

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille dhr. E. Cassee
Auteur dhr. M. Matthijsse
Indiener dhr. A. Kuiper
Telefoon 023-5113927
E-mail: m.matthijsse@haarlem.nl
WZ-GM/ Reg.nr. 473798
Te kopiëren: Bijlage A, I t/m VI, B en C
B & W-vergadering van 26 februari 2013

## Onderwerp

Anterieure overeenkomst bouwplan “Beukenstraat”

## DOEL: Besluiten

De anterieure overeenkomst met de bijbehorende bijlagen A, I t/m VI en bijlage B wordt voorgelegd aan het college, omdat op grond van artikel 160 lid 1 e van de Gemeentewet het college bevoegd is tot alle privaatrechtelijke handelingen. Deze overeenkomst wordt ter informatie doorgestuurd naar de commissie Ontwikkeling.

---

## B&W

Het college van B&W besluit:

1. Het college besluit een anterieure overeenkomst met All-in Real Estate B.V. aan te gaan, voor het bouwplan ‘Beukenstraat’, gelegen in de Beukenstraat ex artikel 6.24 Wro.
2. De kosten van het besluit bedragen naar schatting €54.820,- De kosten zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst en worden daarmee gedekt in het kader van verplicht kostenverhaal.
3. De anterieure overeenkomst wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd en dit wordt gepubliceerd in de Stadskrant.
4. Dit besluit gaat ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.
5. De financiële verwerking van deze anterieure overeenkomst vindt plaats bij de berap 2013.

# Collegebesluit

**Onderwerp:** Anterieure overeenkomst bouwplan 'Beukenstraat'  
**Reg. Nummer:** WZ-GM/ 473798

## 1. Inleiding

Projectontwikkelaar All-in Real Estate B.V. is voornemens de locatie Beukenstraat (voormalig tuincentrum in de Beukenstraat) te herontwikkelen. De gewenste ontwikkeling paste niet in het vigerend bestemmingsplan Bomenbuurt, maar is wel opgenomen als binnenplanse wijzigingsmogelijkheid. All-in Real Estate B.V. heeft daarom een verzoek voor een binnenplanse vrijstelling ingediend en een omgevingsvergunning aangevraagd. Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente bij de binnenplanse vrijstelling te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor het project "Beukenstraat" geldt dat de kosten voor het opstellen van de binnenplanse wijziging middels de daarvoor geldende leges reeds wordt gedekt, daarnaast is met de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Schoten sectie B nummer nrs. 3855, 8042, 8043 geheel/gedeeltelijk, overeengekomen het kostenverhaal voor de verdere afwikkeling van ambtelijke begeleiding en grondoverdracht middels een anterieure overeenkomst te regelen. Het college besluit een anterieure overeenkomst met All-in Real Estate B.V. aan te gaan, voor het bouwplan 'Beukenstraat', gelegen in de Beukenstraat ex artikel 6.24 Wro.

Het college heeft reeds ingestemd met de binnenplanse bestemmingsplanwijziging en de omgevingsvergunning is verstrekt. Alle overige ambtelijke kosten die reeds zijn gemaakt en die in de toekomst bij de realisatie van het bouwplan nog moeten worden gemaakt, zullen voorzover niet reeds al uit de leges gedekt middels deze anterieure overeenkomst worden gedekt. De ontwikkelaar heeft omwille van de snelheid de overeenkomst reeds ondertekend. In deze nota wordt de anterieure overeenkomst met zijn bijlagen ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

## 2. Besluitpunten college

1. Het college besluit een anterieure overeenkomst met All-in Real Estate B.V. aan te gaan, voor het bouwplan 'Beukenstraat', gelegen in de Beukenstraat ex artikel 6.24 Wro.
2. De kosten van het besluit bedragen naar schatting €54.820,- De kosten zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst en worden daarmee gedekt in het kader van verplicht kostenverhaal.
3. De anterieure overeenkomst wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd en dit wordt gepubliceerd in de Stadskrant.
4. Dit besluit gaat ter informatie naar de commissie Ontwikkeling.
5. De financiële verwerking van deze anterieure overeenkomst vindt plaats bij de Berap 2013.

## 3. Beoogd resultaat

Dit besluit legt de afspraken vast over de kosten welke zijn gemoeid met het mogelijk maken van het bouwplan 'Beukenstraat', teneinde gemeentelijke medewerking te verlenen aan het bouwplan, alsmede de privaatrechtelijke aspecten omtrent het bouwplan.

#### **4. Argumenten**

- Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het sluiten van deze anterieure overeenkomst wordt voldaan aan de Wro.
- De ambtelijke kosten bedragen bij raming €54.820, exclusief btw, welke opgenomen zijn in de anterieure overeenkomst. Alle werkelijk gemaakte kosten worden verhaald op de ontwikkelaar. All-in Real Estate heeft hiermee ingestemd. Het kostenverhaal is derhalve verzekerd.
- Eveneens is overeengekomen dat de gemeente na oplevering de openbare ruimte in eigendom krijgt. Een klein hoekje van het plangebied is in gemeentelijk bezit, dit zal in eigendom overgaan naar de ontwikkelaar. Voor deze transacties zijn met de ontwikkelaar koopovereenkomsten gesloten.
- De ambtelijke kosten voor het beoordelen van de aanvraag van de omgevingsvergunning vallen niet onder de anterieure overeenkomst, maar worden gedekt uit de bouwleges.
- De anterieure overeenkomst wordt afgesloten op basis van het ingediende plan (zaaknummer 2012-0001136). In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat in geval van eventuele beroepsprocedures, dan wel andere gebeurtenissen die leiden tot een wezenlijk ander bouwplan ten aanzien waarvan de Gemeente extra ambtelijke inzet dient te leveren, zullen aanvullende financiële afspraken worden gemaakt.
- In het bestemmingsplan Bomenbuurt is reeds de wijziging naar woningbouw als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het collegebesluit van 13 november 2012 is het wijzigingsplan Beukenstraat gewijzigde vaststelling (SZ/RB 2012/441876) reeds vastgesteld.
- Met dit bouwplan wordt de Beukenstraat doorgetrokken, wel wordt de doorgaande weg voor autoverkeer onmogelijk gemaakt om extra verkeersaantrekkende werking in de straat te voorkomen.

#### **5. Kanttekeningen**

- In het oorspronkelijk ingediende plan waren onvoldoende parkeerplaatsen opgenomen. Na aanleiding van de inspraak is nu parkeren in een deel van de achtertuinen opgenomen in het bestemmingsplan en zullen parkeerplaatsen door de ontwikkelaar worden aangelegd op eigen terrein. Op deze wijze is het aantal parkeerplaatsen weer passend bij de huidige parkeernorm.

#### **6. Uitvoering**

- De zakelijk inhoud van de overeenkomst wordt voor een ieder ter inzage gelegd en dit wordt gepubliceerd in de Stadskrant.
- All-in Real Estate B.V. heeft reeds de overeenkomst getekend vóór de B&W-behandeling van de anterieure overeenkomst, waardoor daags na het B&W-besluit de anterieure overeenkomst afgesloten kan worden.

## **7. Bijlagen**

Bijlage A: Anterieure overeenkomst “Bouwplan Beukenstraat”, inclusief de bijlagen behorend bij bijlage A (zie artikel 1a) te weten;

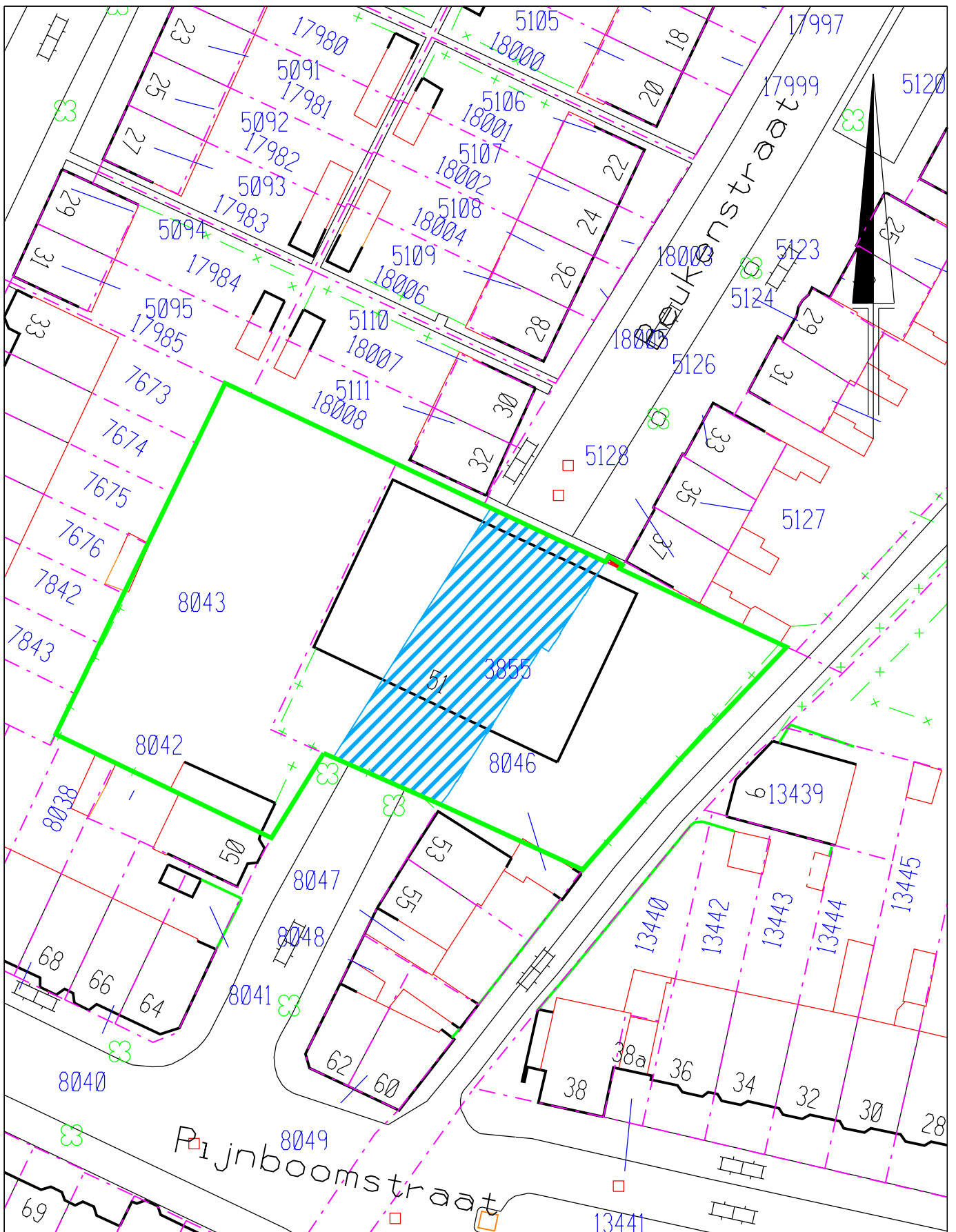
Bijlage I	Kaart Plangebied d.d 5 juli 2012 nr. 12733 A
Bijlage II	Plankostenscan d.d. 5 juli 2012 versie 20120705
Bijlage III	Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. 22 mei 2012
Bijlage IV	Concepttekst publicatie Overeenkomst
Bijlage V	Algemene Verkoopvoorwaarden
Bijlage VI	Verklaring Fiscaliteit





Bijlage B: Volmacht ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester



<b>Geo-informatie &amp; Basisregistraties</b>		<b>KAD.GEM.: Stn 01</b>		<b>Dienstverlening</b>    <b>Haarlem</b>
	Plangrens	<b>SECTIE:</b>	B	
	van ALL-IN REAL Estate B.V. naar de Gemeente Opp.= +/- 324 m <sup>2</sup>	<b>SCHAAL:</b>	1 : 500	
	van de Gemeente naar ALL-IN REAL Estate B.V. Opp.= +/- 1 m <sup>2</sup>	<b>DATUM:</b>	05-07-2012	
<b>Beukenstraat</b>	Kad. nrs. 3855 en 16786 beide ged.	<b>OPDR.NR.:</b>	12682	
		<b>TEK.NR.:</b>	12733 A	
		<b>GET.:</b>	LN	

Bijlage , behorende bij overeenkomst Beukenstraat

<b>Resultaatsheet ontwerp regeling plankosten exploitatieplan</b>				
Datum	5-7-2012	Complexiteit		100%
Gemeente	Haarlem			
Projectnaam	Beukenstraat			
Projectnummer	...			
Datum prijspeil	1-1-2010			
Looptijd project in jaren	3			
<i>Produkt/activiteit</i>	<i>uren</i>	<i>gemiddeld uren/week</i>	<i>euro's</i>	<i>euro's in %</i>
<b>Verwerving</b>	-	-	€ -	0%
1.1 Taxatie en aankoop onroerende zaak	-	-	€ -	0%
1.2 Ontheiligen van onroerende zaken	-	-	€ -	0%
1.3 Toepassen Wet voorkeursrecht gemeente	-	-	€ -	0%
<b>Stedenbouw</b>	17	0	€ 1.980	4%
2.1 Programma van Eisen	-	-	€ -	0%
2.2 Prijsvraag	-	-	€ -	0%
2.3 Masterplan	-	-	€ -	0%
2.4 Beeldkwaliteitsplan	-	-	€ -	0%
2.5 Stedenbouwkundig plan	-	-	€ -	0%
2.6 Inrichtingsplan Openbare ruimte	17	0	€ 1.980	4%
<b>Ruimtelijke Ordening</b>	90	1	€ 10.800	20%
3.1 Opstellen en procedure bestemmingsplan of project (afwijkings) besluit	-	-	€ -	0%
3.2 Opstellen en procedure wijziging	90	1	€ 10.800	20%
3.3 Opstellen en procedure exploitatieplan	-	-	€ -	0%
<b>Civiele en cultuur techniek</b>	-	-	€ 15.000	27%
4.1 Planontwikkeling	-	-	€ -	0%
4.2 Voorbereiding, toezicht en directievoering	-	-	€ 15.000	27%
<b>Landmeten/vastgoedinformatie</b>	-	-	€ -	0%
5.1 Kaartmateriaal	-	-	€ -	0%
<b>Communicatie</b>	-	-	€ -	0%
6.1 Omgevingsmanagement	-	-	€ -	0%
<b>Gronduitgifte</b>	-	-	€ -	0%
7.1 Gronduitgiftecontracten	-	-	€ -	0%
<b>Management</b>	176	1	€ 20.891	38%
8.1 Projectmanagement	101	1	€ 14.011	26%
8.2 Projectmanagementassistentie	76	1	€ 6.880	13%
<b>Planeconomie</b>	50	0	€ 6.149	11%
9.1 Planeconomie	50	0	€ 6.149	11%
<b>totaal</b>	<b>333</b>	<b>3</b>	<b>€ 54.820</b>	<b>100%</b>

↑  
opnemen in het exploitatieplan

Gemeente Haarlem  
Hoofdafdeling Wijkzaken  
Afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer



# Haarlem

Programma van Eisen  
Openbare Ruimte  
Beukenstraat

Gemeente Haarlem,  
Hoofdafdeling Wijkzaken,  
Afdeling Openbare  
Ruimte, Groen en Verkeer

Programma van Eisen  
Openbare Ruimte  
Beukenstraat

registratie	datum	status
PVE versie 1.2	22 mei 2012	Definitief



# Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	4
2	Algemene eisen .....	5
2.1	Ruimtelijke kwaliteit; ontwerp algemeen	5
2.2	Vloerpeilen	5
3	Verharding, verkeer en parkeren.....	6
3.1	Trottoirs	6
3.2	Bestrating	6
3.3	Parkeervakken	6
3.4	Afsluiting voor verkeer	7
4	Openbare verlichting .....	8
4.1	Sociale veiligheid	8
4.2	Te behouden of tijdelijk te verwijderen openbare verlichting	8
4.3	Aan- en afsluiten van de openbare verlichting	8
4.4	Nieuwe openbare verlichting	8
5	Riolering .....	9
5.1	Hoofdriool	9
5.2	Huisaansluitingen	9
5.3	Ontstoppingsstukken huisaansluitingen	10
5.4	Hemelwaterafvoer	10
5.5	Technische eisen	10
5.6	Afwijkingen	10
6	Revisie en overdracht .....	11

# 1 Inleiding

## Doelstelling

Dit Programma van Eisen is opgesteld om aan de (her) aanleg van de openbare ruimte rondom de sloop en nieuwbouw zodanige voorwaarden te stellen dat een veilige, goed te beheren openbare ruimte ontstaat met een goede ruimtelijke kwaliteit.

## Gevolgschade bouw(verkeer)

Voorafgaand aan het project is een opname gemaakt van de staat van de openbare ruimte rondom het plangebied en langs mogelijke aan- en afvoerroutes van bouwverkeer. Aan de ontwikkelaar wordt aangegeven welke wegen geschikt zijn als route voor bouwverkeer, en welke wegen daar absoluut ongeschikt voor zijn. Als na de afronding van het project blijkt dat vanwege bouwverkeer bovenmatige beschadiging is toegebracht aan de openbare ruimte, dan zal deze worden verhaald op de ontwikkelaar.

## 2 Algemene eisen

### 2.1 Ruimtelijke kwaliteit; ontwerp algemeen

Na de nieuwbouw zal de openbare ruimte worden hersteld, danwel opnieuw worden aangelegd, aansluitend op het straatprofiel aan weerszijden van de nieuwbouw. Het ontwerp en de ruimtelijke kwaliteit liggen daarmee vast.

### 2.2 Vloerpeilen

De maaiveldhoogte van de openbare ruimte is een vast gegeven, omdat deze moet aansluiten bij de omliggende openbare ruimte. Het bouwbesluit schrijft voor dat tussen maaiveld en dorpel / vloerpeil van de woningen slechts een miniem hoogteverschil mag bestaan.

Aangezien het maaiveldpeil niet te wijzigen is, dienen dorpel- en vloerpeil van de woningen conform het bouwbesluit aan te sluiten op het maaiveldpeil.

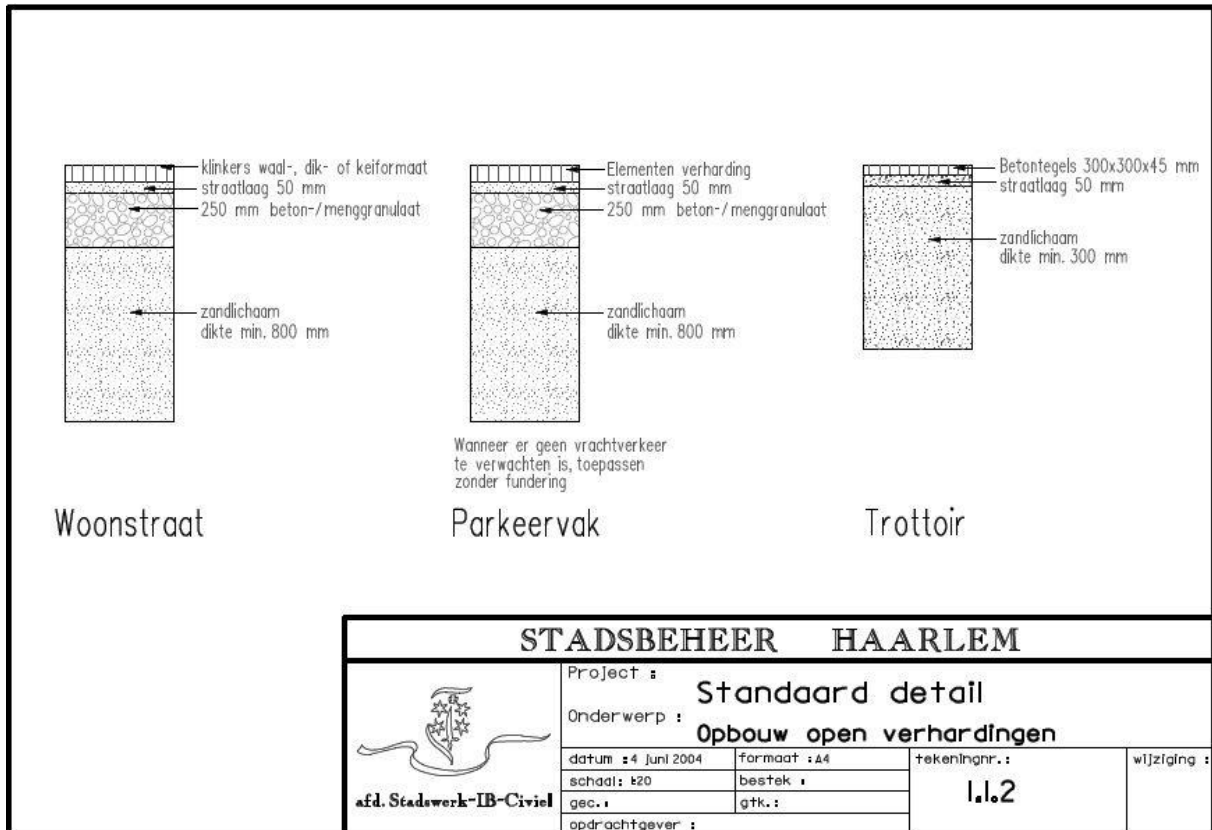
### 3 Verharding, verkeer en parkeren

#### 3.1 Trottoirs

Op de trottoirs wordt niet geparkeerd, deze hoeven dus alleen geschikt te zijn voor voetgangers.

#### 3.2 Bestrating

Waar in de fundatie van de bestrating wordt geroerd, bijvoorbeeld voor het vervangen of aanleggen van huisaansluitingen, dient deze weer te worden opgebouwd volgens onderstaande figuur. Nieuwe fundatie dient te worden aangebracht volgens onderstaand figuur.



De geul dient in gescheiden grondsoorten of verhardingen te worden ontgraven en in de juiste volgorde, met de bovenlaag vrij van puin, te worden teruggebracht.

De verdichtingsgraad van aangevulde sleuven dient minimaal 95% te zijn en/of 98% van de direct naastliggende grond.

Om verzakkingen te voorkomen dient de verdichting in lagen te geschieden van maximaal 30 centimeter, waarbij iedere laag afzonderlijk moet worden afgetrild.

#### 3.3 Parkeervakken

Conform de eis uit de omgevingsvergunning dienen in de openbare ruimte parkeervakken te worden aangelegd. Deze vakken dienen qua materiaalgebruik en vormgeving aan te sluiten bij de bestaande parkeervakken in de Beukenstraat. De maatvoering voor parkeervakken is beschreven in de ASVV. In het ontwerp dient een oplossing te worden gevonden voor het aansluiten van het noordelijk deel van de Beukenstraat (met parkeervakken) aan het zuidelijk deel van de straat, waar geen parkeervakken zijn aangebracht.

### 3.4 Afsluiting voor verkeer

Er zijn bewoners in de Beukenstraat die verzoeken om de straat niet-doorlopend voor verkeer te maken. Voor een fysieke afsluiting tegen doorgaand autoverkeer zijn vanuit de gemeente en de nood- en hulpdiensten geen bezwaren.

De Beukenstraat dient voor fietsverkeer wel doorgaand te zijn. De oplossing waarbij autoverkeer wordt geweerd en fietsverkeer door kan rijden, dient verkeersveilig te zijn en te zijn ontworpen en uitgevoerd conform de eisen uit de ASVV. Denk hierbij ondermeer aan de volgende aspecten:

- De fietsdoorsteek dient formeel te worden aangewezen als fietspad, zodat deze verboden is voor auto's. De gemeente neemt hiervoor een verkeersbesluit.
- De fietsdoorsteek dient herkenbaar te zijn als fietspad, dus uitvoering in rode betontegels 30x30 cm.
- Zorg dat auto's fysiek niet over het fietspad kunnen rijden (breedte en/of palen), en niet over het trottoir aan weerszijden.
- Er dienen verkeersborden te worden geplaatst conform de regels van het ASVV en de uitvoeringsvoorschriften BABW inzake verkeerstekens.  
[http://www.st-ab.nl/wettennr04/0352-100\\_Uitvoeringsvoorschriften\\_BABW\\_inzake\\_verkeerstekens.htm](http://www.st-ab.nl/wettennr04/0352-100_Uitvoeringsvoorschriften_BABW_inzake_verkeerstekens.htm)
- Indien paaltjes worden geplaatst in het fietspad om autoverkeer tegen te houden, dienen deze van het type 'Traffic' van fabrikant Velopa te zijn. Deze moeten worden uitgevoerd in signaalrood, met witte reflectiestrepen.
- Antiparkeerpalen op trottoirs van het zelfde type, maar in RAL-kleur 7016 met witte reflectiestrepen.
- Objecten in fietspaden dienen met markeringen in de bestrating te worden ingeleid, conform de voorschriften van het ASVV.
- Zorg er bij het opstellen van het lichtplan en/of de situering van de autostop voor dat deze locatie duidelijk verlicht is, dus bij voorkeur nabij een lichtmast.
- Maak de autostop zó dat alle benodigde parkeerplaatsen nog kunnen worden aangelegd, en ook praktisch kunnen worden gebruikt. Waar de aanleg ten koste van parkeerplaatsen gaat, moeten deze worden gecompenseerd.

## 4 Openbare verlichting

### 4.1 Sociale veiligheid

Delen van de openbare ruimte die voor publiek toegankelijk zijn, dienen altijd voldoende verlicht te zijn. Alleen binnen gebieden die met bouwhekken zijn afgezet mag de openbare verlichting zijn uitgeschakeld of verwijderd. De Beukenstraat aan weerszijden van de nieuwbouw blijft open voor verkeer, deze moeten dus altijd verlicht blijven.

### 4.2 Te behouden of tijdelijk te verwijderen openbare verlichting

Op grond van een door de ontwikkelaar op te stellen tekening met ondermeer de locatie van de bouwhekken wordt beslist welke lichtmasten tijdens de sloop en bouw kunnen blijven staan, en welke lichtmasten tijdelijk moeten worden verwijderd. De beslissing of masten kunnen blijven staan, of vanwege risico op beschadiging moeten worden verwijderd, ligt uiteindelijk bij de gemeente.

