



## Advies aan burgemeester en wethouders

Registratienummer Z-13-23525 / ADV-13-03340  
Auteur [REDACTED] - [REDACTED]  
Afdeling Planontwikkeling en regie  
Bestuursbericht j/n  
Openbaar Ja  
Vanaf 9 december 2013  
Portefeuillehouder Jan Christiaan Goudbeek  
Bijlagen

Onderwerp:

Aan- en verkoop grond bij [REDACTED] Nieuwerbrug

Samenvatting:

Verkoop van een voormalige volktuin en aankoop van een strookje grond bij [REDACTED] in Nieuwerbrug

### GEMANDATEERD AAN HET AFDELINGSHOOFD

Beslispunten advies:

- Instemmen met de verkoop van een perceel grond van 100 m<sup>2</sup>
- Instemmen met de aankoop van een strookje grond van 20 m<sup>2</sup>

### **Wat is de aanleiding?**

Verzoek van de heer [REDACTED] te Nieuwerbrug om een perceel grond te mogen aankopen naast zijn eigendom. Daarnaast het verzoek aan de gemeente om een strook grond aan te kopen.

### **Wat willen we bereiken en voor wie?**

Overgaan tot verkoop van het gewenste perceel en overgaan tot aankoop van een strook grond, grenzend aan een eerder aan de heer [REDACTED] verkocht perceel.

### **Wat gaan we daarvoor doen?**

In de kern van Nieuwerbrug ligt een perceel gemeentegrond welke in het verleden in werd verhuurd als volkstuintjes. Het perceel bevindt zich achter de woningen [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED]. Enkele jaren geleden is een deel hiervan verkocht aan aanwonenden. Op dit moment wordt er nog slechts 1 perceel verhuurd als volkstuin. De omliggende percelen zijn particulier eigendom of eigendom van Mozaïek Wonen. De huurster van de laatste volkstuin, mevrouw [REDACTED] heeft aangegeven de huur te willen beëindigen.

De heer [REDACTED] woont aan de [REDACTED]. Zijn perceel grenst aan de volkstuin. De heer [REDACTED] wil de volkstuin graag aankopen van de gemeente. Bovendien wil hij graag dat de gemeente een strookje grond van hem terugkoopt. Dit betreft een strookje grond van een groter perceel wat in 1999 door de gemeente aan de heer [REDACTED] is verkocht.

De verzoeken zijn voorgelegd aan de betrokken afdelingen. Er kan worden ingestemd met verkoop van de volkstuin.

Het aan te kopen strookje grond is een kadastraal onlogische deel wat is ontstaan doordat bij de uitmeting is ingestemd met een perceelsgrens gelijk aan de zijkant van de aanwezige heg. De brandpoort is hierdoor ter hoogte van het perceel van de heer [REDACTED] 1 meter smaller. Het is dan ook gewenst om dit strookje terug te kopen zodat de poort weer overal even breed zal zijn.

Aan- en verkoop geschiedt op grond van de Nota uitgifte openbaar gebied.

Het te verkopen perceel is ca. 100 m<sup>2</sup>.

Het aan te kopen perceel is ca. 20 m<sup>2</sup>.

De prijs per m<sup>2</sup> bedraagt in 2013 € 140,= per m<sup>2</sup> k.k.

Naast de gebruikelijke voorwaarden zal in de aankoopovereenkomst worden opgenomen dat de aanwezig heg vóór de datum van transport moet zijn verwijderd door en op kosten van de heer [REDACTED].

### **Wat zijn de alternatieven?**

Het alternatief is niet verkopen en een nieuwe huurder zoeken voor de volkstuin.

### **Welke integrale afwegingen zijn gemaakt en wie zijn betrokken?**

Omdat dit een volkstuin betreft heeft overleg plaatsgehad met de afdeling R&B.

### Wat zijn de PIJOFAC consequenties?

Onderdeel	Uitwerking
Personeel	geen
Informatie	Na besluitvorming de heer [REDACTED] een aanbod doen; bovendien de afdeling R&B berichten dat de volkstuin kan worden opgeheven.
Juridisch	Getoetst aan de Nota uitgifte openbaar gebied
Organisatie	Er vervalt 1 volkstuin in Nieuwerbrug
Financieel	Na aan- en verkoop blijft voor de gemeente een opbrengst over van ca. € 10.000,=
Automatisering	Geen
Communicatie	Na besluitvorming de heer [REDACTED] een schriftelijk aanbod doen

### Tekst raadsinformatiebrief

Het betreft uitvoering van het beleid. De raad hoeft niet te worden geïnformeerd.

### Consequenties voor andere beleidsterreinen:

Er kan 1 volkstuin minder worden verhuurd.

### Wat is het vervolg en eventuele risico- en beheersmaatregelen?

geen

**KOOPOVEREENKOMST****De ondergetekenden:**

**A. de heer** [REDACTED] **Nieuwerbrug** (hierna te noemen: verkoper);

en

**B. de gemeente Bodegraven-Reeuwijk**, zetelende Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven, ten dezen krachtens artikel 160 eerste lid, sub e en artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. C. van der Kamp, in zijn hoedanigheid van burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van Z-13-23525/ADV-13-03340, d.d. 19 december 2013 (hierna ook te noemen: de gemeente of koper);

**verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

verkoper verkoopt bij deze aan koper die van verkoper in koop aanneemt een perceelsgedeelte grond ter grootte van ongeveer **20 m<sup>2</sup>**, kadastraal bekend gemeente Bodegraven [REDACTED] [REDACTED] gelegen **nabij** [REDACTED] [REDACTED] een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen ondertekende situatietekening, voor de prijs van € 140,= per m<sup>2</sup>, (prijspeil 2013), zulks tegen een totale koopsom van **€ 2.800,= k.k.**

**ALGEMENE VOORWAARDEN (A)****Artikel 1 Algemene Voorwaarden**

- 1.1 Op deze overeenkomst zijn met betrekking tot het verkochte van toepassing de "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte" van 1 januari 2013 (hierna te noemen "Algemene voorwaarden"), behorende bij de Nota Openbare Ruimte 2013, zoals op 18 december 2012 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van Bodegraven-Reeuwijk.
- 1.2 Het onder 1 bepaalde geldt behoudens voor zover de Bijzondere voorwaarden in deze overeenkomst daar krachtens artikel 2.1 van de Algemene voorwaarden van afwijken en voorts onder zodanige Bijzondere voorwaarden als burgemeester en wethouders voor iedere uitgifte met de koper zijn overeengekomen.
- 1.3 De onder 1 bedoelde Algemene voorwaarden, waarvan koper van verkoper een exemplaar heeft ontvangen, wordt geacht van deze overeenkomst integraal deel uit te maken.





BEHOORT BIJ OVEREENKOMST D.D. ; .....14-01-'14

DE VERKOPER :

DE GEMEENTE :



## **GEMEENTE BODEGRAVEN-REEUWIJK**



AAN TE KOPEN VAN :



PLAATSELIJK BEKEND : Naast

KADASTRAAL BEKEND : (ged.)

GROOTTE : ca. 20 m<sup>2</sup>

GET. :

D.D : 011013

SCHAAL : 1:500



# Algemene voorwaarden

## verkoop openbare ruimte

Vastgesteld 18-12-12

Behorende bij de koopovereenkomst [redacted] Nieuwerbrug (verkoop aan de gemeente Bodegraven-Reeuwijk)

Paraaf koper:

[redacted]

paraaf verkoper:

[redacted]

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk



# Algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2013

## Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

aanbieding/aanbod	de brief en/of de conceptovereenkomst met bijlagen waarin de gemeente, tegen een bepaalde prijs openbare ruimte aan de gegadigde aanbiedt;
aanvraag	schriftelijk verzoek waarin te kennen wordt gegeven dat men openbare ruimte wenst te gebruiken;
aanvrager	degene die middels een schriftelijke aanvraag te kennen geeft dat hij openbare ruimte wenst te gebruiken;
aanvaarding	het accepteren van het aanbod door aanvrager door ondertekening van de koopovereenkomst;
akte	de notariële akte van levering van een door de gemeente verkocht perceel openbare ruimte;
besluit tot uitgifte	het besluit van burgemeester en wethouders tot uitgifte van openbare ruimte;
bijzondere voorwaarden	de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte geldende voorwaarden, vermeld in de (concept)koopovereenkomst;
burgemeester en wethouders	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
erfdienstbaarheid	een last waarmee een perceel (dienend erf) ten behoeve van een ander perceel (heersend erf) is bezwaard;
gemeente	de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
ingebrekestelling	het officieel door een schriftelijke aanmaning verklaren dat iemand zijn aangegane verplichtingen niet is nagekomen, waarvoor een termijn wordt gesteld om alsnog na te komen;
ingebruikneming	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de openbare ruimte beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in en op uit te voeren of er een erfafscheiding omheen te zetten;

kettingbeding	een beding tussen verkoper en koper van openbare ruimte, waarbij de koper niet alleen een bepaalde verplichting op zich neemt, maar zich bovendien verplicht om dezelfde verplichting op te leggen aan zijn rechtsopvolgers, alsmede om zijn rechtsopvolgers te verplichten de bewuste verplichting weer aan hun rechtsopvolgers op te leggen;
koopsom	de koopprijs van de openbare ruimte zonder de bijkomende kosten;
koper	de verkrijger van openbare ruimte/het perceel;
kwalitatieve verplichting	de verplichting iets te dulden of niet te doen met betrekking tot het perceel;
levering	de rechtshandeling waardoor de gemeente een perceel openbare ruimte aan de koper in eigendom overdraagt;
notariële akte	de voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering;
opvolgend verkrijger	degene die middels koop of anderszins een perceel verkrijgt ten aanzien waarvan bepalingen ten behoeve van de gemeente van kracht zijn;
overeenkomst	de schriftelijk vastgelegde afspraken en voorwaarden;
openbaar lichaam	overheidsorgaan dat is belast met een deel van de publieke zorg in de samenleving;
openbare ruimte	het gebied, eigendom van de gemeente dat kan bestaan uit gras- en groenstroken alsmede de eventueel daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen, verhardingen alsmede eventueel (aangrenzend) water;
overdracht	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers;
het perceel	de openbare ruimte dat krachtens een besluit van burgemeester en wethouders is of wordt verkocht;
verkrijger/koper	de koper van openbare ruimte;
vervreemden	het verkopen en in andere handen overdragen
recht van opstal	het zakelijk recht om in, op of boven het aan koper verkochte, gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te verkrijgen;
zakelijk recht	recht dat onmiddellijke beperkte heerschappij over een zaak (= voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten, bijv. grond) geeft. Voorbeelden van zakelijke rechten zijn erfdienstbaarheden en recht van opstal.

