BIJZONDERE VOORWAARDEN
voor Bouwkavel voor vrijstaande villa Kavel nr. XXX

Op de verkoop en levering van de Grond/Bouwkavel zijn de volgende Bijzondere Voorwaarden van toepassing. Deze Bijzondere Voorwaarden zijn verwoord in onderstaande artikelen.
De Bijzondere Voorwaarden zullen letterlijk worden opgenomen in de Akte van levering.
In geval van tegenstrijdigheden tussen het bepaalde in de artikelen van deze Koopovereenkomst en het bepaalde de Bijzondere Voorwaarden, prevaleert het bepaalde in de Bijzondere Voorwaarden.

1. Bestemming en gebruik

1.1. De Grond/Bouwkavel is bestemd voor bebouwing met een vrijstaande woning (villa) of tweeondereenkap woning, waarvan verwarming en warmwatervoorziening zonder aardgassluiting is voorzien.

1.2. Koper is verplicht in of op de Grond, nu en in de toekomst, de aanwezigheid van voorzieningen ten algemenen nutte te dulden, onder meer voor de voorziening van elektrische energie, gas, water, kabel/CAI, telefoonaansluitingen, en dergelijke, en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij de Grond waardoor schade aan bedoelde voorzieningen zou kunnen ontstaan, en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor genoemde, bedoelde schade aan die voorzieningen in de Grond.

2. Aanvang en voltooiing bebouwing

2.1. Koper is verplicht voor zijn rekening en risico, conform de Planning en de door GEM Vroondaal gestelde voorwaarden uiterlijk twaalf (12) maanden na ondertekening van de Koopovereenkomst tussen Verkoper en Koper een aanvraag voor een ontvankelijke omgevingsvergunning voor een Bouwplan bij de gemeente Den Haag in te dienen.

2.2. Vervolgens dient Koper uiterlijk binnen zes (6) maanden na het bruikbaar worden van de omgevingsvergunning als hiervoor bedoeld met de bouw op de Grond/Bouwkavel aan te vangen en de beoogde opstallen voortvarend af te bouwen.

2.3. Uiterlijk twee (2) jaren na de start van de bouw van de opstallen (Bouwplan) moet, ter goedkeuring door burgemeester en wethouders en de Commissie Esthetiek Vroondaal, op de Grond/Bouwkavel de Voltooiing van de bebouwing zijn gerealiseerd. Koper is verplicht burgemeester en wethouders en de Commissie Esthetiek Vroondaal schriftelijk op de hoogte te stellen van de Voltooiing.

2.4. In het geval dat niet wordt voldaan aan het bepaalde in lid 1, 2 en/of 3 van dit artikel treden GEM Vroondaal en Koper met elkaar in overleg om een oplossing te bereiken over de alsdan ontstane situatie. Als Koper daarna niet aan de (alsdan nader) overeengekomen verplichtingen voldoet, is Verkoper bevoegd de onderhavige Koopovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden onder het eventueel vorderen van aanvullende schadevergoeding en kan Koper worden verplicht de Grond/Bouwkavel onbezwaard en zoveel mogelijk in de staat waarin de Grond/Bouwkavel zich heden bevindt, terug te leveren aan Verkoper.

3. Bodemonderzoek

3.1. Omtrent de aanwezigheid in de Grond van voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen is bodemonderzoek verricht.

3.2. De onderzoeksresultaten van het in het eerste lid bedoelde bodemonderzoek zullen worden

neergelegd in een bodemkwaliteitsverklaring, waarvan een exemplaar aan de notariële akte zal worden gehecht.

3.3. In deze verklaring zal worden vermeld dat de Grond geschikt is - met in achtneming van de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring - voor de beoogde bestemming wonen.

3.4. Door ondertekening van de notariële akte zal Koper verklaren bekend te zijn met de inhoud van de bodemkwaliteitsverklaring, de daarin genoemde bodemkwaliteit te aanvaarden en zich te zullen houden aan de in de bodemkwaliteitsverklaring opgenomen verplichtingen en aanbevelingen.

