



**ALGEMENE
VERKOOPVOORWAARDEN
ONROERENDE ZAKEN 2015**

COLOFON

De 'Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Schouwen-Duiveland 2015' vervangen de op 17 februari 2009 door het college van burgemeester en wethouders der gemeente Schouwen-Duiveland vastgestelde 'Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Schouwen-Duiveland 2009'. De 'Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Schouwen-Duiveland 2015' zijn door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 25 november 2014 en treden in werking op 1 januari 2015.

Inhoud

1. Algemene bepalingen	5
Artikel 1.1 Geldigheid	5
Artikel 1.2 Definities	5
2. Voorwaarden voor verkoop en levering	7
Artikel 2.1 Overdracht	7
Artikel 2.2 Inhoud koopovereenkomst	7
Artikel 2.3 Ingebruikneming	7
Artikel 2.4 Risico-overgang	7
Artikel 2.5 Betaling koopsom	7
Artikel 2.6 Kosten en belastingen	8
Artikel 2.7 Feitelijke levering	8
Artikel 2.8 Juridische levering	8
Artikel 2.9 Recht van opstal	8
Artikel 2.10 Over- en ondermaat	8
Artikel 2.11 Milieu- en bodemonderzoek	8
Artikel 2.12 Gedoogplicht	9
Artikel 2.13 Waterlopen / sloten	10
Artikel 2.14 Hoofdelijkheid	10
Artikel 2.15 Ontbinding van de koopovereenkomst door de koper	10
Artikel 2.16 Ontbinding van de koopovereenkomst door de gemeente	10
Artikel 2.17 Gevolgen van de ontbinding	11
Artikel 2.18 Wijze van ontbinding	11
Artikel 2.19 Overdracht rechtspositie koper	11
Artikel 2.20 Boetebepaling	11
Artikel 2.21 Geschillen en toepasselijk recht	12
Artikel 2.22 Hardheidsclausule	12
3. Voorwaarden voor verkoop bouwterreinen woningbouw	13
Artikel 3.1 Toepasselijkheid bepalingen	13
Artikel 3.2 Bouwrijpe staat	13
Artikel 3.3 Kavelgrenzen onroerende zaak	13
Artikel 3.4 Werkzaamheden door koper	13
Artikel 3.5 Bouwplicht	14
Artikel 3.6 Kwalitatieve verplichting	14
Artikel 3.7 Hergebruik vrijkomende grond	15
Artikel 3.8 Parkeerplaatsen	15
Artikel 3.9 Verbod tijdelijk woonverblijf	15
4. Voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen bedrijven	16
Artikel 4.1 Toepasselijkheid van de bepalingen	16
Artikel 4.2 Bouwrijpe staat	16

Artikel 4.3 Kavelgrenzen onroerende zaak.....	16
Artikel 4.4 Werkzaamheden door koper	16
Artikel 4.5 Bouwplicht	17
Artikel 4.6 Kwalitatieve verplichting	17
Artikel 4.7 Hergebruik vrijkomende grond.....	18
Artikel 4.8 Parkeerplaatsen.....	18
5. Voorwaarden voor verkoop van groenstroken en restpercelen.....	19
Artikel 5.1 Toepasselijkheid van de bepalingen	19
Artikel 5.2 Gebruik van de onroerende zaak	19
Artikel 5.3 Kavelgrenzen onroerende zaak.....	19
Artikel 5.4 Milieu- en bodemverklaring	19
Artikel 5.5 Kwalitatieve verplichting	20

Algemene bepalingen

1

ARTIKEL 1.1 GELDIGHEID

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op een koopovereenkomst tussen de gemeente Schouwen-Duiveland en de koper(s) van een onroerende zaak waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden uitdrukkelijk van toepassing worden verklaard.
2. Tussen partijen gelden alleen die hoofdstukken en artikelen van deze voorwaarden die in de koopovereenkomst van toepassing zijn verklaard.

ARTIKEL 1.2 DEFINITIES

- a. akte van levering : de notariële akte waarin de overdracht van de onroerende zaak wordt geregeld; deze akte wordt bij de notaris opgemaakt en ondertekend;
- b. algemene verkoopvoorwaarden : de algemene verkoopvoorwaarden die van toepassing zijn op de verkoop door de gemeente van onroerende zaken, opgesteld door de gemeente Schouwen-Duiveland, zoals hierna vermeld;
- c. bouwrijp : geschikt om bebouwd te worden, ontsloten en met aansluitmogelijkheden op nutsvoorzieningen en riolering;
- d. gegadigde : een natuurlijk of rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid die één of meer onroerende zaken van de gemeente in eigendom wil verwerven;
- e. gemeente : de gemeente Schouwen-Duiveland;
- f. groenstrook : een perceel openbaar groen in eigendom toebehorend aan de gemeente;
- g. ingebruikneming : het moment waarop de kopende partij voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van sonderingwerkzaamheden of een milieukundig bodemonderzoek valt hier niet onder en kan gebeuren zonder dat sprake is van ingebruikneming;
- h. koopovereenkomst : de overeenkomst tot koop en verkoop waarbij de gemeente zich verbindt een onroerende zaak in eigendom over te dragen en waarbij de koper zich verplicht de daarvoor bedongen koopsom te betalen en waarop deze algemene voorwaarden hetzij geheel dan wel gedeeltelijk van toepassing zijn;
- i. koper : de natuurlijk of rechtspersoon met volledig rechtsbevoegdheid, of zijn/haar rechtsopvolger, aan wie door de gemeente een onroerende zaak is verkocht;
- j. levering : het aan de koper ter beschikking stellen van de onroerende zaak;
- k. onroerende zaak : de grond en/of opstallen die het onderwerp van de koopovereenkomst vormen;
- l. ontwikkelingsbedrijf : de cluster van de afdeling Ruimte & Milieu van de gemeente belast met grondzaken;
- m. overdracht : het juridisch overdragen van de eigendom van de onroerende zaak door inschrijving van de akte van levering in de openbare registers;

- n. restperceel : een perceel grond in eigendom toehorend aan de gemeente dat niet als groenstrook wordt aangemerkt;
- o. wettelijke rente : wettelijk vastgesteld rentepercentage over de koopsom dat in rekening wordt gebracht bij koper indien de koopsom niet tijdig wordt voldaan.

