

BLDEEMEN ZOOM



Informatie verkoop woon & woon - werk kavels Swifterbant



maart 2020

Welkom in Bloemenzoom te Swifterbant

Over de gemeente

Welkom in de gemeente Dronten, welkom in Swifterbant. Waar de rivierduinen het historische landschap markeren, is na het droogvallen in 1957, het moderne Swifterbant verrezen. Swifterbant is een van de drie dorpen in de gemeente Dronten. De gemeente Dronten is een gemeente in Oostelijk Flevoland dat wordt omringd door 60 kilometer aan randmeren. De randmeren bieden vele mogelijkheden voor dag- en verblijfsrecreatie, met volop gelegenheid voor culturele activiteiten. Op de 42.000 hectare die de gemeente rijk is, wonen, werken en recreëren circa 41.000 inwoners in een groene, waterrijke en rustieke omgeving met de belangrijkste voorzieningen binnen handbereik. Rond de dorpen Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant hebben zich loofrijke bossen ontwikkeld en zijn verscheidene stranden aangelegd. Onze gemeente heeft ruim 14.000 woningen een groot deel daarvan zijn ééngezinswoningen, welke gesitueerd zijn in ruim opgezette, groene en kindvriendelijke wijken. Dit alles is centraal gelegen tussen de Veluwe en de Randstad.

Over Bloemenzoom

Swifterbant is een dorp met ruim 6.300 inwoners dat volop in ontwikkeling is. Swifterbant groeit, onder andere door de nieuwe woonwijk Bloemenzoom. Bloemenzoom is een kindvriendelijke wijk met een reguliere speelvoorziening en een natuurlijk spelen strook voor de kleinere kinderen. De wijk biedt een mooie combinatie van verschillende woningen met grote kavels aan de randen en wat kleinere in het hart van de wijk. In de wijk worden vijf particuliere kavels aangeboden van circa 500 m² met als bestemming Wonen. Ook



worden in de wijk diverse kavels van 895 m² – 1.313 m² aangeboden met als bestemming Wonen of Wonen-Werken. Het plan is gelegen aan de rand van Swifterbant met vrij uitzicht over het landschap. Hierdoor beleeft u vanuit uw tuin een extra ruim gevoel. Vanaf het najaar van 2020 heeft Bloemenzoom vanuit de wijk een directe ontsluiting op de doorgaande weg, de Biddingweg.

Informatie

Dit document geeft u onder andere informatie over de uitgifte van woon en woon-werk kavels, welstandseisen, bestemmingsplannen, grootte van de kavels en wat de prijs per m² is.

Wij hopen u te zijner tijd te mogen verwelkomen in onze mooie gemeente en in deze prachtige wijk.

Met vriendelijke groet,

Roelof Siepel
Wethouder



Inhoudsopgave

Welkom in Bloemenzoom te Swifterbant	1
Inhoudsopgave	2
Informatie	3
Algemene informatie over de gemeente Dronten	4
Overzichtskaat Swifterbant met ligging Bloemenzoom	6
Kaveluitgifte Bloemenzoom	7
Informatie over de uitgifteprocedure kavels bestemd voor wonen	8
Informatie over de uitgifteprocedure kavels bestemd voor wonen of wonen-werken	10
Grondprijzen Bloemenzoom	13
Bestemmingsplan	19
Het bestemmingsplan: toetsingskader voor uw bouwaanvraag	20
Welstand	23
Welstandsnota (pagina's 94 en 95)	24
Overige informatie	27
Bodem Bloemenzoom	28
Procedure indienen conceptaanvraag voor een bouwplan	29
Aansluitkosten nutsvoorzieningen	30
Concept koopovereenkomst particuliere bouwkaavel	31
Concept koopovereenkomst woon-werk bouwkaavel	41
Algemene Verkoopvoorwaarden	49



Informatie Bloemenzoom

Algemene informatie over de gemeente Dronten



Geschiedenis

Na de drooglegging, werd Dronten in 1972 een gemeente. Groot was de verrassing toen bij het graven van sloten, in het gebied tussen Swifterbant en Lelystad, vuurstenen werktuigen en oude potscherven werden gevonden, op een diepte van ruim 5 meter beneden N.A.P. Er zijn nadien bewoningssporen gevonden uit zowel de middeleeuwen (8000 - 4000 v. Chr.), waarin mensen van jagen en verzamelen leefden, als uit de nieuwe steentijd (4000 - 1500 v. Chr.), waarin mensen een begin maakten met landbouw en veeteelt. De vondsten zijn van zo'n historische betekenis dat vergelijkbare archeologische vondsten worden aangeduid als de Swifterbantcultuur. Aan deze Swifterbantcultuur herinnert het kunstwerk 'Klingkrabber' van Ger Zijlstra. Dit kunstwerk staat voor de bibliotheek in Swifterbant.

Gemeente Dronten

Dronten is in oppervlakte één van de grootste gemeenten van Nederland. De gemeente bestaat uit drie woonkernen, namelijk Biddinghuizen, Dronten en Swifterbant. In deze drie dorpen wonen in totaal ongeveer 40.000 mensen. Met een oppervlakte van ruim 42.000 ha biedt Dronten volop ruimte om te wonen, te werken, te studeren en te recreëren. Dronten ligt midden in Flevoland en is omgeven door vijf grote randmeren. Steden als Zwolle, Amersfoort, Utrecht en Amsterdam zijn binnen een uur te bereiken.

Wonen

De gemeente Dronten biedt u de mogelijkheid te wonen in een groene en rustige omgeving met de belangrijkste voorzieningen binnen handbereik. Dankzij het weidse polderlandschap



geniet u van een stuk échte ruimte en nabijgelegen bossen. De randmeren lenen zich prima voor een fijne wandeling of fietstocht. De gemeente kent een uitgebreid aanbod aan voorzieningen die de komende jaren verder toenemen. De woningdichtheid in de bestaande wijken is relatief laag, de kavels zijn daarentegen groot en het parkeren kan vaak op eigen terrein. Bovendien is het prijsniveau in Dronten zondermeer aantrekkelijk te noemen. Zeker in vergelijking met de gebieden in de Randstad.

Bereikbaarheid

De centrale ligging van de gemeente Dronten biedt veel mogelijkheden. Via de A6 bent u in circa 45 minuten in de regio Amsterdam of in het Gooi en via de N50 in maximaal 30 minuten in de regio Zwolle. Naast deze autoverbindingen is Dronten ook per spoor (de Hanzelijn) bereikbaar.



Voorzieningen

Dronten groeit snel en heeft steeds meer stedelijke voorzieningen. U kunt hierbij denken aan drie vernieuwde winkelcentra, multifunctioneel centrum 'De Meerpaal' en volop sportvoorzieningen en ontspanningsmogelijkheden. De woonkernen Biddinghuizen en Swifterbant groeien mee. Ondanks de stedelijke voorzieningen is het de bedoeling dat het gezellige dorpse karakter bewaard blijft. Dankzij de ligging van de gemeente Dronten aan de randmeren en het toeristisch beleid, groeit de naam van Dronten als bekende recreatiegemeente.



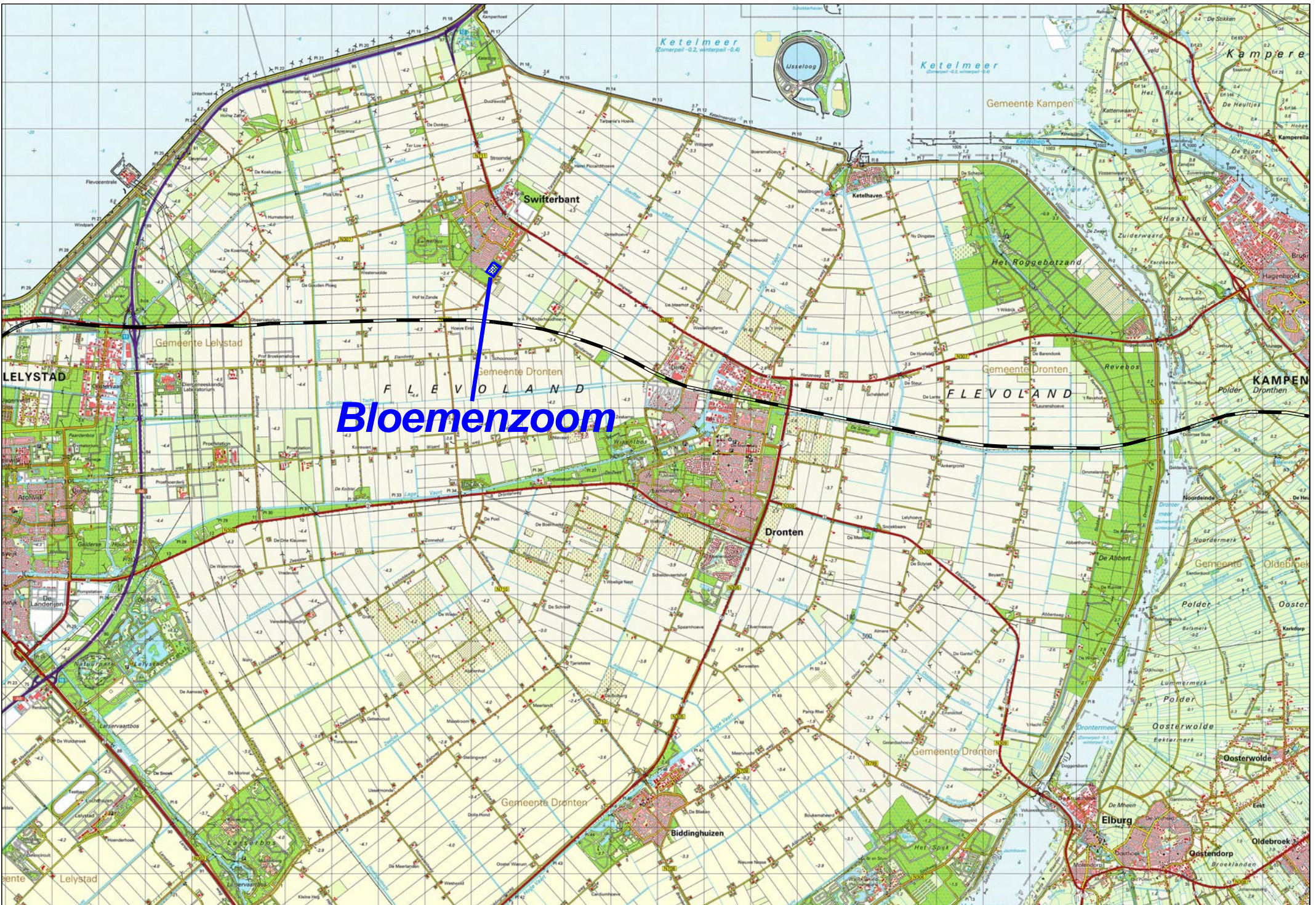
Ondanks de stedelijke voorzieningen is het de bedoeling dat het gezellige dorpse karakter bewaard blijft. Dankzij de ligging van de gemeente Dronten aan de randmeren en het toeristisch beleid, groeit de naam van Dronten als bekende recreatiegemeente.

De gemeentelijke kustlijn langs de randmeren is 60 kilometer lang en telt zo'n 15 kilometer strand. De gemeente Dronten heeft 4000 hectare bos, 5 bungalowparken, 17 kampeertreinen, honderden kilometers fietspad en enkele natuurterreinen.

Ontspanning/evenementen

Ook op het gebied van ontspanning biedt de gemeente Dronten u veel mogelijkheden: sportcomplexen, sporthallen, jachthavens, twee openlucht zwembaden en een tropisch zwembad. Daarnaast kunt u kleiduivenschietsen, golfen of skiën. Als u op zoek bent naar fysieke dynamiek kunt u terecht in tal van landelijke en zelfs internationaal bekende attracties en grote evenementen. Denk hierbij aan attractiepark Walibi Holland of het internationale cultuurfestival Lowlands.





Bloemenzoom



Kaveluitgifte Bloemenzoom



Informatie over de uitgifteprocedure van de 5 kavels alleen bestemd voor wonen

Algemeen

De gemeente Dronten geeft 5 nieuwe kavels uit in het plan Bloemenzoom te Swifterbant. Deze kavels zijn bestemd voor de bouw van een vrijstaande woning.

Kaveluitgifte

De kavels worden uitgegeven volgens het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst bouwt'. Voor de actuele stand van zaken of meer informatie kunt u contact opnemen:

Mevrouw L. Groen, Team Gebiedsontwikkeling

Telefoonnummer : 14-0321

E-mail : l.groen@dronten.nl of kavelsteekoop@dronten.nl

Kavelvoorkeur

Wanneer u geïnteresseerd bent in een kavel dan kunt u dit telefonisch of per mail kenbaar maken. Wanneer de door u gewenste kavel nog beschikbaar is kan de kavel toegewezen worden.

Optie

Gelijktijdig met de kaveltoewijzing wordt een optie gegeven voor een periode van twee maanden. Om deze optie mogelijk te maken moet de optieovereenkomst worden ondertekend en moet er binnen één week € 500,00 betaald worden. In overleg met de gemeente kan deze optie eenmalig worden verlengd met twee maanden. Er moet dan nogmaals € 500,00 betaald worden. Als de optie niet wordt omgezet in de aankoop van de kavel dan vervalt de optievergoeding aan de gemeente. Als overgegaan wordt tot aankoop dan wordt de betaalde optievergoeding verrekend met de koopsom van de grond.

Registratie

Wilt u geen optie, maar heeft u wel belangstelling voor een kavel in de toekomst dan kunt u een mail sturen aan kavelsteekoop@dronten.nl. Uw gegevens worden dan toegevoegd aan de belangstellendenlijst.

Concept-koopovereenkomst

In dit informatieboekwerk vindt u een concept-koopovereenkomst. Wanneer u een grondaanbieding wilt ontvangen, geeft u aan kennis genomen te hebben van de inhoud van de concept-koopovereenkomst en deze te accepteren, inclusief de regels voor de bebouwing die gerealiseerd mag worden. De Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Dronten 1997 zijn hierop van toepassing.

Kavel toegewezen en dan?

Als u een kavel toegewezen wordt, dan krijgt u na de optieperiode een grondaanbieding toegezonden. Deze grondaanbieding moet u binnen 30 dagen na ontvangst aan de gemeente ondertekend retour sturen. Ook moet er dan een waarborgsom van 5% van de koopsom inclusief btw aan de gemeente worden betaald. Een bankgarantie wordt niet geaccepteerd. Zorgt u er dus voor dat u vooraf op de hoogte bent van alle (on)mogelijkheden omtrent de bouw van de woning van uw keuze.

Terug leveren van de kavel

Mocht u na ondertekening van de koopovereenkomst en betaling van de waarborgsom besluiten de kavel terug te geven aan de gemeente, om wat voor reden dan ook, dan krijgt u de betaalde waarborgsom en de betaalde optievergoeding niet terug.