## Artikel 2 Algemene en Bijzondere voorwaarden

- 2.1. De gemeente geeft openbare ruimte uit met toepassing van deze Algemene Voorwaarden, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van burgemeester en wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor iedere verkoop met de koper zijn overeengekomen.
- 2.2. Burgemeester en wethouders kunnen, al dan niet op een daartoe strekkend verzoek van de koper, één of meer Algemene of Bijzondere Voorwaarden waaronder de openbare ruimte is uitgegeven, buiten toepassing verklaren. Aan het buiten toepassing verklaren kunnen voorwaarden worden verbonden.

## Artikel 3 Aanvraag en aanbidding

- 3.1 Aanbidding geschiedt, op aanvraag, schriftelijk door of namens burgemeester en wethouders in de vorm van een koopovereenkomst met tekening en de algemene voorwaarden. Een aanbidding wordt steeds gedaan nadat burgemeester en wethouders positief op de aanvraag hebben besloten.
- 3.2 Aanvaarding van het aanbod geschiedt uitsluitend door binnen zes weken na datum van toezending van de overeenkomst, deze geparafeerd, ondertekend en ongewijzigd te retourneren aan de gemeente.
- 3.3 Er is geen overeenkomst tot stand gekomen indien de termijn, genoemd in artikel 3.2 wordt overschreden en/of indien er wordt afgeweken van het aanbod, tenzij de gemeente alsnog onverwijld aan koper bevestigt dat, ondanks termijnoverschrijding of afwijking van het aanbod van koop, met de aanvaarding kan worden ingestemd. Zonder de in de vorige zin genoemde bevestiging is de gemeente vrij de openbare ruimte aan een andere gegadigde aan te bieden.

## Artikel 4 Staat van overdracht

- 4.1 Koper wordt geacht het hem verkochte terrein volkomen te kennen en heeft, behoudens het gestelde in artikel 9.2, nimmer aanspraak op vergoeding van schade wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, bestemming, belending of wegens andere redenen.
- 4.2 De grond wordt door verkoper overgedragen en door koper aanvaard in de staat, waarin het zich bij het door beide partijen ondertekenen van de akte, bevindt.
- 4.3 Het perceel wordt door de gemeente overgedragen vrij van hypotheek en beslagen, huur, pacht of andere gebruiksrechten. Voor zover de gemeente bekend is het perceel niet belast met erfdienstbaarheden, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen. Mocht bij notariële overdracht evenwel blijken dat ten aanzien van het perceel erfdienstbaarheden of anderszins gelden, dan geeft dat koper in beginsel geen recht op ontbinding, tenzij de aanwezigheid ervan een grote belemmering vormt voor het beoogde gebruik.

## Artikel 5 Juridische en feitelijke levering

- 5.1 De notariële akte van levering dient te worden verleden binnen twee maanden na verzending van de brief waarbij de gemeente de door haar ondertekende koopovereenkomst retourneert aan koper.

- 5.2 De akte van levering zal worden opgemaakt en worden verleden bij een door koper aan te wijzen notaris.
- 5.3 De koper kan de openbare ruimte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald en de notariële akte is verleden. Vanaf dat moment komt het verkochte voor risico van koper, tenzij koper het verkochte eerder in gebruik heeft genomen in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
- 5.4 De gemeente kan koper aanspreken voor schade en risico's die voortvloeien uit diens gebruik van de openbare ruimte, zonder dat hij de eigendom daarover heeft of formele en schriftelijke toestemming heeft voor eerdere ingebruikneming.

## Artikel 6 Betaling

- 6.1 De koper zal binnen 2 weken na verzenddatum van de factuur een aanbetaling van 10 procent van de koopsom ~~storten bij de notaris~~ voldoen.
- 6.2 Het in lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom. De volledige koopsom en de overige kosten, rechten en belastingen, moet uiterlijk zijn voldaan op de dag van juridische levering bij de notaris.
- 6.3 Indien de koopsom niet binnen de in lid 1 van artikel 5 gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper over de periode, vanaf de in lid 1 genoemde verzenddatum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente verschuldigd
- 6.4 Bij de bepaling van het rentebedrag wordt de maand op 30 dagen gesteld en het jaar op 360 dagen.
- 6.5 De rente is niet verschuldigd indien het niet aan koper is te wijten dat de termijn van twee maanden als bedoeld in artikel 5.1 wordt overschreden.

## Artikel 7 Kosten en belastingen

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de ingebruikneming, waaronder begrepen de kosten van Kadastrale inmetingen en het doen van een Klic-melding, zijn voor rekening van de koper. Alle lasten en belastingen welke van de openbare ruimte worden geheven, komen met ingang van de datum van het verlijden van de notariële akte of, indien hiervan sprake is, met ingang van de datum van vervroegde ingebruikneming voor rekening van de koper.

## Artikel 8 Eigendomsgrenzen en kadastrale meting

Na juridische levering zal het Kadaster, indien nodig, aanwijzing van de nieuwe erfgrenzen inplannen. Aanwijzing aan het Kadaster geschiedt door verkoper en koper, tenzij de koper de gemeente hiertoe uitdrukkelijk machtigt.

Een vervroegde grensbepaling door het Kadaster, vóór de juridische levering, is op verzoek van koper mogelijk. De verkoper dient te verklaren hieraan medewerking te verlenen en ook bij de grensbepaling aanwezig te zijn. De uitgezette grenspunten dienen in het terrein bewaard te blijven.

## Artikel 9 Over- en ondermaat (bij verkoop grond)

- 9.1 Verschil tussen de werkelijke grootte van verkochte grond, vastgesteld door of namens het Kadaster, en de grootte zoals die in de koopovereenkomst voor de grond is genoemd (en aangegeven op de daarbij behorende tekening) wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte.
- 9.2 Herrekening over het gehele verschil zal geschieden op basis van de in de akte van levering vermelde prijs per vierkante meter.

## Artikel 10 Gebruik

- 10.1 Het is niet toegestaan het verkochte anders te gebruiken dan het in de koopovereenkomst genoemde beoogde gebruik.
- 10.2 Indien het beoogde gebruik als bedoeld in 10.1 strijdig is met de bestemming als omschreven in het vigerende bestemmingsplan, dient de koper voor eigen rekening en risico de benodigde procedures te doorlopen om een gewijzigde bestemming te verkrijgen. Hiertoe dient koper een verzoek in te dienen bij de gemeente. Het niet verkrijgen van een gewijzigde bestemming levert in beginsel geen grond op voor ontbinding van de koopovereenkomst.
- 10.3 Het is de koper niet toegestaan de openbare ruimte te verkopen, te verhuren of in gebruik te geven aan derden, onafhankelijk van het in de koopovereenkomst genoemde bijbehorende perceel.

## Artikel 11 Bebouwing, terreinafscheiding

- 11.1 Op het verkochte mogen zonder toestemming van burgemeester en wethouders geen uitritten en/of bouwwerken worden opgericht of gehouden, tenzij het vergunningvrije activiteiten betreft. De publiekrechtelijke bepalingen zijn van toepassing. Alle kosten verband houdende met het hierboven genoemde zijn geheel voor rekening van de koper.
- 11.2 Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen en/of terreinafscheidingen, dient de koper binnen de eigendomsgrenzen te blijven.

## Artikel 12 Verhoging van koopprijs bij bebouwing

Het perceel wordt verkocht als zijnde onbebouwd en de daarbij behorende prijs per vierkante meter. Indien het perceel binnen een termijn van 5 jaar, gerekend vanaf de dag van de eigendomsoverdracht, ongeacht en ondanks het bepaalde in artikel 11 wordt bebouwd verplicht de koper zich aan de gemeente op de koopsom een aanvulling te voldoen tot het bedrag van de dan geldende koopprijs voor bouwgrond. De aanvulling tot bouwgrondkoopprijs zal alleen gelden voor het te bebouwen/bebouwde oppervlakte.

## Artikel 13 Oevers en beschoeiingen

- 13.1 Indien het perceel (deels) bestaat uit, of grenst aan water, wordt de koper eigenaar van de bestaande beschoeiingen en is verplicht het talud en de oeverbeschoeiing in een behoorlijke staat van onderhoud te houden.

- 13.2 *Binnen de bebouwde kom*: indien het perceel grenst aan een sloot of watergang wordt koper eigenaar van de helft van deze sloot of watergang. Koper is verplicht zijn deel te onderhouden, te baggeren en op diepte te houden.  
*Buiten de bebouwde kom*: indien het perceel grenst aan een sloot of watergang wordt koper van de grond voor de helft onderhoudsplichtige van de naastgelegen sloot, ongeacht het eigendom van die sloot.
- 13.3 Het onderhoud dient te worden afgestemd met de eigenaar c.q. onderhoudsplichtige van de andere helft van de sloot of watergang. De bepalingen genoemd in het Keur en/of Legger van het betreffende Hoogheemraadschap of Waterschap zijn van toepassing.
- 13.4 De koper is verplicht aan de door burgemeester en wethouders aangewezen personen onbelemmerde toegang tot het verkochte talud en oever te verlenen, indien dit naar de mening van burgemeester en wethouders in het belang van een goede waterhuishouding is vereist.
- 13.5 Indien een perceel (deels) bestaat uit, of grenst aan water, wordt men onderhoudsplichtige van dit water. De bepalingen genoemd in het Keur en/of Legger van het betreffende Hoogheemraadschap of Waterschap zijn van toepassing.

## Artikel 14 Bodemgesteldheid

- 14.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is getoetst aan het Bodem Informatie Systeem (BIS) van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH).
- 14.2 Gelet op de toets en het voorafgaande gebruik van de grond is er geen reden om aan te nemen dat zich voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de verkochte grond bevinden.
- 14.3 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 14.4 Het staat de koper vrij vóór het passeren van de akte van levering op zijn kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de (mate van) eventuele verontreiniging een mogelijke belemmering vormt voor het beoogde gebruik, kan de koper afzien van de koop.

## Artikel 15 Erfdienstbaarheden nutsvoorzieningen

- 15.1 De partijen verplichten zich in de akte van levering dan wel in een afzonderlijke notariële akte zodanige erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten te vestigen ten laste of ten nutte van de aan de gemeente of openbare nutsbedrijven verblijvende belendende percelen respectievelijk het gekochte, als door de gemeente nodig wordt geacht.
- 15.2 De koper is verplicht op, in, aan of boven het perceel grond de aanwezigheid van de door of vanwege de gemeente of openbare nutsbedrijven aangebrachte leidingen, kabels, palen, rioleringen, duikers, persleidingen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze worden onderhouden en vernieuwd.
- 15.3 Na uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de aanleg of het onderhoud van voormelde voorzieningen, draagt de gemeente of de openbare nutsbedrijven zorg voor herstel van de oude toestand voor zover mogelijk en nodig.

