoed worden bedongen en aangenomen en in verband daarmee in elke akte van overdracht in eigendom of verlening casu quo overdracht van een zakelijk genotsrecht woordelijk worden opgenomen, zulks op straffe van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), te verbeuren door de Koper en iedere opvolgende verkrijger van de eigendom of het zakelijk genotsrecht die verzuimt op te leggen, te bedingen of aan te nemen. De Koper zal in gebreke zijn door het enkele feit van de niet of niet behoorlijke nakoming van dit artikel, zonder dat enige ingebrekestelling door een bevel of andere soortgelijke akte wordt vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden gevorderd. Ingeval meer personen eigenaar zijn van een woning, zullen zij ten aanzien van de hier vermelde boete gelden als hoofdelijke schuldenaren.

Voormelde bepaling hoeft niet meer te worden opgelegd indien het "landgoed" helemaal gerealiseerd is en alle woningen zijn gebouwd en opgeleverd.

Artikel @16 17

Schade

Koper is jegens de Verkoper dan wel de overige eigenaren van de woningen die gerealiseerd worden/zijn op het "landgoed" aansprakelijk voor alle schade aan kabels, leidingen, wegen, (andere) opstallen en/of werken van de Verkoper dan wel de overige eigenaren van de woningen die door hem, of door dan wel namens ingeschakelde

derden, wordt veroorzaakt in verband met de realisering van een woonhuis op het verkocht.

Koper is verplicht in redelijkerwijs voorzienbare gevallen voor met ontgravingen en bouw op het verkochte wordt begonnen alle maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan kabels, leidingen, wegen, (andere) opstallen en/of werken in, aan of op aan het verkochte perceel grenzende percelen.

Artikel @17 18

Kwalitatieve verplichting

Verkoper en koper verklaren ermee bekend te zijn dat naast het perceel waar het verkochte deel van uitmaakt een perceel grond is gelegen waar een "klein" sierteeltbedrijf op is gevestigd, genaamd: Kwekerij VOF T.C. Prins. De eigenaars van het verkochte zijn verplicht te dulden dat de bedrijfsactiviteiten van Kwekerij VOF T.C. Prins op het bedrijf aan de Westkanaalweg 123A te Ter Aar worden voortgezet, en verklaren dat zij geen bezwaar hebben tegen de aanwezigheid daarvan en eventuele (stank)overlast als gevolg daarvan, en dat zij hierover geen klachten of bezwaren of verzoeken bij de betreffende overheden zullen indienen, voor zover de bedrijfsactiviteiten onder de thans van toepassing zijnde "milieucategorie 2" vallen, op straffe van het vervallen van een boete van € 2.500,-- (zegge tweeduizend vijfhonderd Euro) per keer dat dit verbod wordt overtreden.

De hiervoor omschreven verplichtingen voor de eigenaars en gebruikers van het verkochte zijn kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen derhalve overgaan op al degenen die het hiervoor omschreven verkochte onder bijzondere titel geheel of gedeeltelijk zal verkrijgen, danwel van de rechthebbende(n) een recht op gebruik van het hiervoor omschreven verkochte geheel of gedeeltelijk verkrijgen. Verkoper verklaart bovengenoemde bepaling voor € 50.000,-- (zegge € 50.000) aan te nemen. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding – onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en erfpacht – van het verkochte, zal deze bepaling in de akte van levering casu quo akte van vestiging wordt opgenomen.

Artikel @18 19

Geschillen

- 19.1 Op deze overeenkomst is het Nederlands Recht van toepassing.
- 19.2 Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen mochten ontstaan, ook die welke slechts door een van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Den Haag.

Artikel @19 20

Bijlagen

- 20.1 Alle bij deze overeenkomst horende bijlagen, als onderstaand vermeld, vormen een integraal onderdeel van deze overeenkomst. Indien er sprake is van tegenstrijdigheden tussen de overeenkomst en de bijlagen prevaleert de overeenkomst boven de bijlagen.
 - a. Situatietekening met perceelaanduiding van het verkochte
 - b. Inrichtingsplan Gemeente Alphen aan den Rijn

c. Kavelpaspoort

d. Omschrijving van wat onder "bouwrijp" wordt verstaan, als bedoeld in artikel 4.2 en 6.5

20.2 De situatietekening zijn door beide partijen gewaarmerkt en aan deze koopovereenkomst gehecht.

Getekend te _____ op _____ 2020

Verkoper:

Koper:
