

Prinsheerlijk wonen in De Graafschap



de **Graafschap**
BIDDINGHUIZEN



gemeente
dronten



Welkom in De Graafschap in Biddinghuizen!

Misschien kent u Biddinghuizen al van het jaarlijkse cultuurfestival Lowlands of familiepark Walibi Holland. Daarnaast is Biddinghuizen bekend om Flevonice met haar 3 kilometer lange ijsbaan in de natuur.

Door de ligging, vlakbij de langgerekte bossen en stranden, is Biddinghuizen zeer in trek bij watersporters, recreanten en natuurliefhebbers. Biddinghuizen heeft aantrekkelijke voorzieningen, zoals een modern winkelcentrum, basisscholen, bibliotheek en een actief verenigingsleven. Een groot pluspunt van Biddinghuizen is natuurlijk ook de centrale ligging. Via de snelle N305 (gedeeltelijk 4-baans) bent u in 35 minuten midden in het Gooi en via de A6 in Almere. En aan de oostkant is de regio Kampen- Zwolle in een half uurtje bereikbaar.

De Graafschap

Aan de zuidkant van Biddinghuizen wordt de komende jaren de centraal gelegen woonwijk De Graafschap verder ontwikkeld. Een woonwijk met veel ruimte en veel groen en met het aangrenzende Noaberpark; een heerlijke plek voor gezinnen met kinderen. U vindt er woningaanbod in diverse prijsklassen.

Realiseer nu uw droomwens in De Graafschap!

Er zijn vrije kavels in De Graafschap op de markt gekomen. Het gaat om kavels voor vrijstaande woningen en kavels voor twee onder één kap-woningen. Dat betekent dat u vanaf nu uw eigen droomwensen kunt realiseren in De Graafschap!

In deze informatiemap vindt u alle relevante informatie over de beschikbare kavels.

Vragen

Wanneer u vragen heeft over de kavels kunt u contact opnemen met mevrouw L. Groen van de afdeling Gebiedsontwikkeling via het telefoonnummer 0321 - 388402.

Belangstelling

Ik dank u voor uw belangstelling en hoop met de informatie in deze map uw interesse verder is hebben aangewakkerd voor een kavel in De Graafschap. Wellicht mogen wij u begroeten als nieuwe bewoner van deze unieke buurt!

Met vriendelijke groet,

A. van Amerongen
Projectwethouder

Inhoudsopgave

Voorblad	01
Welkom in De Graafschap in Biddinghuizen	03
Inhoudsopgave	04
Informatie	05
Algemene informatie over het plan De Graafschap in Biddinghuizen	06
Kaart met ligging De Graafschap in provincie	08
Tekening De Graafschap deelgebieden	09
Tekening De Graafschap programma fase 1	10
Kaveluitgifte	11
Informatie over uitgifteprocedure	12
Planning uitgifte vrije kavels (vrijstaand en twee-kappers) De Graafschap	14
Tekening De Graafschap – Erfwonen 1 grondprijzen	15
Grondprijzen particuliere woningbouwkavels (Harenberg)	16
Overzichtskaart kavels De Graafschap (Harenberg)	17
Grondprijzen particuliere woningbouwkavels (Harenberg/De Wierse)	18
Overzichtskaart kavels De Graafschap	19
Detailtekening kavels De Graafschap (kavel G.102 t/m G. 107)	20
Detailtekening kavels De Graafschap (kavel G.106 t/m G. 112)	21
Detailtekening kavels De Graafschap (kavel G.121)	22
Detailtekening kavels De Graafschap (kavel G. 122 t/m G. 128)	23
Tekening Overgang tuin/openbaar gebied	24
Bestemmingsplan	25
Uitwerkingsplan Biddinghuizen – De Graafschap fase 1	26
Overige informatie	29
Bodem en grondverzet	30
Nutsvoorzieningen en legeskosten	31
Voorbeeld (concept) koopovereenkomst	32
Algemene verkoopvoorwaarden	41



De Graafschap Informatie

Algemene informatie over het plan De Graafschap in Biddinghuizen

Om de komende jaren tegemoet te komen aan de vraag naar nieuwe woningen, wordt Biddinghuizen uitgebreid met woonwijk De Graafschap. Om in te spelen op de woonwensen van zowel de huidige als nieuwe inwoners van Biddinghuizen, wordt gestreefd naar een kwalitatief hoogwaardige woonwijk met een ruime opzet.

Woonwijk De Graafschap

De Graafschap wordt niet alleen ruim van opzet maar ook zeer divers qua woningen. Ook de omgevingbeleving waarin deze woningen worden gebouwd is een onderscheidende factor. Bijvoorbeeld 'Het Erfwonen'. Met voldoende privé (tuin)ruimte, maakt een gezamenlijk 'erf' met diverse (groen)voorzieningen het mogelijk om samen met uw burens een optimale buurtsfeer te creëren.

Een geheel andere uitstraling krijgt de beoogde 'Waterwijk', deze biedt prachtige woningen direct aan het water. Natuurlijk met de voor zo'n wijk gebruikelijke vaarmogelijkheden, maar nog meer vanuit het oogpunt om bijvoorbeeld heerlijk op uw terras aan het water te genieten van de specifieke sfeer die water met al haar natuurpracht oproept.

Ook aan de liefhebber van het weidse polderuitzicht is gedacht. Aan de oostkant (Polderand) zullen woningen worden gerealiseerd waarbij de bewoners blijvend kunnen genieten van de weidsheid van de polder. Door het open karakter van deze oostkant en de ligging van de woningen zal deze beleving zich ook uitbreiden naar de kern van de wijk. De sfeer zal hierdoor zeer ruimtelijk zijn.

Woningcategorieën

De gemeente geeft kavels uit waarop vrijstaande woningen en twee onder één kap-woningen gebouwd kunnen worden. De kavels hebben een grootte variërend van 336 m² tot ± 575 m². De kavels liggen in het gebied Erfwonen 1. Projectmatig worden in dit gebied rij-enwoningen en twee-onder-één-kap-woningen gerealiseerd. Alle typen woningen staan gevarieerd door de wijk en de straten. Een overzicht hiervan vindt u in dit boekwerk op de tekening "Programma Fase 1 – Erfwonen 1".

Bouwen in het plan De Graafschap

U wilt graag bouwen in het plan De Graafschap. Begrijpelijk, want in dit gebied woont u mooi en rustig met in de directe nabijheid de Randmeerbossen en het Veluwemeer en een levendig dorp als Biddinghuizen.

De gemeente heeft voor u al veel zaken geregeld die voor het bouwen wettelijk verplicht zijn. Zo geeft een bestemmingsplan aan waar wegen komen te liggen en waar gebouwd mag worden. Daarnaast regelt de bouwregelgeving dat u technisch/esthetisch verantwoord en veilig bouwt. Een kavel staat niet op zichzelf, maar maakt altijd deel uit van de omgeving. Zo heeft het plan De Graafschap verschillende buurten met elk een eigen sfeer en karakter. De buurten worden functioneel van elkaar gescheiden en ruimtelijk verbonden door gevarieerde groen- en waterstructuren. Om de woningen deel te laten uitmaken van een buurt zijn hiervoor door de gemeente welstandscriteria opgesteld: Welstandsnota 2004 – gemeente Dronten, gebied 11A, Biddinghuizen, De Graafschap.