Planning uitgifte wonen kavels Bloemenzoom

Kaveluitgifte door Gemeente Dronten

Kavels voor de bouw van vrijstaande woningen

Termijn	Omschrijving
heden	toewijzing kavel / toezending optieovereenkomst voor maximaal 4 maanden
binnen 1 week na toezending optieovereenkomst	ondertekening optieovereenkomst voor 2 maanden / betalen optievergoeding € 500,00
2 maanden na toezending optieovereenkomst	in overleg verlenging optieperiode met 2 maanden tegen betaling van € 500,00 of grondaanbieding / toezending koopovereenkomst
uiterlijk 1 maand na toezending koopovereenkomst	ondertekening koopovereenkomst
uiterlijk 2 weken na ondertekening koopovereenkomst	betaling waarborgsom (géén bankgarantie), zijnde 5% van de koopsom
uiterlijk 3 maanden na toezending koopovereenkomst	indienen conceptaanvraag voor een bouwplan (online via het omgevingsloket) (kan worden ingediend vanaf optie kavel)
uiterlijk 1 maand na indienen conceptaanvraag voor een bouwplan	uitsluitseel beoordeling conceptaanvraag
uiterlijk 2 maanden na positieve beoordeling conceptaanvraag	indienen aanvraag om een ontvankelijke omgevingsvergunning activiteit bouwen
uiterlijk 2 maanden na indienen aanvraag ontvankelijke omgevingsvergunning	vergunning verleend, mits er geen bezwaar wordt ingediend
uiterlijk 9,5 maand na toezending koopovereenkomst	uiterste datum van eigendomsoverdracht grond bij notaris na deze datum wordt rente berekend
uiterlijk 1,5 jaar na aktepassering	voltooiing bouw

Aan de hiervoor genoemde data kunnen geen rechten worden ontleend.

Informatie over de uitgifteprocedure kavels bestemd voor wonen of wonen - werken

Algemeen

De gemeente Dronten geeft een aantal woon-werk kavels uit in het plan Bloemenzoom te Swifterbant. Op deze kavels kunnen vrijstaande woningen worden gerealiseerd met de bestemming **wonen** of **wonen-werken**. Kiest u voor het concept wonen-werken dan dient u het wonen te combineren met bedrijfsmatige activiteiten.

Kaveluitgifte

De kavels worden uitgegeven volgens het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst bouwt'. Voor de actuele stand van zaken of meer informatie kunt u contact opnemen:

Mevrouw D. ter Beke, Team Gebiedsontwikkeling
Telefoonnummer : 14-0321
E-mailadres : d.ter.beke@dronten.nl

Kavelvoorkeur

Wanneer u geïnteresseerd bent in een kavel dan kunt u dit telefonisch of per mail kenbaar maken. Wanneer de door u gewenste kavel nog beschikbaar is, en de gewenste bedrijfsactiviteiten passen in het bestemmingsplan, kan de kavel voor een periode van maximaal drie maanden kosteloos gereserveerd worden. Deze periode kunt u gebruiken om te onderzoeken of de plannen haalbaar zijn.

Optie

Na de reserveringsperiode is het mogelijk aansluitend een betaalde optie te nemen van drie maanden. Om deze optie mogelijk te maken moet de optieovereenkomst worden ondertekend en moet de optievergoeding binnen één week betaald worden. De optievergoeding bedraagt 6% van de koopsom op jaarbasis. Dit wordt naar rato verrekend over de optieperiode welke is afgesproken. In overleg met de gemeente kan deze optie eenmalig worden verlengd met drie maanden. Er moet dan opnieuw een optievergoeding betaald worden: 6% van de koopsom op jaarbasis. Als de optie niet wordt omgezet in de aankoop van de kavel dan vervalt de optievergoeding aan de gemeente. Als overgegaan wordt tot aankoop, wordt de betaalde optievergoeding verrekend met de koopsom.

Concept-koopovereenkomst

In dit informatieboekwerk vindt u een concept-koopovereenkomst. Wanneer u een grondaanbieding wilt ontvangen, geeft u aan kennis genomen te hebben van de inhoud van de concept-koopovereenkomst en deze te accepteren, inclusief de regels voor de bebouwing die gerealiseerd mag worden. De Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Dronten 1997 zijn hierop van toepassing.

De koopovereenkomst

Als u besluit een kavel af te nemen, ontvangt u de koopovereenkomst. Deze koopovereenkomst moet u binnen 30 dagen na ontvangst aan de gemeente ondertekend retour sturen. Ook moet er dan een waarborgsom van 5% van de koopsom inclusief btw aan de gemeente worden betaald. Een bankgarantie wordt niet geaccepteerd. Zorgt u er dus voor dat u vooraf op de hoogte bent van alle (on)mogelijkheden omtrent de bouw.

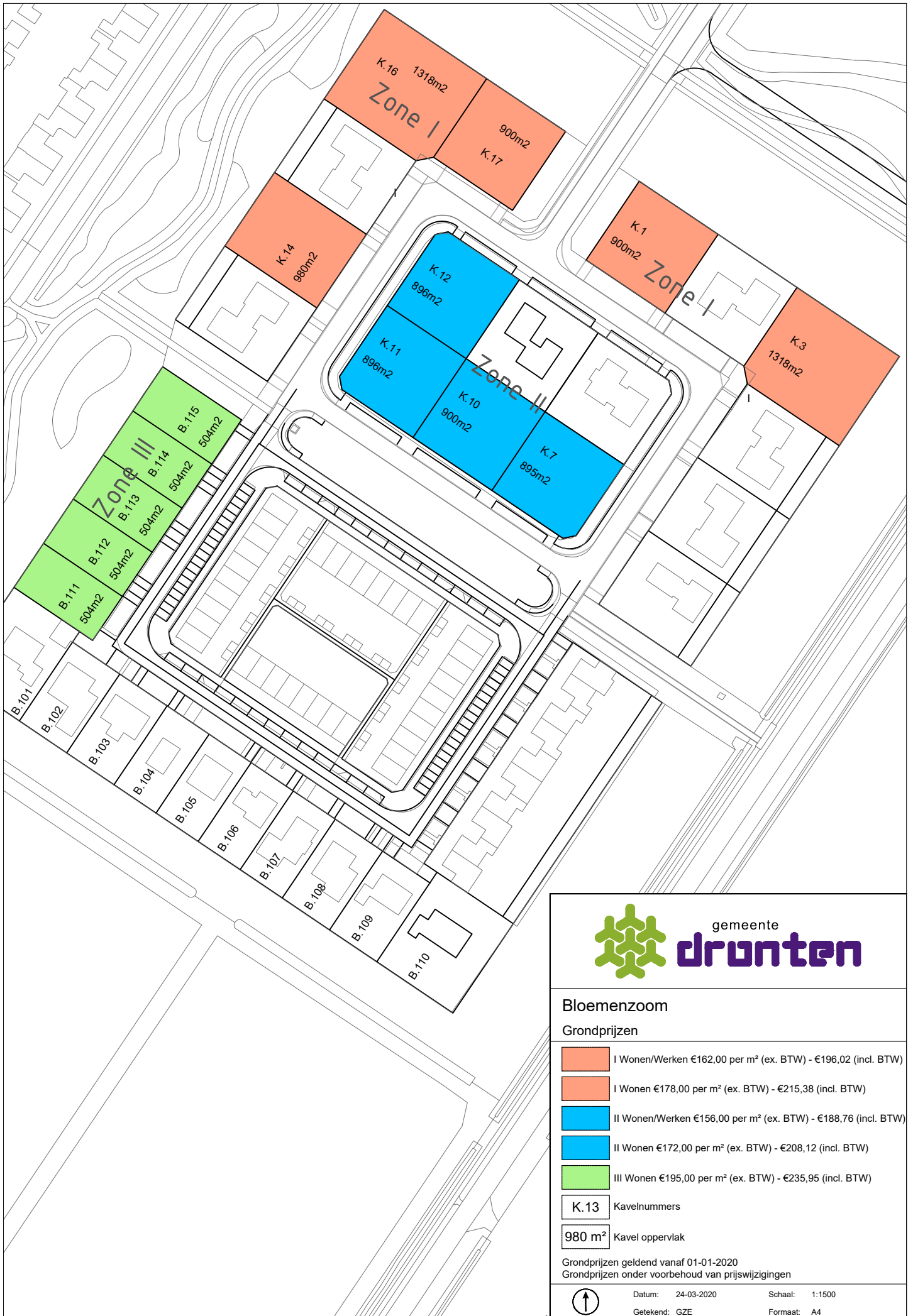
Terug leveren van de kavel

Mocht u na ondertekening van de koopovereenkomst en betaling van de waarborgsom besluiten de kavel terug te geven aan de gemeente, om wat voor reden dan ook, dan krijgt u de betaalde waarborgsom en de betaalde optievergoeding niet terug

Planning uitgifte woon of woon-werk kavels Bloemenzoom
Kaveluitgifte door Gemeente Dronten

Termijn	Omschrijving
heden	toezending reserveringsbevestiging kavel voor maximaal 3 maanden kosteloze reservering
binnen 1 week na toezending optieovereenkomst	toezending optieovereenkomst ondertekening optieovereenkomst betalen optievergoeding 6% van de koopsom op jaarbasis (nr rato)
binnen 1 week na toezending tweede optieovereenkomst	toezending tweede optieovereenkomst (indien gewenst) ondertekening optieovereenkomst betalen optievergoeding 6% van de koopsom op jaarbasis (nr rato)
uiterlijk 1 maand na toezending koopovereenkomst	toezending koopovereenkomst ondertekening koopovereenkomst
uiterlijk 2 weken na ondertekening koopovereenkomst	betaling waarborgsom (géén bankgarantie), zijnde 5% van de koopsom
na ontvangst waarborgsom en getekende overeenkomst	verzending stukken naar de notaris
uiterlijk 6 weken na toezending notaris	uiterlijke eigendomsoverdracht bij notaris na deze datum wordt rente berekend
uiterlijk 2 jaar na aktepassering	voltooiing bouw

Aan de hiervoor genoemde data kunnen geen rechten worden ontleend.



Bloemenzoom

Grondprijzen

	I Wonen/Werken €162,00 per m ² (ex. BTW) - €196,02 (incl. BTW)
	I Wonen €178,00 per m ² (ex. BTW) - €215,38 (incl. BTW)
	II Wonen/Werken €156,00 per m ² (ex. BTW) - €188,76 (incl. BTW)
	II Wonen €172,00 per m ² (ex. BTW) - €208,12 (incl. BTW)
	III Wonen €195,00 per m ² (ex. BTW) - €235,95 (incl. BTW)

Kavelnummers

Kavel oppervlak

Grondprijzen geldend vanaf 01-01-2020
Grondprijzen onder voorbehoud van prijswijzigingen



Datum: 24-03-2020

Schaal: 1:1500

Getekend: GZE

Formaat: A4

GRONDPRIJZEN BLOEMENZOOM
UITGIFTE 5 PARTICULIERE KAVELS WONEN

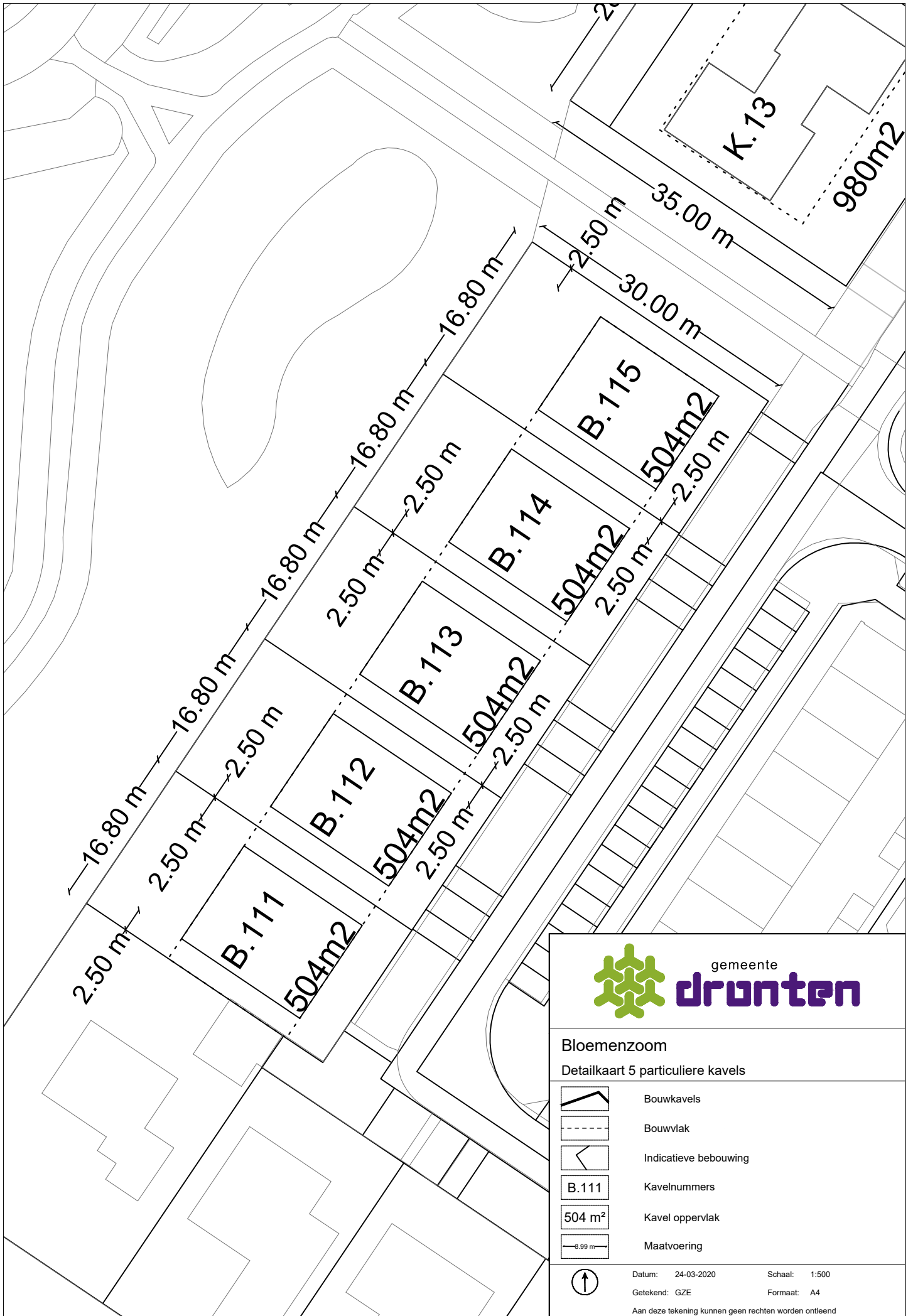
prijzen zijn geldig van 1-1-2020 tot en met 31-12-2020

Kavelnummer	Type	oppervlakte m ²	m ² -prijs excl. btw	m ² -prijs incl. btw	kavelprijs excl.btw	kavelprijs incl.btw
Vrijstaande woning						
B. 111	wonen	504	€ 195,00	€ 235,95	€ 98.280,00	€ 118.918,80
B. 112	wonen	504	€ 195,00	€ 235,95	€ 98.280,00	€ 118.918,80
B. 113	wonen	504	€ 195,00	€ 235,95	€ 98.280,00	€ 118.918,80
B. 114	wonen	504	€ 195,00	€ 235,95	€ 98.280,00	€ 118.918,80
B. 115	wonen	504	€ 195,00	€ 235,95	€ 98.280,00	€ 118.918,80

GRONDPRIJZEN BLOEMENZOOM
UITGIFTE WOON of WOON-WERK KAVELS







prijzen zijn geldig van 1-1-2020 tot en met 31-12-2020

Kavelnummer	Type	oppervlakte m ²	m ² -prijs excl. btw	m ² -prijs incl. btw	kavelprijs excl.btw	kavelprijs incl.btw
K.14	Alleen wonen	980	€ 178,00	€ 215,38	€ 174.440,00	€ 211.072,40
K.14	Wonen & werken	980	€ 162,00	€ 196,02	€ 158.760,00	€ 192.099,60
K.16	Alleen wonen	1318	€ 178,00	€ 215,38	€ 234.604,00	€ 283.870,84
K.16	Wonen & werken	1318	€ 162,00	€ 196,02	€ 213.516,00	€ 258.354,36
K.17	Alleen wonen	900	€ 178,00	€ 215,38	€ 160.200,00	€ 193.842,00
K.17	Wonen & werken	900	€ 162,00	€ 196,02	€ 145.800,00	€ 176.418,00
K.1	Alleen wonen	900	€ 178,00	€ 215,38	€ 160.200,00	€ 193.842,00
K.1	Wonen & werken	900	€ 162,00	€ 196,02	€ 145.800,00	€ 176.418,00
K.3	Alleen wonen	1318	€ 178,00	€ 215,38	€ 234.604,00	€ 283.870,84
K.3	Wonen & werken	1318	€ 162,00	€ 196,02	€ 213.516,00	€ 258.354,36
K.11	Alleen wonen	896	€ 172,00	€ 208,12	€ 154.112,00	€ 186.475,52
K.11	Wonen & werken	896	€ 156,00	€ 188,76	€ 139.776,00	€ 169.128,96
K.12	Alleen wonen	896	€ 172,00	€ 208,12	€ 154.112,00	€ 186.475,52
K.12	Wonen & werken	896	€ 156,00	€ 188,76	€ 139.776,00	€ 169.128,96
K.10	Alleen wonen	900	€ 172,00	€ 208,12	€ 154.800,00	€ 187.308,00
K.10	Wonen & werken	900	€ 156,00	€ 188,76	€ 140.400,00	€ 169.884,00
K.7	Alleen wonen	895	€ 172,00	€ 208,12	€ 153.940,00	€ 186.267,40
K.7	Wonen & werken	895	€ 156,00	€ 188,76	€ 139.620,00	€ 168.940,20



Bloemenzoom

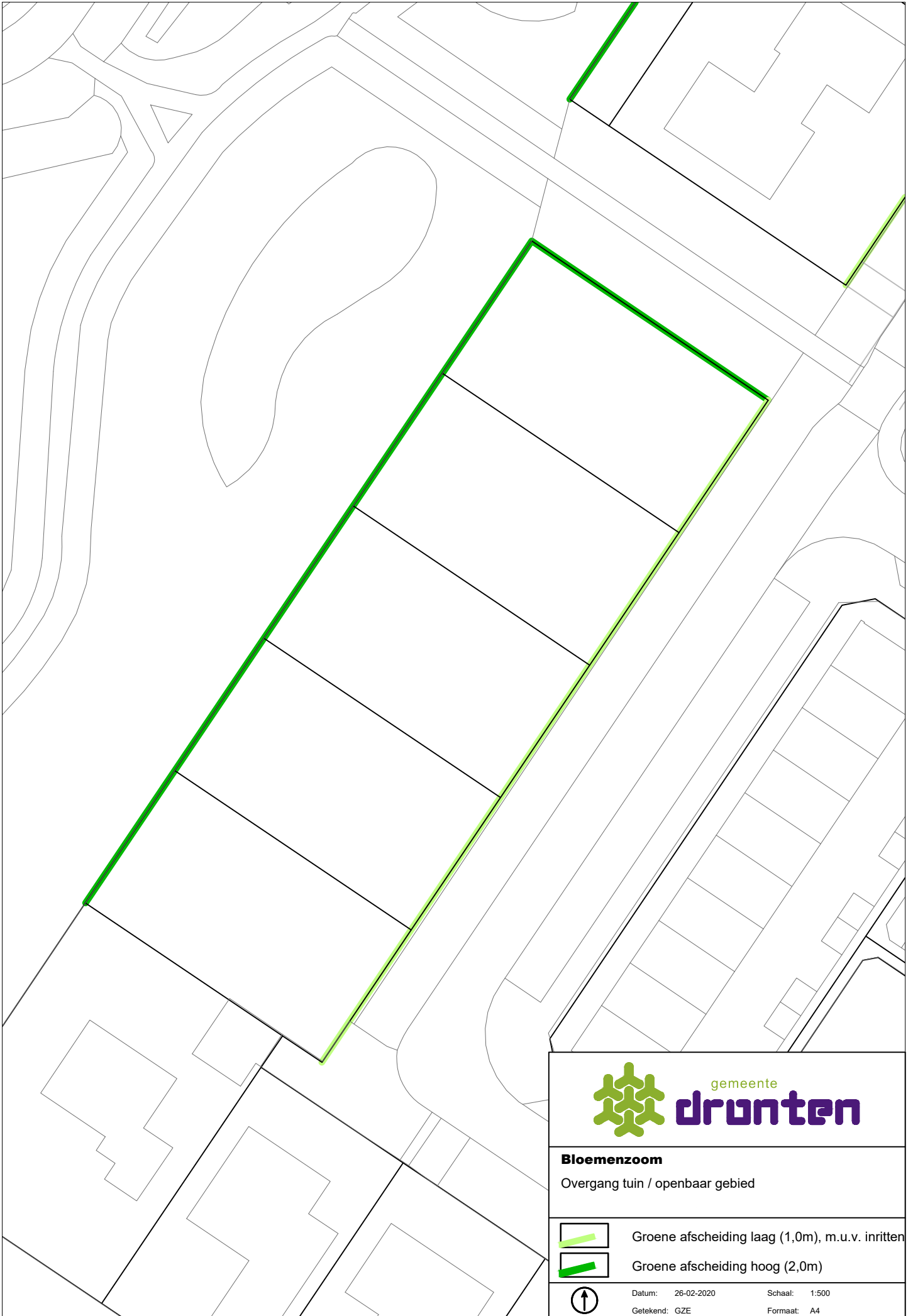
Detailkaart 5 particuliere kavels

-  Bouwkavels
-  Bouwvlak
-  Indicatieve bebouwing
-  Kavelnummers
-  Kavel oppervlak
-  Maatvoering






Datum: 24-03-2020 Schaal: 1:500
 Getekend: GZE Formaat: A4

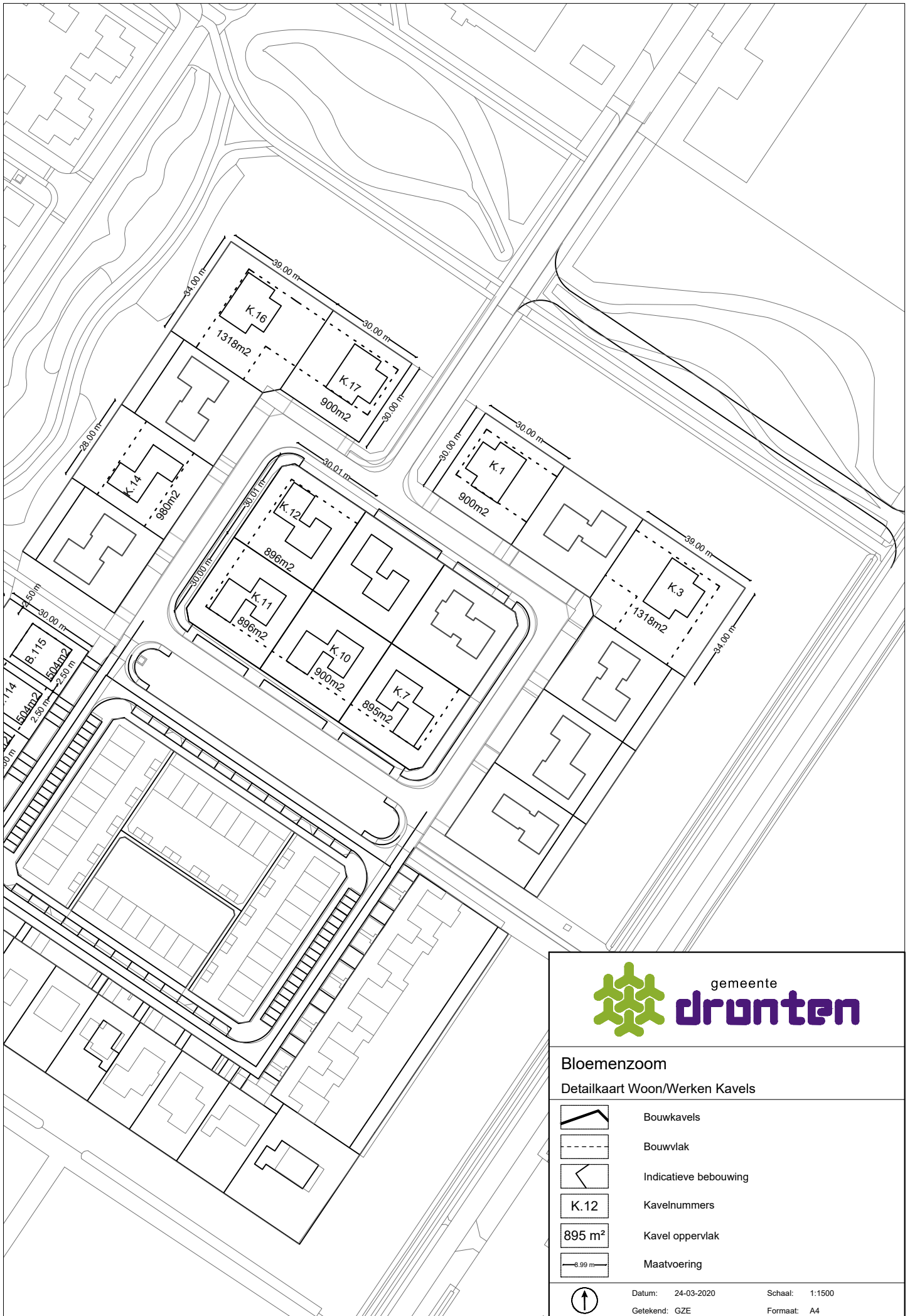
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend









Bloemenzoom
Overgang tuin / openbaar gebied

-  Groene afscheiding laag (1,0m), m.u.v. inritten
-  Groene afscheiding hoog (2,0m)

 Datum: 26-02-2020 Schaal: 1:500
Getekend: GZE Formaat: A4

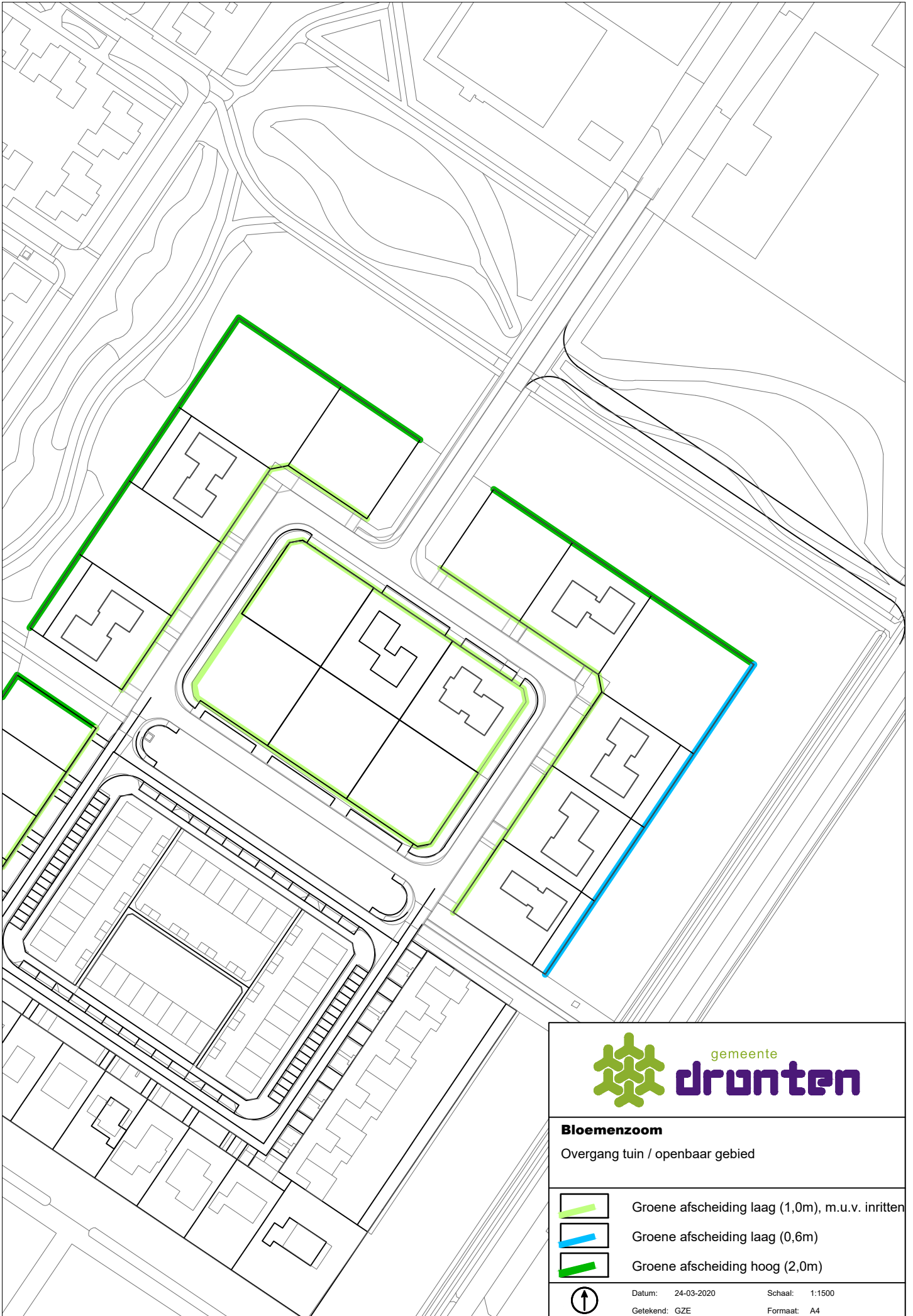


Bloemenzoom
 Detailkaart Woon/Werken Kavels




	Bouwkavels
	Bouwvlak
	Indicatieve bebouwing
	Kavelnummers
	Kavel oppervlak
	Maatvoering



Datum: 24-03-2020 Schaal: 1:1500
 Getekend: GZE Formaat: A4



Bloemenzoom
Overgang tuin / openbaar gebied

-  Groene afscheiding laag (1,0m), m.u.v. inritten
-  Groene afscheiding laag (0,6m)
-  Groene afscheiding hoog (2,0m)



Datum: 24-03-2020 Schaal: 1:1500
Getekend: GZE Formaat: A4



Bestemmingsplan Bloemenzoom

Het bestemmingsplan: toetsingskader voor uw bouwaanvraag

Hoe de ruimte in Nederland wordt gebruikt is vastgelegd in ruimtelijke plannen. Er moet genoeg ruimte zijn voor verschillende functies zoals wonen, werken en recreëren. Zowel het rijk, de provincie en de gemeente maken ruimtelijke plannen. U heeft vooral met bestemmingsplannen te maken.

Hieronder worden de meest gestelde vragen over bestemmingsplannen beantwoord, zoals:

- Wat is een bestemmingsplan?
- Waarom is een bestemmingsplan voor u belangrijk?
- Wat staat er in een bestemmingsplan?

Wat is een bestemmingsplan?

Een bestemmingsplan is een bijzonder ruimtelijk plan. Het is namelijk het enige ruimtelijke plan dat juridisch bindend is. Het is bindend voor iedereen, dus voor burgers, bedrijven en overheden. Een bestemmingsplan zegt iets over het gebruik van grond en opstallen en bepaalt de bouw mogelijkheden van de grond.

Waarom is een bestemmingsplan voor u belangrijk?

Het bestemmingsplan geeft u bijvoorbeeld belangrijke informatie als u ergens wilt gaan wonen. Zo kunt u bijvoorbeeld te weten komen of het weiland voor de deur in de toekomst een woonwijk kan worden. In het bestemmingsplan kunt u ook lezen of en hoe u uw woning mag uitbreiden en of u bijvoorbeeld een aan- of uitbouw aan de woning kunt bouwen. Wilt u meer weten over uw eigen situatie, dan kunt u altijd contact opnemen met de gemeente.

Wat staat er in een bestemmingsplan?

Bestemmingsplannen bestaan uit 3 onderdelen: een toelichting, plankaart en regels. De toelichting verduidelijkt de bedoeling van het plan. De regels en plankaart zijn juridisch bindend. Op de plankaart wordt de precieze bestemming aangegeven van alle gronden. De regels erbij geven weer wat er mag binnen die bestemming. Er zijn allerlei soorten regels mogelijk over bijvoorbeeld de plek waar gebouwd mag worden, bouwhoogtes, de manier waarop de grond en opstallen gebruikt mogen worden, etc. Alle bouwaanvragen die worden ingediend bij de gemeente worden dan ook getoetst aan het ter plekke geldende bestemmingsplan.

Op de volgende pagina's vindt u de **belangrijkste** bepalingen uit het **bestemmingsplan Woongebieden gemeente Dronten (D1000)**. Bouwaanvragen voor de uitgegeven kavels worden daar aan getoetst. Let op: alleen de belangrijkste bepalingen worden weergegeven. Voor de complete bestemmingsplannen kunt u www.ruimtelijkeplannen.nl bekijken. Daar kunt u zoeken op de naam van het plan of inzoomen naar uw kavel op de kaart.

WOONKAVELS

Belangrijkste regels bestemming 'Wonen' (W, artikel 34):

Het hoofdgebouw, de woning:

- ✓ De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens moet minimaal 2,5 meter zijn;
- ✓ Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak en in de naar de weg gekeerde bouwrens worden gebouwd.
- ✓ De maximale goothoogte van het hoofdgebouw mag 6 meter zijn, de maximale bouwhoogte 9 meter.

Bijbehorende bouwwerken: aanbouwen/garages/ overkappingen, enzovoort:

- ✓ De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 60 m² zijn, mits dit maximaal 50% van het achtererfgebied is; of 150m², mits dit maximaal 25% van het achtererfgebied is.
- ✓ De maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag 3 meter zijn, de maximale bouwhoogte 5 meter.
- ✓ Voor erkers en luifels staan specifieke regels in het bestemmingsplan (artikel 34.2.3).

Erfafscheidingen (gebouwd):

- ✓ In het achtererfgebied maximaal 2 meter hoog.
- ✓ Vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter hoog.
- ✓ Overige specifieke regels staan in het bestemmingsplan (artikel 34.2.4).



WOON-WERK KAVELS

Belangrijkste regels bestemming 'Wonen – Dienstverlening Bloemenzoom' (W-DB, artikel 37)

Deze kavels zijn bestemd voor hoofdgebouwen in de vorm van grondgebonden woningen, wel of niet in combinatie met ruimte voor:

1. kleinschalige bedrijfsmatige en dienstverlenende activiteiten zoals genoemd in bijlage 5 van de planregels van het bestemmingsplan of hiermee vergelijkbaar;
2. aan-huis-verbonden beroepen en/of bedrijven;
3. productie gebonden detailhandel;

(Bedrijfs)woningen

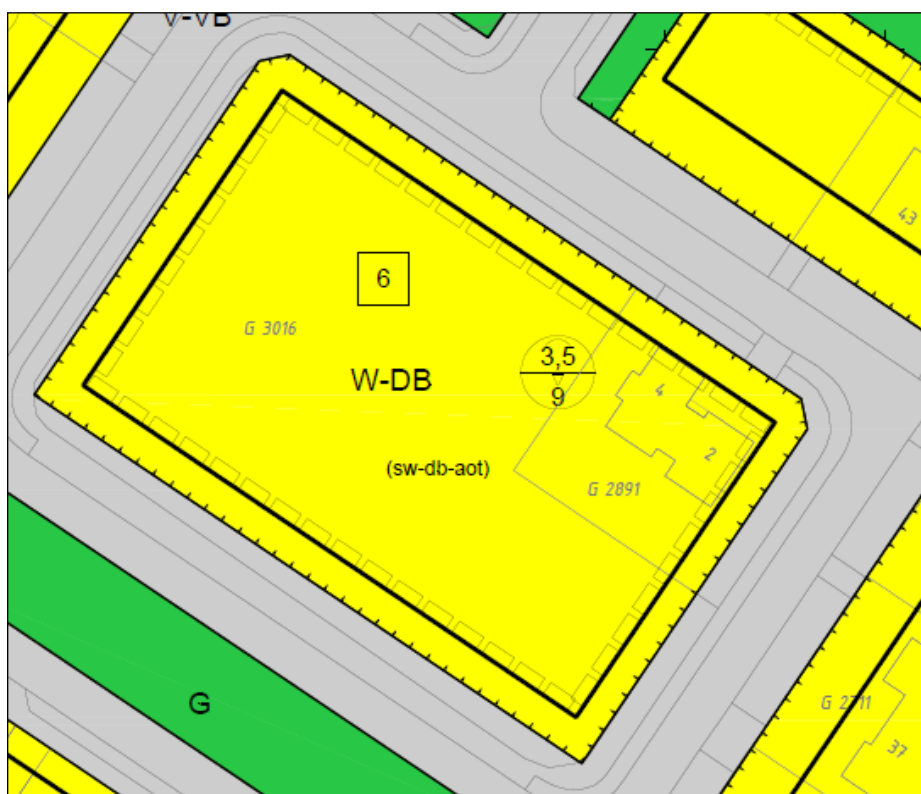
- ✓ Maximaal 1 woning per bedrijf;
 - ✓ De afstand van de (bedrijfs)woning tot de zijdelingse bouwperceelgrens moet minimaal 3 meter zijn;
 - ✓ Tenminste 1 gevel van de (bedrijfs)woning moet in de gevellijn op de plankaart worden gebouwd.
 - ✓ De maximale goothoogte van de (bedrijfs)woning mag 3,5 meter zijn, de maximale bouwhoogte 9 meter.
 - ✓ de inhoud van een (bedrijfs)woning zal minimaal 600m³ en maximaal 750 m³ zijn;
 - ✓ de (bedrijfs)woning moet een kap krijgen met een dakhelling van minimaal 40° en maximaal 55°.
-
- ✓ Er mogen geen losse bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd;
 - ✓ De afstand van aan- en uitbouwen en aan de (bedrijfs)woning gebouwde overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelgrens moet minimaal 2,50 m zijn;
 - ✓ De goothoogte van aan- en uitbouwen en aan de (bedrijfs)woning gebouwde overkappingen mag maximaal 3 meter zijn;
 - ✓ De dakhelling van aan- en uitbouwen en aan de (bedrijfs)woning gebouwde overkappingen mag maximaal 60° zijn.

Bedrijfsgebouwen

- ✓ de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3 meter zijn;
- ✓ de inhoud van een bedrijfsgebouw zal minimaal even groot zijn als de inhoud van de bedrijfswoning en minimaal 100 m² maximaal 150 m²;
- ✓ De maximale goothoogte van het bedrijfsgebouw mag 3,5 meter zijn, de maximale bouwhoogte 9 meter.

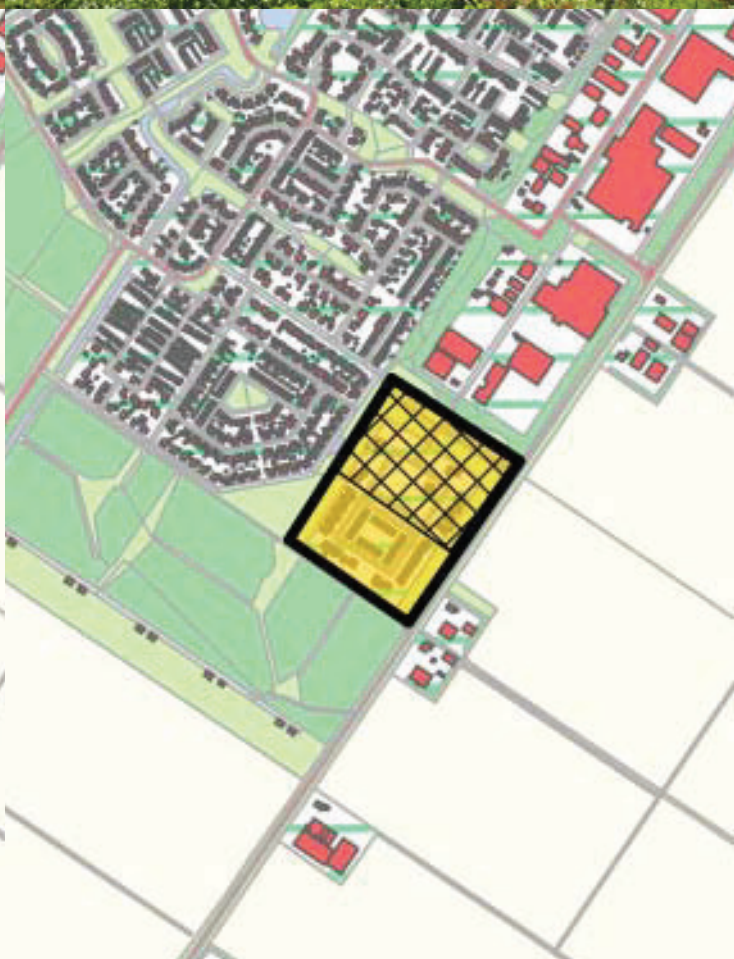
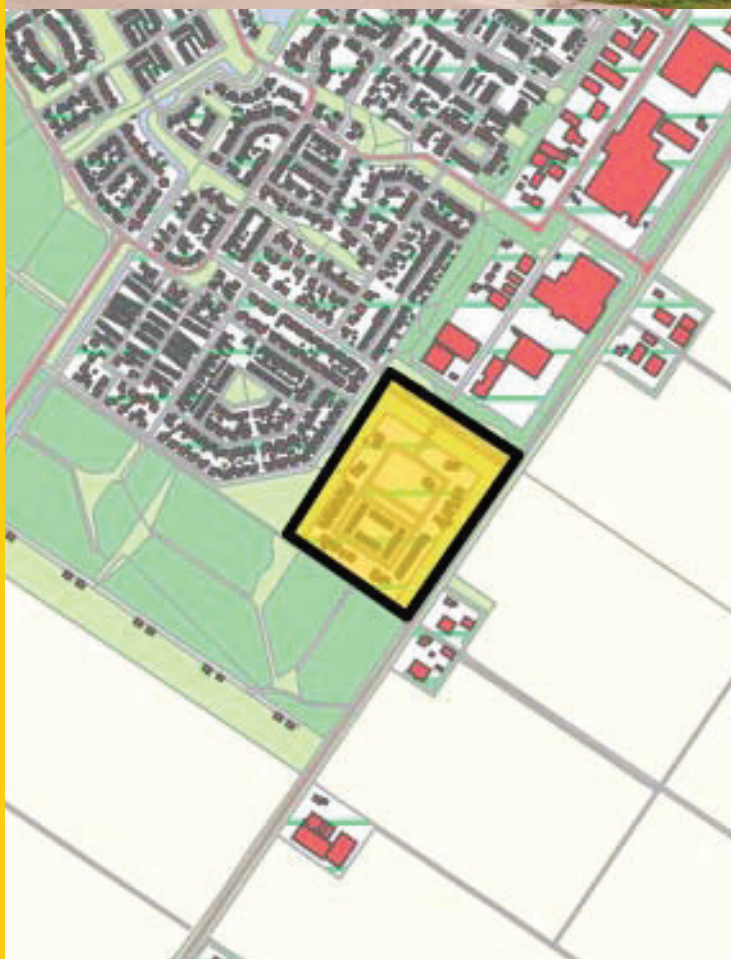
Erfafscheidingen (gebouwd):



- ✓ In het achtererfgebied maximaal 2 meter hoog.
- ✓ Vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter hoog.





Welstand Bloemenzoom



-  beeldbepalend
-  6. recente woningbouw

Gebiedsbeschrijving

Deze woonbuurt kent twee gezichten: Aansluitend op het bedrijventerrein Spelwijk is een gebied bestemd voor woon-werkeenheden. In tegenstelling tot vele andere woon-werklocaties is hier niet gekozen voor een woonhuis met bijbehorende bedrijfshal, maar voor een flexibele opzet, waarbij per perceel op het eerste gezicht twee woningen gelegen zijn, die onderling gekoppeld zijn. Bij nader inzien blijkt het ene pand inderdaad een woonhuis, maar het andere pand kan voor bedrijfsmatige doeleinden benut worden. De verzorgde uitvoering van de bebouwing, de buitenruimte en de erfafscheiding zorgt voor een goede overgang naar het pure woongedeelte van Bloemenzoom: Een aantal woonblokken in combinatie met vrijstaande woningen.

De woon-werkeenheden bestaan overwegend uit geschakelde éénlaagse bebouwing met een flinke kap. De lage goot zorgt voor een aantrekkelijke compositie. De rijenwoningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap, terwijl de vrijstaande bebouwing overwegend bestaat uit één bouwlaag, incidenteel uit twee bouwlagen.

Het kleurgebruik van de gevels bij de woon-werkeenheden is gevarieerd, maar het dak is voorzien van grijze pannen. Ook de rijenwoningen en de vrijstaande woningen zijn voorzien van grijze dakbedekking. De rijenwoningen hebben opvallende kleuren, waarbij een combinatie van donkere bakstenen en knalgele houten delen toegepast worden. De vrijstaande woningen hebben donkere gevels en hebben een formele uitstraling. Bij alle bebouwing zijn de kozijnen, boeiborden en andere bouwonderdelen wit geschilderd.

Welstandsregime

Omdat dit deelgebied nauwelijks zichtbaar is vanaf belangrijke wegen zou volstaan kunnen worden met het in standhouden van de basiskwaliteit. Maar voor de woon-werkeenheden moet hierop een uitzondering gemaakt worden. Voor dit deel is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin strenge eisen gesteld zijn aan de verschijningsvorm. Een bijzonder welstandsniveau is hier op zijn plaats.



Overige Informatie Bloemenzoom

Bodem Bloemenzoom

Bodem

In de wijk Bloemenzoom is een grootschalig bodemonderzoek uitgevoerd. Het is gebruikelijk een bodemonderzoek uit te voeren bij de aan- en verkoop van percelen en voor het kunnen opstellen van een bestemmingsplan.

De bodem in Flevoland is in vergelijking met andere delen van Nederland voor een groot aantal stoffen bijzonder schoon. Dit komt omdat Flevoland in tegenstelling tot andere delen van Nederland nog maar een korte gebruiksgeschiedenis kent.

Achtergrondwaarden

In Flevoland worden, voor bepaalde stoffen, waarden aangetroffen die formeel moeten worden aangeduid als overschrijdingen van de zogenaamde achtergrondwaarden. De achtergrondwaarde van een bepaalde stof is een waarde die we in 95% van de Nederlandse onbeboste (natuur-) gebieden tegenkomen. In sommige gebieden van Nederland komen stoffen echter van nature in de bodem voor die hoger zijn dan die zogenaamde achtergrondwaarden. Dit is voor een aantal stoffen ook het geval in Dronten. Zink en barium in de bodem en chroom in het grondwater zijn voorbeelden van deze stoffen.

Formeel moet er daarom vaak worden gesproken van een niet geheel schone bodem, maar een bodem met een zogenaamde verhoogd achtergrondgehalte. Daarnaast blijkt dat het voormalig landbouwkundig gebruik van de bodem sporen van bestrijdingsmiddelen laat zien. Ook dat is het geval in de Bloemenzoom, zoals we dat in nagenoeg alle uitbreidingsgebieden van Flevoland tegenkomen.

PFAS

In de gemeente Dronten zijn in de bodem gemiddelden van de PFAS-verbindingen onder de landelijke achtergrondwaarden vastgesteld. De PFAS-gehalten hebben daarom geen invloed op de woonfunctie in Bloemenzoom.

De geringe overschrijdingen van de achtergrondwaarden voor enkele stoffen maakt de bodem in de Bloemenzoom nog steeds uitermate geschikt voor woondoeleinden of het houden van een groentetuin op uw perceel.

Informatie

Heeft u nog vragen over de bodem binnen de Bloemenzoom, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningen, Handhaving en Veiligheid, zij zijn telefonisch bereikbaar via 14-0321. De bodemkwaliteitskaart kunt u raadplegen via <https://ofqv-bbkweb.lievense.com>.

Stikstof

De afgelopen periode is de stikstofproblematiek een veel besproken onderwerp. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen of het wijzigen van het gebruik, moet getoetst worden aan de Wet natuurbeheer (Wnb) of de bouw en het gebruik geen negatieve invloed hebben op stikstofgevoelige natuurgebieden. Dit kan met een Aerius berekening gedaan worden.

De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige natuurgebieden voor de gemeente Dronten zijn De Hoge Veluwe en de Weerribben. Deze stikstofgevoelige natuurgebieden liggen op relatief grote afstand. Voor het plangebied betekent dit dat de gemeente geen vereiste stelt voor een stikstof berekening voor de bouw van één woning.

Dit is onder voorbehoud van sterke twijfel of wanneer nieuwe ontwikkelingen uitwijzen dat een stikstofberekening alsnog noodzakelijk blijkt.

Procedure indienen conceptaanvraag voor een bouwplan

Voordat er sprake kan zijn van verkoop van de grond, oftewel de juridische levering van de kavel kan plaatsvinden, moet een door u in te dienen conceptaanvraag van de woning eerst door de gemeente worden getoetst aan het bestemmingsplan. In het geval u direct een formele aanvraag indient zijn er minder mogelijkheden tot het aanpassen van uw plan en bent u ook meteen leges verschuldigd ook als de aanvraag niet goed of niet compleet wordt aangeleverd. Met het indienen van een conceptaanvraag voorkomt u dat u twee keer legeskosten voor de vergunning moet betalen. Aan de toetsing van een conceptaanvraag zijn kosten verbonden. Deze worden later weer in mindering gebracht op de kosten voor de definitieve aanvraag.

Wij adviseren u een conceptaanvraag aan te laten vragen door een deskundig persoon/bureau (architect/bouwer).

De conceptaanvraag omgevingsvergunning kunt u alleen online doen via het Omgevingsloket via www.omgevingsloket.nl. U hebt daar een DigiD (particulier) of een eHerkenning (bedrijf) voor nodig.

De procedure is als volgt:

- Kies 'Ik ben particulier en wil' of 'Ik vertegenwoordig een bedrijf en wil'
- Bij de keuze particulier logt u nu in met uw DigiD / bij de keuze bedrijf logt u in met uw eHerkenning
- Kies 'Een vergunning aanvragen' of 'Voor mijn eigen bedrijf of voor een particulier/ander bedrijf een vergunning aanvragen'. Doorloop de stappen op het scherm.
- Klik daarna op 'contact met bevoegd gezag'.
- Klik op 'aanvraag openstellen' (dus niet op indienen!).
- Geef duidelijk aan dat het om een conceptaanvraag gaat en licht uw vraag toe.
- Wanneer u alle stappen hebt doorlopen en de bijlagen hebt toegevoegd moet u niet op 'indienen' klikken.
- U klikt daarna op SLUITEN. U kunt dan uitloggen.
- De status van de aanvraag blijft "concept" maar u hebt met het openstellen de gemeente toestemming gegeven om in uw aanvraag mee te kijken.
- De Gemeente neemt uw conceptaanvraag in behandeling.
- Als de aanvraag is geregistreerd ontvangt u per e-mail of brief een ontvangstbevestiging met informatie over de procedure.

Dit hebt u nodig

Voor een conceptaanvraag omgevingsvergunning hoeft u minder gegevens aan te leveren dan bij een aanvraag omgevingsvergunning. U moet deze bijlagen uploaden:

- Geveltekeningen, doorsneden en plattegronden van de bestaande en nieuwe toestand, schaal 1:100.
- Detailtekeningen van gezichtsbepalende delen, schaal 1:5/10.
- Situatietekening schaal 1:500/1000.

- Foto's van de huidige situatie en aangrenzende panden.
- Informatie over materiaal- en kleurgebruik van de gevels, kozijnen, ramen en deuren, dakbedekking, de afwerking van de dakrand/dakgoot (boeideel), plinten, e.d.

Vervolgens wordt uw conceptaanvraag getoetst door het Team VHV. Dit neemt circa vier weken in beslag. Nadat de conceptaanvraag is goedgekeurd zal een exemplaar van de koopovereenkomst naar de notaris worden gezonden met het verzoek om zorg te dragen voor juridische levering. De uiterste datum van juridische levering vindt u terug in de koopovereenkomst. Als de conceptaanvraag niet wordt goedgekeurd, dan zult u worden geïnformeerd over de reden waarom uw ontwerp niet voldoet. U wordt dan alsnog in de gelegenheid gesteld om het concept aan te passen.

Nadat u schriftelijk een positief advies heeft ontvangen over de conceptaanvraag dient u binnen acht weken na verzenddatum van dit advies een aanvraag, om ontvankelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, in te dienen bij het college, overeenkomstig het goedgekeurde conceptaanvraag. Het college kan deze termijn onder eventueel nader te stellen voorwaarden, op verzoek van koper, verlengen. Het indienen van een omgevingsvergunning kunt u online doen.

U kunt daarvoor in het omgevingsloket uw conceptaanvraag doorzetten (indienen) tot een formele aanvraag.

Aansluitkosten nutsvoorzieningen (tarieven 2020)

Basistarief		
Aansluiting riool	Gescheiden stelsel	€ 1.806,15
Op www.mijnaansluiting.nl kunt u meer informatie vinden over de aansluitkosten van de diverse nutsbedrijven.		

Leges omgevingsvergunning activiteit bouwen 2020

Gemeente Dronten		Basistarief	+ ‰ van de bouwkosten	Totaal
Toetsing conceptaanvraag		€ 114,40		
Bouwkosten € 50.000 tot € 250.000		€ 141,70	18,05 ‰	
Bijvoorbeeld	€ 150.000			€ 2.849,20
	€ 200.000			€ 3.751,70
	€ 249.999			€ 4.654,18
Bij bouwkosten € 250.000 of meer		€ 1.131,95	15,20 ‰	
Bijvoorbeeld	€ 250.000			€ 4.931,95
	€ 300.000			€ 5.691,95

Bouwkosten excl. btw



**Concept
Koopovereenkomst
Particuliere
Bouwkavel
Bloemenzoom**

Kenmerk: kavel B. @

CONCEPT- KOOPVEREENKOMST
PARTICULIERE BOUWKAVEL IN DE BLOEMENZOOM

Ondergetekenden:

1. De gemeente Dronten, kantoorhoudende De Rede 1 te Dronten, te dezen vertegenwoordigd door drs. G.A. Jansen, planeconoom in dienst van de gemeente Dronten, bij mandaatbesluit aangewezen op grond van artikel 171 van de Gemeentewet om de gemeente te vertegenwoordigen, hierna te noemen: **"de gemeente"**,
2. De heer (NAAM) en mevrouw (NAAM), wonende (ADRES), (POSTCODE) te (WOONPLAATS), hierna te noemen: **"koper"**, *facultatief samenwonend / gehuwd op huwelijkse voorwaarden / gehuwd in gemeenschap van goederen*

Zijn het volgende overeengekomen:

- I. De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente: een perceel grond met kavelnummer (KAVELNUMMER), gelegen aan de (ADRES) te Dronten, ter grootte van circa (GROOTTE) m², deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie (LETTER), nummer (NUMMER) ged., één en ander zoals op de aangehechte, door beide partijen geparafeerde, en bij deze overeenkomst behorende situatietekening, nr. (TEKENINGNUMMER) is aangegeven, hierna te noemen: **"perceel"**;
- II. Op deze overeenkomst zijn van toepassing, voorzover daarvan hierna niet wordt afgeweken en voorzover de bepalingen in deze overeenkomst geen uitputtende regeling bevatten, de "Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Dronten 1997", hierna aan te duiden als "de Algemene voorwaarden". Een exemplaar van de Algemene voorwaarden is als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper de inhoud van de Algemene voorwaarden te kennen en de inhoud daarvan te accepteren.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen en voorwaarden:

ARTIKEL 1. KOOPSOM

- 1.1 De koopsom voor het perceel bedraagt € (KOOPSOM INCL. BTW). De koopsom excl. btw bedraagt € (KOOPSOM EXCL. BTW) en de btw bedraagt € (BTW).

ARTIKEL 2. WAARBORG SOM EN OPTIEVERGOEDING

- 2.1 Koper heeft een deel van de koopsom als optievergoeding, zijnde een bedrag van € @, reeds voldaan. Dit bedrag wordt bij de passering van de notariële akte van levering verrekend met de koopsom.
- 2.2 Koper dient binnen een termijn van twee weken na ondertekening van deze koopovereenkomst een waarborgsom ten bedrage van 5 % van de totale koopsom (inclusief btw), zijnde € (BEDRAG WAARBORG SOM) aan de gemeente te voldoen.
- 2.3 Indien koper afziet van de aankoop van de grond, vervalt de in artikel 2.1 genoemde optievergoeding en de in artikel 2.2 genoemde waarborgsom van rechtswege aan de gemeente en zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 2.4 Als door of namens koper, voor de datum als genoemd in artikel 6.3 van deze overeenkomst, de conceptaanvraag voor het bouwplan niet is ingediend en/of voor de datum als genoemd in artikel 6.4 van deze overeenkomst de voor de bebouwing als bedoeld in artikel 6.1 benodigde omgevingsvergunning voor activiteit bouwen niet is, en/of de ingediende conceptaanvraag voor het bouwplan of de aanvraag omgevingsvergunning niet deugdelijk is aangevraagd, vervalt de optievergoeding en de waarborgsom aan de gemeente en zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn. Dit kan echter uitsluitend na

Voor akkoord,
Koper,

Voor akkoord,
Gemeente,

schriftelijke ingebrekestelling, waarbij aan koper alsnog een redelijke termijn gegund zal worden zijn verplichtingen ter zake na te komen en koper na verstrijken van deze termijn in verzuim blijft.

ARTIKEL 3. JURIDISCHE LEVERING EN BETALING KOOPSOM

- 3.1 De totale koopsom inclusief belastingen, minus de reeds betaalde optievergoeding en betaalde waarborgsom, moet worden betaald bij het passeren van de notariële akte van levering.
- 3.2 Het passeren van de notariële akte van levering ter zake de overdracht van het perceel moet uiterlijk op (DATUM) plaatsvinden, tenzij het perceel feitelijk of juridisch niet bouwrijp kan worden geleverd, in welk geval de eigendomsoverdracht zal geschieden binnen één week nadat het perceel feitelijk of juridisch bouwrijp kan worden geleverd. De in dit lid genoemde data gelden als fatale termijnen.
- 3.3 Indien koper geen voorkeur heeft voor een notaris zal de gemeente een notariskantoor aanwijzen waar de akte zal worden gepasseerd.
- 3.4 Vanaf de in artikel 3.2 genoemde datum, waarop de verplichting tot betaling van de koopsom ingaat is koper in verzuim en zal koper over de koopsom inclusief omzetbelasting, zonder ingebrekestelling, een rentevergoeding verschuldigd zijn van 6 % (op jaarbasis) over (het restant van) de koopsom dat nog niet is betaald. De rente zal worden berekend tot het moment van daadwerkelijke betaling van (het restant van) de koopsom.
- 3.5 Koper kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de datum van ondertekening van de notariële akte van levering is het perceel voor risico van koper.
- 3.6 Koper kan het perceel alleen na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen. De gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval koper toestemming krijgt van de gemeente tot vervroegde ingebruikname is koper verplicht op het moment van ingebruikname de koopsom inclusief btw te hebben betaald aan de gemeente.

ARTIKEL 4. OMSCHRIJVING LEVERINGSVERPLICHTING

- 4.1 Het perceel zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 4.2 Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend uit de aankomstitel. Koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde - hem onbekende - lasten en beperkingen betreffende het perceel.
- 4.3 Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen zijn onderzoeken gedaan waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart. Op basis van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat het perceel geschikt is voor de bestemming wonen.
- 4.4 Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, ook voor eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt uitgesloten, behoudens die voor uitwinning.
- 4.5 Het perceel wordt aan koper geleverd vrij van feitelijke belemmeringen die de realisatie van op het perceel te realiseren vastgoed verhinderen of beperken en die niet in redelijkheid voor rekening van koper behoren te komen. Hieronder wordt niet verstaan wateroverlast als gevolg van een (korte of langere) periode van regen. Ingeval binnen acht weken na start bouw op obstakels wordt gestoten, zullen deze in overleg met koper, nadat deze onverwijld de gemeente hiervan schriftelijk in kennis heeft gesteld, voor rekening van de gemeente worden verwijderd.
- 4.6 Koper dient zelf na te gaan of het ter voorkoming van wateroverlast voor, tijdens en na de bouwwerkzaamheden wenselijk is drainage toe te passen. Drainagevoorzieningen dient de koper voor eigen rekening aan te leggen en aan te sluiten op de HWA-aansluiting op eigen terrein. Controle moet mogelijk zijn middels een drainageputje op eigen terrein.

- 4.7 De bodemkundige gegevens kunnen, voor zover deze aanwezig zijn, bij de gemeente worden ingezien. De interpretatie van de verstrekte gegevens, van eventueel nader te verrichten onderzoek en van te nemen bouwfysische maatregelen zijn voor rekening en risico van koper.
- 4.8 De wijze waarop en de mate waarin, in verband met de toestand van het perceel, funderingswerkzaamheden noodzakelijk zijn, komen geheel voor rekening en risico van koper.
- 4.9 Koper is verplicht voor eigen rekening en risico een (sonderings)onderzoek te (laten) verrichten voor het bepalen van het draagvermogen van het perceel.
- 4.10 De wijze van funderen van de te realiseren bebouwing is voor eigen rekening en risico van koper.
- 4.11 De nutsbedrijven hebben de hoofdleidingen of hoofdkabels in of langs de rijweg aangelegd tijdens het bouwrijp maken. Voor de huisaansluitingen dient de koper een verzoek in te dienen bij het desbetreffende nutsbedrijf. Kosten voor de huisaansluitingen komen voor rekening van de koper.
- 4.12 De gemeente heeft tijdens het bouwrijp maken hoofdriolen op eigen grond aangelegd. Voor het maken van de aansluiting van de woning op het hoofdriool van de gemeente moet koper op grond van de Aansluitverordening riolering een vergunning aanvragen bij de gemeente Dronten. Op grond van deze verordening is koper een vergoeding verschuldigd aan de gemeente voor het in behandeling nemen van de aanvraag om vergunning en voor het door de gemeente maken van een aansluiting van een woning vanaf de perceelgrens naar het hoofdriool. Koper legt voor eigen rekening op eigen grond de riolering aan tot de perceelgrens, overeenkomstig het bepaalde in de vergunning.
- 4.13 De grond die vrijkomt bij realisatie van de bebouwing, waarvoor een omgevingsvergunning voor activiteit bouwen is verleend, dient door koper voor eigen rekening en risico te worden afgevoerd en gestort. Indien koper de vrijkomende grond aan derden wil afgeven, dient deze grond in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit voor rekening en risico van Koper te worden onderzocht, teneinde te kunnen beoordelen of hergebruik van de grond op de geplande locatie mogelijk is.
- 4.14 Daar waar percelen niet aan de bouwstraat grenzen, zal de gemeente Dronten, als de woning bewoond is maar de straten nog niet zijn afgewerkt, minimale (tijdelijke) inritten aanleggen op openbaar terrein, nadat de inrit op eigen terrein is aangelegd.

