

Ontwerp: 24 januari 2017

2016TV47262BNI

ALGEMENE AKTE

Winsum Oost- Munster

Heden, ****, verscheen voor mij, mr. Tjerk Jouke de Vries, notaris te Groningen: --
*** (medewerker PlasBossinade)-----

ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde blijkens een onderhandse vol-
macht welke aan deze akte is gehecht van:-----

de publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Winsum, zetelende te Winsum, feitelijk
gevestigd te 9951 AC Hoofdstraat W 70, ingeschreven in het handelsregister onder
nummer 01170341 hierna te noemen: "de Gemeente" of "de eigenaar". -----

De comparant verklaarde als volgt: -----

Aan de Gemeente behoren in eigendom toe percelen grond gelegen aan en nabij de
Netlaan te Winsum, kadastraal bekend gemeente Winsum, sectie K , nummers: ----
9, groot negentig are en twintig centiare (90.20 a); -----
10, groot één hectare, één en dertig are en twintig centiare (01.31.20 ha); -----
11, groot één hectare, acht en twintig are en vijftig centiare (01.28.50 ha). -----

Voorgaande verkrijging-----

- Voormeld perceel, kadastraal bekend gemeente Winsum, sectie K, nummer 9,
werd door de Gemeente verkregen door de door de inschrijving ten kantore
van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op acht en twintig
februari tweeduizend veertien in register Hypotheken 4, deel 64012, nummer
70, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting en de bepa-
ling dat een beroep op ontbinding niet mogelijk is op acht en twintig februari
tweeduizend veertien verleden voor mr. H.G.H. Suk, notaris te Winsum. -----
- Voormeld perceel, kadastraal bekend gemeente Winsum, sectie K, nummer 10,
werd door de Gemeente verkregen door de door de inschrijving ten kantore
van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op elf juni tweedui-
zend dertien in register Hypotheken 4, deel 62949, nummer 163, van een af-
schrift van een akte van levering, houdende kwijting en de bepaling dat een
beroep op ontbinding niet mogelijk is op elf juni tweeduizend dertien verleden
voor mr. H.G.H. Suk, notaris te Winsum.-----

- Voormeld perceel, kadastraal bekend gemeente Winsum, sectie K, nummer 11, werd door de Gemeente verkregen door de door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op een juni tweeduizend elf in register Hypotheken 4, deel 60019, nummer 111, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting en de bepaling dat een beroep op ontbinding niet mogelijk is op een juni tweeduizend elf verleden voor mr. H.G.H. Suk, notaris te Winsum. -----

Voornemen tot vervreemding -----

De Gemeente is voornemens om tot verkoop van (bouw)kavels over te gaan, zulks in het kader van de realisatie van de wijk Munster te Winsum. In dat kader zal zowel aan de (woning)stichting Wierden en Borgen als aan particulieren (bouw)kavels worden verkocht en geleverd. -----

Met betrekking tot de (bouw)kavels gelden enkele bijzondere bepalingen en bedingen, zulks mede ter uitvoering van het met betrekking tot de wijk vastgestelde beeldkwaliteitsplan. -----

In verband met de voorgenomen vervreemding van de (bouw)kavels is de Gemeente voornemens om over te gaan tot het reeds nu voor alsdan vestigen van erfdienstbaarheden en overige bepalingen en bedingen vast te stellen welke zijn verbonden aan de eigendom, zulks onder de opschortende voorwaarde van gescheiden vervreemding. -----

Bij deze akte geeft de Gemeente uitvoering aan het vorenstaande en wel als volgt:

Erfdienstbaarheden bouw/ afwatering/drainage/riolering -----

Onder de opschortende voorwaarde van gescheiden levering van (bouw)kavels, kadastraal bekend gemeente Winsum, sectie K, nummers 9, 10 en 11, als heersende casu quo dienende erven, worden over en weer ten behoeve en ten laste van de heersende casu quo dienende erven gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden: -

- a. de erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën, inhoudende de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat huishoudwater en fecaliën via volgens het kavelplan aangebrachte of aan te brengen werken als leidingen en putten worden afgevoerd naar de daartoe bestemde openbare rioleringen; --
- b. al die nog niet bestaande erfdienstbaarheden die onder het vóór één januari negentienhonderd twee en negentig geldende Burgerlijk Wetboek door bestemming zouden zijn ontstaan, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels ten behoeve van telefoon-, kabeltelevisie en/of antenne-aansluitingen, van een ringleiding voor een drainagesysteem, eventuele inbalking, inankering, toevoer van licht middels helder glas, lucht en uitzicht. -----

Bebouwing -----

- a. De koper van een (bouw)kavel is verplicht de (bouw)kavel te bebouwen met een woning, overeenkomstig de (onherroepelijk) verleende omgevingsvergunning. -----

- b. Met de onder lid a van dit artikel bedoelde bebouwing dient uiterlijk zes maanden na de aflevering van de (bouw)kavel te worden aangevangen, regelmatig te worden voortgezet en te worden voltooid uiterlijk achttien maanden na de aflevering. -----
- c. Zolang niet is voldaan aan de onder lid b van dit artikel bedoelde verplichtingen mag koper, onverminderd het hierna bepaalde onder het kopje 'Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop', de onroerende zaak niet zonder toestemming van de Gemeente geheel of gedeeltelijk in eigendom of economische eigendom overdragen, in erfpacht of opstal uitgeven, met beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan het verlenen van deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. -----
- d. Het bepaalde in lid c is niet van toepassing in geval van een executoriale verkoop en van verkoop op grond van artikel 174 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan. -----

Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop-----

- a. De koper verplicht zich de op de (bouw)kavel onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te gebruiken om die zelf met zijn/haar eventuele gezinsleden daadwerkelijk te bewonen en deze bebouwing met de daarbij behorende grond niet geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren een en ander behoudens het vermelde in de hierna te noemen leden. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan. -----
- b. Het bepaalde in het voorgaande lid is niet van toepassing in geval van: -----
 - 1. verkoop op grond van machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 174 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. -----
 - 2. executoriale verkoop. -----
 - 3. overlijden van de koper. -----

Het bepaalde in de leden a en b van dit artikel vervalt, nadat koper de te bouwen woning gedurende één jaar daadwerkelijk heeft bewoond, en koper gedurende de laatstbedoelde periode als bewoner van het betreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.-----

- c. De Gemeente kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid a van dit artikel. -----
Aan de hiervoor genoemde ontheffing kunnen door de Gemeente voorwaarden worden gesteld. Deze ontheffing wordt steeds zonder voorwaarden verleend in geval van: -----
 - 1. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;-----
 - 2. ontbinding van het huwelijk of samenlevingsvorm van koper door (echt)scheiding of overlijden;-----

3. verhuizing, daartoe genoodzaakt door de gezondheid van koper of diens gezinsleden. -----
- d. Indien door de koper een verzoek tot de in lid c genoemde ontheffing wordt gedaan, dient de koper zodanige stukken te overleggen waaruit de ontheffingsreden(en) voldoende blijk(t)(en). -----
- e. Ingeval van niet-nakoming van het hiervoor bepaalde in dit artikel is de koper van een (bouw)kavel aan de Gemeente een onmiddellijk en zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist een opeisbare boete verschuldigd ter grootte van dertig procent van de koopsom van het Verkochte. ---

Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht -----

- a. Indien de koper van een bouwkwavel niet of niet tijdig voldoet aan zijn bouwverplichting, als bedoeld onder het kopje 'Bebouwing', is de betreffende koper verplicht om de onroerende zaak op eerste vordering van de Gemeente aan de Gemeente terug te verkopen en te leveren overeenkomstig het in de tussen de Gemeente en de koper opgestelde overeenkomst bepaalde tegen het in die overeenkomsten genoemde bedrag. Op dit bedrag zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente - behoudens vrijstelling door de Gemeente - een gedeelte, groot tien procent (10%) worden ingehouden en aan de Gemeente vervallen. Voor eventueel aan of op de onroerende zaken verrichte of aangebrachte werken kan generlei vergoeding van de Gemeente worden gevorderd. -
- b. De kosten van of in verband met de terugkoop en terugoverdracht van de onroerende zaak komen geheel voor rekening van de koper en maken geen deel uit van de hiervoor onder a genoemde inhouding van tien procent (10%). -----
- c. De koper zal volmacht geven aan de Gemeente tot de onder a van dit artikel bedoelde terugoverdracht. Deze volmacht wordt verleend als een wezenlijk onderdeel van de overeenkomst, waarbij geldt dat zonder deze volmacht de overeenkomst niet zou zijn aangegaan. -----
- d. De koper is verplicht voor de in lid a. bedoelde terugoverdracht binnen een redelijke termijn op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de onroerende zaak, bij gebreke waarvan zulks geschiedt door de Gemeente op kosten van koper.-----