Deze criteria zijn er om de nodige samenhang in een buurt te verkrijgen. In deze welstandscriteria wordt uitgelegd wat de bedoeling is van de te onderscheiden buurt, hoe de afspraken luiden en waar de vrijheden liggen. De bouwplannen worden, zoals dat wettelijk is geregeld, door de welstandscommissie getoetst aan de welstandscriteria.

Voor meer informatie over het uitwerkingsplan (Biddinghuizen – De Graafschap 4041) kunt u op www.ruimteliijkeplannen.nl het Bestemmingsplan1e Uitwerkingsplan Biddinghuizen - De Graafschap fase 1 (4041) raadplegen.

Voor meer informatie over welstandscriteria en het beeldkwaliteitsplan kunt u contact opnemen met mevrouw Timmerman van de afdeling Gebiedsontwikkeling, tel. 0321 388221 of via mail: h.timmerman@dronten.nl.

Voor meer informatie over beschikbaarheid van kavels kunt u contact opnemen met mevrouw Groen van de afdeling Gebiedsontwikkeling, tel. 0321 388402 of via mail: l.groen@dronten.nl.

Openbare ruimte

De gemeente Dronten maakt het ontwerp voor de openbare ruimte en zal, na oplevering van alle woningen in een straat, tot inrichting daarvan overgaan. In het ontwerp is uiteraard ook aandacht besteed aan het groen en speelplaatsen in de wijk.

Bouwrijp maken

De werkzaamheden ten behoeve van het bouwrijp maken zijn afgerond. De riolering, nutsleidingen en de tijdelijke bouwwegen om de bouwplaatsen te kunnen bereiken zijn aangelegd. De tijdelijke bouwwegen in De Graafschap zijn uitgevoerd in asfalt. Na het bouwen wordt dit asfalt vervangen door waterpasserende stenen.

Bremerbaai

Op enkele kilometers afstand van de nieuwe wijk is een compleet nieuw strand (Bremerbaai) met 300 m' zand aangelegd dat goed bereikbaar is per fiets en auto. Ideaal om op een mooie dag aan het strand te vertoeven.

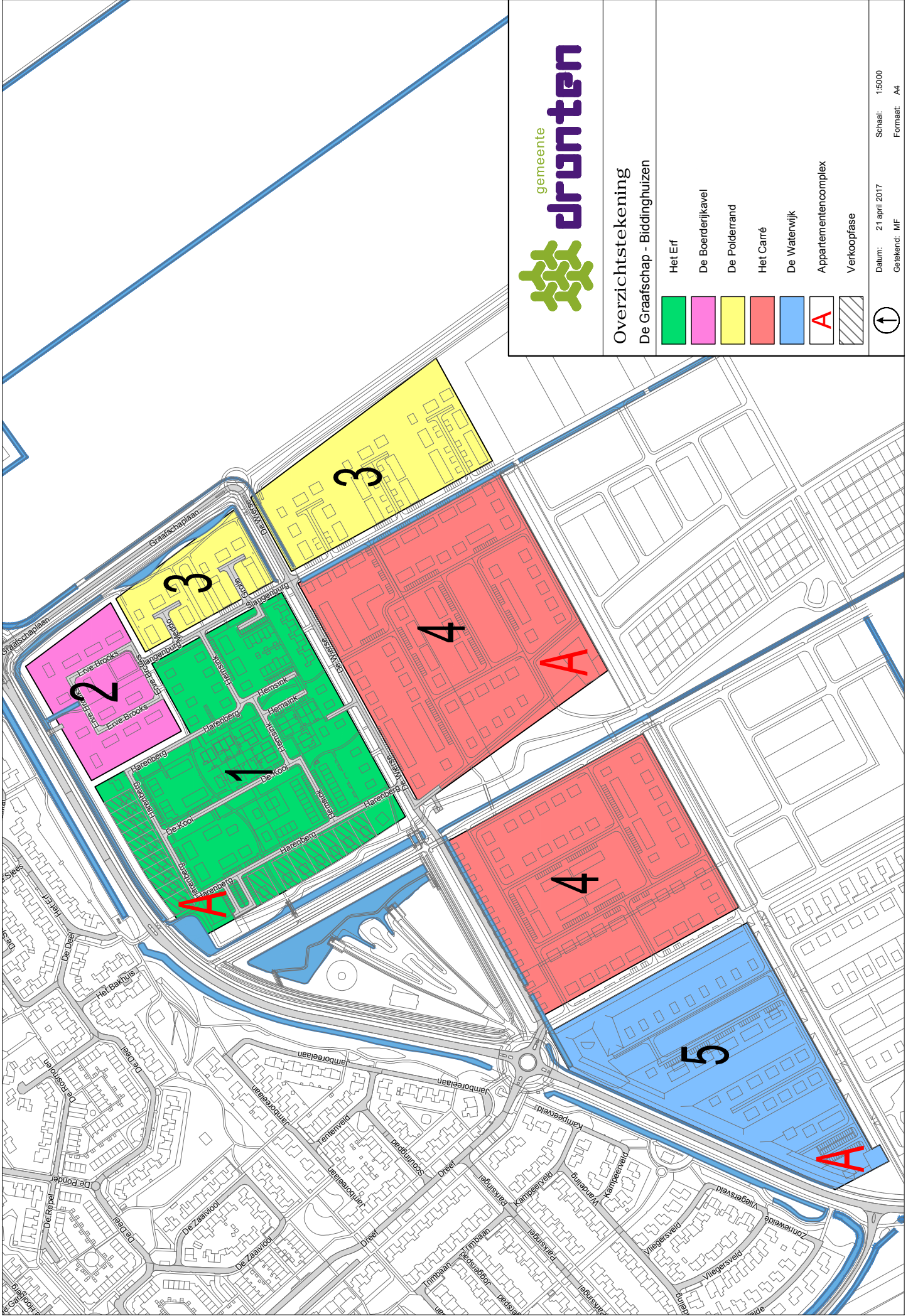


Uitzicht op het speeleiland en het net aangelegde zandstrand.



De Graafschap

Ghuzen

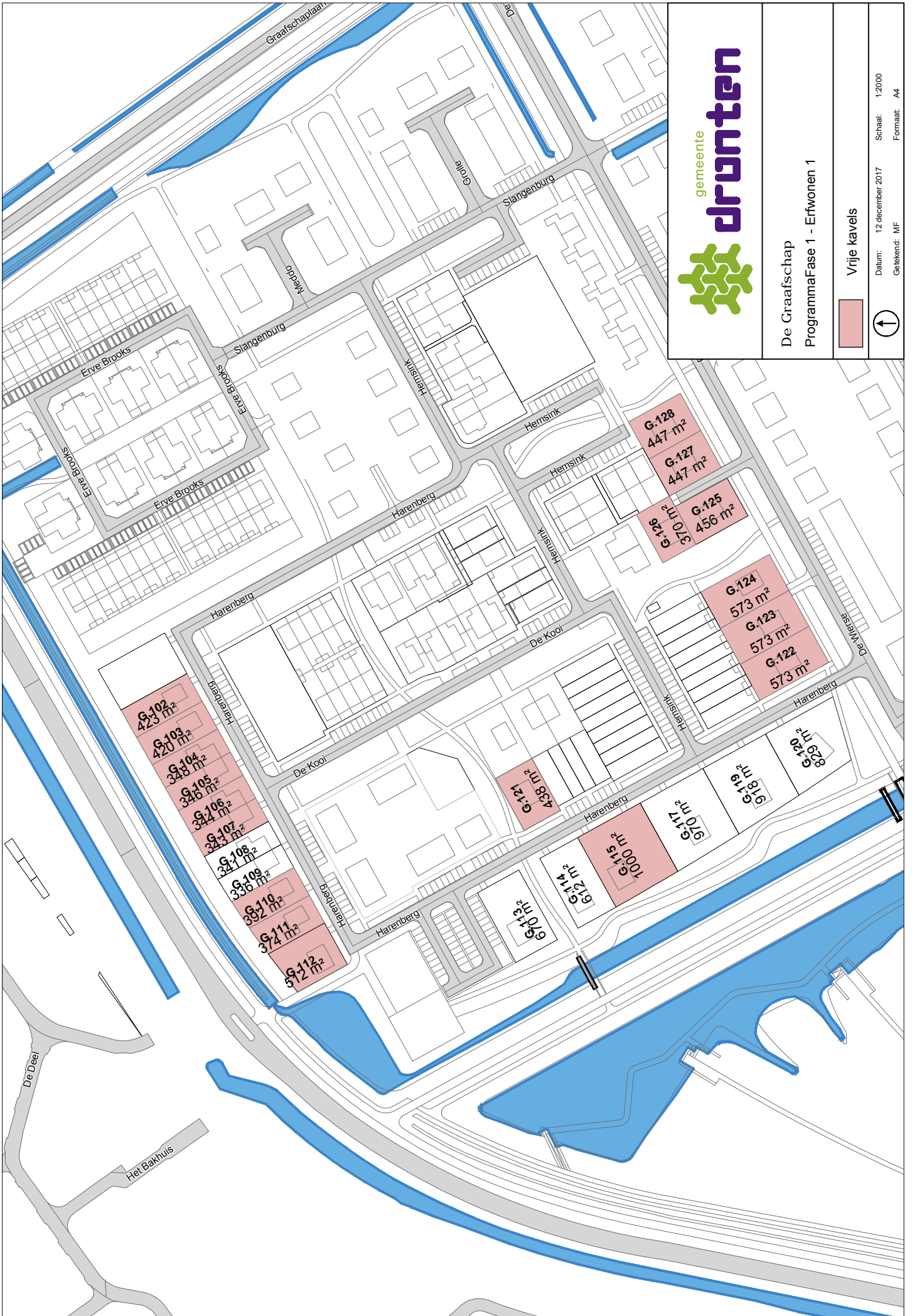


Overzichtstekening
De Graafschap - Biddinghuizen

	Het Erf
	De Boerderijkavel
	De Polderrand
	Het Carré
	De Waterwijk
	Appartementencomplex
	Verkoopfase

Datum: 21 april 2017
Schaal: 1:5000
Getekend: MF
Formaat: A4





De Graafschap
 ProgrammaFase 1 - Erfwonen 1

Vrije kavels



Datum: 12 december 2017
 Schaal: 1:2000
 Getekend: WJF
 Formaat: A4



De Graafschap Kaveluitgifte

Uitgifteprocedure kavels “wie het eerst komt, wie het eerst bouwt”

Beschikbare kavels

Er zijn nog een aantal kavels direct beschikbaar. Heeft u interesse in een van deze kavels dan kunt u een mail sturen naar kavelstekoop@dronten.nl of uw interesse telefonisch doorgeven. Het telefoonnummer hiervoor is (0321) 388 402. Wanneer de door u gewenste kavel nog beschikbaar is kan de kavel worden toegewezen.

Optie

Als de kavel nog beschikbaar is, kan deze worden toegewezen en wordt u een optie gegeven voor een periode van twee maanden. Om deze optie mogelijk te maken wordt een optieovereenkomst opgesteld en moet er binnen één week een optievergoeding van € 500,00 betaald worden. In overleg met de gemeente kan deze optie éénmalig 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 mogelijke belangstelling voor een bouwkevel in de toekomst, dan kunt u een mail sturen naar kavelstekoop@dronten.nl. U wordt dan op de hoogte gehouden van nieuwe kaveluitgiftes.

Concept-koopovereenkomst

In dit informatieboekwerk vindt u een concept-koopovereenkomst en de Algemene Verkoopvoorwaarden gemeente Dronten 1997. 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 die gelden voor de bebouwing. 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.

Toetsing 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 voor een bouwplan eerst door de gemeente worden getoetst aan het bestemmingsplan en welstandscriteria. In het geval u direct een formele aanvraag indient 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 de conceptaanvraag zijn kosten verbonden. Deze worden (deels) verrekend met de kosten van de formele aanvraag.

De conceptaanvraag kunt u via www.omgevingsloket.nl indienen. Uw adviseur moet op de hoogte zijn van de werking van dit omgevingsloket. Aanvragen die digitaal zijn ingediend via het omgevingsloket worden automatisch naar de gemeente gestuurd.

Na ontvangst van de conceptaanvraag stuurt de gemeente een legesnota voor deze aanvraag. Deze leges bedragen voor 2018 € 124,80. Mocht dit plan meerdere keren moeten

worden getoetst, dan wordt er per extra keer € 122,95 in rekening gebracht (tarief 2018). Het bedrag van € 124,70 wordt bij een formele aanvraag in mindering op de bouwleges gebracht, de eventueel extra betaalde € 122,95 wordt niet in mindering gebracht.

Vervolgens wordt uw conceptaanvraag getoetst door de afdeling VHV. Dit neemt circa vier weken in beslag. Nadat de conceptaanvraag is goedgekeurd zal een exemplaar van de koopovereenkomst naar de notaris wordt 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 conceptaanvraag niet voldoet. U wordt dan alsnog in de gelegenheid gesteld om het concept aan te passen. Nadat de conceptaanvraag is goedgekeurd kunt u een aanvraag om ontvankelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen indienen overeenkomstig het goedgekeurde conceptaanvraag.

Planning uitgifte kavels woningbouwplan De Graafschap

Kaveluitgifte door Gemeente Dronten

Kavels voor de bouw van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen

Termijn	Omschrijving
heden	toewijzing kavel/toezending optieovereenkomst (voor maximaal 4 maanden)
binnen 1 week na toezending optieovk.	ondertekening optieovereenkomst betalen optievergoeding € 500,00
2 maanden na toezending optieovk.	in overleg verlenging optie 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 moment 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 2 jaar na aktepassering	voltooiing bouw

Aan de hiervoor genoemde data kunnen geen rechten worden ontleend.



