

GRONDVOORWAARDEN

voor het bouwplan Havezate Es te Hardenberg

bijlage als bedoeld onder 1 van de koop-/aannemingsovereenkomst

In de notariële akte van levering zullen, indien van toepassing voor de betreffende kavel, de navolgende erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen en/of kwalitatieve bedingen worden gevestigd dan wel opgelegd.

- A.**
1. Koper moet gedogen, dat (lantaarn)palen, kabels, aanduidingsbordjes, cai-kast(jes) en leidingen voor openbare doeleinden, op, in, aan of boven het verkochte en de daarop gestichte opstallen worden aangebracht en onderhouden. De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.
 2. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte is de eigenaar verplicht de in lid 1 van dit artikel genoemde bepalingen, alsmede de onderhavige bepaling, aan zijn wederpartij in de (notariële) akte van levering op te leggen en de overneming van die verplichtingen door de wederpartij te aanvaarden ten behoeve van de gemeente de, op straffe van verbeurte van een boete van € 50.000,00 (vijftig duizend euro) door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van de gemeente en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.
De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien binnen die tijd ten genoegen van Burgemeester en Wethouders is voldaan aan voormelde bepaling.
De gemeente ontslaat - mits de overdragende partij het in dit artikel bepaalde is nagekomen - de overdragende partij van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de hiervoor bedoelde bepalingen met ingang van de datum van overdracht.

B. Afscheiding

De Koper doet ten behoeve van de gemeente afstand van het bepaalde in de artikelen 5:46 en 5:49 BW, zodat de gemeente niet gehouden is bij te dragen in de kosten van een gezamenlijke erfafscheiding.

C. Hemelwater

1. Koper verplicht zich jegens de gemeente het op het verkochte vallende hemelwater niet via het (vuil)waterriool af te voeren. Koper dient hemelwater bovengronds (door middel van een beschikbaar gestelde uitstroomtegel) aan te bieden aangrenzend aan de inrit.
2. Bij niet nakoming van het in lid 1 van dit artikel genoemde verbod is de Koper aan de Gemeente een zonder rechtelijke tussenkomst opeisbare boete verschuldigd van € 125,-- (zegge: honderd vijftwintig euro) voor iedere dag dat het verbod wordt overtreden. In bijzondere omstandigheden kan het college van Burgemeester en Wethouders op schriftelijk en met redenen omkleed verzoek ontheffing van het verbod verlenen.
3. De gemeente is bevoegd de in lid 2 bedoelde boete jaarlijks te indexeren met het indexcijfer "CPI alle huishoudens", het eerste jaar van indexering is één (1) jaar na totstandkomen van deze overeenkomst.
4. De verplichting van de koper als bedoeld in lid 1 ten aanzien van het verkochte, zal overgaan op degene(n) die het verkochte (of een individuele bouwkavel) onder bijzondere titel zal verkrijgen en dat mede gebonden zal zijn degene(n) die van rechtsopvolger van koper een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

5. Overeenkomstig het bepaalde in art. 6:252 tweede lid Burgerlijk Wetboek wordt, teneinde de werking van het in het in dit artikel bedoelde beding tot stand te brengen, het als kwalitatief beding opgenomen in de notariële akte van levering en wordt een afschrift van die akte ingeschreven in register 4 van de Landelijke Openbare Registers van het Kadaster.

D. Bestaande boom/bomen op het verkochte

Koper is ermee bekend en accepteert dat de bestaande boom/bomen, zoals deze op het kavelpaspoort staan aangegeven, op het verkochte staat/staan. Koper zal de gemeente hierover nimmer kunnen aanspreken en vrijwaart de gemeente dienaangaande.

E. Bomen nabij/op erfgrens

Zoals is aangegeven op het kavelpaspoort bevinden zich op of binnen 2 meter van de erfgrens, bomen waarvan de takken over de erfgrens van het verkochte kunnen (gaan) hangen. Koper zal de gemeente hierover nimmer kunnen aanspreken en vrijwaart de gemeente dienaangaande.

F. Zelfstandig recht van opstal (geldt voor de kavels 12, 13, 14, 22, 23, 24, 25, 36, 37 en 38)

1. Ten laste van de kavel (hierna: het registergoed) en ten behoeve van de gemeente Hardenberg (hierna: opstaller) wordt een recht van opstal gevestigd inhoudende het recht om in, op, aan of boven het registergoed door of namens de opstaller aan te leggen, te hebben, te gebruiken, in stand te houden, te wijzigen, uit te breiden, te vervangen en weg te nemen, alle leidingen en bijbehoren ten behoeve van drainage en (druk)riolering. Het recht van opstal heeft betrekking op het gedeelte van het registergoed dat schetsmatig op een aan deze akte gehechte situatieschets is aangeduid. De breedte van de opstalrecht-strook bedraagt tweehonderdvijftig (250) centimeter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding (totale breedte vijfhonderd (500) centimeter).
2. Het is koper (hierna: eigenaar) niet toegestaan op, in of boven de beschreven strook grond bouwwerken op te richten, goederen, waaronder begrepen afvalstoffen, op te slaan, gesloten wegdek aan te brengen, ontgrondingen te verrichten, rioleringen dan wel leidingen of kabels aan te brengen, bomen of diepwortelende struiken te planten dan wel voorwerpen de grond in te drijven, of aan een derde toestemming tot zulk een handeling te verlenen zonder schriftelijke toestemming van opstaller. Opstaller zal nimmer op onredelijke gronden weigeren medewerking te verlenen.
3. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaart eigenaar, te vestigen ten behoeve van de opstaller, die bij deze aanvaardt, het hiervoor omschreven recht van opstal, met dien verstande dat de uitoefening van het recht van opstal door partijen zodanig is ingesnoerd dat de opstaller alle uit het recht van opstal voortvloeiende rechten alleen kan uitoefenen ten aanzien van het op de hiervoor bedoelde tekening met streeparcering aangegeven gedeelten, welke tekening wel voor inschrijving zijn bestemd. Uiteraard zien de uit het recht van opstal voortvloeiende verplichtingen dan ook alleen op dat gedeelte.
Het recht van opstal op het hiervoor vermelde registergoed wordt verkregen met alle erfdiensbaarheden, zowel die ten nutte als ten laste van het registergoed en alle eventuele andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen die op het registergoed betrekking hebben.
4. **Tegenprestatie**
Voor het vestigen van het recht van opstal is door de gemeente Hardenberg geen tegenprestatie jegens de Koper verschuldigd
5. **Bepalingen betreffende het recht van opstal**
Ter zake het recht van opstal gelden de navolgende bepalingen:
Duur van het recht van opstal
Het recht van opstal gaat in bij juridische levering van de kavel - deze datum hierna te noemen: "de ingangsdatum"- en is eeuwigdurend. De eigenaar zal het recht van opstal niet tussentijds kunnen opzeggen, behoudens in de gevallen in de wet bepaald. De opstaller zal het recht van opstal tussentijds kunnen opzeggen.

Retributie.

Opstaller is geen retributie aan de eigenaar verschuldigd.

Geen vergoedingsrecht bij einde recht van opstal door opzegging.

De opstaller die tot opzegging van het recht van opstal overgaat, heeft geen recht op vergoeding van de waarde van nog aanwezige werken ten tijde van de opzegging. Eigenaar en opstaller bepalen gezamenlijk omtrent eventuele verwijdering van de werken.

Garanties

Eigenaar garandeert:

- a. dat hij ten tijde van de vestiging bevoegd is tot vestiging van het recht van opstal en dat het registergoed vrij is van retentierecht en beslagen of inschrijvingen daarvan.
- b. dat het registergoed thans geheel vrij van huur en/of pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd is. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- c. dat hij niet bekend is met feiten die erop wijzen dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het beoogde gebruik door opstaller of waarvan het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
- d. dat hem niet bekend is dat in het registergoed tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;
- e. dat aan hem van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het registergoed zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
- f. dat aan hem betreffende het registergoed geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend is:
 1. als beschermd monument, stads- of dorpsgezicht in de zin de Erfgoedwet;
 2. als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- g. dat aan hem niet bekend is dat het registergoed is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- h. dat het registergoed niet is betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;
- i. dat geen verplichtingen bestaan ten opzichte van derden uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
- j. dat op het registergoed geen andere dan de gebruikelijke zakelijke belastingen rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- k. dat aan hem geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 bekend zijn;
- l. dat hem niet bekend is dat ten aanzien van het registergoed beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen;
- m. dat zijn recht op het registergoed niet voorwaardelijk is en niet onderworpen is aan een tijdsbepaling.

6. Overige bepalingen

Conformiteit

Opstaller zal in/op/aan het registergoed leidingen ten behoeve van (druk)riolering aanbrengen en gebruiken. Het is opstaller niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijk gronden niet is toegestaan. Het risico voor het al of niet verkrijgen van vergunningen of toestemming door opstaller is geheel voor rekening van opstaller. De eigenaar levert het registergoed met de feitelijke eigenschappen waarvan de opstaller hem heeft medegedeeld, dat zij van belang zijn voor het hierboven genoemde gebruik door hem. Voor het overige

staat de eigenaar niet voor de aanwezigheid van eigenschappen van het registergoed in, behoudens die eigenschappen, waarvan de eigenaar weet, dat zij ontbreken, terwijl de eigenaar kan vermoeden dat de opstaller de aanwezigheid verwacht.

Risico.

Vanaf het tijdstip van vestiging van het recht van opstal draagt opstaller het risico.

Oppervlakte

Indien de grootte en/of verdere omschrijving van het registergoed niet juist of niet volledig is, ontleent noch eigenaar noch opstaller daaraan enig recht.

---/---