Als het tijdelijk verwijderen van masten tot gevolg heeft dat de voor publiek toegankelijke openbare ruimte buiten het bouwterrein onvoldoende verlicht is, worden op kosten van de ontwikkelaar de masten verplaatst of worden andere maatregelen getroffen om de sociale veiligheid te waarborgen.

### 4.3 Aan- en afsluiten van de openbare verlichting

Het afkoppelen en aansluiten van lichtmasten mag alleen worden uitgevoerd door of in opdracht van ZIUT, de eigenaar en beheerder van het netwerk voor openbare verlichting in Haarlem. Het is anderen absoluut niet toegestaan werkzaamheden te verrichten aan lichtmasten of de daarvoor bestemde kabels.

Contactpersonen bij ZIUT zijn [Eric.Huizinga@ziut.nl](mailto:Eric.Huizinga@ziut.nl) (06-29523108) en [Dick.schaapherder@ziut.nl](mailto:Dick.schaapherder@ziut.nl) (06-46360953).

### 4.4 Nieuwe openbare verlichting

Bij de aanleg van de bestrating tussen de nieuwbouw zal nieuwe openbare verlichting moeten worden geplaatst. De te plaatsen openbare verlichting dient van het type 'Patrimonium' te zijn, zoals deze is gebruikt in de Beukenstraat ten zuiden van het huidige tuincentrum. Op de locatie van het huidige tuincentrum zal ten behoeve van de openbare verlichting door of in opdracht van ZIUT nog een kabel moeten worden aangebracht.

De hoeveelheid masten en de precieze locaties dienen te worden bepaald aan de hand van een door de ontwikkelaar op te (laten) stellen lichtberekening. De verlichting dient in de nieuwe situatie te voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen. Daarbij wordt gelet op de gemiddelde lichtsterkte, de gelijkmatigheid van de verlichting en lichthinder in woningen.

Lichtmasten worden 45 cm. achter de trottoirband geplaatst. Haarlemse lichtmasten zijn in de deur voorzien van een zogeheten 'Kaalfix' sluiting. De masten dienen zo te worden geplaatst dat de monteur, als hij werkt aan de zekeringkast in de lichtmast, zicht heeft op het aankomend verkeer.

## 5 Riolering

### 5.1 Hoofdriool

Aan weerszijden van het huidige tuincentrum begint het riool, dat respectievelijk naar het noorden en het zuiden afloopt, in een inspectieput. Ten behoeve van de aansluiting van de nieuwe woningen dienen beide aanwezige rioolputten met elkaar te worden verbonden. Hierbij dient het nieuw aangelegde riool af te wateren naar het zuiden.

Wanneer niet beide putten met elkaar worden verbonden, maar bijvoorbeeld vanuit één put een rioolstreng wordt aangelegd, dient deze te eindigen met een inspectieput.

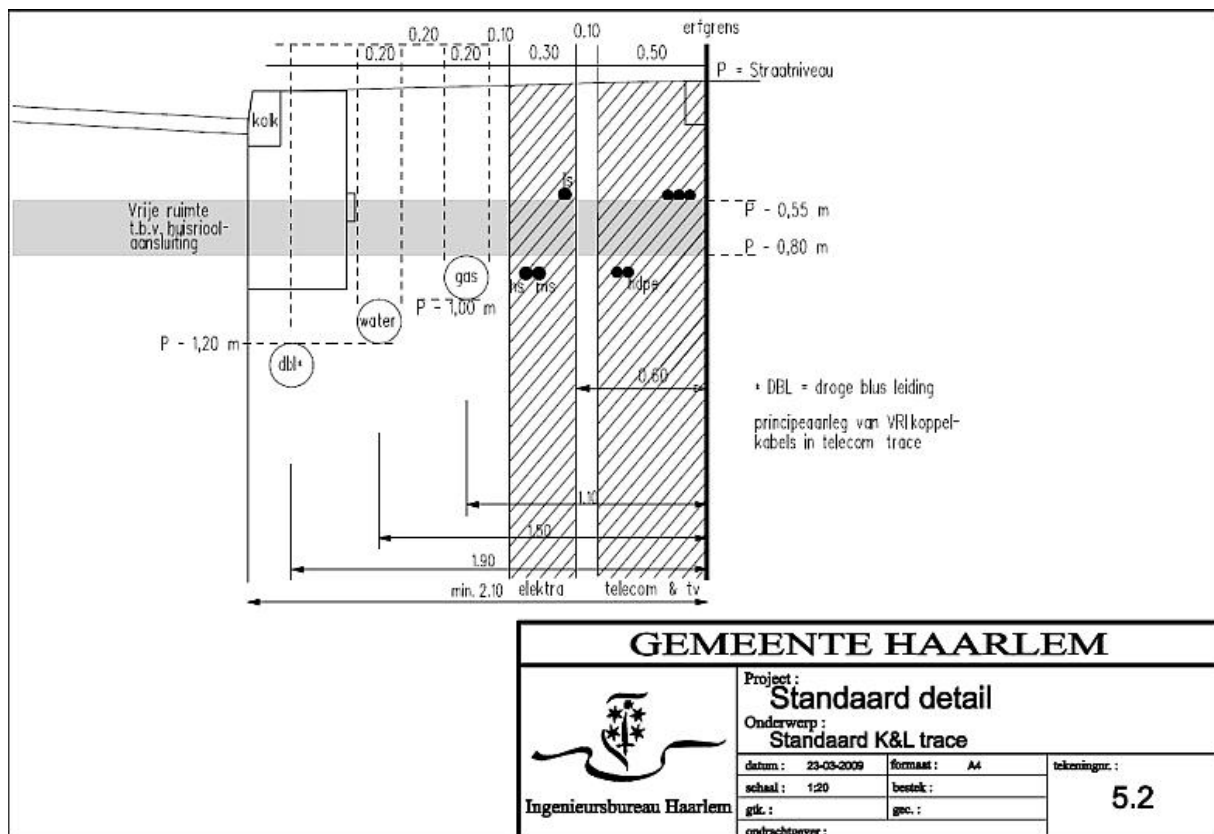
Een eventuele inspectieput dient te zijn uitgevoerd in beton. De putafdekking: conform inspectieput, met een mangat van ten minste  $\varnothing$  600mm. Bovenzijde putafdekking minimaal 300mm onder straatpeil (putrand min. 170 mm; stellaag min. 130mm). Het deksel dient van gietijzer te zijn, verkeersklasse 45, voorzien van opschrift RWA / DWA.

De toe te passen rioolbuis dient van beton te zijn, met een diameter van 300 mm. De huidige b.o.b.-dieptes zijn bij benadering respectievelijk  $-0,94$  NAP aan de noordzijde, en  $-1,00$  NAP aan de zuidzijde. Voorafgaand aan het aanleggen van het nieuwe riool en ten behoeve van het maken van de huisaansluitingen is het aan te bevelen dit in te laten meten.

### 5.2 Huisaansluitingen

Conform het bouwbesluit dient de huisaansluiting gescheiden uit de woning te komen. Aangezien het riool in de Oost-Indiëstraat een gemengd stelsel is, mogen de huisaansluitingen direct buiten de erfgrens worden samengevoegd.

De huisaansluiting dient bij de erfgrens ten minste 55 centimeter gronddekking te hebben, conform het Haarlemse standaard profiel voor kabels en leidingen.



De huisaansluitingen dienen in een afschot van ten minste 7 millimeter per meter naar het hoofdriool te liggen.

De huisaansluitingen dienen zo veel mogelijk bovenin het hoofdriool te worden aangesloten. Bij voorkeur recht boven het riool ('12 uur'), maar in ieder geval boven '10 uur' of '2 uur'.

### 5.3 Ontstoppingsstukken huisaansluitingen

In de huisaansluiting dient een ontstoppingsstuk te worden aangebracht. Deze dient in het trottoir te worden aangebracht. Breng deze zo dicht mogelijk bij de erfgrans (woning) aan als de kabels en leidingen dat toelaten. Als de kabels en leidingen conform standaard profiel liggen, zal dit in de praktijk neerkomen op een meter uit de erfgrans of gevel.

Het ontstoppingsstuk dient aan de bovenzijde een afsluitbare opening te hebben met een diameter van 160 millimeter. De opening dient een gronddekking te hebben van minimaal 50 centimeter.

### 5.4 Hemelwaterafvoer

Ten behoeve van de afvoer van hemelwater dienen op basis van een capaciteitsberekening (Leidraad Riolering) kolken te worden geplaatst. In de praktijk zal dit ongeveer neerkomen op een kolk per zestig meter straat.

Kolken dienen van fabrikant Nyloplast te zijn, klasse Y. Deze dienen te zijn voorzien van een cilindrisch stankscherm en PE bodem, met een nodulair gietijzeren trottoir- of straatkop en een PVC-Onderbak 315x125 mm. De kolk is van kunststof/gietijzer combinatie. In overleg met de gemeente Haarlem kan hiervan worden afgeweken, door aan te sluiten bij het type kolk dat ook elders in de Beukenstraat is gebruikt.