ARTIKEL 5. KOSTEN EN BELASTINGEN

- 5.1 Alle kosten en rechten van deze koopovereenkomst, van de tenuitvoerlegging hiervan en van de levering, alsmede de kosten van kadastrale inmeting zijn voor rekening van koper.
- 5.2 Vanaf de dag van het passeren van de notariële akte van levering komen de belastingen en lasten, welke met betrekking tot het perceel worden geheven, voor rekening van koper.

ARTIKEL 6. BEBOUWING

- 6.1 Het perceel mag uitsluitend worden aangewend voor de bouw van een vrijstaande woning bestemd voor bewoning door koper of uitoefening van een beroep door koper dat in een gedeelte van de woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dient overigens gebruikt te worden overeenkomstig de bestemming volgens het geldende bestemmingsplan.
- 6.2 De gemeente zal niet aansprakelijk zijn, dan wel aansprakelijk kunnen worden gesteld voor de (gevolgen van) eventuele bezwaar- en beroepsprocedures, respectievelijk verzoeken om voorlopige voorziening op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht, onthouding van goedkeuring, alsmede schorsing c.q. vernietiging van vergunningen.
- 6.3 Voor (DATUM) moet koper een conceptaanvraag voor een bouwplan hebben ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dronten (hierna te noemen: "het college"). De conceptaanvraag voor een bouwplan wordt getoetst aan het bestemmingsplan Woongebieden Gemeente Dronten (D1000). Een conceptaanvraag kunt u online doen. Dit gaat via het Omgevingsloket online.
- 6.4 Nadat koper schriftelijk een positief advies heeft ontvangen over de conceptaanvraag dient koper binnen acht weken na verzenddatum van dit advies een aanvraag om ontvankelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in te dienen bij het college overeenkomstig het goedgekeurde conceptaanvraag. Het college kan deze termijn onder eventueel nader te stellen voorwaarden, op verzoek van koper,

verlengen. Het indienen van een omgevingsvergunning kunt u online doen. Dit gaat via het Omgevingsloket online.

- 6.5 In afwijking van het bepaalde in artikel 15.1 van de Algemene voorwaarden moet binnen anderhalf jaar na de datum van het verlijden van de notariële akte van levering de op het perceel te realiseren bebouwing zijn voltooid, zodanig dat deze bebouwing geheel gereed is voor ingebruikgeving of ingebruikneming. Het college kan deze termijn onder eventueel nader te stellen voorwaarden, op verzoek van koper, verlengen.
- 6.6 Zolang niet is voldaan aan de in artikel 6.5 gestelde verplichting mag koper het perceel niet zonder toestemming van het college vervreemden of met (beperkte) zakelijke rechten bezwaren, noch op een andere manier in gebruik geven, verhuren of verpachten aan derden. Aan deze eventuele toestemming kunnen door het college voorwaarden worden verbonden. Het vorenstaande geldt niet voor het vestigen van een recht van hypotheek op het perceel door koper.
- 6.7 Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van verkoop ex artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek of op rechterlijk bevel.
- 6.8 Koper dient overeenkomstig het bepaalde in art. 9 van de Algemene Verkoopvoorwaarden te dulden dat ten laste van het perceel en ten behoeve van de aan het perceel grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente door de gemeente en openbare nutsbedrijven op de minst bezwarende wijze nutsvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende installaties en voorzieningen worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel.
- 6.9 Het in artikel 6.8 bedoelde gebod zal als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de daartoe bestemde registers. Deze kwalitatieve verplichting zal rusten op het perceel en van rechtswege overgaan op degene, die van de rechthebbende een recht tot gebruik op het gekochte zal krijgen, mede gebonden zal zijn.
- 6.10 Alle schade, die in redelijkheid, naar het oordeel van het college, een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van nutsvoorzieningen, zal naar keuze van de gemeente op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe door of namens het college zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten tot het perceel.
- 6.11 Koper verplicht zich ter voldoening van de eisen in de Europese Kader Richtlijn Water er voor zorg te dragen dat bij de bouw van de woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij eventuele bouw van extra bouwwerken in de toekomst en bij eventuele verbouw van deze bouwwerken in de toekomst geen uitlopende stoffen te gebruiken die met hemelwater en/of grondwater in aanraking kunnen komen, zoals zink, lood en koper, tenzij deze zodanig zijn behandeld dat uitloging wordt voorkomen.

ARTIKEL 7. HET RECHT VAN WEDERINKOOP

- 7.1 De gemeente heeft het recht op wederinkoop na een eigendomsoverdracht van het perceel in het geval:
- de gemeente uiterlijk op (DATUM) geen positief advies kan geven over het conceptaanvraag voor het bouwplan, één en ander overeenkomstig artikel 6.3. van onderhavige overeenkomst, of;
 - koper niet tijdig een ontvankelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen indient overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.4, of,;
 - koper binnen de in artikel 6.5 gestelde termijn niet heeft voldaan aan de bouwplicht; of;
 - koper lopende de periode bedoeld in artikel 6.5, in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede bij executoriaal beslag op zijn goederen.
- 7.2 Als de gemeente van haar recht op wederinkoop gebruik maakt, zal hiervan tenminste veertien dagen van tevoren aan de eigenaar en aan de eventuele ingeschreven hypothecaire schuldeisers kennis worden gegeven bij aangetekend schrijven.
- 7.3 Bij de uitoefening van het recht van wederinkoop zal de uitbetaling van wat ter zake door de gemeente is verschuldigd, geschieden aan degene die alsdan in de openbare registers als eigenaar te boek is

gesteld, dan wel aan de ingeschreven hypothecaire schuldeiseres, mits deze schriftelijk opgave doet (doen) van haar (hun) vordering op de eigenaar.

- 7.4 Bij de uitoefening van het recht van wederinkoop door de gemeente zal de vergoeding worden bepaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 van de Algemene voorwaarden, waarbij de koopsom exclusief btw wordt terugbetaald.

ARTIKEL 8. OVERIGE VERPLICHTINGEN VAN KOPER

- 8.1 Koper is verplicht het perceel behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van het openbaar gebied. De te realiseren erfafscheiding moet worden gerealiseerd overeenkomstig de bijlage: Overgang tuin/openbaar gebied. De erfafscheiding moet worden gerealiseerd van duurzame materialen, maar mag niet geheel van hout zijn. De erfafscheiding mag geheel bestaan uit een groene erfafscheiding in de vorm van haagbeplanting.
De kosten van het maken van erfafscheidingen komen voor rekening van koper.
- 8.2 Het perceel mag zonder toestemming van het college niet als opslagterrein voor derden worden gebruikt, behoudens voor wat betreft de materialen welke voor de bouw van de daarop te stichten bebouwing nodig zijn.
- 8.3 Koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing, op het perceel voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's toegankelijke opstelplaats voor twee auto's aan te leggen en in stand te houden. Indien in de woning een aan huis gebonden beroep wordt uitgeoefend dienen in verband hiermee voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voldoende wil in dit geval zeggen: voldoende in relatie tot de bedrijfsuitoefening en in overeenstemming met door de gemeente te stellen eisen.

ARTIKEL 9. SCHADE DOOR KOPER VEROORZAAKT

- 9.1 Koper is aansprakelijk voor alle schade welke aan de in of op de aan het perceel grenzende terreinen en/of straten aanwezige kabels en/of leidingen, opstallen, werken en/of openbaar groen wordt toegebracht door handelingen, welke met het bebouwen van het perceel verband houden.
- 9.2 Het college kan in de daarvoor in aanmerking komende gevallen eisen dat, alvorens met het doen van ontgraving of andere werkzaamheden in of op het perceel wordt begonnen, door of vanwege koper op zijn/haar kosten voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van schade aan de aangrenzende gebouwen, terreinen, werken of wegen.

ARTIKEL 10. BOETEBEPALINGEN

- 10.1 Bij het niet-nakomen van de in artikel 6.4 opgelegde verplichting, verbeurt koper van het perceel of diens rechtsopvolger(s) ten bate van de gemeente een onmiddellijk, zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare, boete gelijk aan 50 % van de koopsom, inclusief btw, van het perceel.
- 10.2 Bij het niet naleven van de krachtens de artikelen 6.1, 6.3, 6.6, 6.8, 6.9, 6.11, 7, 8.1, 8.2, en/of 8.3 gestelde verplichtingen, verbeurt, respectievelijk verbeuren, koper van het perceel of diens rechtsopvolger(s) een boete van € 150,-- voor elke dag of dagdeel dat de verboden toestand voortduurt.
- 10.3 Voordat koper de in het vorige lid genoemde boete verbeurt, zal het college van burgemeester en wethouders koper of zijn rechtsopvolger(s) eerst schriftelijk in gebreke stellen en koper respectievelijk zijn rechtsopvolger(s) eerst nog een redelijke termijn gunnen om alsnog op correcte wijzen aan zijn/haar verplichtingen te voldoen en/of de verboden toestand op te heffen.
- 10.4 Als na verloop van de in het vorige lid bedoelde termijn nog niet aan de betreffende verplichting is voldaan of de verboden toestand niet is opgeheven, sommeert het college van Burgemeester en wethouders koper of zijn rechtsopvolger(s) om binnen veertien dagen de verbeurde boete op een door hen aan te geven bank- of girorekening te storten.
- 10.5 Bij niet-nakoming van enige andere bepaling uit deze koopovereenkomst verbeurt koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in een eventuele ingebrekestelling te stellen redelijke termijn voor nakoming, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk, zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van maximaal € 50.000,-- te relateren aan de ernst van het verzuim of de overtreding.

- 10.6 Naast het gestelde in artikel 10.5 behoudt de gemeente zich het recht voor om bij niet-nakoming van enige bepaling uit deze overeenkomst in rechte nakoming en/of schadevergoeding te vorderen, boven op de overeengekomen boete.
- 10.7 Elke overtreder is met zijn rechtsopvolger(s) hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boeten en de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

ARTIKEL 11. KETTINGBEDING

- 11.1 De bepalingen in deze overeenkomst blijven onverminderd van kracht bij herbouw of herstel op het perceel na tenietgaan van de in het kader van deze koopovereenkomst gerealiseerde bebouwing.
- 11.2 Bij elke vervreemding in eigendom van – of het vestigen van beperkte gebruiksrechten, uitgezonderd erfdienstbaarheden, op het perceel of een gedeelte van het perceel is koper of opvolgende verkrijger verplicht de onder artikelen 6 tot en met 10 vermelde verplichtingen, alsmede de onderhavige bepaling, aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de gemeente Dronten, op straffe van verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van maximaal € 50.000,-- ten behoeve van de gemeente Dronten, met de bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, conform het bepaalde in artikel 10.6.
- 11.3 Koper verklaart zich jegens de gemeente Dronten te verbinden tot de nakoming van de bepalingen in artikel 11.1 en artikel 11.2, welke verbintenis de verschenen persoon onder 1 genoemd namens de gemeente Dronten verklaart aan te nemen, als zaakwaarnemer vrijwillig de belangen van laatstgenoemde waarnemende.

ARTIKEL 12. TWEE OF MEER KOPERS

- 12.1. Indien er meer dan één koper is, kunnen kopers slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat kopers elkaar bij dezen onherroepelijke volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan uitvoering van deze koopovereenkomst, waaronder doch niet uitsluitend begrepen de juridische levering van het perceel.
- 12.2 Alle Verkopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

ARTIKEL 13. SLOTBEPALINGEN

- 13.1 Op de in deze koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
- 13.2 Deze koopovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht.
- 13.3 Indien en voor zover bepalingen uit deze koopovereenkomst geheel of gedeeltelijk tegenstrijdig mochten zijn met de eerder tussen of namens Partijen gevoerde correspondentie of andere documenten prevaleert de tekst van deze koopovereenkomst, behoudens voor zover in deze koopovereenkomst anders bepaald.
- 13.4 Waar in deze koopovereenkomst wordt verwezen naar het huwelijk, wordt tevens bedoeld het geregistreerd partnerschap. Waar wordt verwezen naar een echtgenote of echtgenoot wordt tevens bedoeld een geregistreerd partner.
- 13.5 Voor zover in deze koopovereenkomst niet anders is bepaald, kunnen de in deze koopovereenkomst genoemde bijlagen zowel originele documenten als fotokopieën daarvan betreffen. Fotokopieën worden geacht dezelfde (bewijs)kracht te hebben als de originele documenten waarvan zij een kopie vormen.

ARTIKEL 14. BIJLAGEN

Onderstaande bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst

1. Situatietekening nr. @, d.d. @
2. Algemene verkoopvoorwaarden
3. Overgang tuin / openbaar gebied

Aldus overeengekomen en ondertekend, in tweevoud,

Voor akkoord,
Koper,

Voor akkoord,
Gemeente,

Koopovereenkomst : Bloemenzoom
Kavel woning : (kavelnummer)
Ten name van : (naam koper)
Versie : 4-12-2019

7 van 8

te (PLAATS ONDERTEKENING), d.d. ...-...- 2020

te Dronten, d.d...-...- 2020

Koper,

De gemeente,

(NAAM KOPER),

drs. G.A. Jansen,

(NAAM PARTNER),

Voor akkoord,
Koper,

Voor akkoord,
Gemeente,

Koopovereenkomst : Bloemenzoom
Kavel woning : (kavelnummer)
Ten name van : (naam koper)
Versie : 4-12-2019

8 van 8

VOORKEUR NOTARIS

De getekende koopovereenkomst met bijlagen kunnen worden toegezonden naar notariskantoor:

Naam:

Adres:

Woonplaats:

Voor akkoord,
Koper,

Voor akkoord,
Gemeente,



**Concept
Koopovereenkomst
Bouwkavel
Woon-Werk
Bloemenzoom**



CONCEPT - KOOPVEREENKOMST
BOUWKAVEL WOON-WERK IN DE BLOEMENZOOM

Ondergetekenden:

1. De gemeente Dronten, kantoor houdende De Rede 1 te Dronten, te dezen vertegenwoordigd door drs G.A. Jansen, planeconoom in dienst van de gemeente Dronten, bij Mandaatbesluit aangewezen op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, hierna ook te noemen: "de verkoper",
2. De heer/mevrouw @, @, @ te @ hierna te noemen: "de koper"

Zijn het volgende overeengekomen:

- I. De gemeente verkoopt en zal in eigendom leveren aan de koper, die koopt en in eigendom zal aannemen van de gemeente: een perceel grond, gelegen aan de Bloemenzoom te Swifterbant, ter grootte van circa @ m², deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Dronten, sectie @, nummer @ (ged.), een en ander zoals op de aangehechte, door beide partijen geparafeerde, en bij deze overeenkomst behorende situatietekening, nr. @ is aangegeven, Hierna te noemen: "het perceel";
- II. Op deze overeenkomst zijn van toepassing, voorzover daarvan hierna niet wordt afgeweken, de "Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Dronten 1997", hierna aan te duiden als "de Algemene verkoopvoorwaarden". Een exemplaar van de Algemene verkoopvoorwaarden is aan deze overeenkomst gehecht.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen en voorwaarden.

ARTIKEL 1 KOOPSOM

- 1.1 De koopsom voor het perceel bedraagt € @,-, exclusief omzetbelasting.

ARTIKEL 2 WAARBORG SOM

- 2.1 De koper dient binnen 4 weken na toezenddatum van deze overeenkomst een waarborgsom ten bedrage van 5 % van de totale koopsom, (inclusief BTW), zijnde € @,-, aan de gemeente te voldoen.
- 2.2 Indien de koper afziet van de aankoop van de grond, vervalt het bedrag van de in artikel 2.1 genoemde waarborgsom aan de gemeente zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijk tussenkomst zal zijn vereist.
- 2.3 Als door of vanwege de koper, binnen de termijn genoemd in artikel 6.1 de voor de bebouwing als bedoeld in artikel 6.1 benodigde concept aanvraag voor een bouwplan niet is / zijn aangevraagd of niet deugdelijk zijn aangevraagd, vervalt de waarborgsom aan de gemeente zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn. Dit kan echter uitsluitend na schriftelijke ingebrekestelling, waarbij de koper alsnog een redelijke termijn gegund zal worden zijn verplichtingen terzake na te komen. Een en ander tenzij de koper ten genoegen van het college van Burgemeester en wethouders aannemelijk maakt dat het verlopen van deze termijn niet het gevolg is van schuldig toedoen of nalatigheid zijner- c.q. harerzijds.