De Graafschap - Erfwonen I

Grondprijs

Kavels vrijstaand en 2[^]1-kap woningen

2[^]1-kap €205,- per m² (excl. BTW)

Vrijstaand €220,- per m²(excl. BTW)

Optie op kavel

Kavelnummer

Kaveloppervlakt



G.114

612 m²



Datum: 13 november 2017

Schaal: 1:2000

Getekend: mf

Formaat: A4

G.101

- G.102 423 m²
- G.103 420 m²
- G.104 348 m²
- G.105 346 m²
- G.106 344 m²
- G.107 343 m²
- G.108 341 m²
- G.109 336 m²
- G.110 332 m²
- G.111 374 m²
- G.112 372 m²

- G.128 447 m²
- G.127 447 m²
- G.126 370 m²
- G.125 456 m²

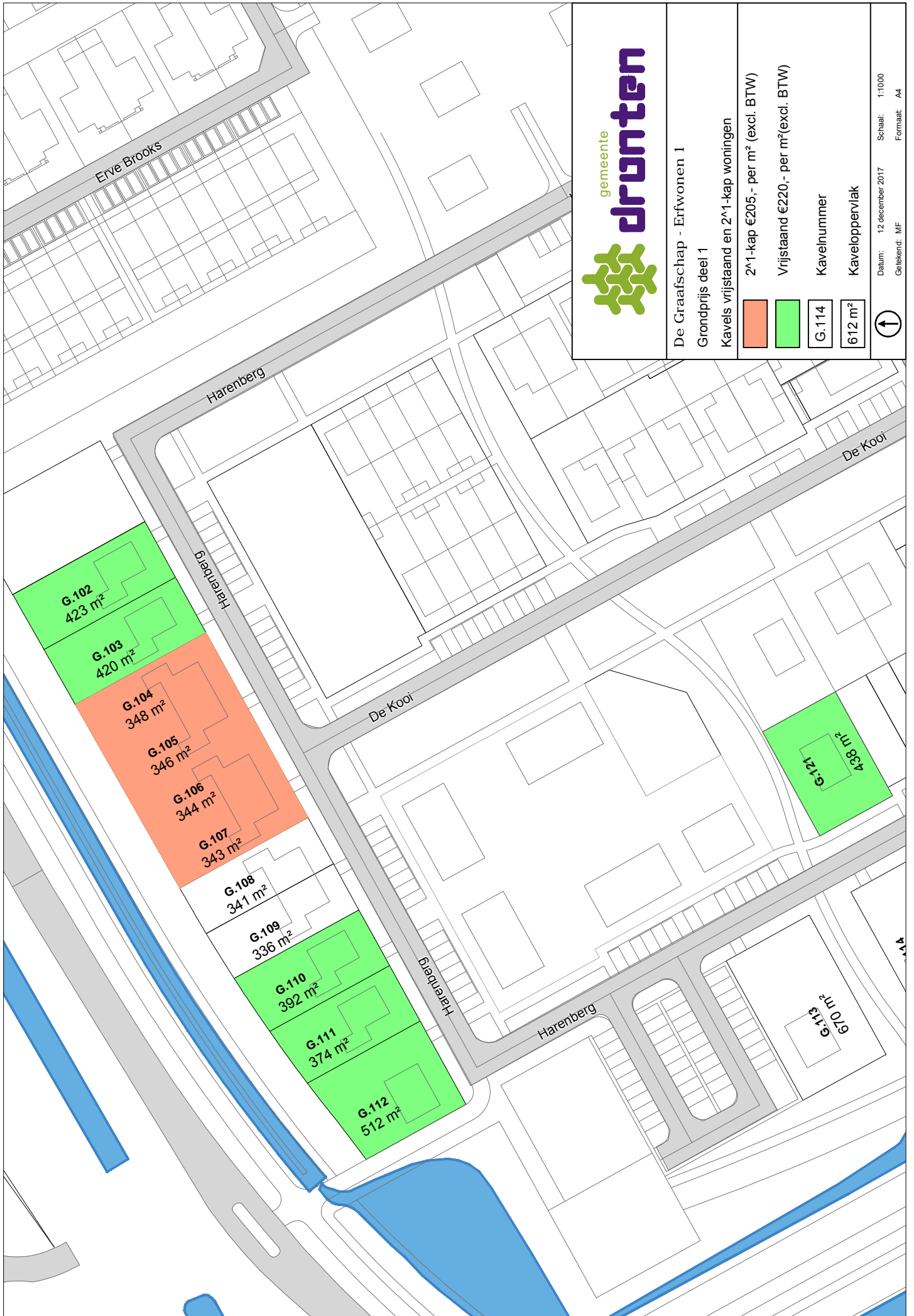
- G.124 573 m²
- G.123 573 m²
- G.122 573 m²

- G.121 438 m²
- G.119 918 m²
- G.118 918 m²
- G.117 970 m²
- G.115 1000 m²
- G.114 612 m²
- G.113 612 m²
- G.120 829 m²

**GRONDPRIJZEN
PARTICULIERE WONINGBOUWKAVELS
PLAN DE GRAAFSCHAP, ERFWONEN 1**

Prijzen zijn geldig van 01-01-2018 tot en met 31-12-2018

Type	Kavelnummer	adres	oppervlakte	m2-prijs excl.btw	kavelprijs excl. btw	korting 50% > 500 m2	kavelprijs excl. btw	kavelprijs incl. btw
vrijstaand	G102	Harenberg	423	€ 220	€ 93.060		€ 93.060	€ 112.603
vrijstaand	G103	Harenberg	420	€ 220	€ 92.400		€ 92.400	€ 111.804
2^1	G104	Harenberg	348	€ 205	€ 71.340		€ 71.340	€ 86.321
2^1	G105	Harenberg	346	€ 205	€ 70.930		€ 70.930	€ 85.825
2^1	G106	Harenberg	344	€ 205	€ 70.520		€ 70.520	€ 85.329
2^1	G107	Harenberg	343	€ 205	€ 70.315		€ 70.315	€ 85.081
2^1	G108	Harenberg	341	€ 205	€ 69.905		€ 69.905	€ 84.585
2^1	G109	Harenberg	336	€ 205	€ 68.880		€ 68.880	€ 83.345
vrijstaand	G110	Harenberg	392	€ 220	€ 86.240		€ 86.240	€ 104.350
vrijstaand	G111	Harenberg	374	€ 220	€ 82.280		€ 82.280	€ 99.559
vrijstaand	G112	Harenberg	512	€ 220	€ 112.640	-€ 1.320	€ 111.320	€ 134.697
vrijstaand	G121	Harenberg	438	€ 210	€ 91.980		€ 91.980	€ 111.296



De Graafschap - Erfwonen 1

Grondprijs deel 1

Kavels vrijstaand en 2[^]1-kap woningen

2[^]1-kap €205,- per m² (excl. BTW)

Vrijstaand €220,- per m² (excl. BTW)

Kavelnummer
G.114

Kaveloppervlakt
612 m²



Datum: 12 december 2017

Schaal: 1:1000

Getekend: W.F.

Formaat: A4

**GRONDPRIJZEN
PARTICULIERE WONINGBOUWKAVELS
PLAN DE GRAAFSCHAP, ERFWONEN 1**

Prijzen zijn geldig van 01-01-2018 tot en met 31-12-2018

Type	Kavelnummer	Adres	Oppervlakte	M2-prijs excl. btw	Kavelprijs excl. btw	Kavelprijs incl. btw
vrijstaand	G122	De Wierse	573	€ 220	€ 126.060	€ 152.533
vrijstaand	G123	De Wierse	573	€ 220	€ 126.060	€ 152.533
vrijstaand	G124	De Wierse	573	€ 220	€ 126.060	€ 152.532
vrijstaand	G125	De Wierse	456	€ 220	€ 100.320	€ 121.387
vrijstaand	G126	De Wierse	370	€ 210	€ 77.700	€ 94.017
vrijstaand	G127	De Wierse	447	€ 220	€ 98.340	€ 118.991
Vrijstaand	G128	De Wierse	447	€ 220	€ 98.340	€ 118.991



De Graafschap - Erfwonen 1
 Grondprijs deel 2
 Kavels vrijstaand woningen

Vrijstaand €220,- per m²(excl. BTW)