Wanneer de hemelwaterafvoer van een woning wordt aangesloten op de huisaansluiting, hou er dan rekening mee dat het riool een gemengd stelsel is. Ter voorkoming van stankoverlast dient in de aansluiting een stankafsluiter te worden opgenomen.

### 5.5 Technische eisen

In de onderstaande tabel is aangegeven wat de eigenschappen zijn van de toe te passen materialen:

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Kwaliteit	Bijzonderheden
Gemengde/DWA (droogweer afvoer) riolering	pvc(<500 mm) beton	bruin	SN8  sterkteklasse B45 / milieuklasse 5b	PVC: steekmoffen met rubbermanchet
Kolkleidingen	pvc	grijs	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
Huisafvoerleidingen DWA/gemengd	pvc	bruin	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet
Huisafvoerleidingen RWA	pvc	grijs	SN8	verbinding met steekmoffen met rubbermanchet

### 5.6 Afwijkingen

Afwijkingen dienen vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de technisch beheerder rioleringen van de gemeente Haarlem, de heer Gordon Rahman (023 - 511 3348) en / of de accountmanager van de afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer, de heer Donovan Mul (023 - 511 3375).



## 6 Revisie en overdracht

De openbare ruimte die in dit project wordt aangelegd komt bij de gemeente in beheer bij de afdeling Dagelijks Wijkbeheer en Techniek van de hoofdafdeling Wijkzaken. Om dit beheer goed te kunnen uitvoeren is het nodig om informatie te verstrekken over het over te dragen areaal.

### 6.1 Inspecties en overdracht

Tussen de realisatie of het herstel van de openbare ruimte en de overdracht naar de gemeente is een aantal stappen te onderscheiden.

#### *Vooropname*

Tijdens de uitvoering nodigt de ontwikkelaar de accountmanager van de gemeente uit bij één of meer vooropname(s). De accountmanager nodigt de betrokken (technisch) beheerders van de gemeente uit.

#### *Opname*

Voorafgaand aan de overdracht door de ontwikkelaar en/of ingebruikname van een stuk openbare ruimte, schouwt de projectleider van de ontwikkelaar met de accountmanager en door de accountmanager uitgenodigde betrokken (technisch) beheerders het werk en verzamelt de aanwijzingen van de gemeente. De ontwikkelaar bespreekt vervolgens deze aanwijzingen en zijn eigen punten met de aannemer. De aannemer verwerkt de aanwijzingen.

#### *Oplevering*

De aannemer levert zijn werk op aan de ontwikkelaar. Bij deze oplevering worden eventueel nog door de aannemer te herstellen gebreken genoteerd, inclusief een termijn waarbinnen deze dienen te zijn uitgevoerd. De aannemer levert vervolgens het werk op aan de ontwikkelaar, inclusief bijbehorende revisietekeningen en financiële afhandelingen. Dit alles wordt vastgelegd in een proces verbaal van oplevering.

#### *Overdracht*

Het door de aannemer opgeleverde werk, met de bijbehorende revisiegegevens, wordt door de ontwikkelaar overgedragen aan de accountmanager van de gemeente. Hierbij overhandigt de ontwikkelaar ook het ingevulde overdrachtsdocument. Nog door de ontwikkelaar te herstellen gebreken –waaronder dus in elk geval de restpunten uit het proces verbaal van oplevering of ingebruikname- worden bij deze overdracht genoteerd.

#### *Eindinspectie*

Na de afgesproken termijn voor het uitvoeren van genoteerde restpunten vindt een laatste inspectie plaats. De ontwikkelaar nodigt de accountmanager van de gemeente nogmaals uit om te verifiëren of de aanwijzingen zijn uitgevoerd.

### 6.2 Revisie

Bij de overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente dient de ontwikkelaar digitale revisietekeningen aan de gemeente te overhandigen. Hieronder vallen in ieder geval de uitgevoerde maaiveldinrichting in Microstation-formaat, een rioolinspectie en de huisaansluitingen van de riolering op x,y coördinaten ingemeten.

Bijlage IV d.d. 3 december 2012

Komt bij mededelingen mededelingenblad onder kopje **Ter Inzage (Na kopje: Ter Visie)**

Kennisgeving gesloten anterieure overeenkomst voor het perceel  
Beukenstraat 51 te Haarlem.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.24 lid 3 Wro alsmede 6.2.12. Bro delen Burgemeester en wethouders mede dat zij op (datum volgt nog)..... 2012 een anterieure overeenkomst hebben gesloten voor het perceel ter plaatse van Beukenstraat 51, kadastraal bekend gemeente Schoten sectie B nummer nrs. 3855, 8042, 8043 geheel/gedeeltelijk.

De overeenkomst betreft de realisatie van een bouwplan inhoudende 11 eengezinswoningen alsmede openbare ruimte inclusief parkeervakken.

De gemeente faciliteert het bouwplan middels een wijzigingsbesluit ex. artikel 3.6 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening, zoals voorzien in het vigerend bestemmingsplan Bomenbuurt.

De overeenkomst met bijlagen is te raadplegen op het Bestuurlijk Informatiesysteem (BIS) van de gemeente Haarlem, [www.haarlem.nl](http://www.haarlem.nl).

Met ingang van (volgt nog) .....a.s. ligt een overzicht met de zakelijke inhoud van de overeenkomst gedurende zes weken voor een ieder ter inzage bij de afdeling Dienstverlening Zijlsingel 1.

Over de overeenkomst kunnen geen zienswijzen worden ingediend.

Algemene  
Verkoopvoorwaarden  
van de gemeente Haarlem

## INHOUDSOPGAVE ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HAARLEM

INHOUDSOPGAVE ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN VAN DE GEMEENTE HAARLEM	1
<u>INLEIDING</u>	<u>3</u>
<u>HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN</u>	<u>4</u>
ARTIKEL 1.1 GELDIGHEID	4
ARTIKEL 1.2 DEFINITIES	4
ARTIKEL 1.3 TEKENING	4
<u>HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP</u>	<u>5</u>
ARTIKEL 2.1 GELDIGHEID VAN DE ARTIKELEN IN DIT HOOFDSTUK	5
ARTIKEL 2.2 STAAT VAN OVERDRACHT	5
ARTIKEL 2.3 OVERDRACHT EN AANVAARDING	5
ARTIKEL 2.4 RISICO-OVERGANG, BESCHADIGING TEN GEVOLGE VAN EEN NIET-TOEREKENBARE TEKORTKOMING	5
ARTIKEL 2.5 AANBETALING	6
ARTIKEL 2.6 BETALING KOOPSOM	6
ARTIKEL 2.7 LASTEN EN BELASTINGEN	6
ARTIKEL 2.8 PERCEELSOMSCHRIJVING, INMETING, TERREINGRENZEN	6
ARTIKEL 2.9 OVER- EN ONDERMAAT	6
ARTIKEL 2.10 RECHT OP VERREKENING BIJ INTENSIVERING VAN DE BEBOUWING	7
ARTIKEL 2.11 ONTBINDING IN GEVAL VAN VERONTREINIGING	7
ARTIKEL 2.12 GRONDWATERHUISHOUDING	7
ARTIKEL 2.13 KAPVERBOD	8
ARTIKEL 2.14 RADIO- EN TV-ANTENNES	8
ARTIKEL 2.15 FAILLISSEMENT EN BESLAG	8
ARTIKEL 2.16 HOOFDELIJKHEID	8
ARTIKEL 2.17 ONDEELBAARHEID	8
ARTIKEL 2.18 CONCERNBEDING	8
ARTIKEL 2.19 BOETEBEPALING	9
ARTIKEL 2.20 INFORMATIE EN ONDERZOEKSP LICHT	9
ARTIKEL 2.21 INDEXERING	9
<u>HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD</u>	<u>10</u>
ARTIKEL 3.1 GELDIGHEID VAN DE ARTIKELEN IN DIT HOOFDSTUK	10
ARTIKEL 3.2 BEBOUWING BIJ KOOPVEREENKOMSTEN	10
ARTIKEL 3.3 RECHT VAN TERUGKOOP BIJ NIET NAKOMING BOUWPLICHT	10
ARTIKEL 3.4 VERPLICHTING TOT ZELFBEWONING EN VERBOD DOORVERKOOP	11
ARTIKEL 3.5 AANLEG PARKEERPLAATS	11
ARTIKEL 3.6 ABC-BEPALINGEN	11
ARTIKEL 3.7 DOORSTROMINGSBEPALING	11
ARTIKEL 3.8 VERKOOPREGULERENDE BEPALING	12
ARTIKEL 3.9 VERBOD TOT VERKOOP AAN CONSUMENT	12
ARTIKEL 3.10 EERDERE INGEBRUIKNEMING	12
ARTIKEL 3.11 GEDOOGPLICHT	13
ARTIKEL 3.12 ERFDIENSTBAARHEDEN OVER EN WEER VOOR OPSTALLEN	13
ARTIKEL 3.13 OVERDRACHT VAN RECHTEN	13
ARTIKEL 3.14 ONTBINDINGSMOGELIJKHEID	13
ARTIKEL 3.15 VOORWAARDE VAN FINANCIERING	13
ARTIKEL 3.16 KETTINGBEDING	14
ARTIKEL 3.17 KWALITATIEVE VERPLICHTING	14
ARTIKEL 3.18 KWALITEIT BEBOUWING	14

## INLEIDING

In dit boekje staan vermeld de Modelbepalingen Verkoop zoals gehanteerd door de gemeente Haarlem.