Voorwaarden voor verkoop en levering

2

ARTIKEL 2.1 OVERDRACHT

1. De akte van levering wordt binnen twee maanden nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, bij de notaris gepasseerd.
2. De akte van levering wordt opgemaakt door een door de koper aan te wijzen notaris. Indien de koper geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de gemeente een notaris aan.

ARTIKEL 2.2 INHOUD KOOPOVEREENKOMST

De koopovereenkomst bevat in ieder geval:

- de van toepassing zijnde algemene en (eventuele) bijzondere verkoopvoorwaarden;
- de kadastrale aanduiding, de vermoedelijke oppervlakte van de onroerende zaak en, waar mogelijk, de plaatselijke aanduiding;
- de koopprijs per m² en/of de totale koopprijs;
- in de bij de koopovereenkomst behorende als bijlage bijgevoegde situatieschets waarop de onroerende zaak is aangegeven.

ARTIKEL 2.3 INGEBRUIKNEMING

Tenzij in de koopovereenkomst anders is overeengekomen, kan de koper de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra:

- de koopovereenkomst tot stand is gekomen, en;
- de volledige koopsom - inclusief de daarover verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting - door de koper is voldaan, en;
- de gemeente schriftelijk toestemming heeft gegeven voor ingebruikneming;
- doch in ieder geval vanaf het moment dat het passeren van de akte van levering heeft plaats gevonden.

ARTIKEL 2.4 RISICO-OVERGANG

1. De onroerende zaak komt voor risico van de koper zodra de akte van levering is gepasseerd, tenzij de ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag waarop ingebruikneming plaatsvindt, overgaat op de koper.
2. In het geval de koper, naast het in opdracht van de gemeente uitgevoerde bodemonderzoek zoals genoemd in artikel 2.11 van deze voorwaarden, zelf overgaat tot het uit (laten) voeren van een milieu- en/of bodemonderzoek met eventueel een sondering voorafgaand aan het passeren van de akte van levering of de ingebruikneming, vindt dit geheel voor rekening en risico van de koper plaats.

ARTIKEL 2.5 BETALING KOOPSOM

1. De koper dient vóór het passeren van de akte van levering de volledige koopsom - inclusief de overige kosten, kadastrale kosten en belastingen, alsmede de verrekening van de zakelijke lasten - te voldoen op de bankrekening van de notaris.
2. Indien de koopsom niet binnen de in artikel 2.1, lid 1 gestelde termijn is voldaan, is de koper in verzuim en is over (het niet betaalde gedeelte van) de koopsom, zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente verschuldigd.

ARTIKEL 2.6 KOSTEN EN BELASTINGEN

1. Alle kosten van de overdracht - waaronder begrepen notariskosten, kadastrale kosten en eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting - zijn voor rekening van de koper.
2. Alle zakelijke lasten en belastingen die van de onroerende zaak worden geheven, worden op en per de dag van het passeren van de akte van levering via de notaris verrekend.

ARTIKEL 2.7 FEITELIJKE LEVERING

De feitelijke levering (aflevering) van de onroerende zaak aan de koper vindt plaats in de staat waarin het zich op het moment van het passeren van de akte van levering bevindt. Bij ingebruikname op een eerder moment wordt de onroerende zaak overgedragen in de toestand waarin deze zich bevindt op de datum van ingebruikneming.

ARTIKEL 2.8 JURIDISCHE LEVERING

De gemeente staat ervoor in dat zij gerechtigd is het eigendom over te dragen op de datum waarop de akte van levering passeert. In de akte van levering wordt door de gemeente aan de koper geleverd het recht van eigendom van de onroerende zaak, hetgeen - tenzij in de koopovereenkomst anders is overeengekomen - vrij is van:

- beslagen en/of hypotheek en/of inschrijvingen daarvan of andere dan de opgegeven zakelijke rechten, behoudens eventueel bij de gemeente onbekende erfdienstbaarheden;
- huur, pacht en/of andere gebruiksrechten;
- juridische belemmeringen die verdere inrichting en ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken.

ARTIKEL 2.9 RECHT VAN OPSTAL

Indien en voor zover zich in de onroerende zaak (openbare) nutsvoorzieningen bevinden in eigendom en beheer bij de gemeente en/of de nutsbedrijven wordt, indien de gemeente en/of de nutsbedrijven hier toestemming voor geven, gelijktijdig met de juridische levering van de onroerende zaak, een recht van opstal gevestigd ten behoeve van het hebben, houden en onderhouden van deze (openbare) nutsvoorzieningen in, op of boven (een gedeelte van) de onroerende zaak. De kosten voor het vestigen van het recht van opstal zijn voor rekening van de koper van de onroerende zaak tenzij het nutsbedrijf deze kosten voor haar rekening neemt.

ARTIKEL 2.10 OVER- EN ONDERMAAT

1. De overeengekomen oppervlakte van de onroerende zaak is de basis van de berekening van de koopsom. Indien na vaststelling van de oppervlakte door het Kadaster mocht blijken dat de oppervlakte verschilt met die welke als basis voor de berekening van de koopsom heeft gestrekt, geeft het verschil tussen de werkelijke grootte en de opgegeven grootte van de onroerende zaak aanleiding tot vermeerdering of vermindering van de koopsom.
2. Herberekening geschiedt op basis van de overeengekomen en vermelde prijs per m². Het verschil dient binnen één jaar na de uitkomst van de kadastrale inmeting onderling te worden verrekend. Aan over- en ondermaat kan geen van de partijen enig recht ontlenuen.

ARTIKEL 2.11 MILIEU- EN BODEMONDERZOEK

1. In opdracht van de gemeente is een onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van – naar de dan geldende maatstaven – voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de onroerende zaak. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in één of meerdere rapporten waarin de toestand van de grond van de onroerende zaak wordt omschreven. De koper heeft recht op inzage in het (de) rapport(en).
2. Voor zover aan de gemeente bekend zijn in de onroerende zaak geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

3. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan van nature voorkomen casu quo is te verwachten gelet op de achtergrondwaarden die in de Circulaire Bodemsaneringen 2013 (Staatscourant nr. 1675, 27 juni 2013) behorende bij de Wet bodembescherming (Wbb), zijn vastgelegd, de stand van de wetenschap dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
4. De gemeente verklaart dat haar betreffende eventuele verontreiniging, niets anders bekend is dan het vermeldde in het in lid 1 van dit artikel bedoelde rapport.
5. Indien uit het in lid 1 van dit artikel bedoelde rapport blijkt dat zich in de grond van de onroerende zaak stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan de realisering van het beoogde gebruik van de onroerende zaak, treedt de gemeente in overleg met de koper. De koper kan hierbij de gelegenheid worden geboden om onder voorwaarden alsnog tot aankoop over te gaan indien na het nemen van maatregelen het beoogde gebruik alsnog te realiseren is.
6. Ingeval ofwel uit het in opdracht van de gemeente of in opdracht van de koper zelf uitgevoerde milieu-, en/of bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen welke zich in de onroerende zaak bevinden, is de gemeente nimmer verplicht tot sanering hiervan over te gaan.
7. Onder voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard (althans voor zover niet verontreinigd), stobben van bomen of struiken.
8. De gemeente is niet aansprakelijk voor ná de ingebruikneming ingevloede of bijgestorte stoffen en voor situaties die voor ingebruikneming redelijkerwijs niet konden worden voorzien.
9. Vanaf het moment dat ofwel de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden of de koper de onroerende zaak in gebruik heeft genomen, vrijwaart de koper de gemeente voor iedere aansprakelijkheid ter zake van in de bodem casu quo het grondwater van de onroerende zaak thans aanwezige of te eniger tijd aan te treffen bodemverontreiniging en heeft evenzeer geen enkele actie jegens de gemeente in verband met onvoldoende bodemkwaliteit.

ARTIKEL 2.12 GEDOOGPLICHT

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen - als palen, kabels, draden, aanduidingsborden of leidingen voor openbare doeleinden - op, in of boven de onroerende zaak is en/of wordt aangebracht in stand te houden, te onderhouden en bevestigd te laten. Dit houdt in dat, voor zover in redelijkheid van de koper kan worden gevergd, de koper voor zijn rekening die maatregelen dient te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken ten behoeve van openbare voorzieningen welke de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk acht(en).
2. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadigingen van de aanwezige zaken, inzake openbare voorzieningen, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
3. Partijen komen overeen dat de in lid 1 en lid 2 van dit artikel genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek rusten op de onroerende zaak. Partijen verlenen de benodigde medewerking om ten behoeve van het vestigen van de kwalitatieve verplichting dit in de notariële akte van levering op te nemen. De koper verplicht zich genoemde kwalitatieve verplichting bij elke overdracht van de onroerende zaak aan zijn rechtsopvolgers onder zowel algemene als bijzondere titel of (zakelijk) gerechtigden in de betreffende akte van levering woordelijk op te nemen.
4. In geval van niet of niet volledige nakoming door de koper van het bepaalde in lid 3 van dit artikel, verbeurt de koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een terstond opeisbare boete van € 10.000,00 verhoogd met € 250,00 voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding

voortduurt gedurende maximaal dertig dagen, zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn en onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en/of overige schadevergoeding.

5. Indien en voor zover de in lid 1 van dit artikel genoemde bepaling niet kan worden aangemerkt als kwalitatieve verplichting als hiervoor bedoeld, komen partijen overeen dat de koper alsmede zijn rechtsopvolgers jegens de gemeente verplicht zijn de betreffende verplichting bij elke overdracht en/of vestiging van een zakelijk genotsrecht als kettingbeding op te leggen aan de rechtsopvolgers en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de gemeente voortvloeiende rechten aan te nemen. Ingeval sprake is van een kettingbeding, is het bepaalde in lid 4 van dit artikel van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 2.13 WATERLOPEN / SLOTEN

Indien de onroerende zaak grenst aan een waterloop / sloot (inclusief taluds) kunnen er, in het kader van onderhoud, voor (een gedeelte van) de onroerende zaak gebruiksbeperkingen gelden. De beperkingen die hieruit voortvloeien voor de gebruiksmogelijkheden van (een gedeelte van) de onroerende zaak zijn vastgelegd in de Keur van het betreffende waterschap. Voor zover van toepassing, verklaart de koper zelf kennis te nemen van en bekend te zijn met de inhoud van de op het moment van de verkoop geldende Keur van het betreffende Waterschap.

ARTIKEL 2.14 HOOFDELIJKHEID

Als in de koopovereenkomst over één en dezelfde onroerende zaak meer dan één natuurlijk of rechtspersoon als de koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen, die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

ARTIKEL 2.15 ONTBINDING VAN DE KOOPOVEREENKOMST DOOR DE KOPER

1. De koper heeft het recht de koopovereenkomst vóór het passeren van de akte van levering eenzijdig te ontbinden indien in en/of op de onroerende zaak alsnog voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden aangetroffen, waarvan de koper aannemelijk maakt, dat deze al aanwezig waren vóór het tijdstip van het passeren van de akte van levering, en dat deze van zodanige aard zijn dat gelet op het beoogd gebruik door de koper van de onroerende zaak, niet kan worden gevegd dat de koper, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt.
2. Een recht tot ontbinding bestaat niet als de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging en/of het beoogde gebruik door de verkoper van de onroerende zaak verzetten tegen ontbinding en/of als de gemeente (ook in geval van een meer ernstige verontreiniging) zich verplicht op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging casu quo de schadelijke gevolgen hiervan.
3. Voorts heeft de koper het recht de koopovereenkomst te ontbinden indien de koopovereenkomst hierin voorziet.

ARTIKEL 2.16 ONTBINDING VAN DE KOOPOVEREENKOMST DOOR DE GEMEENTE

1. De gemeente heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking op te eisen van de koper, ingeval de koper tekortschiet in de nakoming van één of meer van de in de koopovereenkomst of de hierop van toepassing verklaarde algemene voorwaarden opgenomen verplichtingen.
2. De gemeente heeft het recht de koopovereenkomst te ontbinden en de onroerende zaak ter vrije beschikking op te eisen van de koper, indien de koper vóór de datum van ondertekening van de akte van levering in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling aanvraagt, alsmede wanneer vóór de datum van het passeren van de akte van levering koper anderszins de vrije beschikking over zijn vermogen verliest, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst

is vereist. Dit laat onverlet het recht van de gemeente tot het vorderen van vergoeding van kosten, schaden en interesten wegens toerekenbare tekortkoming en het recht op verschuldigde boetes.

3. Voorts heeft de gemeente het recht de koopovereenkomst te ontbinden indien de koopovereenkomst hierin voorziet.

ARTIKEL 2.17 GEVOLGEN VAN DE ONTBINDING

1. Indien op het moment van ontbinding de ingebruikneming al heeft plaatsgevonden, is de koper verplicht de onroerende zaak onverwijld weer ter beschikking van de gemeente te stellen, voor zover mogelijk, in de staat waarin de onroerende zaak zich bevond voorafgaand aan de ingebruikneming.
2. Ingeval van ontbinding op grond van het bepaalde in de artikelen 2.15 en 2.16, kan de koper jegens de gemeente geen enkel recht doen gelden op vergoedingen van geleden schade, kosten en interesten noch op aanbidding of koop van enig ander onroerende zaak.

ARTIKEL 2.18 WIJZE VAN ONTBINDING

Daar waar in de koopovereenkomst of deze algemene verkoopvoorwaarden sprake is van ontbinding van de koopovereenkomst, geschiedt deze door een schriftelijke verklaring van degene die zich op de ontbindende voorwaarde beroept aan de wederpartij.

ARTIKEL 2.19 OVERDRACHT RECHTSPOSITIE KOPER

1. De koper is niet gerechtigd zijn/haar rechtspositie, waaronder mede te verstaan rechten en plichten, uit hoofde van de koopovereenkomst geheel of ten dele aan derden over te dragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
2. De gemeente is bevoegd aan het verlenen van enige toestemming als bedoeld in lid 1 van dit artikel, nadere bedingen, bepalingen en voorwaarden te verbinden.

ARTIKEL 2.20 BOETEBEPALING

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht), is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van lid 2 van dit artikel.
2. Indien één der partijen bij schriftelijke aanmaning in gebreke wordt gesteld waarbij hem een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. het verlangen van de uitvoering van de koopovereenkomst, in welk geval de partij die in verzuim is na afloop van de gestelde termijn voor nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd is van 10% van de koopsom met een minimum van € 250,00. De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd;
 - b. het door een schriftelijke verklaring voor ontbonden verklaren van de koopovereenkomst en betaling van een onmiddellijke opeisbare boete te vorderen van 20% van de koopsom met een minimum van € 250,00 . De boete moet worden betaald binnen een maand na ontvangst van het schrijven, waarin de boete is opgelegd.
3. Naast de bovenstaande boete kan de wederpartij een supplementaire boete vorderen voor elke dag of gedeelte van een dag dat het verzuim van enige verplichting voortduurt. Deze supplementaire boete bedraagt maximaal 0,25% per dag van de koopsom , met een minimum van € 25,00. De supplementaire boete is maximaal over 90 dagen verschuldigd.
4. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij naast de op te leggen boetes, voorts recht op aanvullende schadevergoeding.
5. Een boete, als hiervoor bedoeld, kan door de wederpartij worden kwijtgescholden of, indien deze reeds is betaald, teruggegeven indien daarvoor naar zijn mening redenen aanwezig is.
6. De kosten van de invordering van de boete zijn voor rekening van de nalatige partij.

ARTIKEL 2.21 GESCHILLEN EN TOEPASSELIJK RECHT

1. Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen beogen geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van de koopovereenkomst in der minne te schikken en zijn door de koopovereenkomst verbonden zich daarvoor in te spannen.
3. Een geschil is aanwezig wanneer één der partijen dit beweert onder schriftelijke opgave van het punt van geschil aan de wederpartij.
4. Indien ingevolge lid 2 van dit artikel een schikking in der minne niet mogelijk is gebleken, dan wordt het geschil dat voortvloeit uit de koopovereenkomst voorgelegd aan de bevoegde rechter van de rechtbank Zeeland – West-Brabant.

ARTIKEL 2.22 HARDHEIDSCLAUSULE

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland kan in bijzondere omstandigheden, zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Schouwen-Duiveland, van de 'Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Schouwen-Duiveland 2015' afwijken.

Voorwaarden voor verkoop bouwterreinen woningbouw

3

ARTIKEL 3.1 TOEPASSELIJKHEID BEPALINGEN

Indien de onroerende zaak is bestemd voor woningbouw en toegelaten bijgebouwen, is dit hoofdstuk op de koopovereenkomst van toepassing.