Kavelnummer

Kaveloppervlakt



G.114

612 m²

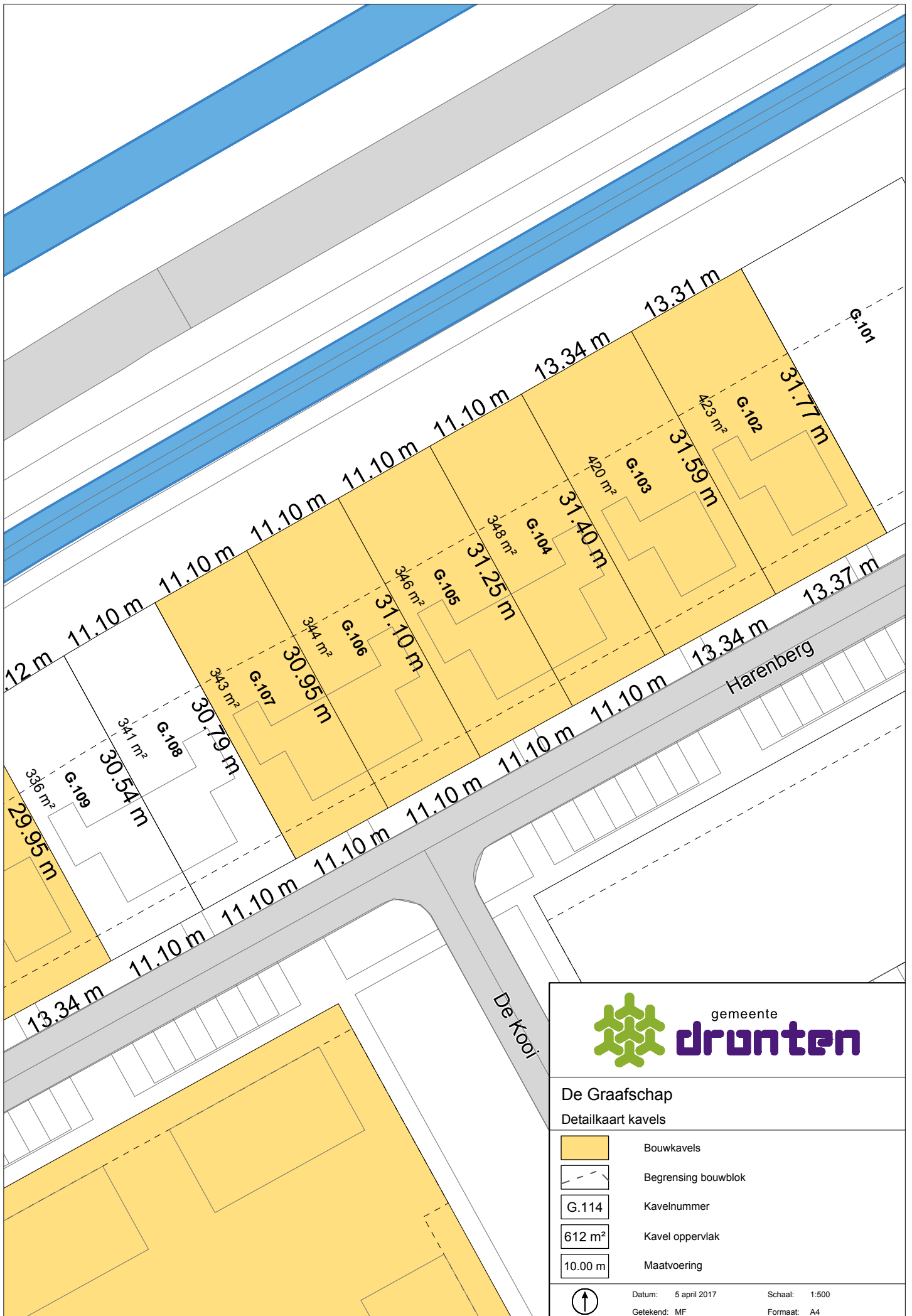


Datum: 12 december 2017

Schaal: 1:1000

Getekend: MF

Formaat: A4



gemeente

drunten

De Graafschap

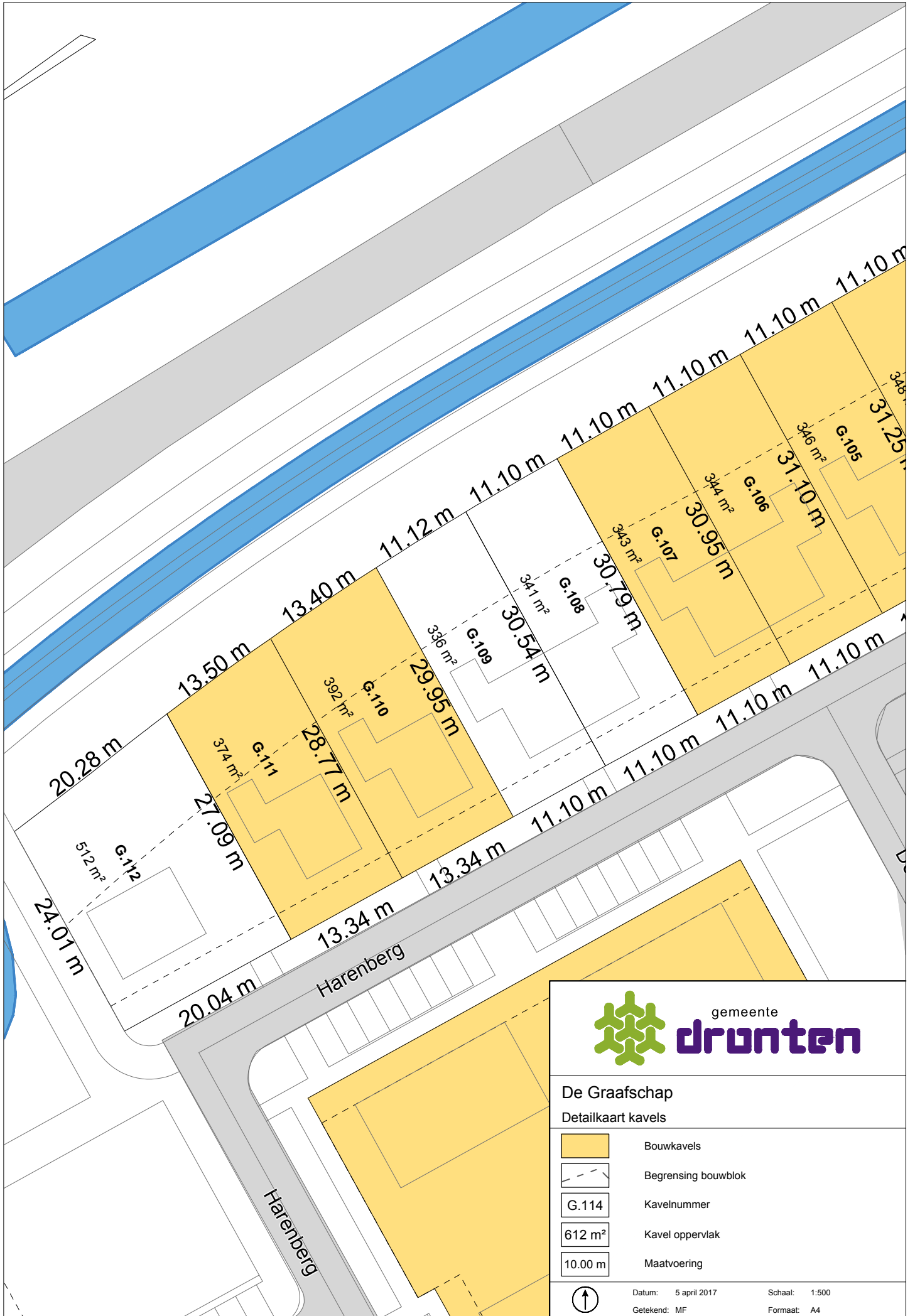
Detailkaart kavels

- Bouwkavels
- Begrensing bouwblok
- G.114 Kavelnummer
- 612 m² Kavel oppervlak
- 10.00 m Maatvoering