3.5. Onder voor het milieu en/of de volksgezondheid gevaar opleverende stoffen worden niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard (niet zijnde asbest), alsmede stobben van bomen of struiken. Op deze zaken heeft dit artikel derhalve geen betrekking.

4. Hagen (hulst)

4.1. Koper verplicht zich aan GEM Vroondaal of door GEM Vroondaal aan te wijzen derde(n) volledige medewerking te verlenen voor het aanbrengen van hulsthagen op de Grond aan de zijde van de openbare ruimte met een hoogte van 1,30 m en breedte van 0,60 m met een opening van max. 4 m breed. Met instemming van de Commissie Esthetiek bestaat een mogelijkheid de plaats van de opening te wijzigen.

4.2. Om haar moverende redenen kan GEM Vroondaal besluiten een andere haagsoort aan te brengen.

4.3. Koper dient er voor zorg te dragen dat de op de Grond - door of namens GEM Vroondaal – geplante hagen voor zijn rekening worden onderhouden.

4.4. De plicht tot onderhoud van de hagen en het zo nodig in overleg met GEM Vroondaal en/of de Gemeente vernieuwen geldt tevens voor alle rechtsopvolgers van Koper.

4.5. Koper dient voor zijn rekening zorg te dragen voor de aanleg en instandhouding van zij- en achtertuin erfafscheidingen en het zo nodig vernieuwen van deze erfafscheidingen. Koper dient vooraf de door Koper aan te brengen erfafscheidingen ter toetsing voor te leggen aan de Commissie Esthetiek.

5. Erfafscheidingen

5.1. Koper dient voor zijn rekening zorg te dragen voor de aanleg en instandhouding van zij- en achtertuin erfafscheidingen en het zo nodig vernieuwen van deze erfafscheidingen. Koper dient vooraf de door Koper aan te brengen erfafscheidingen ter toetsing voor te leggen aan de Commissie Esthetiek.

6. Bomen

6.1. Koper verplicht zich aan GEM Vroondaal of door GEM Vroondaal aan te wijzen derde(n) volledige medewerking te verlenen voor het planten van 1 boom te weten een Valse Acacia.

6.2. Koper dient er voor zorg te dragen dat de op de Grond - door of namens GEM Vroondaal – geplante bomen voor zijn rekening worden onderhouden en zo nodig in overleg met GEM Vroondaal en/of de Gemeente worden vernieuwd.

6.3. De plicht tot onderhoud van de bomen en het zo nodig in overleg met GEM Vroondaal en/of de Gemeente vernieuwen geldt tevens voor alle rechtsopvolgers van Koper.

7. Opstelplaatsen voor auto's op de Grond - eigen terrein

7.1. Op de Grond dienen tenminste 2 opstelplaatsen voor auto's naast elkaar op eigen terrein te worden aangelegd met maximaal één (1) toerit en Koper verplicht zich jegens GEM Vroondaal en/of de Gemeente tot het handhaven van deze plaatsen.

7.2. De plicht tot handhaving van de opstelplaatsen geldt tevens voor alle rechtsopvolgers van Koper.

8. Vervreemdingsverbod

8.1. Koper is niet gerechtigd de Grond te vervreemden aan derden vóór de datum van Voltooiing dan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Verkoper en bij eventueel verkregen toestemming onder door deze alsdan te stellen voorwaarden.

8.2. Koper verbeurt door het enkele feit van overtreding van dit verbod een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van Verkoper ter grootte van € 100.000,--.