ARTIKEL 3 JURIDISCHE LEVERING EN BETALING KOOPSOM

- 3.1 Indien koper geen voorkeur heeft voor een notaris zal de gemeente een notariskantoor aanwijzen waar de akte zal worden verleden.

- 3.2 Indien de notariële akte van levering bij de notaris zal passeren na 6 weken na de datum van de toezending door de gemeente van de door de gemeente ondertekende koopovereenkomst, is koper, zonder ingebrekestelling, een rentevergoeding verschuldigd van 6 % (op jaarbasis) over (het restant van) de koopsom dat nog niet is betaald. De rente zal worden berekend tot het moment van daadwerkelijke betaling van (het restant van) de koopsom.
- 3.3 De koper zal het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de datum van ondertekening notariële akte van levering is het perceel voor risico van de koper.
- 3.4 De koper kan het perceel alleen na voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente vervroegd in gebruik nemen. De gemeente kan daarbij voorwaarden stellen. Ingeval de koper toestemming krijgt van de gemeente tot vervroegde ingebruikname is vanaf het moment van ingebruikname de koopsom inclusief omzetbelasting verschuldigd.

ARTIKEL 4 OMSCHRIJVING LEVERINGSVERPLICHTING

- 4.1 Het perceel zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 4.2 Koper verklaart te kennen en uitdrukkelijk te aanvaarden alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend uit de aankomsttitel. De koper aanvaardt voor het overige uitdrukkelijk de niet hiervoor vermelde - hem onbekende - lasten en beperkingen betreffende het perceel.
- 4.3 Naar de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen zijn onderzoeken gedaan waarvan de resultaten zijn vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart. Op basis van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat het perceel geschikt is voor de bestemming wonen en werken.
- 4.4 Elke garantie of vrijwaring voor verborgen gebreken, ook voor eventueel aanwezige voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, wordt uitgesloten, behoudens die voor uitwinning.
- 4.5 Het perceel wordt geleverd vrij van feitelijke belemmeringen, hetgeen inhoudt dat het perceel tot een diepte van 1 meter onder maaiveld vrij is van opstallen, funderingsrestanten, hekwerken, bomen, stobben en oude nutsleidingen. Ingeval binnen acht weken na start bouw op obstakels als bedoeld wordt gestoten, zullen deze in overleg met de koper, nadat deze onverwijld de gemeente hiervan schriftelijk in kennis heeft gesteld, voor rekening van de gemeente worden verwijderd.
- 4.6 De gemeente werkt de percelen af op een gemiddelde hoogte van 0.20 tot 0.30 meter beneden de as van de weg. Als uitgangspunt geldt de waterpassing die direct na het bouwrijp maken wordt gemaakt. Deze ligt bij de gemeente ter inzage. Bij situaties met verschillende as-hoogten wordt gerekend vanaf de laagste as-hoogte. Indien mocht blijken dat het perceel niet op hoogte ligt, zal de gemeente het perceel ophogen met grond tot bovengenoemde hoogte. Bij een eventuele ophoging zal, indien het grasland betreft en dit naar het oordeel van de gemeente nodig is, het perceel deugdelijk worden gefreesd.
- 4.7 De gemeente hanteert een minimale drooglegging van 0,80 meter ten opzichte van de as van de weg. Bepalend voor de drooglegging is de geologische en hydrologische toestand op de datum, waarop de akte van levering wordt gepasseerd.
- 4.8 Koper dient zelf na te gaan of het ter voorkoming van wateroverlast wenselijk is om drainage aan te leggen op het perceel. Koper moet deze voor eigen rekening aanleggen en aansluiten op de hemelwaterafvoer van de te realiseren bebouwing.
- 4.9 Voor zover deze aanwezig zijn, kunnen de bodemkundige gegevens bij de gemeente worden ingezien. De interpretatie van de verstrekte gegevens, van eventueel nader te verrichten onderzoek en van te nemen bouwfysische maatregelen zijn voor rekening en risico van de koper.
- 4.10 De wijze waarop en de mate waarin, in verband met de toestand van het perceel, funderingswerkzaamheden noodzakelijk zijn, komen geheel voor rekening en risico van de koper.

- 4.11 De gemeente staat niet in voor de draagkracht van het terrein. De koper is verplicht hiernaar een (sonderings)onderzoek te laten verrichten. Ook eventueel noodzakelijke peil aanpassingen zijn voor rekening en risico van de koper.
- 4.12 Aansluitpunten voor nutsvoorzieningen zijn op redelijk te achten afstand tot het perceel aanwezig. Het perceel zal voldoende, in ieder geval aan één zijde, ontsloten zijn en eventuele (bouw)straten zullen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden aanwezig zijn.
- 4.13 Koper dient voor eigen rekening en kosten een inritten te realiseren op de plaatsen zoals die zijn aangegeven op het schetsplan, zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan Bloemenzoom. Hiervoor dient koper een inritvergunning aan te vragen bij de gemeente.
- 4.14 De grond die vrijkomt bij realisatie van de bebouwing, waarvoor een omgevingsvergunning voor activiteit bouwen is verleend, dient door koper voor eigen rekening en risico te worden afgevoerd en gestort. Indien koper de vrijkomende grond aan derden wil afgeven, dient deze grond in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit voor rekening en risico van Koper te worden onderzocht, teneinde te kunnen beoordelen of hergebruik van de grond op de geplande locatie mogelijk is.

ARTIKEL 5 KOSTEN EN BELASTINGEN

- 5.1 Alle kosten en rechten van deze koopovereenkomst, van de tenuitvoerlegging hiervan en van de levering, alsmede de kosten van kadastrale inmeting zijn voor rekening van de koper.
- 5.2 Vanaf de dag van het verlijden van de notariële akte van levering komen de belastingen en lasten, welke met betrekking tot het perceel worden geheven, voor rekening van de koper.

ARTIKEL 6 BEBOUWING EN GEBRUIK

- 6.1 Het perceel mag uitsluitend worden aangewend voor de bouw van een bedrijfswoning met een bedrijfspand, waarbij de bedrijfswoning is bestemd voor bewoning en het bedrijfspand voor de uitoefening van een bedrijf door de koper en dient overigens gebruikt te worden overeenkomstig de bestemming volgens het geldende bestemmingsplan Bloemenzoom Swifterbant. Koper is verplicht om binnen vier weken na datum van de schriftelijke mededeling van goedkeuring door de gemeente van het door de koper ingediende conceptaanvraag van het bouwplan voor kavel @, een ontvankelijke omgevingsvergunning voor activiteit bouwen in te dienen overeenkomstig het goedgekeurde conceptaanvraag.
- 6.2 Te allen tijde dient er een combinatie(gebruik) van de woonwerkfunctie te zijn, waarbij de koper zowel eigenaar-bewoner van de bedrijfswoning c.q. fungerend directeur en eigenaar van de in de bedrijfswoning te vestigen onderneming, zoals in de aanhef is genoemd.
- 6.3
- Het is koper verboden het perceel te splitsen, de bedrijfswoning los van de bedrijfsruimte te verhuren of op enigerlei andere wijze in gebruik te geven, of de bedrijfsruimte geheel of gedeeltelijk te verhuren of op enigerlei andere wijze in gebruik te geven. Burgemeester en wethouders kunnen van dit verbod ontheffing verlenen.
 - Het gestelde in 6.3.a omtrent het verbod om zonder toestemming van burgemeester en wethouders te mogen verhuren, geldt niet indien de ruimtes in het bedrijfsgebouwen worden verhuurd aan derden ten behoeve van activiteiten die niet strijdig zijn met het bestemmingsplan.
- 6.4 In aanvulling op het bepaalde in artikel 15.1 van de Algemene bepalingen, moet binnen één jaar na de datum van afgifte van de omgevingsvergunning voor activiteit bouwen een start worden gemaakt met de bouw van de bedrijfswoning en het bedrijfspand. Het bouwplan dient in een continue bouwproces te worden afgerond, zodanig dat deze bebouwing geheel gereed is voor ingebruikgeving of ingebruikneming, binnen twee jaar na datum van ondertekening van de notariële akte van levering. Het college van Burgemeester en wethouders kan deze termijn onder eventueel nader te stellen voorwaarden, op verzoek van de koper, verlengen.
- 6.5 Zolang niet is voldaan aan de in artikel 6.4 gestelde verplichting mag de koper het perceel niet zonder toestemming van het college van Burgemeester en wethouders vervreemden of met genotsrechten bezwaren, noch op een andere manier ingebruikgeven. Aan deze eventuele toestemming kunnen door het college van Burgemeester en wethouders voorwaarden worden verbonden.

- 6.6 Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van verkoop ex artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek of op rechterlijk bevel.
- 6.7 De koper dient te dulden dat ten laste van het perceel en ten behoeve van de aan het perceel grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente door de gemeente en openbare nutsbedrijven op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van openbare nutsdiensten, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende installaties en voorzieningen worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel.
- 6.8 Het in artikel 6.7 bedoelde gebod zal als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de daartoe bestemde registers. Deze kwalitatieve verplichting zal rusten op het perceel en van rechtswege overgaan op degene(n), die van de rechthebbende een recht tot gebruik op het gekochte zal (zullen) krijgen, mede gebonden zal (zullen) zijn.
- 6.9 Alle schade, die in redelijkheid, naar het oordeel van het college van Burgemeester en wethouders, een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van nutsvoorzieningen, zal naar keuze van de gemeente op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe door of namens het college van Burgemeester en wethouders zijn aangewezen, te allen tijde onbelemmerd toe te laten tot het perceel.

ARTIKEL 7 HET RECHT VAN WEDERINKOOP

- 7.1 De gemeente heeft het recht op wederinkoop van het perceel voor het geval:
- de gemeente uiterlijk op @ geen positief advies kan geven over het concept aanvraag voor kavel @, of;
 - de koper niet tijdig een ontvankelijke omgevingsvergunning voor activiteit bouwen indient overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.1 of;
 - de koper binnen de in artikel 6.4 gestelde termijn niet heeft voldaan aan de bouwplicht, of;
 - de koper lopende de periode bedoeld in artikel 6.4, in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede bij executoriaal beslag op zijn goederen.
- 7.2 Als de gemeente van haar recht op wederinkoop gebruik maakt, zal hiervan ten- minste veertien dagen van tevoren aan de eigenaar en aan de eventuele ingeschreven hypothecaire schuldeisers kennis worden gegeven bij aangetekend schrijven.
- 7.3 Bij de uitoefening van het recht van wederinkoop zal de uitbetaling van wat ter zake door de gemeente is verschuldigd, geschieden aan degene die alsdan in de openbare registers als eigenaar te boek is gesteld, dan wel aan de ingeschreven hypothecaire schuldeiseres), mits deze schriftelijk opgave doet (doen) van haar (hun) vordering op de eigenaar.
- 7.4 Bij de uitoefening van het recht van wederinkoop door de gemeente zal de vergoeding worden bepaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 16 van de Algemene bepalingen, waarbij de koopsom exclusief omzetbelasting wordt terugbetaald.

ARTIKEL 8 OVERIGE VERPLICHTINGEN VAN KOPER

- 8.1 Koper is verplicht het perceel behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van het openbaar gebied. De te realiseren erfafscheiding moet worden gerealiseerd overeenkomstig de bijlage: Overgang tuin/openbaar gebied. De erfafscheiding moet worden gerealiseerd van duurzame materialen, maar mag niet geheel van hout zijn. De erfafscheiding mag geheel bestaan uit een groene erfafscheiding in de vorm van haagbeplanting. De kosten van het maken van erfafscheidingen komen voor rekening van koper.
- 8.2 Het perceel mag zonder toestemming van het college van Burgemeester en wethouders niet als opslagterrein voor derden worden gebruikt, behoudens voor wat betreft de materialen welke voor de bouw van de daarop te stichten bebouwing nodig zijn.
- 8.3 De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de bebouwing, op de kavel voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's toegankelijke opstelplaats te realiseren, voor de bewoners, bezoekers en werknemers van het bedrijf. Voldoende wil

in dit geval zeggen: voldoende in relatie tot de bedrijfsuitoefening en in overeenstemming met door de gemeente te stellen eisen.

ARTIKEL 9 SCHADE DOOR KOPER VEROORZAAKT

- 9.1 De koper is aansprakelijk voor alle schade welke aan de in of op de aan het verkochte perceel grenzende terreinen en/of straten aanwezige kabels en/of leidingen, opstallen, werken en/of openbaar groen wordt toegebracht door handelingen, welke met het bebouwen van het perceel verband houden.
- 9.2 Het college van Burgemeester en wethouders kan in de daarvoor in aanmerking komende gevallen eisen dat, alvorens met het doen van ontgraving of andere werkzaamheden in of op het perceel wordt begonnen, door of vanwege de koper op zijn/haar kosten voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van schade aan de aangrenzende gebouwen, terreinen, werken of wegen.

ARTIKEL 10 BOETEBEPALINGEN

- 10.1 Bij het niet-nakomen van de in artikel 6.4 opgelegde verplichting, verbeurt de koper van het perceel of diens rechtsopvolger(s) ten bate van de gemeente een onmiddellijk, zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare, boete gelijk aan 50% van de koopsom exclusief omzetbelasting van het perceel.
- 10.2 Bij het niet naleven van de krachtens de artikelen 6.1, 6.2, 6.3, 6.5, 6.7, 6.8, 8.1, 8.2, en/of 8.3 gestelde verplichtingen, verbeurt, respectievelijk verbeuren, de koper van het perceel of diens rechtsopvolger(s) een boete van € 100,- voor elke dag dat de verboden toestand voortduurt.
- 10.3 Het college van Burgemeester en wethouders zal de koper of zijn rechtsopvolger(s) per aangetekende brief opmerkelijk maken op het verzuim of de overtreding en hem, respectievelijk hen, een redelijke termijn gunnen om alsnog aan zijn / haar verplichtingen te voldoen of de verboden toestand op te heffen.
- 10.4 Als na verloop van de in het vorige lid bedoelde termijn nog niet aan de betreffende verplichting is voldaan of de verboden toestand niet is opgeheven, sommeert het college van Burgemeester en wethouders de koper of zijn rechtsopvolger(s) om binnen veertien dagen de verbeurde boete op een door hen aan te geven bank- of girorekening te storten.
- 10.5 Bij niet-nakoming van enige andere bepaling uit deze koopovereenkomst verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in een eventuele ingebrekestelling te stellen redelijke termijn voor nakoming, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk, zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van maximaal € 45.000,- te relateren aan de ernst van het verzuim of de overtreding.
- 10.6 Naast het gestelde in artikel 10.5 behoudt de gemeente zich het recht voor om bij niet-nakoming van enige bepaling uit deze overeenkomst in rechte nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
- 10.7 Elke overtreder is met zijn rechtsopvolger(s) hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boeten en de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst.