Datum: 5 april 2017
Getekend: MF

Schaal: 1:500
Formaat: A4



gemeente

drunten

De Graafschap

Detailkaart kavels

- Bouwkavels
- Begrensing bouwblok
- Kavelnummer
- Kavel oppervlak
- Maatvoering

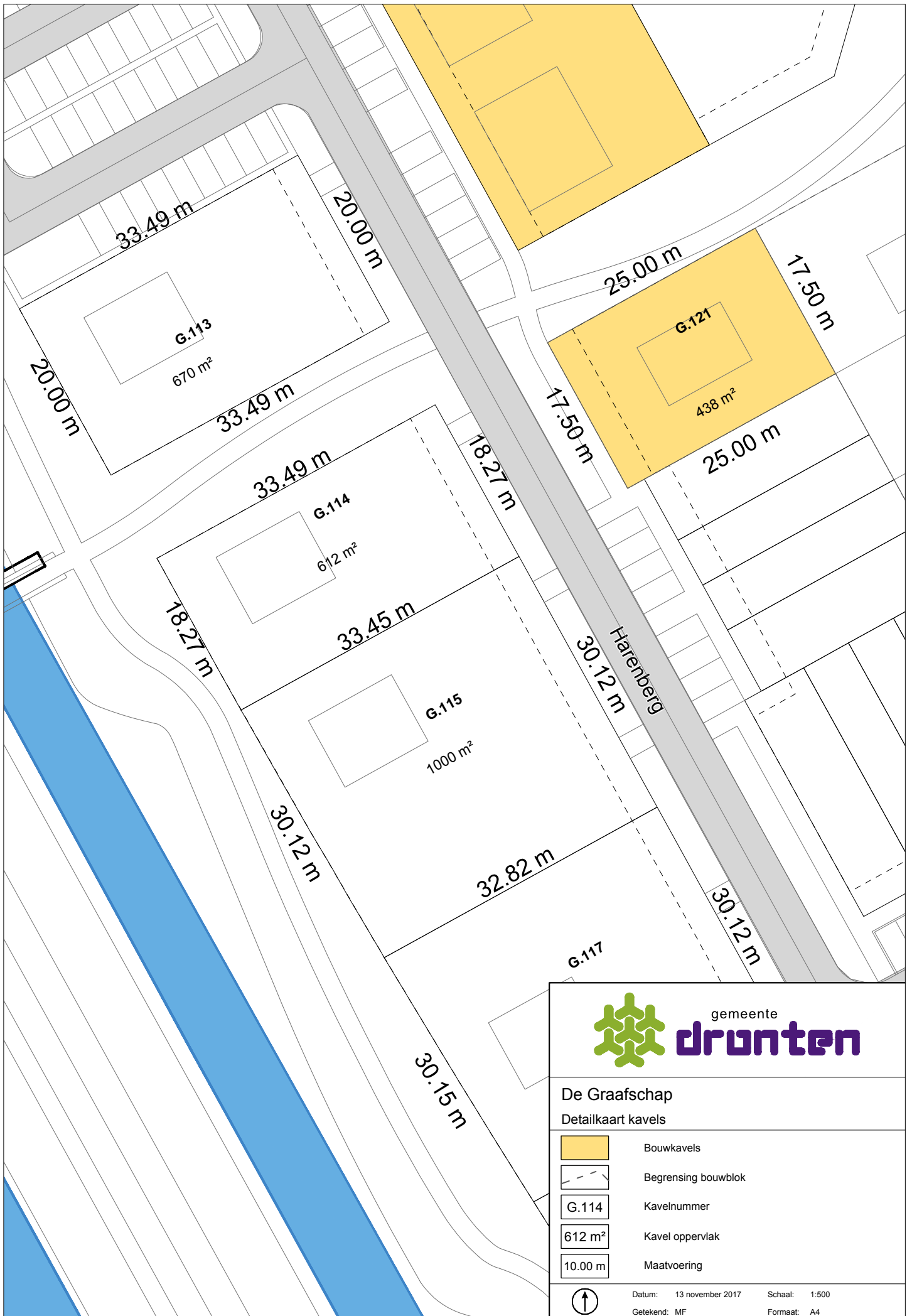


Datum: 5 april 2017

Schaal: 1:500

Getekend: MF

Formaat: A4





De Graafschap
Detailkaart kavels

	Bouwkavels
	Begrensing bouwblok
	Kavelnummer
	Kavel oppervlakt
	Maatvoering

Datum: 11 november 2017 Schaal: 1:500
 Getekend: W.F. Formaat: A4





gemeente

drunten

De Graafschap

Overgang tuin / openbaar gebied

-  Haagbeuk laag (0,6m), m.u.v. inrit
-  Haagbeuk middelhoog (1,5m)
-  Haagbeuk hoog (1,8m)
-  Muur laag (0,6m), m.u.v. inrit
-  Muur laag (0,6m) met rooster (1,2m)



Datum: De Graafschap Schaal: 1:2500
 Getekend: Overgang tuin/openbaar gebied Bestand: A4



De Graafschap Bestemmingsplan

Belangrijkste (bouw)regels artikel 6: bestemming Wonen (W)

Het hoofdgebouw, de woning

- ✓ Situering binnen het bouwvlak op de bestemmingsplankaart;
- ✓ Bij vrijstaande en 2-ô-1 kapwoningen dient de voorgevel van het hoofdgebouw tenminste 2m en ten hoogste 5m vanaf de naar de tuin (T) gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- ✓ De oppervlakte van een hoofdgebouw zal:
 - bij vrijstaande woningen maximaal 150m² bedragen;
 - bij 2-ô-1 kapwoningen maximaal 120m² bedragen.
- ✓ De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal bij vrijstaande of 2-ô-1 kapwoningen minimaal 2,5m bedragen;
- ✓ De maximale goothoogtes zijn 4,5m (aan De Wierse) of 6m (aan de Harenberg);
- ✓ De maximale bouwhoogte is 10m.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- ✓ Situering binnen het bouwvlak op de bestemmingsplankaart;
- ✓ in afwijking van voorgaande, mogen ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" (bg) aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak worden gebouwd, behalve als het geluidsgevoelige aan- of uitbouwen betreft;
- ✓ aan- en uitbouwen (niet bedoeld erkers), bijgebouwen en overkappingen dienen minimaal 3m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- ✓ de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse bouwperceelgrens zal bij vrijstaande woningen minimaal 0,5m bedragen;
- ✓ de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal maximaal 3m bedragen;
- ✓ de dakhelling van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal maximaal 60° bedragen;
- ✓ de diepte van aan- en uitbouwen of een aan het hoofdgebouw gebouwde overkapping mag, gemeten van de achtergevel, maximaal 4m bedragen;

Erfafscheidingen (gebouwd)

- ✓ de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2m bedragen, maar vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1m.

Belangrijkste (bouw)regels artikel 3: bestemming Tuin (T)

- ✓ op of in deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd;
- ✓ de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1m bedragen.