Gasloos/kwalitatieve verplichting -----

De koper van een bouwkwavel is ermee bekend dat de wijk Munster gasloos wordt aangelegd en ingericht. Het verkochte wordt derhalve gasloos (zonder aansluiting op het gasnet) aan koper geleverd. -----

Mede ten behoeve van de netwerkbeheerder is bedongen dat de eigenaar/gebruiker van een bouwkwavel voor de energievoorziening van de te realiseren woning geen gebruik zal maken van gas en dat hij geen aansluiting zal aanvragen op het gasnet. Het hiervoor in dit artikel bepaalde blijft rusten op het een bouwkwavel en gaat van rechtswege over op degene die de (bouw)kavel onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht

tot gebruik van het verkochte zal krijgen en zal gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. -----

Inrichting, afscheiding, onderhoud-----

De eigenaar van een (bouw)kavel is verplicht: -----

- a. het onbebouwde deel van de onroerende zaak op behoorlijke wijze als tuin in te richten en als zodanig ingericht te houden.-----
- b. de onroerende zaak op behoorlijke wijze van belendende percelen en van de openbare weg af te scheiden en als zodanig afgescheiden te houden.-----

Koper is bekend met het feit dat de onroerende zaak (op eigen grond) zal dienen te worden afgescheiden en afgescheiden te blijven van de openbare weg door middel van een "groene erfscheiding". Onder een groene erfscheiding worden in dit kader verstaan: hagen en klimplanten - eventueel ondersteund door een metalen hekwerk. Houten of andersoortige schuttingen zijn uitdrukkelijk niet toegestaan. -----

De koper is verplicht deze groene erfscheidingen te onderhouden en in stand te houden op een hoogte van maximaal één meter (1,00m) voor zover gelegen langs de voorgrens van de (bouw)kavel en indien de zijkant van de (bouw)kavel grenst aan het openbaar gebied met een minimale hoogte van één meter (1,00m) en een maximale hoogte van twee meter (2,00m). De groene erfscheiding gelegen aan de voorzijde van de (bouw)kavel mag tweemaal doorbroken worden; eenmaal met een breedte van maximaal drie meter (3 m) en eenmaal met een breedte van maximaal één meter, ter ontsluiting van de (bouw)kavel. Afwijking van het vorenstaande is uitsluitend mogelijk na verkregen toestemming van de Gemeente. -----

Bij noodzakelijke vervanging van de erfscheiding zal de koper eenzelfde groene erfscheiding dienen aan te brengen. -----

- c. de koper is voorts verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning op een gedeelte van de onroerende zaak, voor zijn rekening, minimaal twee van de openbare weg af met auto's te allen tijde toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, deze in stand te houden en deze als zodanig te gebruiken. Voormelde verplichting is niet van toepassing op de door voormelde Stichting Wierden en Borgen te verkrijgen (bouw)kavels. -----
- d. Voor de bouw-kavel bestaat geen aansluitmogelijkheid op het hemelwater riool; de eigenaar dient zelf zorg te dragen voor voorzieningen welke afvoer van hemelwater op de (bouw)kavel mogelijk maken. -----

Voorwaarden/verplichtingen gebruik water-----

Indien een (bouw)kavel aan openbaar water grenst gelden de navolgende bepalingen: -----

- a. De oevers dienen zonder beschoeiing te worden ingericht, doch met een plasberm met een breedte van één honderd en vijftig centimeter (150 cm). -----
- b. Over maximaal veertig procent (40%) van de kavelbreedte is het toegestaan

een terras, vlonder of aanlegsteiger te realiseren, tot de plek waar de plasberm (en het perceel) eindigt. -----

- c. Het is koper niet toegestaan het tot het verkochte perceel behorende perceel water te dempen of het water ondieper te maken, dan wel hierin afval te lozen.
- d. De koper is verplicht het tot het verkochte perceel behorende perceel water schoon te houden en te zuiveren van planten en soortgelijke zaken. -----
- e. Met betrekking tot het verkochte perceel behorende perceel water zal koper geen vaarttuig(en) (doen) afmeren, hebben en houden die een grotere (gezamenlijke) lengte heeft (hebben) dan het bedoelde terras, vlonder casu quo aanlegsteiger waarbij parallel aan de eigendomsgrens dient te worden afge-meerd. -----
- f. De eigenaar van het perceel is aansprakelijk voor de schade, die door zijn toe-doen of nalaten is veroorzaakt. -----