ARTIKEL 3.2 BOUWRIJPE STAAT

Behoudens uitdrukkelijk andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst wordt de onroerende zaak in bouwrijpe staat geleverd.

ARTIKEL 3.3 KAVELGRENZEN ONROERENDE ZAAK

1. Vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak worden de kavelgrenzen door of in opdracht van de gemeente éénmalig met grensbuizen uitgezet.
2. Na de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak berust de verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de grensbuizen bij de koper. De grensbuizen dienen te blijven staan tot en met de dag waarop de kadastrale inmeting plaats vindt. De kosten voor een opnieuw uit te voeren uitzetting en aanwijzing zijn voor rekening van de koper.
3. De koper verplicht zich jegens de gemeente binnen één jaar na het passeren van de akte van levering, geheel voor eigen rekening en risico, een 'behoorlijke' erfafscheiding, bij voorkeur palen met draad en een minimale hoogte van vijftig centimeter boven het maaiveld, te plaatsen en in stand te houden waaruit duidelijk de (kadastrale) grens/grenzen van de onroerende zaak op te maken zijn voor zover de onroerende zaak aan openbaar terrein grenst.
4. Het is de koper uitdrukkelijk niet toegestaan om zonder daartoe gerechtigd te zijn, aan de onroerende zaak grenzende grond welke in eigendom toebehoort aan de gemeente, in gebruik te nemen.
5. Indien de gemeente constateert dat ondanks het bepaalde in lid 4 van dit artikel door de koper toch grond in eigendom toebehorend aan de gemeente in gebruik is genomen, dient dit gebruik op eerste aanzegging van de gemeente binnen de door de gemeente gestelde termijn te worden beëindigd.
6. Indien het gebruik niet binnen de gestelde termijn wordt beëindigd, behoudt de gemeente zich het recht voor een boete op te leggen ten bedrage van € 100,00 per dag vanaf het moment dat de gestelde termijn is verstreken tot aan de dag dat het gebruik wordt beëindigd. De boete bedraagt maximaal € 10.000,00.
7. Naast de mogelijkheid tot het opleggen van een boete, behoudt de gemeente zich ook het recht voor om, indien niet tot beëindiging van het gebruik wordt overgegaan, om zelf tot ontruiming van de in gebruik genomen grond over te gaan. De hiermee gepaard gaande kosten worden in rekening gebracht bij de koper.

ARTIKEL 3.4 WERKZAAMHEDEN DOOR KOPER

De onderstaande werkzaamheden (niet limitatief) zijn, voor zover van toepassing, voor rekening van de koper:

- het verrichten van een sonderingonderzoek;
- het ontgraven tot onderzijde fundering (bouwput);
- het draineren binnen de onroerende zaak;
- het realiseren van huisaansluitingen ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen op de onroerende zaak;
- het aanbrengen van erfafscheidingen ingeval de onroerende zaak grenst aan grond in eigendom toebehorend aan de gemeente.

ARTIKEL 3.5 BOUWPLICHT

1. De koper is voornemens de onroerende zaak passend binnen het vigerende bestemmingsplan te (doen) bebouwen waarvoor de onroerende zaak, als bepaald in de koopovereenkomst, wordt aangekocht en verplicht zich tegenover de gemeente tot deze bebouwing.
2. Binnen drie maanden na het passeren van de akte van levering dient de koper een aanvraag in voor een omgevingsvergunning, passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Met de bebouwing moet een aanvang worden gemaakt binnen drie maanden nadat de door de gemeente verstrekte omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De bouw dient, eenmaal aangevangen zijnde, ononderbroken te worden voortgezet, en uiterlijk binnen zes maanden na start van de bouw moet de bebouwing wind- en waterdicht zijn. Binnen één maand nadat de bebouwing wind- en waterdicht is stelt de koper de gemeente hiervan schriftelijk in kennis.
3. De koper dient binnen drie maanden na voltooiing van de bebouwing dan wel binnen achttien maanden na het passeren van de akte van levering het gebouwde overeenkomstig de bestemming(en) in gebruik te nemen en (doen) houden, het onbebouwde overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming behoorlijk in te richten en ingericht te houden alsmede op behoorlijke wijze af te scheiden van de belendende percelen en de openbare weg.
4. Voor de rioolaansluiting dient de koper toestemming van de gemeente te verkrijgen. De koper dient tijdig contact op te nemen met de gemeente Schouwen-Duiveland, afdeling Openbare Werken, cluster Infra. De kosten van de leges zijn voor rekening van de koper. De kosten van de rioolaansluiting zijn, met uitzondering van het gedeelte van de riolering dat zich in de onroerende zaak bevindt, voor rekening van de gemeente.
5. De aanleg van in- of uitritten dient de koper als activiteit te vermelden bij de aanvraag voor de in lid 2 van dit artikel genoemde omgevingsvergunning. De kosten van het aanleggen zijn, met uitzondering van het gedeelte dat zich op de onroerende zaak bevindt, voor rekening van de gemeente.
6. Het college van burgemeester en wethouders kan op schriftelijk verzoek van de koper in bijzondere gevallen vrijstelling verlenen van één of meer van de in lid 2 en lid 3 van dit artikel genoemde verplichtingen en/of de daarin genoemde termijnen verlengen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om aan het verlenen van vrijstelling en/of verlenging voorwaarden te verbinden.
7. Het is de koper niet toegestaan om zonder toestemming van de gemeente de onroerende zaak, geheel casu quo gedeeltelijk, in eigendom of in economisch eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren of te verpachten alvorens de onroerende zaak wind- en waterdicht is opgeleverd.
8. Het bepaalde in lid 7 van dit artikel is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 3.6 KWALITATIEVE VERPLICHTING

1. Partijen komen overeen dat de in de artikelen 3.3, 3.5 en 3.6 genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek rusten op de onroerende zaak. Partijen verlenen de benodigde medewerking om ten behoeve van het vestigen van de kwalitatieve verplichting dit in de notariële akte van levering op te nemen. De koper verplicht zich genoemde kwalitatieve verplichting bij elke overdracht van de onroerende zaak aan zijn rechtsopvolgers onder zowel algemene als bijzondere titel of (zakelijk) gerechtigden in de betreffende akte van levering woordelijk op te nemen.
2. In geval van niet of niet volledige nakoming door de koper van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, verbeurt de koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een terstond opeisbare boete van € 25.000,00 verhoogd met € 250,00 voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding voortduurt gedurende maximaal dertig dagen, zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn en onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en/of overige schadevergoeding.