## Artikel 16 Boetebepaling

- 16.1 Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of bijzondere voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, die niet korter zal zijn dan 14 dagen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom. Deze boete wordt vermeerderd met de eventueel door de gemeente daadwerkelijk te maken kosten voor o.a. geleden schade, het (laten) verwijderen van bouwwerken, beplanting etc. De boete kan worden verrekend met de onder artikel 6, lid 1 gestorte betaling.
- 16.2 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

## Artikel 17 Kettingbeding

Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, dat bij elke vervreemding of vestiging van een zakelijk recht, of verlening van een persoonlijk recht, waaronder het gebruik van het openbaar gebied door een ander wordt verkregen, de Algemene en Bijzondere Voorwaarden aan elke opvolgend verkrijger of zakelijke gerechtigde opleggen en diens aanvaarding ten behoeve van de gemeente aannemen op straffe van een boete, welke gelijk is aan de koopsom geïndexeerd met CPI alle huishoudens naar het moment van opeisbaarheid, die overeenkomstig artikel 16 aan de verkrijger zelf zou kunnen worden opgelegd.

## Artikel 18 Geldigheid overeenkomst

Het aanbod, in de vorm van een koopovereenkomst is geldig tot zes weken na verzenddatum, vermeld op de bij de overeenkomst begeleidende brief. Deze termijn kan na onderling overleg éénmaal met zes weken worden verlengd.

## Artikel 19 Afwijken algemene voorwaarden

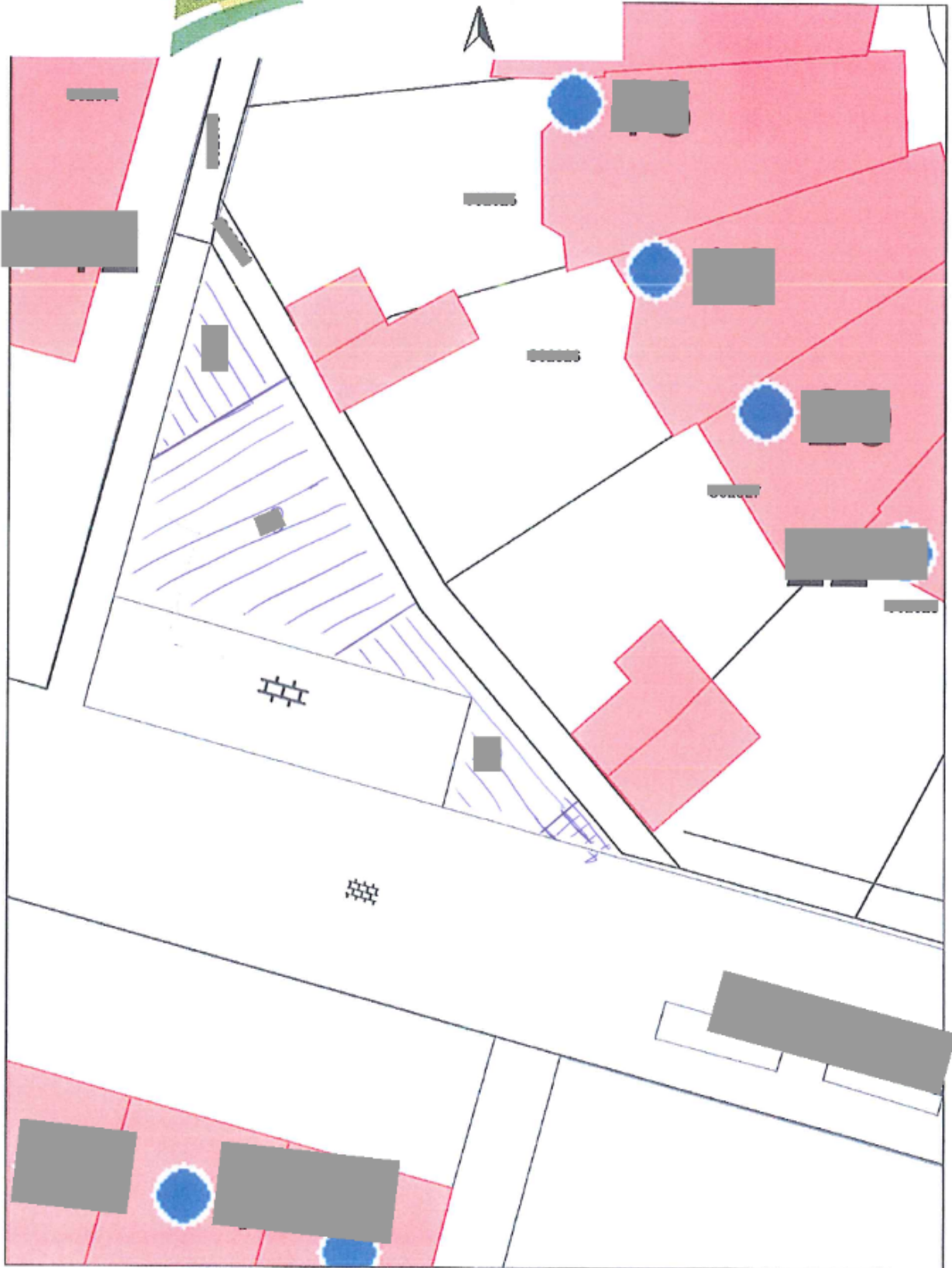
De gemeente kan in voorkomende gevallen deze algemene voorwaarden niet van toepassing verklaren en andere voorwaarden aan een overeenkomst verbinden.

## Artikel 20 Inwerkingtreding

Deze algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte zijn in werking getreden op 1 januari 2013.

## Artikel 21 Citeertitel

Dit document wordt aangehaald als "Algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte".







## **BIJZONDERE VOORWAARDEN (B)**

### **Artikel 2 Juridische levering**

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris, verbonden aan het notariskantoor Van der Meulen, Kock en Ubachs te Waddinxveen, gelijktijdig met de notariële levering van de woning [REDACTED] aan koper.

### **Artikel 3 Gebruik**

Het verkochte mag uitsluitend worden gebruikt als tuin bij de woning [REDACTED]

### **Artikel 4 Geldigheid aanbieding**

Ingevolge artikel 3.2 van de Algemene Voorwaarden is deze koopovereenkomst geldig tot zes weken na verzending, vermeld op de bij deze overeenkomst begeleidende brief.

Aldus overeengekomen en getekend in drievoud te Bodegraven op:

**datum:** 15 juli 2014

**de koper,**

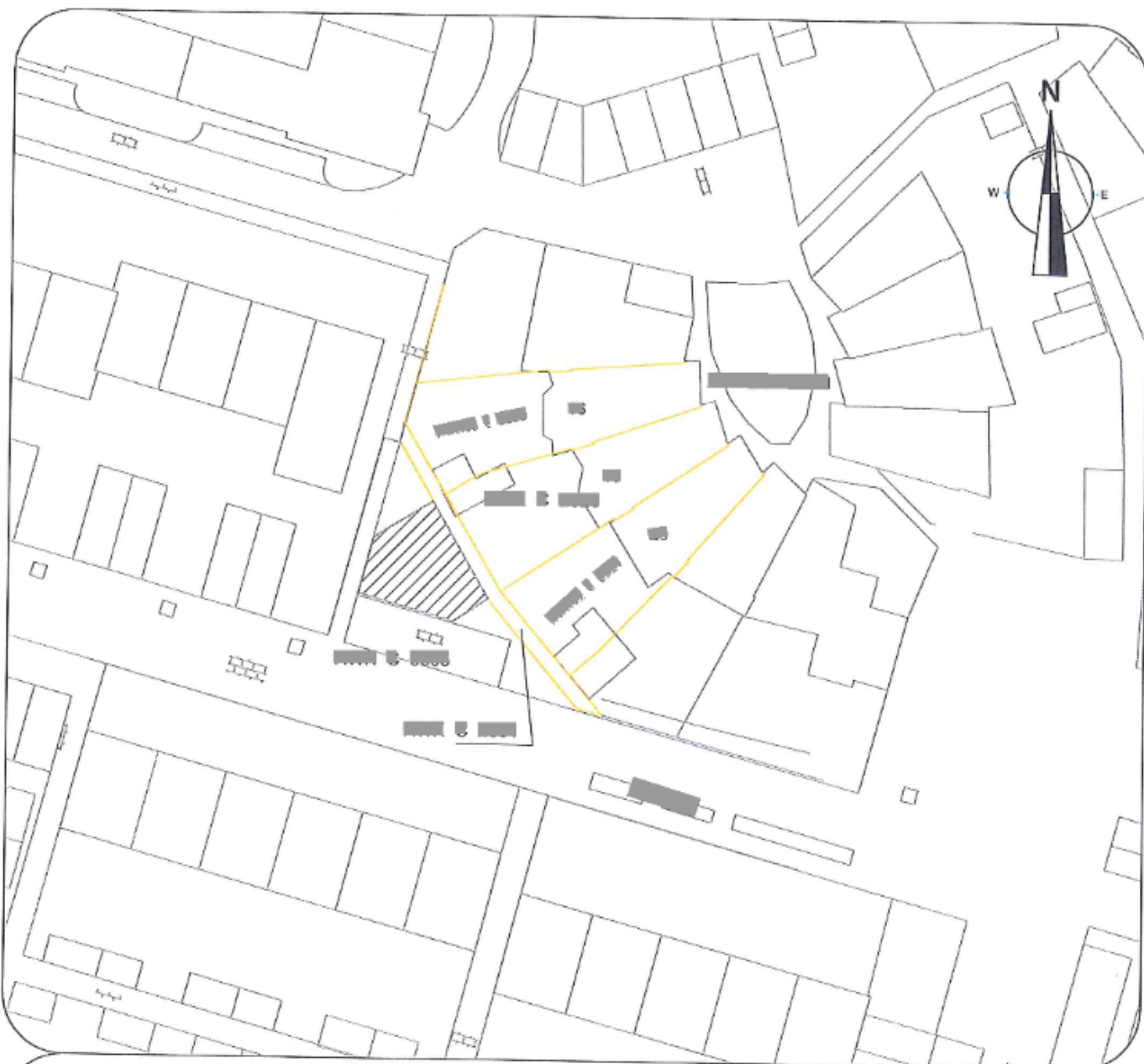
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

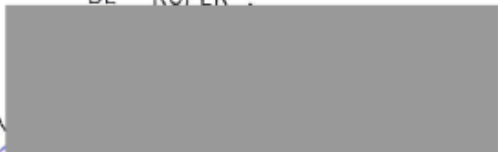
**de verkoper,** 22 juli 2014

**mr. C. van der Kamp**



BEHOORT BIJ OVEREENKOMST D.D. ; 15.07.2014

DE KOPER :



DE GEMEENTE



## **GEMEENTE BODEGRAVEN-REEUWIJK**



TE VERKOPEN AAN : [REDACTED] en [REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]

PLAATSELIJK BEKEND : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

KADASTRAAL BEKEND : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

GROOTTE : 62 m<sup>2</sup>

GET. : [REDACTED] D.D. : 160414 SCHAAL : 1:500



# Algemene voorwaarden

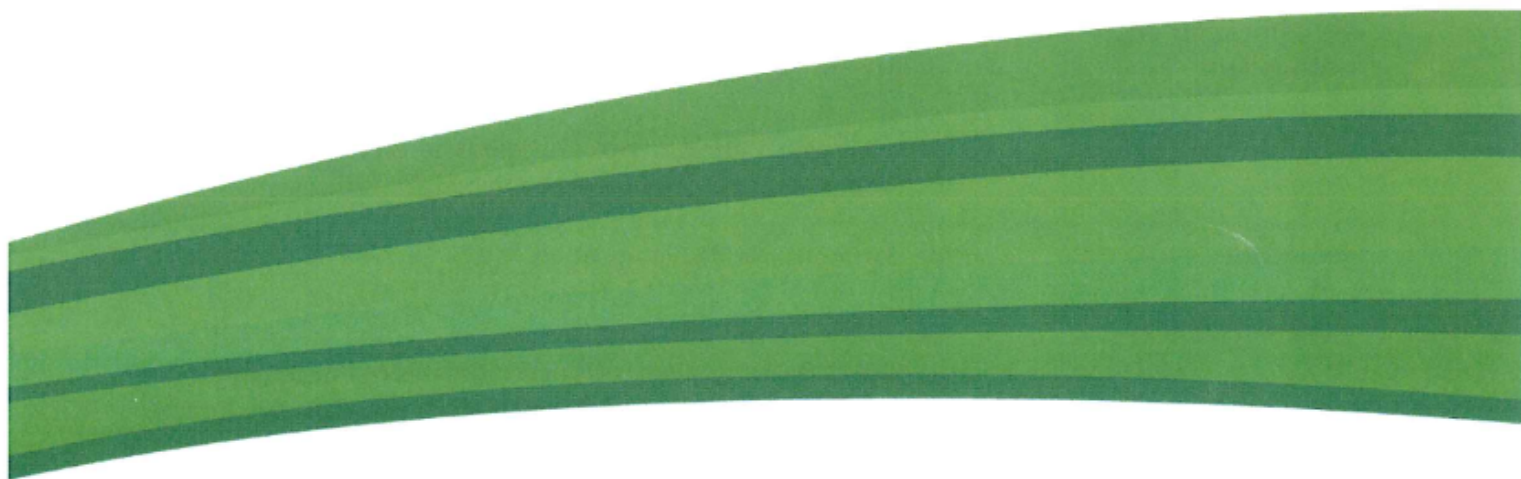
## verkoop openbare ruimte

*behorende bij de koopovereenkomst* [redacted]

**Paraaf koper:**



**Paraaf verkoper:**



# Algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2013

## Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

aanbieding/aanbod	de brief en/of de conceptovereenkomst met bijlagen waarin de gemeente, tegen een bepaalde prijs openbare ruimte aan de gegadigde aanbiedt;
aanvraag	schriftelijk verzoek waarin te kennen wordt gegeven dat men openbare ruimte wenst te gebruiken;
aanvrager	degene die middels een schriftelijke aanvraag te kennen geeft dat hij openbare ruimte wenst te gebruiken;
aanvaarding	het accepteren van het aanbod door aanvrager door ondertekening van de koopovereenkomst;
akte	de notariële akte van levering van een door de gemeente verkocht perceel openbare ruimte;
besluit tot uitgifte	het besluit van burgemeester en wethouders tot uitgifte van openbare ruimte;
bijzondere voorwaarden	de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte geldende voorwaarden, vermeld in de (concept)koopovereenkomst;
burgemeester en wethouders	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
erfdienstbaarheid	een last waarmee een perceel (dienend erf) ten behoeve van een ander perceel (heersend erf) is bezwaard;
gemeente	de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
ingebrekestelling	het officieel door een schriftelijke aanmaning verklaren dat iemand zijn aangegane verplichtingen niet is nagekomen, waarvoor een termijn wordt gesteld om alsnog na te komen;
ingebruikneming	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de openbare ruimte beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in en op uit te voeren of er een erfafscheiding omheen te zetten;

kettingbeding	een beding tussen verkoper en koper van openbare ruimte, waarbij de koper niet alleen een bepaalde verplichting op zich neemt, maar zich bovendien verplicht om dezelfde verplichting op te leggen aan zijn rechtsopvolgers, alsmede om zijn rechtsopvolgers te verplichten de bewuste verplichting weer aan hun rechtsopvolgers op te leggen;
koopsom	de koopprijs van de openbare ruimte zonder de bijkomende kosten;
koper	de verkrijger van openbare ruimte/het perceel;
kwalitatieve verplichting	de verplichting iets te dulden of niet te doen met betrekking tot het perceel;
levering	de rechtshandeling waardoor de gemeente een perceel openbare ruimte aan de koper in eigendom overdraagt;
notariële akte	de voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering;
opvolgend verkrijger	degene die middels koop of anderszins een perceel verkrijgt ten aanzien waarvan bepalingen ten behoeve van de gemeente van kracht zijn;
overeenkomst	de schriftelijk vastgelegde afspraken en voorwaarden;
openbaar lichaam	overheidsorgaan dat is belast met een deel van de publieke zorg in de samenleving;
openbare ruimte	het gebied, eigendom van de gemeente dat kan bestaan uit gras- en groenstroken alsmede de eventueel daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen, verhardingen alsmede eventueel (aangrenzend) water;
overdracht	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers;
het perceel	de openbare ruimte dat krachtens een besluit van burgemeester en wethouders is of wordt verkocht;
verkrijger/koper	de koper van openbare ruimte;
vervreemden	het verkopen en in andere handen overdragen
recht van opstal	het zakelijk recht om in, op of boven het aan koper verkochte, gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te verkrijgen;
zakelijk recht	recht dat onmiddellijke beperkte heerschappij over een zaak (= voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten, bijv. grond) geeft. Voorbeelden van zakelijke rechten zijn erfdiensbaarheden en recht van opstal.

## Artikel 2 Algemene en Bijzondere voorwaarden

- 2.1. De gemeente geeft openbare ruimte uit met toepassing van deze Algemene Voorwaarden, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van burgemeester en wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor iedere verkoop met de koper zijn overeengekomen.
- 2.2. Burgemeester en wethouders kunnen, al dan niet op een daartoe strekkend verzoek van de koper, één of meer Algemene of Bijzondere Voorwaarden waaronder de openbare ruimte is uitgegeven, buiten toepassing verklaren. Aan het buiten toepassing verklaren kunnen voorwaarden worden verbonden.

## Artikel 3 Aanvraag en aanbidding

- 3.1. Aanbidding geschiedt, op aanvraag, schriftelijk door of namens burgemeester en wethouders in de vorm van een koopovereenkomst met tekening en de algemene voorwaarden. Een aanbidding wordt steeds gedaan nadat burgemeester en wethouders positief op de aanvraag hebben besloten.
- 3.2. Aanvaarding van het aanbod geschiedt uitsluitend door binnen zes weken na datum van toezending van de overeenkomst, deze geparafeerd, ondertekend en ongewijzigd te retourneren aan de gemeente.
- 3.3. Er is geen overeenkomst tot stand gekomen indien de termijn, genoemd in artikel 3.2 wordt overschreden en/of indien er wordt afgeweken van het aanbod, tenzij de gemeente alsnog onverwijld aan koper bevestigt dat, ondanks termijnoverschrijding of afwijking van het aanbod van koop, met de aanvaarding kan worden ingestemd. Zonder de in de vorige zin genoemde bevestiging is de gemeente vrij de openbare ruimte aan een andere gegadigde aan te bieden.

## Artikel 4 Staat van overdracht

- 4.1. Koper wordt geacht het hem verkochte terrein volkomen te kennen en heeft, behoudens het gestelde in artikel 9.2, nimmer aanspraak op vergoeding van schade wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, bestemming, belending of wegens andere redenen.
- 4.2. De grond wordt door verkoper overgedragen en door koper aanvaard in de staat, waarin het zich bij het door beide partijen ondertekenen van de akte, bevindt.
- 4.3. Het perceel wordt door de gemeente overgedragen vrij van hypotheek en beslagen, huur, pacht of andere gebruiksrechten. Voor zover de gemeente bekend is het perceel niet belast met erfdienstbaarheden, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen. Mocht bij notariële overdracht evenwel blijken dat ten aanzien van het perceel erfdienstbaarheden of anderszins gelden, dan geeft dat koper in beginsel geen recht op ontbinding, tenzij de aanwezigheid ervan een grote belemmering vormt voor het beoogde gebruik.

## Artikel 5 Juridische en feitelijke levering

- 5.1. De notariële akte van levering dient te worden verleden binnen twee maanden na verzending van de brief waarbij de gemeente de door haar ondertekende koopovereenkomst retourneert aan koper.



- 5.2 De akte van levering zal worden opgemaakt en worden verleden bij een door koper aan te wijzen notaris.
- 5.3 De koper kan de openbare ruimte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald en de notariële akte is verleden. Vanaf dat moment komt het verkochte voor risico van koper, tenzij koper het verkochte eerder in gebruik heeft genomen in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
- 5.4 De gemeente kan koper aanspreken voor schade en risico's die voortvloeien uit diens gebruik van de openbare ruimte, zonder dat hij de eigendom daarover heeft of formele en schriftelijke toestemming heeft voor eerdere ingebruikneming.