Als u een koopovereenkomst voor grond of een gebouw met de gemeente sluit, dan is er altijd een aantal van deze bepalingen voor u van toepassing. Voor u is het van belang om vooraf na te gaan of u met deze bepalingen akkoord kunt gaan.

Besluit u bijvoorbeeld over te gaan tot aankoop van een stuk bouwgrond, dan zijn de hoofdstukken 1, 2 en meestal enkele artikelen uit hoofdstuk 3 voor u van toepassing. In de koopovereenkomst worden de hoofdstukken en artikelen die precies voor u gelden, opgenomen.

De koopovereenkomst is de overeenkomst met bijlage(n), waarin de met u te sluiten transactie staat omschreven. In de koopovereenkomst vindt u altijd kernbedingen en een enkele keer bijzondere bedingen. Kernbedingen zijn de namen van de koper en van de gemeente als verkoper, wat er wordt verkocht, de prijs en waarvoor de zaak is bestemd.

Bijzondere bedingen zijn extra artikelen die alleen in dat bijzondere geval in de overeenkomst worden opgenomen.

In artikelen 1.2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is een aantal definities opgenomen waarin de gebruikte begrippen staan omschreven. Die begrippen zijn in overeenstemming met de termen die in het Nieuw Burgerlijk Wetboek (per 1 januari 1992 van toepassing) zijn opgenomen.

Heeft u over deze modelbepalingen nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de afdeling Vastgoed.

## HOOFDSTUK 1: BEPALINGEN ALGEMEEN

### Artikel 1.1 Geldigheid

1. Deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren bij iedere koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en haar wederpartij(en) waarin ze zijn opgenomen en vormen daarmee één onverbreekelijk geheel.
2. Alleen die hoofdstukken en artikelen die in de koopovereenkomst zijn opgenomen, gelden tussen partijen.

### Artikel 1.2 Definities

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder

<b>aflevering</b>	feitelijk ter beschikking stellen van de onroerende zaak
<b>Algemene Verkoopvoorwaarden</b>	deze bepalingen van de gemeente Haarlem die bestemd zijn om te gelden bij gemeentelijke koopovereenkomsten waarbij de gemeente een onroerende zaak verkoopt
<b>grond</b>	de over te dragen grond die het object vormt van de koopovereenkomst
<b>ingebruikneming</b>	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de onroerende zaak beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in of op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingsonderzoek of een milieukundig bodemonderzoek valt hier echter niet onder en kan gebeuren zonder dat er sprake is van ingebruikneming.
<b>notariële akte</b>	de voor de overdracht vereiste akte van levering
<b>onroerende zaak</b>	de grond en/of de opstallen die het object van de koopovereenkomst vormen waarbij deze Algemene Verkoopvoorwaarden behoren
<b>overdracht</b>	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers
<b>koopovereenkomst</b>	de overeenkomst tot verkoop waarop deze Algemene Verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en waarbij de verkoper zich verbindt een onroerende zaak af te geven en de koper om daarvoor een prijs in geld te betalen.

### Artikel 1.3 Tekening

Van elke koopovereenkomst van een gemeentelijke onroerende zaak maakt een tekening deel uit waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.

## **HOOFDSTUK 2: BEPALINGEN VOOR KOOP**

### **Artikel 2.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk**

De artikelen 2.2 tot en met 2.21 gelden bij overeenkomsten tot verkoop van gemeentelijke onroerende zaken.

### **Artikel 2.2 Staat van overdracht**

1. De onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin zij zich bevindt op de datum van het verlijden van de notariële akte. Bij eerdere ingebruikneming wordt zij afgeleverd in de toestand waarin zij zich bevindt op de datum van ingebruikneming
2. De onroerende zaak wordt vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen overgedragen.
3. De verkoper staat er voor in dat zij gerechtigd is de eigendom over te dragen.
4. De verkoper geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning.

### **Artikel 2.3 Overdracht en aanvaarding**

1. De notariële akte wordt ondertekend binnen een maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. Indien partijen een latere datum overeenkomen, wordt de koopsom vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 1 maand na het tot stand komen van het gemeentelijk besluit tot verkoop. De keuze van de (bij voorkeur Haarlemse) notaris ligt bij de koper. Indien deze geen notaris kan of wil aanwijzen, wijst de verkoper een notaris aan volgens een systeem van toerbeurt.
2. De koper kan de onroerende zaak in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom alsmede eventuele rente volledig is betaald en de notariële akte is ondertekend.
3. In afwijking van lid 2 kan de koper het perceel met goetvinden van verkoper in gebruik nemen voor het in het lid 1 bedoelde tijdstip. Verkoper kan hieraan nadere voorwaarden stellen. In ieder geval zal de wettelijke rente verschuldigd zijn over de koopsom vanaf de datum van ingebruikname.
4. De ingebruikgeving kan tussen partijen worden vastgelegd door middel van een proces-verbaal van schouw.
5. Zolang de realisering van het project niet is verzekerd, kan van het bepaalde onder lid 1 worden afgeweken. De notariële akte wordt dan ondertekend binnen een door verkoper te bepalen termijn.

### **Artikel 2.4 Risico-overgang, beschadiging ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming**

1. De onroerende zaak is eerst met ingang van de dag van het passeren van de notariële akte voor risico van de koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil aan hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien de onroerende zaak ten gevolge van een niet-toerekenbare tekortkoming voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval voor de overeengekomen dag van het passeren van de notariële akte:
  - a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de koopsom aan koper op de overeengekomen dag van het passeren van de notariële akte de onroerende zaak aflevert in de staat waarin zij zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere, jegens derden toekomen; of

- b. verkoper verklaart de schade binnen een met koper in onderling overleg te bepalen termijn na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen dag van het passeren van een notariële akte verschuift naar de dag volgend op de dag waarop de overeengekomen termijn verstreken is: vindt herstel binnen de overeengekomen termijn niet naar genoegen van verkoper plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen na het verstrijken van die vier weken verklaart alsnog gebruik te maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval het passeren van de notariële akte op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna plaatsvindt.

### **Artikel 2.5 Aanbetaling**

1. De koper voldoet bij ondertekening van de koopovereenkomst een aanbetaling van 10 procent van de koopsom.
2. Dit bedrag wordt verrekend met de verschuldigde koopsom.
3. Indien het verkoopbesluit door Burgemeester en Wethouders niet tot stand komt, zal dit bedrag vermeerderd met een vergoeding voor gederfde rente, berekend naar het rentepercentage voor kortlopende leningen van de Bank voor Nederlandsche Gemeenten, worden terugbetaald.

### **Artikel 2.6 Betaling koopsom**

1. Uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte, dient volgens factuur de volledige koopsom en de eventueel verschuldigde Omzetbelasting te zijn voldaan aan de verkoper of de notaris die de akte verlijdt.
2. Indien de koopsom niet uiterlijk op de dag van de ondertekening van de notariële akte door de verkoper of de notaris is ontvangen, dan is de koper in verzuim en zal daarover, overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 BW zonder ingebrekestelling, over de periode vanaf die datum tot aan de datum van betaling wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW verschuldigd zijn.

### **Artikel 2.7 Lasten en Belastingen**

1. Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de koopovereenkomst en de overdracht en aflevering, waaronder begrepen de kosten van de kadastrale inmeting, zijn voor rekening van de koper.
2. Alle lasten en belastingen, welke van de onroerende zaak worden geheven, komen met ingang van 1 januari volgende op de datum van de notariële akte, voor rekening van de koper.

### **Artikel 2.8 Perceelsomschrijving, inmeting, terreingrenzen**

Voor de datum van de feitelijke ingebruikname van de onroerende zaak zullen de grenzen door verkoper met piketten in het terrein worden aangeduid en aan de koper op zijn verzoek worden aangewezen.

De koper machtigt de verkoper de kadastrale aanwijs aan het kadaster te verzorgen.

De koper verplicht zich bij het plaatsen of laten plaatsen van gebouwen en afrasteringen met de ambtenaar die daar het bouwtoezicht heeft, overleg te plegen over de juiste plaatsing binnen de grenzen van de onroerende zaak.