ARTIKEL 11 KETTINGBEDING

- 11.1 De bepalingen in deze overeenkomst blijven onverminderd van kracht bij herbouw of herstel op het perceel na tenietgaan van de in het kader van deze koopovereenkomst gerealiseerde bebouwing.
- 11.2 Bij elke vervreemding in eigendom van – of het vestigen van beperkte gebruiksrechten, uitgezonderd erfdienstbaarheden, op het geheel of een gedeelte van het gekochte is de koper of opvolgende verkrijger verplicht de onder artikelen 6 tot en met 10 vermelde verplichtingen, alsmede de onderhavige bepaling, aan de nieuwe verkrijger of beperkt gerechtigde op te leggen en te bedingen en aan te nemen ten behoeve van de gemeente Dronten, op straffe van verbeurde van een onmiddellijk opeisbare boete van maximaal € 45.000,- ten behoeve van de gemeente Dronten, met de bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, conform het bepaalde in artikel 10.6.
- 11.3 De koper verklaart zich jegens de gemeente Dronten te verbinden tot de nakoming van de bepalingen in artikel 11.2 en artikel 11.3, welke verbintenis de verschenen persoon onder 1 genoemd namens de

Koopovereenkomst : Bloemenzoom
Kavel : @
Ten name van : @
Versie : 4-2-2020

6 van 6

gemeente Dronten verklaart aan te nemen, als zaakwaarnemer vrijwillig de belangen van laatstgenoemde waarnemende.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

te Dronten d.d. ... - ... - 2020

te Dronten d.d. ... - ... - 2020

Koper,

Gemeente,

@

drs G.A. jansen

VOORKEUR NOTARIS

De getekende koopovereenkomst met bijlagen kunnen worden toegezonden naar notariskantoor:

Naam:

Adres:

Woonplaats:



Algemene Verkoopvoorwaarden

Artikel 1 Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder,

- Aflevering** : feitelijke overdracht of inbezitstelling van de onroerende zaak.
- Algemene Verkoopvoorwaarden** : deze voorwaarden van de gemeente Dronten die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten.
- Bedrijventerrein** : bouwgrond bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten.
- Bouwgrond** : de onbebouwde over te dragen grond, zoals kadastraal omschreven in de koopovereenkomst.
- Bijzondere voorwaarden** : voorwaarden, die afwijken van of een aanvulling vormen op de Algemene Verkoopvoorwaarden en als zodanig in de koopovereenkomst en in de akte van levering worden opgenomen.
- Gemeente** : het rechtspersoonlijkheid bezittende lichaam, respectievelijk de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dronten.
- Ingebruikneming** : het moment waarop de wederpartij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te (doen) voeren of er een afrastering omheen te (doen) zetten. Het uitvoeren van sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
- Koopovereenkomst** : de op schrift gestelde door partijen ondertekende tot levering verplichtende overeenkomst tot verkoop, waarin partijen met verwijzing naar deze Algemene Verkoopvoorwaarden de transactie gedetailleerd met inbegrip van bijzondere voorwaarden vastleggen.
- Koopsom** : de overeengekomen prijs, eventueel te verhogen met de door de gemeente in rekening te brengen en af te dragen belastingen.
- Koper** : wederpartij die bouwgrond koopt.
- Levering** : de juridische eigendomsoverdracht: ondertekenen notariële akte en inschrijving daarvan in de daartoe bestemde openbare registers.
- Notariële akte** : de voor de levering vereiste notariële akte van levering.
- Onroerende zaak** : de grond en/of opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren.

Verkoop : de overeenkomst waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak te verkopen en de wederpartij om daarvoor een prijs in geld te betalen.

Vervreemden : naast juridische eigendomsovergang wordt, indien de koper een rechtspersoon, vennootschap onder firma, maatschap of ander samenwerkingsverband hoe ook genaamd is, als vervreemding mede aangemerkt economische eigendomsoverdracht evenals aanmerkelijke wijziging in het statutaire of feitelijke doel, wijziging in de bedrijfsuitoefening, overgang van een belangrijk deel van het aandelenpakket op anderen dan de aandeelhouders ten tijde van de verkoop, alsmede fusie of andere overeenkomsten, waarbij de macht in de vennootschap op andere natuurlijke of rechtspersonen overgaat, of - bij vennootschap onder firma en maatschappen - toetreding van nieuwe vennoten of maten.

Artikel 2 Geldigheid

- 2.1 Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op elke door de gemeente af te sluiten koopovereenkomst van bouwgrond.
- 2.2 Deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoeven niet woordelijk in de koopovereenkomst te worden opgenomen, mits aan de koper voor het totstandkomen van de koopovereenkomst een exemplaar van deze Algemene Verkoopvoorwaarden ter hand is gesteld.
- 2.3 Bij verkoop van bouwgrond kunnen tevens bijzondere voorwaarden worden overeengekomen.

Artikel 3 Toezending koopovereenkomst/besluit tot verkoop

- 3.1 De koper dient binnen 30 dagen na datum verzenden van de koopovereenkomst deze koopovereenkomst ondertekend te retourneren aan de gemeente. Indien binnen deze termijn geen ondertekende koopovereenkomst door de gemeente wordt ontvangen, vervalt het aanbod zoals gedaan in de toegestuurde koopovereenkomst.
- 3.2 Het besluit tot verkoop van de gemeente wordt genomen nadat een door koper ondertekend exemplaar van de koopovereenkomst is ontvangen en de waarborgsom is betaald. Van het besluit tot verkoop doet de gemeente zo spoedig mogelijk schriftelijk mededeling aan de koper.

Artikel 4 Waarborgsom

- 4.1 Koper dient aan de gemeente een waarborgsom te voldoen uiterlijk op de dag van ontvangst door de gemeente van de door koper ondertekende koopovereenkomst. Burgemeester en wethouders kunnen onder het stellen van voorwaarden toestaan dat anders dan in de vorm van een waarborgsom zakelijke of persoonlijke zekerheid wordt gesteld.

- 4.2 De waarborgsom bedraagt 5% (naar boven afgerond op € 50,00) van de vastgestelde koopsom zoals genoemd in de koopovereenkomst. De waarborgsom dient te worden betaald op een door de gemeente te bepalen wijze.
- 4.3 Bij het passeren van de notariële akte wordt de gestorte waarborgsom met de koopsom verrekend. In alle overige gevallen wordt de gestorte waarborgsom door de gemeente aan de koper gerestitueerd, met dien verstande dat de waarborgsom vervalt aan de gemeente indien:
- de koopovereenkomst wordt ontbonden ten gevolge van aan koper te wijten feiten of omstandigheden.
 - de koper geen medewerking verleent aan de levering binnen 6 weken nadat burgemeester en wethouders hem schriftelijk om die medewerking hebben verzocht. Burgemeester en wethouders kunnen in bijzondere gevallen de hiervoor genoemde termijn verlengen.
- 4.4 Er wordt door de gemeente geen rente vergoed over de waarborgsom.

Artikel 5 De koopsom

- 5.1 De koopsom eventueel vermeerderd met de daarover verschuldigde belasting, dient bij de notaris te worden voldaan, uiterlijk bij het passeren van de akte van levering.
- 5.2 Indien door omstandigheden, welke aan de koper zijn toe te rekenen, de akte van levering niet tijdig wordt gepasseerd, is de koper zonder nadere ingebrekestelling aan de gemeente verschuldigd een direct opeisbare rentevergoeding over de koopsom, vanaf de datum waarop de akte uiterlijk zou moeten worden gepasseerd tot aan de datum van ontvangst van de koopsom met de daarover verschuldigde kosten, belastingen en rechten zoals bedoeld in artikel 6.3 van deze voorwaarden, indien deze betaling gelegen is voor de aktepassering. Het percentage van bedoelde rentevergoeding is gelijk aan de wettelijke rente zoals bedoeld in artikel 6:119 en 6:120 BW.

Artikel 6 Levering

- 6.1 De notariële akte van levering van het perceel zal, behoudens afwijking hiervan in de koopovereenkomst, plaatsvinden uiterlijk binnen 6 weken na de dag, waarop de kennisgeving van het besluit tot verkoop aan koper is uitgebracht. De gemeente kan wegens bijzondere omstandigheden, op een daartoe schriftelijk en gemotiveerd verzoek van de koper, uitstel verlenen voor het ondertekenen van de akte van levering.
- 6.2 De akte van levering wordt opgemaakt en verleden door een notaris, die door koper wordt aangewezen. Indien de koper bij retournering van de ondertekende koopovereenkomst geen notaris heeft aangewezen, wijst de gemeente een notaris aan.
- 6.3 Alle kosten, belastingen en rechten verbonden aan de koop en verkoop, en (af)levering, waartoe onder meer gerekend de notariskosten, de eventueel verschuldigde omzetbelasting danwel verschuldigde overdrachtsbelasting, de kadastrale kosten van inschrijving, de kosten verbonden aan kadastrale opmeting, de omzetbelasting over die kosten en rechten zijn voor rekening van koper.
- 6.4 Alle lasten en belastingen, welke van het perceel worden geheven, komen vanaf de datum van passeren van de notariële akte van levering voor rekening en risico van de koper.

Artikel 7 **Tijdstip aflevering**

- 7.1 De koper kan het perceel in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de notariële akte van levering is gepasseerd.
- 7.2 De aflevering van het perceel wordt geacht te hebben plaatsgevonden op de dag van het verlijden van de notariële akte van levering, tenzij partijen in de koopovereenkomst anders zijn overeengekomen.
- 7.3 Vanaf de aflevering is het perceel voor rekening en risico van de koper.

Artikel 8 **Staat van het perceel**

- 8.1 Het perceel zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin het zich op het moment van de koop bevindt, vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan doch bezwaard met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen blijkende uit de openbare registers. Voorts aanvaardt de koper alle hem bij de verkoop kenbaar gemaakte andere lasten en beperkingen, zo als kettingbedingen.
- 8.2 In de akte van levering zullen, voorzover daaromtrent in de koopovereenkomst niet anders is bepaald, de gebruikelijke bepalingen, voorkomend in akten van levering worden opgenomen.

Artikel 9 **Gedoogplicht**

- 9.1 De koper is verplicht te gedogen, dat palen, straatverlichtingmasten, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het niet te bebouwen gedeelte van het verkochte en eventueel aan de - daarop aanwezige dan wel te stichten - opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit nodig zal achten. De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepalingen is aangebracht te laten bestaan. Indien de werken of werkzaamheden in verband met het voorgaande worden uitgevoerd is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen, die daartoe door of namens de gemeente zijn aangewezen, te allen tijde en onbelemmerd toe te laten.

Artikel 10 **Afscheiding terrein**

- 10.1 De koper is verplicht het gekochte behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden ten genoegen van de gemeente; de kosten van het maken van eventueel te plaatsen erfafscheidingen komen geheel voor rekening van de koper.

Artikel 11 **Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid**

- 11.1 De ten laste van koper komende verplichtingen zijn ondeelbaar.
- 11.2 Indien het perceel door meerdere (natuurlijke dan wel rechts-) personen wordt gekocht, zijn deze ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen.

Artikel 12 Faillissement en beslag

- 12.1 Indien de koper voor het verlijden van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er voor het tekenen van de akte van levering executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de gemeente bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 12.2 Indien het onder lid 1 van dit artikel bedoelde ter uitvoering wordt gebracht zullen reeds betaalde gedeelten van de koopsom worden gerestitueerd voorzover ze het bedrag van de boeten ingevolge deze voorwaarden en/of de koopovereenkomst en de kosten te boven gaan.

Artikel 13 Ontbinding, ingebrekestelling, verzuim en boete

- 13.1 De koopovereenkomst kan door de gemeente worden ontbonden
- indien het tot beslissen bevoegde orgaan van de gemeente niet tot verkoop besluit.
 - indien de waarborgsom niet wordt betaald op het in artikel 4 lid 1 genoemde tijdstip, respectievelijk de andere toegestane zekerheidsstelling wordt overgelegd;
 - indien koper niet meewerkt aan het passeren van de notariële akte van levering;
 - indien de koper niet meewerkt aan het vestigen van de in artikel 14 bedoelde verplichtingen.
- 13.2 De in lid 1 van dit artikel genoemde ontbindende voorwaarden kunnen uiterlijk tot aan de datum van het passeren van de notariële akte worden ingeroepen.
- 13.3 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 de Koopovereenkomst en/of Algemene Verkoopvoorwaarden te voldoen. De ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen.
- 13.4 Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
- 13.5 Bij niet-nakoming of overtreding van enige verplichting voortvloeiend uit de Koopovereenkomst en/of Algemene Verkoopvoorwaarden verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom zoals opgenomen in de koopovereenkomst. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
- 13.6 Onverminderd het gestelde in dit artikel behouden gemeente en koper het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en/of de Algemene Verkoopvoorwaarden nakoming te vorderen.

Artikel 14 Kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen

- 14.1 De koper moet aan alle opvolgende eigenaren, zowel krachtens algemene als bijzondere titel, alsmede aan alle andere eventuele gebruikers van het gehele of gedeeltelijk verkochte of van de daarop gestichte opstallen de in de koopovereenkomst en/of Algemene Verkoopvoorwaarden aan koper opgelegde verplichtingen als eigen verplichtingen opleggen en bedingen ten behoeve van de gemeente.

Deze bepalingen moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding en bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht van het verkochte of een deel daarvan aan de opvolgende eigenaar of de zakelijk gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente en voorts in de akte van vervreemding of toekenning van een zakelijk genotsrecht woordelijk worden opgenomen.

- 14.2 De in artikel 9 genoemde verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers.
- 14.3 Bij niet of niet-volledige nakoming van het bepaalde in lid 1 van dit artikel is de koper of de opvolgende eigenaar die deze bepaling overtreedt, bij wege van schadevergoeding aan de gemeente een bedrag, groot fl 100.000,00 (eenhonderdduizend gulden) verschuldigd, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe van de gemeente afkomstige aanmaning.

Artikel 15 Bouwplicht

- 15.1 Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen overeenkomstig het door de gemeente goedgekeurde bouwplan. Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; indien daartoe aanleiding bestaat, kan deze termijn door de gemeente worden verlengd.
- 15.2 Zolang niet is voldaan aan de in lid 1 vermelde verplichting mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van de gemeente vervreemden, in erfpacht uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.
- 15.3 Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.
- 15.4 De in lid 2 bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige bouwgrond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koop overeenkomst genoemde koper en derde(n) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde(n) verplicht de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
- 15.5 Het in dit artikel in lid 4 gestelde geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper(s) en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.

Artikel 16 Recht van terugkoop

- 16.1 Indien de koper niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 is hij verplicht om de in eigendom verkregen onroerende zaak op eerste vordering van de gemeente terug te verkopen en te leveren aan de gemeente, tegen de bij de aankoop aan de gemeente betaalde koopsom. Op deze koopsom zal (behoudens vrijstelling) door de gemeente een gedeelte groot 10 procent, als boete worden ingehouden en aan de gemeente vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van de gemeente gevorderd kan worden, tenzij de gemeente anders beslist.
- 16.2 De kosten van, of in verband met, de terugkoop en wederoverdracht van de onroe-

rende zaak - in de meest ruime zin - komen geheel voor rekening van de koper.

- 16.3 De koper is verplicht, tenzij de gemeente anders bepaalt, binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan een en ander van gemeentewege op kosten van de koper zal geschieden.

Artikel 17 Over- en ondermaat

- 17.1 Verschil tussen de overeengekomen grootte en de werkelijke grootte van het perceel bouwgrond, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege de dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, geeft geen der partijen recht op verrekening.

Artikel 18 Geschillenregeling

- 18.1 Alle geschillen die naar aanleiding van deze Algemene Verkoopvoorwaarden en de Koopovereenkomst ontstaan van welke aard en omvang ook, daaronder begrepen die, welke slechts door één van de partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

Artikel 19 Slotbepalingen

- 19.1 Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald onder de titel "Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Dronten 1997", goedgekeurd door de gemeenteraad bij besluit van 19 december 1996 nr. 103378
- 19.2 Deze voorwaarden treden in werking op 1 januari 1997.