✓



De Graafschap

Overige informatie

Bodem en grondverzet

Bodem

In het plan De Graafschap is bodemonderzoek uitgevoerd. Het is gebruikelijk bodemonderzoeken 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.

De bodem is in drie kwaliteitsklassen in te delen, te weten klasse achtergrondwaarde/natuur, klasse wonen en klasse industrie. In de gemeente Dronten komt klasse industrie niet voor. Grond in het plangebied De Graafschap heeft de klasse achtergrondwaarde/natuur. Dit betekent dat de percelen geschikt zijn voor alle functies.

Als u nog verder vragen heeft over de bodem, dan kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Flevoland, Gooi en Vechtstreek (OFGV), telefonisch bereikbaar via (088) 6333 000.

Grondverzet

Binnen het plan De Graafschap wordt in principe een “gesloten grondbalans” gehanteerd. Dit houdt in dat grond, die vrijkomt bij de graafwerkzaamheden voor de wegen en de riole-ring, zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt hergebruikt. Dit geldt ook voor alle grond die vrijkomt bij grondverzet zoals o.a. het graven van een kruipruimte, oprit, tuinaanleg. De gemeente probeert de te verkopen percelen zodanig op te leveren dat grond die vrijkomt bij het uitgraven van de kruipruimte, gebruikt kan worden voor de aanvulling en/of ophoging van de tuin. Blijkt dat te weinig grond op uw perceel aanwezig is, dan kunt u de grond halen of laten ophalen uit het gronddepot. Met de afvoer van grond naar het depot, moet rekening gehouden worden met de bergingscapaciteit, wat wil zeggen dat de grond moet worden “opgedraaid”. De transportroute moet worden schoongehouden op aanwijzing van de toezicht-houder van de gemeente. Alle kosten van deze werkzaamheden zijn voor uw rekening. De grond zelf is gratis.

Voor toegang tot het gronddepot belt u minimaal twee werkdagen van te voren met de op-zichter van het gronddepot. Deze is bereikbaar via het telefoonnummer 14 0321 (de receptie De Reest).

Rioolstelsel De Graafschap

In de woonwijk De Graafschap is alleen een stelsel voor vuilwater aangelegd. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk op locatie vastgehouden al dan niet wordt via boven de grond be-eindigde regenpijpen afgevoerd naar de openbare weg. Het hemelwater stroomt langs de waterpasserende stenen, naar onderliggend zandbed en de vaste zandlaag naar het niveau van het grondwater of wordt door middel van een drain getransporteerd naar het oppervlak-tewater. Het hemelwater wordt daarbij door infiltratie gezuiverd. Het afvalwater gaat via het stelsel naar de rioolzuivering.

Meer informatie

Heeft u vragen en/of wilt u meer informatie dan kunt u terecht bij de afdeling Gebiedsontwik-keling van de gemeente Dronten, telefoonnummer 14 0321.

Aansluitkosten nutsvoorzieningen (tarieven 2018)

Basistarief		
Aansluiting riool	DWA-stelsel	€ 1.165,15
Op www.aansluitingen.nl kunt u meer informatie vinden over de aansluitkosten van de diverse nutsbedrijven.		

Leges omgevingsvergunning activiteit bouwen 2018

Gemeente Dronten		Basistarief	+ ‰ van de bouw- kosten	Totaal
Toetsing conceptaanvraag		€ 124,70		
Om extra advies van welstand (bij een conceptaanvraag)		€ 35,30		
Per extra keer in welstand bij een formele aanvraag		€ 122,95		
Bij bouwkosten € 50.000 tot € 250.000		€ 137,15	17,73 ‰	
<i>Bijvoorbeeld</i>	€ 150.000			€ 2.796,65
	€ 200.000			€ 3.683,15
	€ 249.999			€ 4.569,63
				
Bij bouwkosten € 250.000 of meer		€ 1.095,50	14,94‰	
Bijvoorbeeld	€ 300.000			€ 5.577,50

Bouwkosten excl. btw



Kenmerk @

KOOPOVEREENKOMST DE GRAAFSCHAP

Ondergetekenden:

1. De gemeente Dronten, kantoor houdende De Rede 1 te Dronten, ten dezen vertegenwoordigd door de heer G.A. Jansen, planeconoom in dienst van de gemeente Dronten, daartoe bij Mandaatbesluit aangewezen op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, om de gemeente te vertegenwoordigen, hierna te noemen: "de gemeente",
2. De heer @ en mevrouw @, wonende @, @ 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 met kavelnummer @, gelegen aan Harenberg te Biddinghuizen, 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. 18-VI-@ is aangegeven, hierna te noemen: "het 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 tegelijkertijd met deze overeenkomst meegezonden.

Deze overeenkomst is aangegaan onder de volgende bepalingen en voorwaarden.

ARTIKEL 1 KOOPSOM

- 1.1 De koopsom voor het perceel bedraagt € @ inclusief btw. De koopsom excl. btw bedraagt € @ en de btw bedraagt € @.

ARTIKEL 2 WAARBORG SOM EN INSCHRIJFGELD OF OPTIEVERGOEDING

- 2.1 Koper heeft een deel van de koopsom als inschrijfgeld of optievergoeding, zijnde een bedrag van € reeds voldaan. Dit bedrag wordt bij aktepassering verrekend met de koopsom.
- 2.2 De 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 € @ aan de gemeente te voldoen.
- 2.3 Indien de koper afziet van de aankoop van de grond, vervalt het bedrag van € als genoemd in artikel 2.1 en de in artikel 2.2 genoemde waarborgsom aan de gemeente 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 de conceptaanvraag voor het bouwplan niet is ingediend en, of voor de datum als genoemd in artikel 6.4 de voor de

Voor akkoord,
Koper,

Voor akkoord,
Gemeente,

bebouwing als bedoeld in artikel 6.1 benodigde omgevingsvergunning voor activiteit bouwen niet is en/of het ingediend conceptaanvraag voor het bouwplan of de aanvraag omgevingsvergunning niet deugdelijk is aangevraagd, vervalt het inschrijfgeld of optievergoeding en de waarborgsom aan de gemeente zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist zal zijn. Dit kan echter uitsluitend na schriftelijke ingebrekestelling, waarbij 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.

** De hiernavolgende bepaling (2.5) geldt alleen voor de kopers van een twee-onder-één-kap-woning.*

2.5 Indien mede-inschrijver van koper van een perceel voor een twee-onder-één-kap-woning aangeeft af te willen zien van juridische levering van het toegewezen perceel, zal deze koopovereenkomst van rechtswege zijn ontbonden. Koper heeft dan geen recht meer op levering van het aan hem toegewezen perceel.