3. Indien en voor zover de in lid 1 van dit artikel genoemde bepaling niet kan worden aangemerkt als kwalitatieve verplichting als hiervoor bedoeld, komen partijen overeen dat de koper alsmede zijn rechtsopvolgers jegens de gemeente verplicht zijn de betreffende verplichting bij elke overdracht en/of vestiging van een zakelijk genotsrecht als kettingbeding op te leggen aan de rechtsopvolgers en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de gemeente voortvloeiende rechten aan te nemen. Ingeval sprake is van een kettingbeding, is het bepaalde in lid 2 van dit artikel van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 3.7 HERGEBRUIK VRIJKOMENDE GROND

Op de eventueel uit de bouwactiviteiten vrijgekomen grond is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. De vrijgekomen grond kan zonder beperkingen binnen de verkochte bouwkavel worden toegepast. Indien de koper vrijgekomen grond buiten de verkochte bouwkavel wil toepassen, dient deze conform provinciale en/of gemeentelijke verordeningen casu quo richtlijnen te worden uitgevoerd. De administratieve en financiële gevolgen casu quo kosten voor het afvoeren van de vrijkomende grond zijn geheel voor rekening van de koper.

ARTIKEL 3.8 PARKEERPLAATSEN

De gemeente en de koper maken voor zover van toepassing en gelet op de geldende parkeernormen, in de koopovereenkomst nadere afspraken over het aanleggen en in stand houden van parkeervoorzieningen op eigen terrein.

ARTIKEL 3.9 VERBOD TIJDELIJK WOONVERBLIJF

Het plaatsen op het bouwterrein van (sta-)caravans, woonketen of andere middelen bedoeld als tijdelijk woonverblijf voor de koper tijdens de bouw van de woning is, behoudens schriftelijke toestemming van de gemeente, niet toegestaan.

Voorwaarden voor verkoop van bouwterreinen bedrijven

4

ARTIKEL 4.1 TOEPASSELIJKHEID VAN DE BEPALINGEN

Indien de onroerende zaak is bestemd voor bebouwing met een bedrijfsonderkomen en toegelaten bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsvestiging, is dit hoofdstuk op de koopovereenkomst van toepassing.

ARTIKEL 4.2 BOUWRIJPE STAAT

Behoudens uitdrukkelijk andersluidende bepalingen in de koopovereenkomst wordt de onroerende zaak in bouwrijpe staat geleverd.

ARTIKEL 4.3 KAVELGRENZEN ONROERENDE ZAAK

1. Vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak worden de kavelgrenzen door of in opdracht van de gemeente éénmalig met grensbuizen in het terrein uitgezet
2. Na de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak berust de verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de grensbuizen bij de koper. De grensbuizen dienen te blijven staan tot en met de dag waarop de kadastrale inmeting plaats vindt. De kosten voor een opnieuw uit te voeren uitzetting en aanwijzing zijn voor rekening van de koper.
3. De koper verplicht zich jegens de gemeente binnen één jaar na het passeren van de akte van levering, geheel voor eigen rekening en risico, een 'behoorlijke' erfafscheiding, bij voorkeur palen met draad en een minimale hoogte van vijftig centimeter boven het maaiveld, te plaatsen en in stand te houden waaruit duidelijk de (kadastrale) grens/grenzen van de onroerende zaak op te maken zijn voor zover de onroerende zaak aan openbaar terrein grenst.
4. Het is de koper uitdrukkelijk niet toegestaan om zonder daartoe gerechtigd te zijn aan de onroerende zaak grenzende grond welke in eigendom toebehoort aan de gemeente, in gebruik te nemen.
5. Indien de gemeente constateert dat ondanks het bepaalde in lid 4 van dit artikel door de koper toch grond in eigendom toebehorend aan de gemeente in gebruik is genomen, dient dit gebruik op eerste aanzegging van de gemeente binnen de door de gemeente gestelde termijn te worden beëindigd.
6. Indien het gebruik niet binnen de gestelde termijn wordt beëindigd, behoudt de gemeente zich het recht voor een boete op te leggen ten bedrage van € 100,00 per dag vanaf het moment dat de gestelde termijn is verstreken tot aan de dag dat het gebruik wordt beëindigd. De boete bedraagt maximaal € 10.000,00.
7. Naast de mogelijkheid tot het opleggen van een boete, behoudt de gemeente zich ook het recht voor om, indien niet tot beëindiging van het gebruik wordt overgegaan, om zelf tot ontruiming van de in gebruik genomen grondstrook over te gaan. De hiermee gepaard gaande kosten worden in rekening gebracht bij de koper.

ARTIKEL 4.4 WERKZAAMHEDEN DOOR KOPER

De onderstaande werkzaamheden zijn (niet limitatief), voor zover van toepassing, voor rekening van de koper:

- het verrichten van een sonderingonderzoek;
- het ontgraven tot onderzijde fundering (bouwput);
- het draineren binnen de onroerende zaak;
- het realiseren van 'bedrijfsaansluitingen' ten behoeve van riolering en nutsvoorzieningen op de onroerende zaak;
- het aanbrengen van erfafscheidingen ingeval de onroerende zaak grenst aan grond in eigendom toebehorend aan de gemeente.