8.3. Verkoper kan zonder opgave van redenen de toestemming tot doorverkoop weigeren.

9. Terugleveringsplicht

9.1. Koper en Verkoper zijn overeengekomen, dat Koper op eerste aanzeggen van Verkoper de Grond aan Verkoper teruglevert in de staat waarin de Grond door Verkoper aan Koper per datum Aflevering is geleverd dan wel - ter keuze van Verkoper - met zich daarop bevindende fundering en bebouwing en wel geheel vrij van huur of andere gebruiksrechten, zowel van Koper zelf en/of van anderen, alsmede leeg en ontruimd, indien niet binnen de in deze Koopovereenkomst gestelde termijnen:

   a. een omgevingsvergunning is verkregen door Koper; danwel

   b. een aanvang met de bouw is gemaakt en/of Voltooiing heeft plaatsgevonden.

9.2. Ingeval Verkoper teruglevering vordert, zal Verkoper op datum Akte van levering aan Koper een bedrag ter grootte van de Koopprijs betalen voor de teruglevering van het eigendomsrecht van de Grond, tenzij uit een onafhankelijk taxatierapport blijkt, opgesteld door een door Koper en Verkoper aan te wijzen deskundige dat de waarde van de grond en eventuele fundering en bebouwing beneden het eerdergenoemde bedrag wordt geraamd. Het rapport zal tussen Koper en Verkoper gelden als bindend advies.

9.3. Koper en Verkoper zijn uitdrukkelijk overeengekomen dat de door Verkoper te vergoeden Koopprijs nimmer meer zal bedragen dan oorspronkelijke Koopprijs.

9.4. De kosten van het taxatierapport, alsmede de leveringskosten komen voor rekening van Koper.

9.5. Ingeval Grond en/of bebouwing op het moment van teruglevering niet vrij zijn van huur of andere gebruiksrechten, zowel van Koper en/of anderen en niet leeg en ontruimd komen alle kosten voor het beëindigen van deze gebruiksrechten en het ontruimen van de opstallen geheel voor rekening van Koper.

9.6. Koper zal in de Akte van levering aan GEM Vroondaal een onherroepelijke volmacht – zulks met de macht van substitutie - verstrekken tot juridische teruglevering van de Grond/Bouwkavel aan GEM Vroondaal. De Notaris zal de Akte van levering niet passeren alvorens aan GEM Vroondaal deze volmacht is verstrekt.

10. Boetebedingen

10.1. Op de in de Bijzondere Voorwaarden van deze overeenkomst genoemde verplichtingen is voor iedere verplichting het onderstaande boetebeding van toepassing.

10.2. Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting door Koper omschreven in de Bijzondere Voorwaarden, verbeurt Koper, na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal ten behoeve van de Gemeente Den Haag een onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,-- voor iedere overtreding, dan wel de boete zoals vermeld in artikel 15 van de AB 2008, indien laatstbedoelde boete hoger is dan € 50.000,--.

10.3. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal de Gemeente Den Haag het recht op vergoeding van de schade, die de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige verplichting, zoals in lid 2 aangegeven, in rechte nakoming te vorderen.

11. Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding

11.1. Al het in de Bijzondere Voorwaarden van deze Koopovereenkomst bepaalde zal, voor zover het een dulden of een niet-doen betreft, als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek in de Akte van levering worden opgenomen, waarbij zal worden bepaald dat degene(n) die van de eigenaar een recht tot gebruik van de Grond zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn.

11.2. Voor zover het in de Bijzondere Voorwaarden bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek kan worden aangemerkt, is Koper verplicht het in de Bijzondere Voorwaarden bepaalde, bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van de Grond, dan wel bij vestiging van een beperkt zakelijk recht op de Grond, aan de nieuwe eigenaar(en) dan wel zakelijk gerechtigde(n) op te leggen in de betreffende akte van overdracht of verlening van zakelijk recht, en die oplegging ten behoeve van GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal ten behoeve van de Gemeente Den Haag en haar rechtsopvolgers te aanvaarden, zulks op straffe van verbeurte aan GEM Vroondaal en bij afwezigheid van GEM Vroondaal ten behoeve van de Gemeente Den Haag van een direct opeisbare boete zoals vermeld in de AB 2008 voor iedere overtreding.