ARTIKEL 3 JURIDISCHE LEVERING EN BETALING KOOPSOM

- 3.1 De totale koopsom inclusief belastingen, minus het reeds betaalde inschrijfgeld/optievergoeding en betaalde waarborgsom, moet worden betaald bij het passeren van de 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.
- 3.3 Indien koper geen voorkeur heeft voor een notaris zal de gemeente een notariskantoor aanwijzen waar de akte zal worden gepasseerd.
Bij levering van een perceel voor een twee-onder-één-kap-woning is koper verplicht de levering op dezelfde datum als zijn bouwpartner te laten plaatsvinden ten overstaan van dezelfde notaris.
- 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 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 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 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, blijvend 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 gemeente Dronten van Grontmij Nederland B.V., projectnummer 310887, referentienummer GM-0090708, d.d. 11 februari 2013. 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 geleverd vrij van feitelijke belemmeringen, hetgeen inhoudt dat het verkochte vrij is van opstallen, funderings-restanten, 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.
- 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 samenstelling van de ondergrond 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 drainage aan te leggen. Drainagevoorzieningen dient de koper voor eigen rekening aan te sluiten op een eigen infiltratiesysteem. Aansluiten van drainage op gemeenteriool is niet mogelijk.
- 4.9 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 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.
- 4.12 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.
- 4.13 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.
- 4.14 Koper kan de grond die vrijkomt bij realisatie van de bebouwing, waarvoor een omgevingsvergunning voor activiteit bouwen is verleend, voor eigen rekening en risico afgeven aan de gemeente, indien de gemeente deze grond kan ontvangen of gebruiken. Indien de gemeente de grond niet kan ontvangen of gebruiken en de grond aan derden wordt vergeven, dan dient men over de benodigde vergunningen te beschikken.

Als de koper grond kan afgeven aan de gemeente Dronten, dan moet de koper dit minimaal één week van te voren melden bij de gemeente Dronten volgens het door de gemeente Dronten vast te stellen formulier, waarna de koper na toestemming deze grond voor eigen rekening en risico mag ontgraven, vervoeren en storten op een door de gemeente Dronten aan te wijzen plaats. Als de grond wordt afgegeven aan derden die hiervoor beschikken over de benodigde vergunningen, of indien de grond buiten het plan in een werk wordt toegepast, dient de grond in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit voor rekening en risico van de koper te worden onderzocht, teneinde te kunnen beoordelen of hergebruik van de grond op de geplande locatie mogelijk is.

- 4.15 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 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

- 6.1 Het perceel mag uitsluitend worden aangewend voor de bouw van een vrijstaande woning / twee-onder-één-kap-woning (*afhankelijk van het gekochte perceel*) 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) onthouding van goedkeuring van het bestemmingsplan, eventuele bezwaar- en beroepsprocedures, respectievelijk verzoeken om voorlopige voorziening op grond van de Algemene Wet Bestuursrecht, alsmede schorsing c.q. vernietiging van vergunningen.
- 6.3 Vóór 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 "De Graafschap (4040)" en "Uitwerkingsplan Biddinghuizen – De Graafschap (4041)" en aan de welstandscriteria "Welstandsnota 2004 – gemeente Dronten, gebied 11A, Biddinghuizen, De Graafschap". Een conceptaanvraag kunt u online doen. Dit gaat via het omgevingsloket online. U kunt daar inloggen met DigiD of eHerkenning.
- 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. U kunt daar inloggen met DigiD of eHerkenning.
- 6.5 Volgens het bepaalde in artikel 15.1 van de Algemene voorwaarden moet binnen twee jaar na de datum van het verlijden van de notariële akte van levering de op het perceel te realiseren bebouwing voltooid zijn, 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 de koper, verlengen.

- 6.6 Zolang niet is voldaan aan de in artikel 6.5 gestelde verplichting mag de koper het perceel niet zonder toestemming van het college vervreemden of met genotsrechten bezwaren, noch op een andere manier in gebruik geven. Aan deze eventuele toestemming kunnen door het college voorwaarden worden verbonden.
- 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 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.
- 6.9 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(n), die van de rechthebbende een recht tot gebruik op het gekochte zal (zullen) krijgen, mede gebonden zal (zullen) zijn.
- 6.10 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.
- 6.11 Koper verplicht zich er voor zorg te dragen dat het hemelwater van de daken en verhardingen van de te bouwen woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, via een door en voor rekening van koper aan te leggen bovengrondse afvoer naar de openbare weg wordt afgevoerd dan wel infiltreert op de bij de woningen behorende grond. In verband met het bepaalde in de vorige zin moeten hemelwaterafvoeren van de te bouwen woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bovengronds beëindigd worden.
- 6.12 Koper dient zelf zorg te dragen voor de aanleg en instandhouding van een afvoer en/of een infiltratievoorziening, die voldoende is voor de afvoer van het hemelwater. De door koper te realiseren hemelwaterafvoer behoeft de goedkeuring van de gemeente. De gemeente dient uiterlijk 4 weken na ontvangst van het plan voor de afvoer naar de openbare weg schriftelijk mee te delen of zij goedkeuring verlenen aan de door koper gewenste afvoer. Indien de gemeente geen goedkeuring verleent aan het plan voor de afvoer geeft zij aan om welke redenen goedkeuring is onthouden. Koper dient, indien de gemeente geen goedkeuring verleent aan het plan voor de afvoer, binnen 4 weken nadat de gemeente koper schriftelijk op de hoogte heeft gesteld van haar beslissing, geen goedkeuring te verlenen aan het plan voor de afvoervoorziening een aangepast plan voor de afvoervoorziening in te dienen. Bij aanpassing van het plan voor de afvoervoorziening dient koper de in de vorige volzin bedoelde redenen in acht te nemen.
- 6.13 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 uitlogende 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.
- 6.14 Het bepaalde in de artikelen 6.11, 6.12 en 6.13 geldt mutatis mutandis voor een rechtverkrijgende.

- 6.15 In de notariële akte van levering zal een kwalitatieve verplichting worden opgenomen ten behoeve van het in stand houden van de in artikel 6.11 bedoelde hemelwaterafvoer.

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 voorlopig ontwerp van het bouwplan, een 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;
 - de koper binnen de in artikel 6.5 gestelde termijn niet heeft voldaan aan de bouwplicht, of;
 - de koper lopende de periode bedoeld in artikel 6.5, 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 voorwaarden, waarbij de koopsom exclusief omzetbelasting wordt terugbetaald.

ARTIKEL 8 OVERIGE VERPLICHTINGEN VAN KOPER

- 8.1 De koper is verplicht het perceel behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden van het openbaar gebied, door middel van haagbeuken. De te realiseren erfafscheiding moet worden gerealiseerd overeenkomstig bijlage: "De Graafschap Overgang tuin/openbaar gebied". De kosten van het maken van erfafscheidingen komen voor rekening van de 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 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 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 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, 6.3, 6.6, 6.8, 6.9, 6.11, 6.12, 6.13, 7, 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 € 100,00 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 opmerkzaam 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 € 50.000,00 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 € 50.000,00 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 gemeente Dronten verklaart aan te nemen, als zaakwaarnemer vrijwillig de belangen van laatstgenoemde waarnemende

ARTIKEL 12 BIJLAGEN

1. Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Dronten 1997
2. Tekening: "De Graafschap Overgang tuin/openbaar gebied (zie artikel 8.1)

Aldus overeengekomen en ondertekend,

te, d.d. - -

te Dronten, d.d. - -

Koper,

De gemeente,

«Koper»,

drs. G.A. Jansen

«Partner»,

Koopovereenkomst : De Graafschap
Kavel : nummer G @
Ten name van : (NAAM KOPER)
Versie : 12-1-2018

9 van 9

VOORKEUR NOTARIS GRAAG HIERONDER AANGEVEN

De getekende koopovereenkomst met bijlagen kunnen worden toegezonden naar notariskantoor:

Naam:

Adres:

Woonplaats:

Voor akkoord,
Koper,

Voor akkoord,
Gemeente,

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:
- a. de koopovereenkomst wordt ontbonden ten gevolge van aan koper te wijten feiten of omstandigheden.
 - b. 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.