## **Artikel 6 Betaling**

- 6.1 De koper zal binnen 2 weken na verzenddatum van de factuur een aanbetaling van 10 procent van de koopsom voldoen.
- 6.2 Het in lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom. De volledige koopsom en de overige kosten, rechten en belastingen, moet uiterlijk zijn voldaan op de dag van juridische levering bij de notaris.
- 6.3 Indien de koopsom niet binnen de in lid 1 van artikel 5 gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper over de periode, vanaf de in lid 1 genoemde verzenddatum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente verschuldigd
- 6.4 Bij de bepaling van het rentebedrag wordt de maand op 30 dagen gesteld en het jaar op 360 dagen.
- 6.5 De rente is niet verschuldigd indien het niet aan koper is te wijten dat de termijn van twee maanden als bedoeld in artikel 5.1 wordt overschreden.

## **Artikel 7 Kosten en belastingen**

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de ingebruikneming, waaronder begrepen de kosten van Kadastrale inmetingen en het doen van een Klic-melding, zijn voor rekening van de koper. Alle lasten en belastingen welke van de openbare ruimte worden geheven, komen met ingang van de datum van het verlijden van de notariële akte of, indien hiervan sprake is, met ingang van de datum van vervroegde ingebruikneming voor rekening van de koper.

## **Artikel 8 Eigendomsgrenzen en kadastrale meting**

Na juridische levering zal het Kadaster, indien nodig, aanwijzing van de nieuwe erfgrenzen inplannen. Aanwijzing aan het Kadaster geschiedt door verkoper en koper, tenzij de koper de gemeente hiertoe uitdrukkelijk machtigt.

Een vervroegde grensbepaling door het Kadaster, vóór de juridische levering, is op verzoek van koper mogelijk. De verkoper dient te verklaren hieraan medewerking te verlenen en ook bij de grensbepaling aanwezig te zijn. De uitgezette grenspunten dienen in het terrein bewaard te blijven.

## Artikel 9 Over- en ondermaat (bij verkoop grond)

- 9.1 Verschil tussen de werkelijke grootte van verkochte grond, vastgesteld door of namens het Kadaster, en de grootte zoals die in de koopovereenkomst voor de grond is genoemd (en aangegeven op de daarbij behorende tekening) wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte.
- 9.2 Herrekening over het gehele verschil zal geschieden op basis van de in de akte van levering vermelde prijs per vierkante meter.

## Artikel 10 Gebruik

- 10.1 Het is niet toegestaan het verkochte anders te gebruiken dan het in de koopovereenkomst genoemde beoogde gebruik.
- 10.2 Indien het beoogde gebruik als bedoeld in 10.1 strijdig is met de bestemming als omschreven in het vigerende bestemmingsplan, dient de koper voor eigen rekening en risico de benodigde procedures te doorlopen om een gewijzigde bestemming te verkrijgen. Hiertoe dient koper een verzoek in te dienen bij de gemeente. Het niet verkrijgen van een gewijzigde bestemming levert in beginsel geen grond op voor ontbinding van de koopovereenkomst.
- 10.3 Het is de koper niet toegestaan de openbare ruimte te verkopen, te verhuren of in gebruik te geven aan derden, onafhankelijk van het in de koopovereenkomst genoemde bijbehorende perceel.

## Artikel 11 Bebouwing, terreinafscheiding

- 11.1 Op het verkochte mogen zonder toestemming van burgemeester en wethouders geen uitritten en/of bouwwerken worden opgericht of gehouden, tenzij het vergunningvrije activiteiten betreft. De publiekrechtelijke bepalingen zijn van toepassing. Alle kosten verband houdende met het hierboven genoemde zijn geheel voor rekening van de koper.
- 11.2 Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen en/of terreinafscheidingen, dient de koper binnen de eigendomsgrenzen te blijven.

## Artikel 12 Verhoging van koopprijs bij bebouwing

Het perceel wordt verkocht als zijnde onbebouwd en de daarbij behorende prijs per vierkante meter. Indien het perceel binnen een termijn van 5 jaar, gerekend vanaf de dag van de eigendomsoverdracht, ongeacht en ondanks het bepaalde in artikel 11 wordt bebouwd verplicht de koper zich aan de gemeente op de koopsom een aanvulling te voldoen tot het bedrag van de dan geldende koopprijs voor bouwgrond. De aanvulling tot bouwgrondkoopprijs zal alleen gelden voor het te bebouwen/bebouwde oppervlakte.

## Artikel 13 Oevers en beschoeiingen

- 13.1 Indien het perceel (deels) bestaat uit, of grenst aan water, wordt de koper eigenaar van de bestaande beschoeiingen en is verplicht het talud en de oeverbeschoeiing in een behoorlijke staat van onderhoud te houden.

- 13.2 *Binnen de bebouwde kom*: indien het perceel grenst aan een sloot of watergang wordt koper eigenaar van de helft van deze sloot of watergang. Koper is verplicht zijn deel te onderhouden, te baggeren en op diepte te houden.  
*Buiten de bebouwde kom*: indien het perceel grenst aan een sloot of watergang wordt koper van de grond voor de helft onderhoudsplichtige van de naastgelegen sloot, ongeacht het eigendom van die sloot.
- 13.3 Het onderhoud dient te worden afgestemd met de eigenaar c.q. onderhoudsplichtige van de andere helft van de sloot of watergang. De bepalingen genoemd in het Keur en/of Legger van het betreffende Hoogheemraadschap of Waterschap zijn van toepassing.
- 13.4 De koper is verplicht aan de door burgemeester en wethouders aangewezen personen onbelemmerde toegang tot het verkochte talud en oever te verlenen, indien dit naar de mening van burgemeester en wethouders in het belang van een goede waterhuishouding is vereist.
- 13.5 Indien een perceel (deels) bestaat uit, of grenst aan water, wordt men onderhoudsplichtige van dit water. De bepalingen genoemd in het Keur en/of Legger van het betreffende Hoogheemraadschap of Waterschap zijn van toepassing.

## Artikel 14 Bodemgesteldheid

- 14.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is getoetst aan het Bodem Informatie Systeem (BIS) van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH).
- 14.2 Gelet op de toets en het voorafgaande gebruik van de grond is er geen reden om aan te nemen dat zich voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de verkochte grond bevinden.
- 14.3 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 14.4 Het staat de koper vrij vóór het passeren van de akte van levering op zijn kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de (mate van) eventuele verontreiniging een mogelijke belemmering vormt voor het beoogde gebruik, kan de koper afzien van de koop.

## Artikel 15 Erfdienstbaarheden nutsvoorzieningen

- 15.1 De partijen verplichten zich in de akte van levering dan wel in een afzonderlijke notariële akte zodanige erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten te vestigen ten laste of ten nutte van de aan de gemeente of openbare nutsbedrijven verblijvende belendende percelen respectievelijk het gekochte, als door de gemeente nodig wordt geacht.
- 15.2 De koper is verplicht op, in, aan of boven het perceel grond de aanwezigheid van de door of vanwege de gemeente of openbare nutsbedrijven aangebrachte leidingen, kabels, palen, rioleringen, duikers, persleidingen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze worden onderhouden en vernieuwd.
- 15.3 Na uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de aanleg of het onderhoud van voormelde voorzieningen, draagt de gemeente of de openbare nutsbedrijven zorg voor herstel van de oude toestand voor zover mogelijk en nodig.

## **Artikel 16 Boetebepaling**

- 16.1 Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of bijzondere voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, die niet korter zal zijn dan 14 dagen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom. Deze boete wordt vermeerderd met de eventueel door de gemeente daadwerkelijk te maken kosten voor o.a. geleden schade, het (laten) verwijderen van bouwwerken, beplanting etc. De boete kan worden verrekend met de onder artikel 6, lid 1 gestorte betaling.
- 16.2 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

## **Artikel 17 Kettingbeding**

Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, dat bij elke vervreemding of vestiging van een zakelijk recht, of verlening van een persoonlijk recht, waaronder het gebruik van het openbaar gebied door een ander wordt verkregen, de Algemene en Bijzondere Voorwaarden aan elke opvolgend verkrijger of zakelijke gerechtigde opleggen en diens aanvaarding ten behoeve van de gemeente aannemen op straffe van een boete, welke gelijk is aan de koopsom geïndexeerd met CPI alle huishoudens naar het moment van opeisbaarheid, die overeenkomstig artikel 16 aan de verkrijger zelf zou kunnen worden opgelegd.

## **Artikel 18 Geldigheid overeenkomst**

Het aanbod, in de vorm van een koopovereenkomst is geldig tot zes weken na verzenddatum, vermeld op de bij de overeenkomst begeleidende brief. Deze termijn kan na onderling overleg éénmaal met zes weken worden verlengd.

## **Artikel 19 Afwijken algemene voorwaarden**

De gemeente kan in voorkomende gevallen deze algemene voorwaarden niet van toepassing verklaren en andere voorwaarden aan een overeenkomst verbinden.

## **Artikel 20 Inwerkingtreding**

Deze algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte zijn in werking getreden op 1 januari 2013.

## **Artikel 21 Citeertitel**

Dit document wordt aangehaald als "Algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte".



## Advies aan burgemeester en wethouders

Registratienummer	Z-14-26265 / ADV-15-04519
Auteur	■■■■■ - ■■■■■ ■■■■
OPP Pilaar	Processen
Bestuursbericht j/n	nee
Openbaarheid	Openbaar
Vanaf	Na besluitvorming
Portefeuillehouder	Kees Oskam
Bijlagen	1 tekening

### Onderwerp:

Verkoop perceel grond aan de ■■■■■ in Bodegraven

### Samenvatting:

verkoop van een perceel grond nabij de ■■■■■ (Weideveld) in Bodegraven t.b.v. het plaatsen van een gasstation

### GEMANDATEERD AAN OPP VERANTWOORDELIJKE

### Beslispunten advies:

- Instemmen met de verkoop van een perceel grond van 7,5 m2 aan de ■■■■■ in Bodegraven
- De verkoopprijs voor dit perceel grond vaststellen op € 350,= per m2 k.k.

**Wat is de aanleiding?**

Verzoek van N.V. Stedin.

**Wat willen we bereiken en voor wie?**

Overgaan tot verkoop van de benodigde grond.

**Wat gaan we daarvoor doen?**

Per brief van 9 april 2014 verzoekt N.V. Stedin om een perceel grond te mogen aankopen t.b.v. het plaatsen van een gasstation. De grond bevindt zich aan de [REDACTED] (Weideveld) in Bodegraven.

Dit verzoek is destijds uitgezet bij de betrokken afdelingen. De voorgestelde locatie was niet akkoord. Om die reden is er samen met de toenmalige afdeling R&B gezocht naar een alternatieve locatie. Bovendien is de realisatie van het gasstation uitgesteld. Inmiddels is gebleken dat wel kan worden ingestemd met de oorspronkelijk voorgestelde locatie (zie bijgevoegde tekening). Het te verkopen perceel is ca. 7,5 m2 groot.