### **Artikel 2.9 Over- en ondermaat**

Verskil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die door de verkoper is aangegeven, wordt niet verrekend.



### **Artikel 2.10 Recht op verrekening bij intensivering van de bebouwing**

1. Indien in een later stadium de bebouwingsoppervlakten vergroot zullen worden, dient de koper voor deze vergroting alsnog een toebetaling te doen aan de gemeente op basis van de dan geldende gemeentelijke grondprijzen.
2. Koper is verplicht van zijn voornemen tot intensivering van de bebouwing melding te maken aan het Vastgoed, onverminderd hetgeen krachtens de Bouwverordening is vereist.

### **Artikel 2.11 Ontbinding in geval van verontreiniging**

1. De wederpartij (niet particulier) heeft tot aan de start van de fundering van de bouw op het betrokken perceel, of als dit perceel verkaveld wordt op de betrokken kavel, doch in geen geval langer dan 1 jaar na de koopovereenkomst, het recht de overeenkomst eenzijdig te ontbinden indien hij in het gekochte alsnog voor het milieu gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen aantreft, waarvan hij aannemelijk maakt dat deze al aanwezig waren op het tijdstip dat hem het bezit werd overgedragen en dat deze van zodanige aard zijn dat van hem niet kan worden gevergd dat hij, zonder dat wordt gesaneerd, de onroerende zaak aanvaardt (met name ook als door deze verontreiniging de realisering van de door partijen op het gekochte beoogde bestemming in gevaar komt).
2. Een recht op ontbinding bestaat niet indien de redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen de ontbinding en/of indien de verkoper zich (ook in geval van ernstiger verontreiniging) verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging of de schadelijke gevolgen daarvan.
3. Het vorenstaande laat onverlet het recht van de koper op schadevergoeding indien en voor zover daarvoor wettelijke of contractuele gronden zijn.
4. Niet als aan de verkoper toe te rekenen verontreiniging wordt aangemerkt, aanwezigheid van stoffen waarvan de verkoper op het tijdstip van bezitsoverdracht niet een verontreinigend karakter als bedoeld in deze bepaling behoefde aan te nemen op grond van de toen in dit opzicht bestaande gezaghebbende inzichten.

### **Artikel 2.12 Grondwaterhuishouding**

1. De koper zal op of nabij het verkochte geen wijzigingen in de grondwaterstand en of de grondwaterhuishouding brengen of doen brengen of aan derden gelegenheid geven tot het aanbrengen van zodanige wijzigingen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper.
2. Deze toestemming wordt schriftelijk door koper aan verkoper verzocht onder opgave van de plaats waar, de wijze waarop, de mate waarin en de periode gedurende welke verzoeker wijziging in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding wenst te brengen.
3. De koper licht de verkoper in omtrent al die aspecten die door verkoper relevant worden geacht om een gefundeerde beslissing te kunnen nemen op gemeld verzoek.
4. Verkoper is bevoegd bij het verlenen van toestemming daaraan voorwaarden te verbinden.
5. De in lid 4 bedoelde voorwaarden kunnen onder meer betrekking hebben op het houden van toezicht, de te gebruiken apparatuur, het treffen van voorzieningen ten behoeve van controle en van het voorkomen van schade en wat dies meer zij, alles voor rekening van koper.
6. Verkoper is te allen tijde bevoegd de verleende toestemming in te trekken en of de daarbij gestelde voorwaarden aan te vullen of te wijzigen indien de voorwaarden door verkoper aan koper gesteld niet stipt worden nageleefd of wanneer continuering van de toestemming en/of van de daarbij gestelde voorwaarden schade veroorzaakt aan of gevaar van schade oplevert voor personen of eigendommen van de gemeente Haarlem of van derden.
7. Aan de mondeling of schriftelijk gegeven aanwijzingen van degene die door verkoper is belast met het houden van toezicht, wordt meteen gevolg gegeven.

8. Het verlenen van toestemming, de daarbij gestelde voorwaarden, het geven van aanwijzingen, het intrekken van verleende toestemming of het wijzigen of aanvullen van de voorwaarden, een en ander als hierboven bepaald, laten onverkort:
  - a. de verplichting van koper en van anderen die wijziging brengen in de grondwaterstand of de grondwaterhuishouding schade ten gevolge van die wijziging aan personen of eigendommen van de gemeente of van derden voorkomen;
  - b. de aansprakelijkheid van de koper en van vorenbedoelde anderen tegenover de verkoper of derden, indien zodanige schade moest worden toegebracht.
9. Verkoper is niet gehouden tot enige schadeloosstelling jegens koper die, op of bij het gekochte, water aan de bodem onttrekt, indien deze schade wordt veroorzaakt ten gevolge van dit artikel of de op grond hiervan verleende toestemming.

### **Artikel 2.13 Kapverbod**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het zich eventueel op de verkochte grond bevindende bomenbestand zoveel mogelijk dient te worden gespaard en dat de zich op het verkochte bevindende bomen niet mogen worden gekapt tenzij hiervoor door verkoper krachtens de desbetreffende bepalingen van de Kapverordening van de gemeente Haarlem vergunning is verleend.

### **Artikel 2.14 Radio- en TV-antennes**

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in de gemeentelijke Bouwverordening de plaatsing van antenneconstructies slechts onder gepaalde voorwaarden is toegestaan.

### **Artikel 2.15 Faillissement en Beslag**

1. Indien koper voor het verlijden van de notariële akte
  - a. in staat van faillissement wordt verklaard; of
  - b. surséance van betaling heeft gekregen; of
  - c. executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is de verkoper bevoegd de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. Reeds betaalde gedeelten van de koopsom zullen worden terugbetaald zover ze het bedrag van de kosten en boeten ingevolge deze overeenkomst te boven gaan.

### **Artikel 2.16 Hoofdelijkheid**

Indien in de koopovereenkomst omtrent één en hetzelfde object meer dan één natuurlijke of rechtspersoon als wederpartij van de verkoper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de koopovereenkomst voortvloeien.

### **Artikel 2.17 Ondeelbaarheid**

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

### **Artikel 2.18 Concernbeding**

De koper staat er voor in dat de uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen tot een bepaald bedrag, handelen of nalaten, eveneens zullen worden nageleefd of nagekomen door tot dezelfde ondernemingsgroep behorende of feitelijk of juridisch gelieerde vennootschappen (daartoe is de overeenkomst mede ondertekend door .....mede-ondertekenenaar).

### **Artikel 2.19 Boetebepaling**

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst, na verloop van de in de gebrekestelling gestelde termijn, ten behoeve van de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom.
2. Daarnaast behouden de verkoper en koper het recht om bij niet-nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

### **Artikel 2.20 Informatie en onderzoeksplicht**

Onverminderd het overigens in de koopovereenkomst bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte de informatie te hebben verstrekt die door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht, alles onverminderd kopers eigen onderzoeksplicht.

### **Artikel 2:21 Indexering**

De bedragen voortvloeiend uit de in de koopovereenkomst opgenomen boetebepalingen worden jaarlijks herzien op basis van het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie voor werknemersgezinnen, zoals dat wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), jaar van verkoop = 100.

## **HOOFDSTUK 3: BEPALINGEN DIE UITDRUKKELIJK VAN KRACHT MOETEN WORDEN VERKLAARD**

### **Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk**

Elk van de artikelen 3.2 tot en met 3.18 is slechts geldig indien en voor zover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

### **GROEP BEBOUWING**

#### **Artikel 3.2 Bebouwing bij koopovereenkomsten**

1. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) of bijzondere of andere nader omschreven bebouwing kan betreffen.
2. Binnen 2 jaar na datum van het verlijden van de notariële akte moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn; zonodig kan deze termijn door verkoper worden verlengd.
3. Zolang niet is voldaan aan de verplichting van lid 2 mag de koper de grond niet zonder toestemming van verkoper vervreemden, met zakelijk genotsrechten bezwaren, verhuren of in erfpacht uitgeven. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
4. Lid 3 is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop door een hypotheekhouder ex artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek of door een andere schuldeiser en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
5. De in lid 3 bedoelde toestemming is verleend als de overdracht van de onderhavige grond geschiedt ter uitvoering van een tussen de in aanhef van deze akte genoemde koper en diens wederpartij(en) gesloten koop-aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die wederpartij verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde en in de daarbij vermelde tekening nader gedetailleerde opstallen te bouwen.
6. Lid 5 geldt uitsluitend voor de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde koper(s); niet voor diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel.
7. Indien na verloop van de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing wel is aangevangen maar nog geen 50% van de geschatte bouwtijd is verlopen, is de koper aan de verkoper een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van 10% van de koopsom.
8. Indien na verloop van de in lid 2 genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar meer dan 50% van de bebouwing gereed is, verleent verkoper uitstel van de bouwplicht voor de periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na afloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden, is de koper aan de gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig lid 7, onverminderd het recht van de verkoper om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.