ARTIKEL 4.5 BOUWPLICHT

1. De koper is voornemens de onroerende zaak passend binnen het vigerende bestemmingsplan te (doen) bebouwen waarvoor de onroerende zaak, als bepaald in de koopovereenkomst, wordt aangekocht en verplicht zich tegenover de gemeente tot deze bebouwing.
2. Binnen drie maanden na het passeren van de akte van levering dient de koper een aanvraag in voor een omgevingsvergunning, passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Met de bebouwing moet een aanvang worden gemaakt binnen drie maanden nadat de door de gemeente verstrekte omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De bouw dient, eenmaal aangevangen zijnde, ononderbroken te worden voortgezet, en uiterlijk binnen zes maanden na start bouw moet de bebouwing wind- en waterdicht zijn. Binnen één maand nadat de bebouwing wind- en waterdicht is stelt de koper de gemeente hiervan schriftelijk in kennis.
3. De koper dient binnen drie maanden na voltooiing van de bebouwing dan wel binnen achttien maanden na het passeren van de akte van levering het gebouwde overeenkomstig de bestemming(en) in gebruik te nemen en (doen) houden, het onbebouwde overeenkomstig de daaraan gegeven bestemming behoorlijk in te richten en ingericht te houden alsmede op behoorlijke wijze af te scheiden van de belendende percelen en de openbare weg.
4. Voor de rioolaansluiting dient de koper toestemming van de gemeente te verkrijgen. De koper dient tijdig contact op te nemen met de gemeente Schouwen-Duiveland, afdeling Openbare Werken, cluster Infra. De kosten van de leges alsmede de kosten voor de rioolaansluiting(en) op het hoofdriool zijn voor rekening van de koper.
5. De aanleg van in- of uitritten dient de koper als activiteit te vermelden bij de aanvraag voor de in lid 2 van dit artikel genoemde omgevingsvergunning. De kosten van het aanleggen zijn voor rekening van de koper.
6. Het college van burgemeester en wethouders kan op schriftelijk verzoek van de koper in bijzondere gevallen vrijstelling verlenen van één of meer van de in lid 2 en lid 3 van dit artikel genoemde verplichtingen en/of de daarin genoemde termijnen verlengen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om aan het verlenen van vrijstelling en/of verlenging voorwaarden te verbinden.
7. Het is de koper niet toegestaan om zonder toestemming van de gemeente de onroerende zaak, geheel casu quo gedeeltelijk, in eigendom of in economisch eigendom over te dragen, in erfpacht uit te geven, met beperkte rechten te bezwaren, te verhuren of te verpachten alvorens de onroerende zaak wind- en waterdicht is opgeleverd.
8. Het bepaalde in lid 7 van dit artikel is niet van toepassing ingeval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 4.6 KWALITATIEVE VERPLICHTING

1. Partijen komen overeen dat de in de artikelen 4.3, 4.5 en 4.6 genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek rusten op de onroerende zaak. Partijen verlenen de benodigde medewerking om ten behoeve van het vestigen van de kwalitatieve verplichting dit in de notariële akte van levering op te nemen. De koper verplicht zich genoemde kwalitatieve verplichting bij elke overdracht van de onroerende zaak aan zijn rechtsopvolgers onder zowel algemene als bijzondere titel of (zakelijk) gerechtigden in de betreffende akte van levering woordelijk op te nemen.
2. In geval van niet of niet volledige nakoming door de koper van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, verbeurt de koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een terstond opeisbare boete van € 25.000,00 verhoogd met € 250,00 voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding voortduurt gedurende maximaal dertig dagen, zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn en onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en/of overige schadevergoeding.
3. Indien en voor zover de in lid 1 van dit artikel genoemde bepaling niet kan worden aangemerkt als kwalitatieve verplichting als hiervoor bedoeld, komen partijen overeen dat de koper alsmede zijn

rechtsopvolgers jegens de gemeente verplicht zijn de betreffende verplichting bij elke overdracht en/of vestiging van een zakelijk genotsrecht als kettingbeding op te leggen aan de rechtsopvolgers en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de gemeente voortvloeiende rechten aan te nemen. Ingeval sprake is van een kettingbeding, is het bepaalde in lid 2 van dit artikel van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 4.7 HERGEBRUIK VRIJKOMENDE GROND

Op de eventueel uit de bouwactiviteiten vrijgekomen grond is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. De vrijgekomen grond kan zonder beperkingen binnen de verkochte bouwkegel worden toegepast. Indien de koper vrijgekomen grond buiten de verkochte bouwkegel wil toepassen, dient deze conform provinciale en/of gemeentelijke verordeningen casu quo richtlijnen te worden uitgevoerd. De administratieve en financiële gevolgen casu quo kosten voor het afvoeren van de vrijkomende grond zijn geheel voor rekening van de koper.

ARTIKEL 4.8 PARKEERPLAATSEN

De gemeente en de koper maken voor zover van toepassing en gelet op de geldende parkeernormen, in de koopovereenkomst nadere afspraken over het aanleggen en in stand houden van parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Voorwaarden voor verkoop van groenstroken en restpercelen

5

ARTIKEL 5.1 TOEPASSELIJKHEID VAN DE BEPALINGEN

Dit hoofdstuk is van toepassing op door de gemeente te verkopen openbare gronden, zoals (delen van) groenstroken en restpercelen.

ARTIKEL 5.2 GEBRUIK VAN DE ONROERENDE ZAAK

1. De koper verbindt zich tegenover de gemeente de onroerende zaak te gebruiken als omschreven in het vigerende bestemmingsplan.
2. Indien het beoogde gebruik van de koper strijdig is met het vigerende bestemmingsplan, dient de koper voor eigen rekening en risico een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan bij de gemeente in te dienen.
3. Ingeval van toekomstige bebouwing van de onroerende zaak is het risico van de bodemkwaliteit geheel voor rekening van de koper.