Op 2 december 2014 heeft het college van B&W ingestemd met een gedifferentieerd, wijkafhankelijk tarief voor de verkoop van grond aan nutsbedrijven. De minimum-verkoopprijs is € 300,= per m2 k.k. In overleg met de projectleider wordt gelet op de locatie en toekomstige bestemming (woonwijk) een verkoopprijs voorgesteld van € 350,= per m2 k.k.

**Wat zijn de alternatieven?**

Geen. De huidige locatie is in overleg met de gemeente bepaald.

**Welke integrale afwegingen zijn gemaakt en wie zijn betrokken?**

Er is intensief overleg geweest tussen N.V. Stedin en de verantwoordelijk medewerkers binnen de gemeente.

**Wat zijn de PIJOFAC consequenties?**

Onderdeel	Uitwerking
Personeel	Geen
Informatie	Geen
Juridisch	De verkoop geschiedt op basis van de Nota uitgifte openbare ruimte 2013
Organisatie	Inwoners en Bedrijven
Financieel	Verkoop van de grond levert een bedrag op van € 2.625,=
Automatisering	geen
Communicatie	Na besluitvorming N.V. Stedin een koopovereenkomst aanbieden

**Tekst raadsinformatiebrief**

N.v.t. Het betreft uitvoering van bestaand beleid.

**Consequenties voor andere beleidsterreinen:**

De voormalige afdeling R&B is nauw betrokken bij de uitvoering.

**Wat is het vervolg en eventuele risico- en beheersmaatregelen?**

geen



Correspondentie:  
Postbus 401  
2410 AK Bodegraven

Bezoekadres:  
Raadhuisplein 1  
2411 BD Bodegraven

T 0172 - 522 522

Stedin  
t.a.v. de [REDACTED]  
Postbus 49  
3000 AA ROTTERDAM

www.bodegraven-reeuwijk.nl  
info@bodegraven-reeuwijk.nl

Datum verzonden

17 SEP 2015

Ons kenmerk

Z-14-26265 / UIT-15-47141

Uw kenmerk

Behandeld door

[REDACTED]

Bijlage(n)

1

Onderwerp

Getekende verkoopovereenkomst perceel grond aan de Klaproos te Bodegraven (Weideveld)

Geachte heer [REDACTED],

Hierbij sturen wij het voor u bestemde exemplaar van de getekende koopovereenkomst betreffende een perceel grond aan de Klaproos te Bodegraven (Weideveld).

Wij hebben de notaris inmiddels verzocht om de eigendomsoverdracht voor te bereiden.

#### Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw [REDACTED] bereikbaar op maandag, woensdag en donderdag via telefoonnummer (0172) 522 522 of via e-mailadres [info@bodegraven-reeuwijk.nl](mailto:info@bodegraven-reeuwijk.nl).

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Bodegraven-Reeuwijk,



**VERKOOPOVEREENKOMST****De ondergetekenden:**

- A. de gemeente Bodegraven-Reeuwijk**, zetelende Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven, ten dezen krachtens artikel 160 eerste lid, sub e en artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. C. van der Kamp, in zijn hoedanigheid van burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van 16 juli 2015, Z-14-26265/ADV-15-04519,INT-15-10758 (hierna ook te noemen: de gemeente of verkoper);

en

- B. N.V. Stedin Midden-Holland**; kantoorhoudende te 3011 TA Rotterdam, Blaak 8 ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29033000 te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [REDACTED] in zijn hoedanigheid van [REDACTED] zelfstandig bevoegd, (hierna te noemen: de koper);

**verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

verkoper verkoopt bij deze aan koper die van verkoper in koop aanneemt een perceelsgedeelte grond ter grootte van ongeveer **7,5 m<sup>2</sup>**, kadastraal bekend gemeente Bodegraven [REDACTED] gelegen **aan de [REDACTED] in Bodegraven**, een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen ondertekende verkooptekening, voor de prijs van € 350,= per m<sup>2</sup>, (prijsspeil 2015), zulks tegen een totale koopsom van **€ 2.625,= k.k.**

onder de navolgende voorwaarden:

- 1. a.** Het verkochte wordt overgedragen in de staat, waarin zij zich bevindt op het moment van de eigendomsoverdracht, dan wel eerdere ingebruikneming. Zij wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.  
**b.** De verkoper geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning.
- 2.** Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente is aangegeven kan geen aanleiding geven tot ontbinding of vernietiging van de overeenkomst, doch zal ten gevolge hebben vermeerdering of vermindering van de overeengekomen koopsom per m<sup>2</sup> (€ 350,=) voor zover het verschil groter is dan 5%. De verrekening zal plaatsvinden binnen een jaar nadat het resultaat van de kadastrale inmeting aan partijen bekend is.



- 3. a.** De gemeente heeft, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan hem bekend is, geen reden om aan te nemen dat zich voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte bevinden. De koper heeft de mogelijkheid te onderzoeken of dergelijke stoffen in de grond aanwezig zijn. Om die reden is de koopovereenkomst gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de koper uiterlijk op de dag voor het notarieel transport schriftelijk aan de gemeente mededeelt en ten genoegen van de gemeente aantoont, door middel van een bodemonderzoeksrapport van een naar het oordeel van de gemeente deskundig onderzoeksbureau, dat het verkochte zo is verontreinigd dat deze zonder sanering niet kan worden gebruikt, zoals aangegeven in artikel 8 van deze overeenkomst.

**b.** Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 4.** Het verkochte komt eerst voor risico van de koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper. Vanaf het moment van risico-overgang komen alle lasten en belastingen, welke van het gekochte geheven worden, voor rekening van koper.
- 5. a.** Voor het notarieel transport van het verkochte, waarbij uiterlijk de gehele koopsom moet zijn voldaan, wordt voorgedragen notariskantoor Ter Wal & Partners te Bodegraven, hun plaatsvervanger of hun opvolger.

**b.** Het notarieel transport vindt plaats binnen twee maanden na verzending van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper.

**c.** Indien de koopsom niet binnen de in lid b. van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper over de periode, vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente verschuldigd.
- 6.** Alle kosten en rechten voortvloeiende uit deze overeenkomst en de juridische levering, waaronder begrepen de notariskosten, het kadastrale recht en eventueel verschuldigde belastingen, zijn voor rekening van koper.
- 7.** Het onbebouwde gedeelte van het verkochte moet ten genoegen van burgemeester en wethouders worden aangelegd, onderhouden en afgescheiden zulks vanaf de datum van het notarieel transport.
- 8.** Het is niet toegestaan het verkochte te gebruiken, anders dan voor het hebben en houden van een gasstation welke door en op kosten van koper wordt opgericht, een en ander in overleg met de gemeente. Koper dient op zijn kosten zorg te dragen voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen/toestemmingen.

9. Schade die ontstaat als gevolg van de bouw van het gasstation is geheel voor rekening van koper. Na uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van voornoemde voorziening draagt koper voor haar rekening zorg voor herstel van de oude toestand voor zover mogelijk.
10. Koper verplicht zich in de akte van levering zodanige erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten te vestigen indien zich in de grond kabels en leidingen bevinden van de gemeente en/of openbare nutsbedrijven. In verband met de realisatie van een gasstation op dit perceel zullen, indien noodzakelijk, de eventueel aanwezige kabels en leidingen door of namens koper en voor rekening van koper worden verlegd.
11. a. Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, die niet korter zal zijn dan 14 dagen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom. Voor zover de gemeente meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
- b. Naast het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
12. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden en verschotten voor rekening van de gemeente en de koper, ieder voor de helft. In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.
13. a. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
- b. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- c. Op deze overeenkomst zijn de publiekrechtelijke bepalingen van toepassing zoals het vigerend Bestemmingsplan, Verordeningen en Algemeen verbindende voorschriften. Deze bepalingen prevaleren boven hetgeen in voornoemde artikelen is overeengekomen.
14. Deze koopovereenkomst is geldig tot zes weken na de datum van verzending aan koper, blijkend uit de verzenddatum van de begeleidende brief of e-mail.

Aldus overeengekomen en getekend in drievoud te Bodegraven op:

datum:

17-08-2015

de koper,



de gemeente,



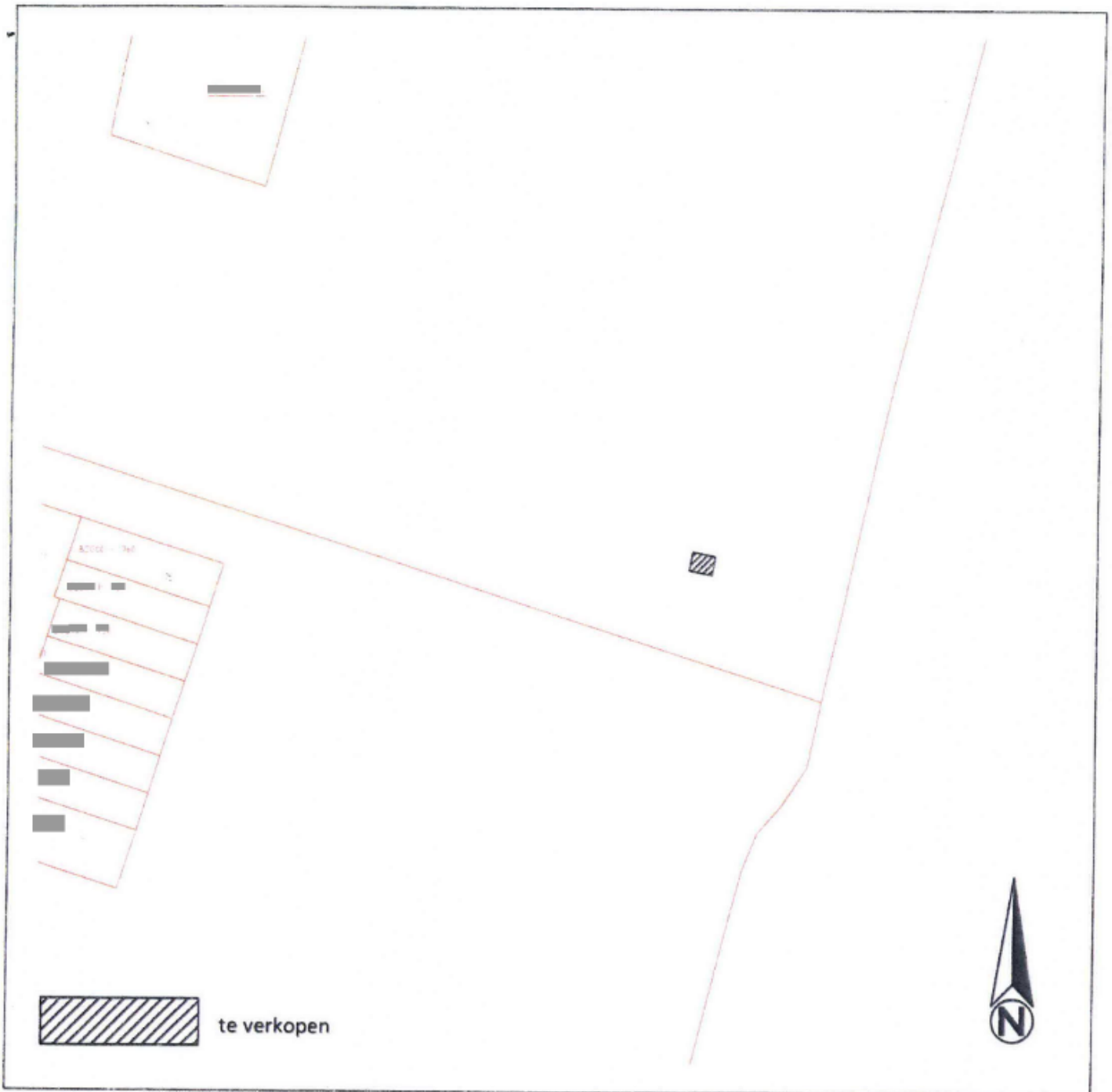
*[Handwritten signature]*



**N.V. Stedin Midden-Holland**  
Dhr. ■■■■■■■■■■■■

**mr. C. van der Kamp**





Behoort bij overeenkomst de datum

17-08-2015

De koper


De gemeente






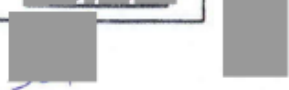
Gemeente  Bodegraven Reeuwijk

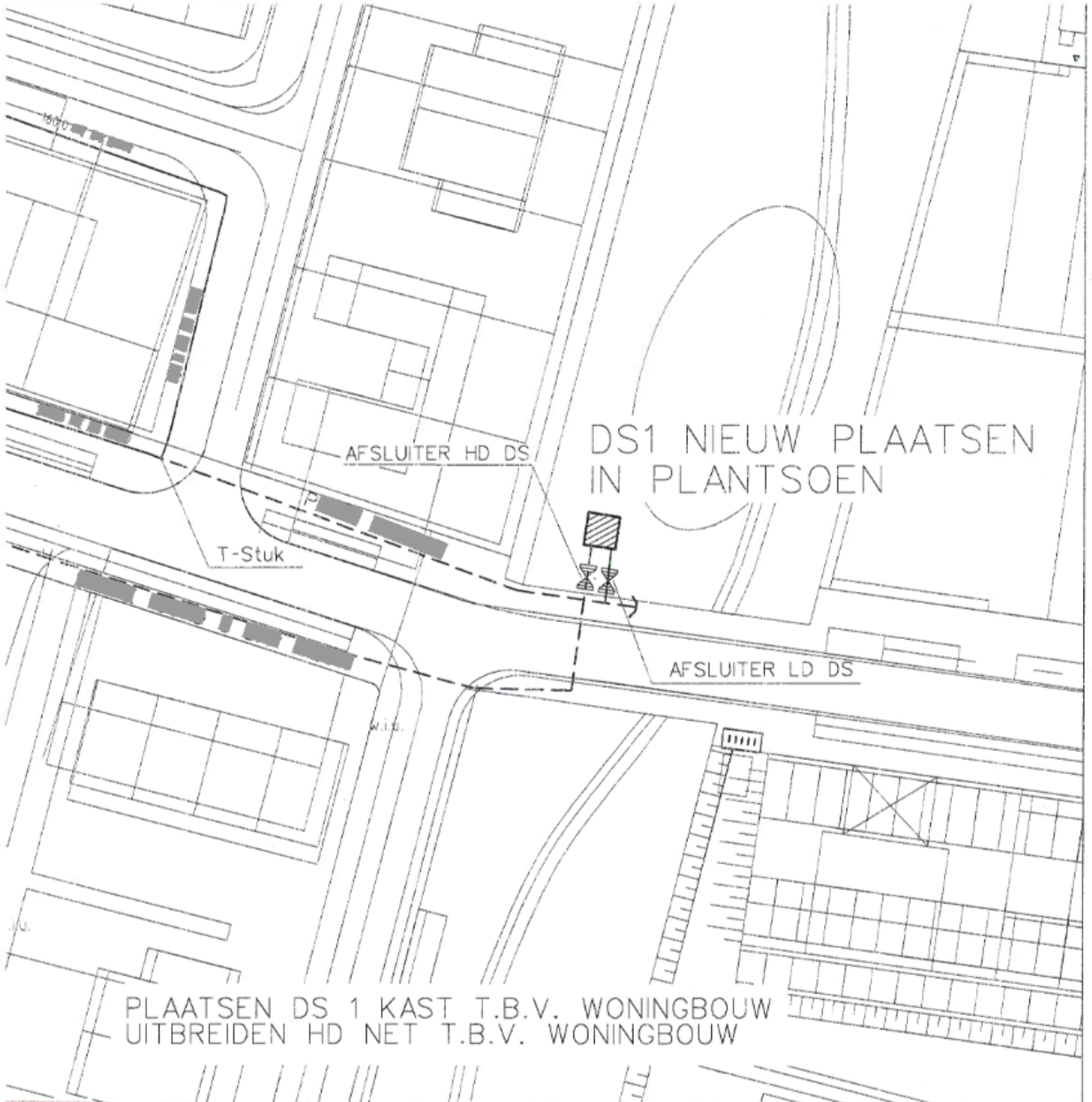
**Adres:** Raadhuisplein 1, 2411 BB te Bodegraven  
**Postbus:** Postbus 401, 2410 AP te Bodegraven  
**Telefoon:** 02721 522 522  
**email:** info@bodegraven-reeuwijk.nl  
**Internet:** www.bodegraven-reeuwijk.nl

**Te verhuizen aan**  
**N.V. Stedin**  
**Blaak 8**  
**3011 TA Rotterdam**

**plaatst of bekend:**  


<b>Schaal</b>	<b>Formaat</b>	<b>Datum</b>
1:750	A4	2 jul '15
<b>Getekend</b>	<b>Voor afdeling</b>	<b>Grootte (m<sup>2</sup>)</b>
	P&R	7,5 m <sup>2</sup>
<b>tekeningsnummer</b>	<b>Kostenberekening</b>	
		





PLAATSEN DS 1 KAST T.B.V. WONINGBOUW  
 UITBREIDEN HD NET T.B.V. WONINGBOUW

	Stedin Netbeheer B.V. regio Utrecht		NOORDPIJL 
	UITVOERINGSTEKENING		
SCHAAL: 1:500    FORMAAT: A1	TEK: █	DAT: 08-04-2015	SO NUMMER
<b>VERKLARING</b> bestaande kabel/leiding geproject. kabel/leiding te verwijderen kabel/leiding te vervallen kabel/leiding	PV: █	DAT: 08-04-2015	█
	GEW:	DAT:	STEDIN NUMMER
	GEW:	DAT:	█
	GEW:	DAT:	█
	GEW:	DAT:	█
	GEW:	DAT:	█
OPMERKINGEN	OMSCHRIJVING		
			GAS-PLAN
ADRES: Weidevogel	PLAATS: Bodegraven	blad no. 01	van bladen 01



## Advies aan burgemeester en wethouders

Registratienummer	Z-14-26619 / ADV-14-03872
Auteur	■■■■■ - ■■■■■ ■■■■
Afdeling	Planontwikkeling en regie
Bestuursbericht j/n	
Openbaar	Ja
Vanaf	Na besluitvorming
Portefeuillehouder	Kees Oskam
Bijlagen	1 tekening

### Onderwerp:

verkoop strook gemeentegrond voor ■■■■■ ■■■■ ■■■■ te Waarder

### Samenvatting:

De bewoners willen een strook gemeentegrond aankopen en inrichten als voortuin bij de woningen. Er bestaat geen bezwaar tegen verkoop (onder voorwaarden) van een deel van de gewenste strook. Het resterende deel wordt ingericht als trottoir

### GEMANDATEERD AAN HET AFDELINGSHOOFD

### Beslispunten advies:

- Overgaan tot verkoop van een strook gemeentegrond van ca. 2.00 m breed, onder de volgende voorwaarden:
  - o Beide eigenaren ■■■■■ ■■■■ ■■■■ gaan over tot aankoop van de strook grond voor € 145,= per m<sup>2</sup> k.k.
  - o Alleen indien zich kabels en leidingen in de strook bevinden en verkoop daardoor niet mogelijk is, zal de grond worden verhuurd
  - o De eigenaren dragen zorg voor het verwijderen van de aangebrachte bestrating wat bestemd wordt als trottoir

### **Wat is de aanleiding?**

Verzoek van de bewoners van de woningen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tot het mogen gebruiken van een perceel gemeentegrond.

### **Wat willen we bereiken en voor wie?**

Overgaan tot verkoop van een strook gemeentegrond.

### **Wat gaan we daarvoor doen?**

In 2013 is er voor het eerst contact geweest met de heer [REDACTED] de koper van de nieuw te bouwen woning aan de [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] merkt op dat de in het nieuwbouwplan ingetekende voortuin bij de woning zich voor een deel (ca. 2.40 meter) op gemeentegrond bevindt. Hij vraagt of hij deze strook kan gebruiken, huren of kopen van de gemeente. Het verzoek is uitgezet voor advies.

Omdat het trottoir ter plaatse zeer smal is, is dit de gelegenheid om het trottoir beter begaanbaar te maken door het te verbreden. De afdeling R&B kan daarom instemmen met verkoop van een deel van de gevraagde strook. Voor de woningen [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] is ook gemeentegrond in gebruik. Indien deze grond vrijkomt kan ook dit worden bestraat.

In het voorjaar van 2014 zijn de twee woningen opgeleverd. De woningen zijn opgeleverd met een voortuin tot aan het huidige trottoir, dus inclusief de strook gemeentegrond van ca. 2.40 meter breed. Ook de bewoner van [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] geeft aan interesse te hebben in de aankoop van een strook gemeentegrond. Omdat de bewoners een begin willen maken met het inrichten van de tuin is er behoefte aan duidelijkheid over de erfgrans. De afdeling R&B geeft opdracht tot het bestraten van de gehele strook gemeentegrond. De bewoners worden hiervan op de hoogte gebracht.