#### **Artikel 3.3 Recht van terugkoop bij niet nakoming bouwplicht**

1. Indien de koper niet tijdig voldoet aan zijn bouwplicht is de koper verplicht om de gekochte grond op eerste vordering van verkoper aan verkoper terug te verkopen, tegen de bij aankoop aan verkoper betaalde koopsom. Op deze koopsom zal in plaats van vergoeding van kosten, schade en rente – behoudens vrijstelling – door de verkoper een gedeelte, groot 10% worden ingehouden en aan verkoper vervallen, terwijl bovendien voor eventueel verrichte werken generlei vergoeding van verkoper kan worden gevorderd.
2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van de gekochte grond – in de meest ruime zin – komen geheel voor rekening van terugverkoper.
3. De terugverkoper is verplicht binnen een door verkoper te bepalen termijn na de terugverkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de gekochte grond, bij gebreke waarvan dit door de gemeente op kosten van de terugverkoper zal geschieden.

### **Artikel 3.4 Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop**

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen.
2. Het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
  - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
  - b. executoriale verkoop;
  - c. schriftelijke ontheffing door verkoper als bedoeld in lid 4.
3. Lid 1 en 2 vervallen nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
4. Verkoper kan schriftelijke ontheffing verlenen van dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
  - a. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - b. overlijden van de koper op dienst echtgeno(o)t(e) of partner;
  - c. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
  - d. verhuizing, noodzakelijk door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.

### **Artikel 3.5 Aanleg parkeerplaats**

Koper verbindt zich tegenover de verkoper om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, op die gedeelten van de hierbij verkochte grond, welke op de gemelde tekening met de letter P zijn aangeduid, voor zijn rekening een van de openbare weg af met auto's toegankelijk parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.

Bij niet nakoming van de verplichting tot het aanleggen of in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) is koper aan de verkoper een boete verschuldigd van € 50,- voor elke dag dat koper in gebreke is.

### **Artikel 3.6 ABC-bepalingen**

De verkoper staat toe dat koper haar rechten op overdracht van de grond overdraagt aan de kopers van de woningen op de door haar te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder voorwaarde dat

- a. in de tussen koper en haar kopers te sluiten overeenkomsten de artikelen 2.13, 2.14, 3.2 en 3.3 van deze algemene verkoopvoorwaarden, integraal worden opgenomen;
- b. de koper zich tegenover de verkoper garant stelt voor de bouw waartoe zij zich tegenover de hiervoor bedoelde kopers heeft verplicht.

### **Artikel 3.7 Doorstromingsbepaling**

Kandidaat-kopers voor premiekoopwoningen worden geselecteerd door de gemeente Haarlem. De dan geldende verdelingscriteria van de gemeente Haarlem zijn van toepassing.

### **Artikel 3.8 Verkoopregulerende bepaling**

1. Indien de eigendom van de woningen binnen tien jaren na de datum van de notariële overdracht overgaat en bij de eigendomsovergang de waarde van de woning hoger is dan het bedrag van het verkrijgen in eigendom van de woning, betaalt de vervreemder een percentage van het verschil aan de gemeente waarin de woning is gelegen.  
In geval de eigendom van de opstal overgaat gedurende het eerste onderscheidenlijk het tweede, het derde, het vierde, het vijfde, zesde, zevende, achtste, negende of tiende jaar na de datum van de notariële overdracht, bedraagt dit percentage éénhonderd respectievelijk negentig, tachtig, zeventig, zestig, vijftig, veertig, dertig, twintig of tien procent.
2. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel is de waarde van de woning tenminste gelijk aan die van de tegenprestatie.
- 3.a. Voor de toepassing van het eerste lid van dit artikel wordt het bedrag van de kosten van het in eigendom verkrijgen van de opstal vermeerderd met de aankoopkosten (ca 10% van de aankoopsom), gecorrigeerd voor indexering zie b, en de door de eigenaar aangebrachte voorzieningen welke volgens de gemeente een toegevoegde waarde vertegenwoordigen.
- 3.b. De indexering bedoeld onder a. geeft aan hoeveel het globale kwartaalindexcijfer van de bouwkosten van woningen (maandstatistiek bouwnijverheid van het Centraal Bureau voor de Statistiek), laatstelijk bekend op de datum van de overgang van de eigendom, uitmaakt van het globale indexcijfer over het kwartaal waarin de datum van de eerste bewoning valt.
4. Lid 1 geldt niet indien de eigendom overgaat krachtens:
  - a. de boedelmenging of erfrecht;
  - b. scheiding van een huwelijksgemeenschap of nalatenschap;
  - c. scheiding door verbreking van een duurzame relatie anders dan echtscheiding, mits hiervoor een samenlevingscontract kan worden overlegd.
5. Dit artikel wordt bij elke vervreemding en bij elke vestiging van zakelijke genotsrechten daarop gedurende tien jaren na de datum van eerste bewoning woordelijk in de overdrachtsakte overgenomen.

## GROEP BEDRIJVEN

### **Artikel 3.9 Verbod tot verkoop aan consument**

1. Het is verboden het terrein of de daarop te stichten bebouwing te gebruiken of te laten gebruiken voor handelsdoeleinden waarbij levering van goederen of waren direct aan de consument plaatsvindt.
2. Bij overtreding van dit verbod zal koper een direct opeisbare boete verschuldigd zijn van € 2.500,- voor elke week waarin bedoelde overdracht aan de consument plaatsvindt of geconstateerd wordt, dit nadat de wederpartij terzake van de overtreding door de verkoper bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld.

## GROEP ALGEMEEN

### **Artikel 3.10 Eerdere ingebruikneming**

Het is koper toegestaan om de onroerende zaak per de in de koopovereenkomst genoemde datum in gebruik te nemen voordat de notariële akte is ondertekend. Indien de wilsovereenstemming omtrent de koopovereenkomst nog niet tot stand is gekomen door middel van een besluit daartoe door Burgemeester en Wethouders, is het risico dat de wilsovereenstemming niet tot stand komt voor koper. Indien de wilsovereenstemming niet tot stand komt, zal de koper de onroerende zaak weer, voor zover mogelijk, in de oorspronkelijke toestand aan de verkoper terugleveren.

### **Artikel 3.11 Gedoogplicht**

1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.
2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de verkoper op haar kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed.
4. De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke verkoper of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

### **Artikel 3.12 Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen**

1. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
2. Onder ander geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

### **Artikel 3.13 Overdracht van rechten**

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

### **Artikel 3.14 Ontbindingsmogelijkheid**

1. Koper heeft het recht om deze overeenkomst te ontbinden, indien uiterlijk op een in de koopovereenkomst aangegeven datum formeel (nog) geen bouwvergunning kan worden verleend.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven inroepen en aan de verkoper bekend maken.

### **Artikel 3.15 Voorwaarde van financiering**

1. Deze overeenkomst is ontbonden indien koper voor de in de koopovereenkomst genoemde datum geen hypothecaire lening onder naar de situatie op de geldmarkt redelijk te achten condities heeft kunnen verkrijgen, nodig voor de financiering van de aan hem verkochte onroerende zaak, en de daarop in eerste instantie te stichten bebouwing.
2. Bij vervulling van deze ontbindende voorwaarde zal de koper binnen zeven dagen na de bedoelde datum de ontbinding van de overeenkomst bij aangetekend schrijven aan verkoper inroepen en bekend maken.

### **Artikel 3.16 Kettingbeding**

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.
2. Bij niet-nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct opeisbare boete van € 25.000,- ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

### **Artikel 3.17 Kwalitatieve verplichting**

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 BW.

### **Artikel 3.18 Kwaliteit bebouwing**

De koper verklaart ermee bekend te zijn dat de kwaliteit van de toekomstige bebouwing door de Welstandscommissie zal worden getoetst.



De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. Cassee krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. ....2012, hierna te noemen: de Gemeente, verklaart hierbij dat:  
het door ALL-IN-REAL Estate BV aan de Gemeente over te dragen perceel in de Beukenstraat Haarlem, kadastraal bekend gemeente Schoten, sectie B, nummer 3855 ged., groot ca. 314 m<sup>2</sup>, zoals op tekening nummer 12733 A blauw gearceerd is weergegeven, zal worden ingericht als openbare weg.  
Deze gemeenschapsvoorziening wordt voor 100% gebruikt voor compensatiegerechtigde doeleinden. (Besluit van 25 januari 2012Nr. BLKB 2012/175M).

Datum:

Gemeente Haarlem,

.....  
E. Cassee

## Juridische Zaken

Datum

Onderwerp volmacht ondertekening overeenkomst

De heer drs. Ewout P. Cassee, wethouder van de gemeente Haarlem wordt hierbij gemachtigd, om ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van .....2013 , de Anterieure Overeenkomst Beukenstraat 51 te ondertekenen.

de burgemeester van Haarlem,

Mr. B.B. Schneiders