ARTIKEL 5.3 KAVELGRENZEN ONROERENDE ZAAK

1. Vóór de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak worden de kavelgrenzen door of in opdracht van de gemeente éénmalig met grensbuizen in het terrein uitgezet.
2. Na de datum van de feitelijke ingebruikneming van de onroerende zaak berust de verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de grensbuizen bij de koper. De grensbuizen dienen te blijven staan tot en met de dag waarop de kadastrale inmeting plaats vindt. De kosten voor een opnieuw uit te voeren uitzetting en aanwijzing zijn voor rekening van de koper.
3. De koper verplicht zich jegens de gemeente binnen twee maanden na de datum van feitelijke levering, geheel voor eigen rekening en risico, een 'behoorlijke' erfafscheiding, bij voorkeur palen met draad en een minimale hoogte van vijftig centimeter boven het maaiveld, te plaatsen en in stand te houden waaruit duidelijk de (kadastrale) grens/grenzen van de onroerende zaak op te maken zijn voor zover de onroerende zaak aan openbaar terrein grenst.
4. Het is de koper uitdrukkelijk niet toegestaan om zonder daartoe gerechtigd te zijn aan de onroerende zaak grenzende grond welke zich buiten de in lid 3 van dit artikel genoemde aan te brengen erfafscheiding bevindt en in eigendom toebehoort aan de gemeente, in gebruik te nemen.
5. Indien de gemeente constateert dat ondanks het bepaalde in lid 4 van dit artikel door de koper toch grond in eigendom toebehorend aan de gemeente in gebruik is genomen, dient dit gebruik op eerste aanzegging van de gemeente binnen de gestelde termijn te worden beëindigd.
6. Indien het gebruik niet binnen de gestelde termijn wordt beëindigd, behoudt de gemeente zich het recht voor een boete op te leggen ten bedrage van € 100,00 per dag vanaf het moment dat de gestelde termijn is verstreken tot aan de dag dat het gebruik wordt beëindigd. De boete bedraagt maximaal € 10.000,00.
7. Naast de mogelijkheid tot het opleggen van een boete, behoudt de gemeente zich ook het recht voor om, indien niet tot beëindiging van het gebruik wordt overgegaan, om zelf tot ontruiming van de in gebruik genomen grond over te gaan. De hiermee gepaard gaande kosten worden in rekening gebracht bij de koper.

ARTIKEL 5.4 MILIEU- EN BODEMVERKLARING

1. In afwijking van artikel 2.11 wordt door de gemeente geen bodemonderzoek voor de onroerende zaak uitgevoerd. Voor zover aan de gemeente bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat de onroerende zaak voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen bevat die ten nadele strekken van het beoogde gebruik door koper of die heeft geleid of zouden kunnen leiden tot een verplichte

sanering van de onroerende zaak, dan wel tot het nemen van andere maatregelen. Het risico van de bodemkwaliteit is geheel voor rekening van de koper.

2. De gemeente verklaart dat er geen reden is aan te nemen dat zich in en/of op de onroerende zaak in onaanvaardbare mate stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid of die anderszins onaanvaardbaar zijn en het gebruik van de onroerende zaak ten behoeve waarvan de verkoop plaats vindt niet mogelijk maakt.
3. De koper wordt in de gelegenheid gesteld voor eigen rekening en risico een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Indien tot het moment van het passeren van de akte van levering zou blijken van de aanwezigheid van voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen, die van zodanige aard zijn dat de onroerende zaak niet kan worden gebruikt voor de beoogde bestemming zonder tot sanering over te gaan, heeft de koper het recht de overeenkomst te ontbinden en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen. De gemeente kan nimmer worden verplicht tot sanering van de onroerende zaak.
4. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedbare omstandigheden noch stobben van bomen of struiken.
5. Voor zover aan de gemeente bekend, zijn in de onroerende zaak geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

ARTIKEL 5.5 KWALITATIEVE VERPLICHTING

1. Partijen komen overeen dat de in de artikelen 5,2, 5,3 en 5,4 genoemde verplichtingen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek rusten op de onroerende zaak. Partijen verlenen de benodigde medewerking om ten behoeve van het vestigen van de kwalitatieve verplichting dit in de notariële akte van levering op te nemen. De koper verplicht zich genoemde kwalitatieve verplichting bij elke overdracht van de onroerende zaak aan zijn rechtsopvolgers onder zowel algemene als bijzondere titel of (zakelijk) gerechtigden in de betreffende akte van levering woordelijk op te nemen.
2. In geval van niet of niet volledige nakoming door de koper van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, verbeurt de koper of diens rechtsopvolger aan de gemeente een terstond opeisbare boete van € 25.000,00 verhoogd met € 250,00 voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding voortduurt gedurende maximaal dertig dagen, zonder dat enige ingebrekestelling nodig zal zijn en onverminderd het recht van de gemeente op nakoming en/of overige schadevergoeding.
3. Indien en voor zover de in lid 1 van dit artikel genoemde bepaling niet kan worden aangemerkt als kwalitatieve verplichting als hiervoor bedoeld, komen partijen overeen dat de koper alsmede zijn rechtsopvolgers jegens de gemeente verplicht zijn de betreffende verplichting bij elke overdracht en/of vestiging van een zakelijk genotsrecht als kettingbeding op te leggen aan de rechtsopvolgers en door deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor de gemeente voortvloeiende rechten aan te nemen. Ingeval sprake is van een kettingbeding, is het bepaalde in lid 2 van dit artikel van overeenkomstige toepassing.



Laan van St. Hilaire 2
4301 SH Zierikzee

Postadres:
Postbus 5555
4300 JA Zierikzee

T (0111) 452 000

gemeente@schouwen-duiveland.nl
www.schouwen-duiveland.nl