Het hiervoor in dit artikel bepaalde blijft rusten op het verkochte en gaat van rechtswege over op degene die het verkochte onder bijzondere titel zal verkrijgen, waarbij mede zal zijn gebonden degene die van de rechthebbende een recht tot ge-bruik van het verkochte zal krijgen en zal gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. -----

Gedogen van voorzieningen van algemeen nut -----

- a. De koper van een (bouw)kavel is verplicht te gedogen: de aanbrenging, de in-standhouding, de vernieuwing en het onderhoud van voorzieningen van alge-meen nut in, op of boven tot de onroerende zaak behorende grond en/of aan tot die zaak behorende bebouwing. -----
- b. Deze verplichting gaat over op degenen, die de grond onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zijn degenen, die van de rechtheb-bende een recht van gebruik van die grond zullen verkrijgen. -----
- c. Het is de eigenaar niet toegestaan op respectievelijk in of boven die plaatsen van de bouwkavel als hierboven sub a bedoeld, bouwwerken op te richten, een gesloten wegdek aan te brengen, ontgrondingen te verrichten, bomen dan wel diepwortelende struiken te planten noch aan derden toestemming tot zulke handelingen te verlenen. -----
- d. Voor deze verplichting van de eigenaar is de begunstigde geen enkele vergoe-ding verschuldigd. Wel wordt eventuele schade als gevolg van werkzaamheden met betrekking tot het leggen, het controleren, het onderhouden en het ver-nieuwen van de kabels en leidingen door de Gemeente of de betreffende nuts-bedrijven vergoed. -----

Boetebeding -----

- a. Voor iedere toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit het vorenstaande, verbeurt de koper van een bouwkavel (waaronder tevens te verstaan iedere opvolgende rechthebbende van het Ver-kochte of een beperkt recht daarop), na ingebrekestelling en bij uitblijven van

de nakoming door Koper binnen in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van dertig procent van de koopsom, vermeerderd met een bedrag van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) voor iedere dag dat koper - na in gebreke te zijn gesteld met inachtneming van een termijn van acht dagen - in verzuim is. -----

- b. Naast het gestelde in lid a van dit artikel behoudt de Gemeente het recht schadevergoeding, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige verplichting in rechte nakoming te vorderen. Een uit hoofde van dit artikel verschuldigde of betaalde boete strekt niet in mindering op een eventueel aan de Gemeente verschuldigde schadevergoeding. -----
- c. Het bepaalde in lid a van dit artikel is niet van toepassing indien op de betreffende niet-nakoming een afzonderlijke boete is gesteld. In dat geval is die afzonderlijke boeteregeling van toepassing. -----

Kwalitatieve verplichting en kettingbeding -----

- a. De verplichtingen opgenomen als kwalitatieve verplichtingen zullen rusten op de (bouw)kavel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de grond of gedeelte daarvan onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, alsook dat degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de grond zullen verkrijgen van rechtswege mede gebonden zullen zijn. Voormeld kwalitatief beding zal worden gevestigd in de notariële akte van levering en worden ingeschreven in de openbare registers. -----
- b. Voormelde bepalingen moeten bij elke levering van een (bouw)kavel of een gedeelte daarvan, alsook bij de verlening van beperkte genotsrechten daarop, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, ten behoeve van de Gemeente worden bedongen bij wijze van derdenbeding dat namens de Gemeente moet worden aangenomen in de desbetreffende akte, waarin die bepalingen woordelijk dienen te worden opgenomen. -----
- c. Voor zover een bepaling niet als kwalitatieve verplichting kan gelden zal deze als kettingbeding conform het bepaalde in lid b worden opgelegd. En voorzover een bepaling niet als kettingbeding kan worden opgelegd zal deze conform het bepaalde in lid a als kwalitatieve verplichting gelden. -----

Slot-----

De comparant is aan mij, notaris, bekend. -----

Waarvan akte is verleden te Groningen op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. -----

Na zakelijke opgave van de inhoud van de akte aan de comparant en een toelichting daarop heeft deze verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. -----

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparant en mij, notaris, ondertekend, om -----