Vervolgens is er over en weer contact tussen de medewerkers van de afdelingen R&B en P&R en de bewoners over het verwijderen van de reeds aangelegde uitrit naar de Kosterdijk. De bewoners moeten de zelf aangebrachte bestrating verwijderen. Tijdens deze contacten geven zij aan het niet eens te zijn met het geheel bestraten van de gemeentegrond en informeren zij opnieuw naar de mogelijkheid van aankoop. Dat er opdracht is gegeven tot het bestraten van de gehele strook blijkt te berusten op een misverstand. Er kan nog steeds een deel van de strook gemeentegrond worden verkocht zoals geadviseerd. De eigenaren is meegedeeld dat de gemeente bereid is een deel van de strook te verkopen onder de volgende voorwaarden:

- Beide eigenaren moeten overgaan tot aankoop van de strook voor hun woning
- Verkoop is onder voorbehoud van aanwezigheid kabels en leidingen; anders verhuur
- Verkoop is conform de huidige verkoopprijs van € 145,= per m<sup>2</sup> k.k (2014)

Het streven is om de situatie op korte termijn aan te passen zodat de bewoners verder kunnen met het inrichten van hun voortuin. Op het moment dat bekend is wanneer de uitvoering plaats vindt zullen de bewoners ervoor zorg dragen dat de door hen aangebrachte bestrating op het deel wat toekomstig trottoir is, is verwijderd.

Wat betreft de hiervoor genoemde strook voor de woningen [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] geldt het volgende. Deze bewoners zullen worden aangeschreven dat er gemeentegrond in gebruik is genomen. Aangezien deze situatie al ruim 20 jaar zo is, kan dit i.v.m. een beroep op verjaring een lang traject worden. Om die reden wordt dit afzonderlijk behandeld.

**Wat zijn de alternatieven?**

Het alternatief is de gehele strook gemeentegrond bestraten. Het trottoir zou voor de woningen bijna 4 meter breed worden. Voor het doel, het beter begaanbaar maken van het trottoir is dit niet nodig en kan worden volstaan met de gekozen oplossing.

**Welke integrale afwegingen zijn gemaakt en wie zijn betrokken?**

Er is intensief contact geweest tussen medewerkers van R&B en P&R, grondzaken.

**Wat zijn de PIJOFAC consequenties?**

Onderdeel	Uitwerking
Personeel	Geen
Informatie	Na besluitvorming de bewoners de grond te koop aanbieden (of te huur)
Juridisch	Nota uitgifte openbare ruimte 2013
Organisatie	P&R, R&B
Financieel	De opbrengst bij verkoop is ca. € 6.000,=
Automatisering	geen
Communicatie	geen

**Tekst raadsinformatiebrief**

Het betreft uitvoering van vastgesteld beleid. De Raad hoeft niet te worden geïnformeerd.

**Consequenties voor andere beleidsterreinen:**

Het deel dat niet wordt verkocht zal op korte termijn worden bestraat door R&B.

**Wat is het vervolg en eventuele risico- en beheersmaatregelen?**

geen



**KOOPOVEREENKOMST****De ondergetekenden:**

- A. de gemeente Bodegraven-Reeuwijk**, zetelende Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven, ten dezen krachtens artikel 160 eerste lid, sub e en artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. C. van der Kamp, in zijn hoedanigheid van burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van 23 juli 2014 met nummer Z-14-26619 / ADV-14-03872 (hierna ook te noemen: de gemeente of verkoper);

en

- B. [REDACTED] en [REDACTED]**, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (hierna te noemen: koper);

**verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

verkoper verkoopt bij deze aan koper die van verkoper in koop aanneemt een perceelsgedeelte grond ter grootte van ongeveer **22 m<sup>2</sup>**, kadastraal bekend: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] gelegen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen ondertekende situatietekening, voor de prijs van € 145,= per m<sup>2</sup>, (prijspeil 2014), zulks tegen een totale koopsom van **€ 3.190,= k.k.**

**ALGEMENE VOORWAARDEN (A)****Artikel 1 Algemene Voorwaarden**

- 1.1 Op deze overeenkomst zijn met betrekking tot het verkochte van toepassing de "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte" van 1 januari 2013 (hierna te noemen "Algemene voorwaarden"), behorende bij de Nota Openbare Ruimte 2013, zoals op 18 december 2012 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van Bodegraven-Reeuwijk.
- 1.2 Het onder 1 bepaalde geldt behoudens voor zover de Bijzondere voorwaarden in deze overeenkomst daar krachtens artikel 2.1 van de Algemene voorwaarden van afwijken en voorts onder zodanige Bijzondere voorwaarden als burgemeester en wethouders voor iedere uitgifte met de koper zijn overeengekomen.
- 1.3 De onder 1 bedoelde Algemene voorwaarden, waarvan koper van verkoper een exemplaar heeft ontvangen, wordt geacht van deze overeenkomst integraal deel uit te maken.

## **BIJZONDERE VOORWAARDEN (B)**

### **Artikel 2 Juridische levering**

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris, verbonden aan het notariskantoor Ter Wal & Partners te Bodegraven, uiterlijk twee maanden na de ondertekening van deze overeenkomst of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.

### **Artikel 3 Gebruik**

Het verkochte mag niet anders worden gebruikt dan als voortuin bij de woning Kosterdijk 13a.

### **Artikel 4 Nutsvoorzieningen**

In het verkochte bevinden zich kabels van KPN. KPN kan instemmen met de verkoop onder de voorwaarde van het vestigen van een recht van opstal. Het zakelijk recht van opstal dient gevestigd te worden tegelijk met de notariële levering van het verkochte, een en ander conform de bij deze overeenkomst gevoegde voorwaarden van KPN.

### **Artikel 5 Erfafscheiding**

Hoogopgaand of breeduitlopend groen zoals heesters of hagen dienen minimaal 50 centimeter uit de erfgrans van het gehuurde te worden aangeplant. Deze afstand wordt gemeten vanaf het hart van de heester/haag.

### **Artikel 6 Geldigheid aanbieding**

Ingevolge artikel 3.2 van de Algemene Voorwaarden is deze koopovereenkomst geldig tot zes weken na verzending, vermeld op de bij deze overeenkomst begeleidende brief.

Aldus overeengekomen en getekend in drievoud te Bodegraven op:

datum: 30-08-2014

de koper,


de gemeente,




Behoort bij overeenkomst de datum

30-08-2015

De koper



De gemeente



Gemeente  Bodegraven Reeuwijk

Adres : Raadhuisplein 3, 2411 BD te Bodegraven  
 Postadres : Postbus 401, 2410 AK te Bodegraven  
 Telefoon : (0172) 522 522  
 e-mail : info@bodegraven-reeuwijk.nl  
 internet : www.bodegraven-reeuwijk.nl

Te verkopen bij



plaatselijke bekend



Schaal

1:250

Formaat

A4

Datum

21 jul '14

Getekend



Voor afbaling

P&R

Grootte (ca)

22 m2

Telefoonnummer



Kafostrak aansluiting





## Het zakelijk recht van opstal in verband met de aanwezigheid van KPN kabels

Aan KPN B.V. wordt het zakelijk recht van opstal verleend voor het hebben en onderhouden van een kabel in dat deel van de grond, zoals op bijgevoegde tekening met stiparcering is aangegeven, onder de navolgende bedingen:

### 1.

Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. De eigenaar kan dit recht niet opzeggen.

### 2.

De eigenaar zal dulden dat de opstaller bevoegd is tot de toegang tot de grond danwel tot het verlenen aan door hem aan te wijzen derde(n) van recht tot toegang tot de grond, zulks om met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, op een na redelijk overleg met de eigenaar te bepalen wijze, in op of boven de grond de kabel te onderhouden, te herstellen en/of te vervangen en daartoe gebruik te maken van een strook aan weerszijden van het hiervoor vermelde.

### 3.a

De eigenaar van de grond behoudt het volledig genot en gebruik van het hiervoor gemelde schetsmatig en met stiparcering aangeduide perceelgedeelte, voorzover dit niet in strijd is met het aan de opstaller verleende recht.

### 3.b

De eigenaar zal zich onthouden van elke handeling waardoor het met behulp van de in het gemelde perceelgedeelte gelegen kabel te verrichten transport kan worden belemmerd of belet, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen en zal in het bijzonder op een strook grond een meter ter weerszijden van de hartlijn van de kabels geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen dan wel kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten, met uitzondering van lage beplanting, dan wel voorwerpen de grond in drijven, noch aan een derde toestemming tot zulk een handeling verlenen zonder schriftelijke instemming van de opstaller, die nimmer op onredelijke gronden zal weigeren medewerking te verlenen.

### 3.c

Indien ten gevolge van werkzaamheden, uitgevoerd door of in opdracht van de eigenaar, schade aan of vanwege de in de hiervoor aangegeven perceelsgedeelten gelegen kabels ontstaat, zal de opstaller de eigenaar hiervoor niet aansprakelijk stellen tenzij aan de eigenaar opzet of grove schuld kan worden verweten.

### 4.

De opstaller heeft vanaf heden het recht op de als werkstrook benodigde grond bomen en andere beplantingen, die naar zijn oordeel een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal belemmeren of zouden kunnen belemmeren onder toekenning van een billijke schadevergoeding op zijn kosten op te ruimen.

Perceel grond gelegen vóór [redacted] in [redacted]

Paraaf koper: [redacted]

Paraaf verkoper: [redacted]

Paraaf koper: [redacted]

**5.**

Bij de uitoefening van het recht zal de opstaller zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de eigenaar en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder of schade veroorzaken. De opstaller is verplicht na ontgravingen en andere werkzaamheden het hiervoor gemelde perceelgedeelte zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand te brengen.

**6.**

De opstaller vergoedt aan de eigenaar alle door laatstgenoemde geleden schade, die het rechtstreeks gevolg is van het hiervoor in artikel 1 gemelde werk of van de door of vanwege de opstaller in het hiervoor aangegeven perceelgedeelte verrichte werkzaamheden, indien en voorzover die schade niet aan de schuld van de eigenaar of aan de schuld van personen of zaken, voor wie hij of zijn ondergeschikten verantwoordelijk zijn, te wijten is.

**7.**

De opstaller is bevoegd afrasteringen, welke de werkzaamheden belemmeren, te verwijderen. Zowel het verwijderen van de afrasteringen als het herplaatsen daarvan in deugdelijke toestand, alsmede het plaatsen van eventueel noodzakelijke noodafasteringen, komen voor rekening van de opstaller.

**8.**

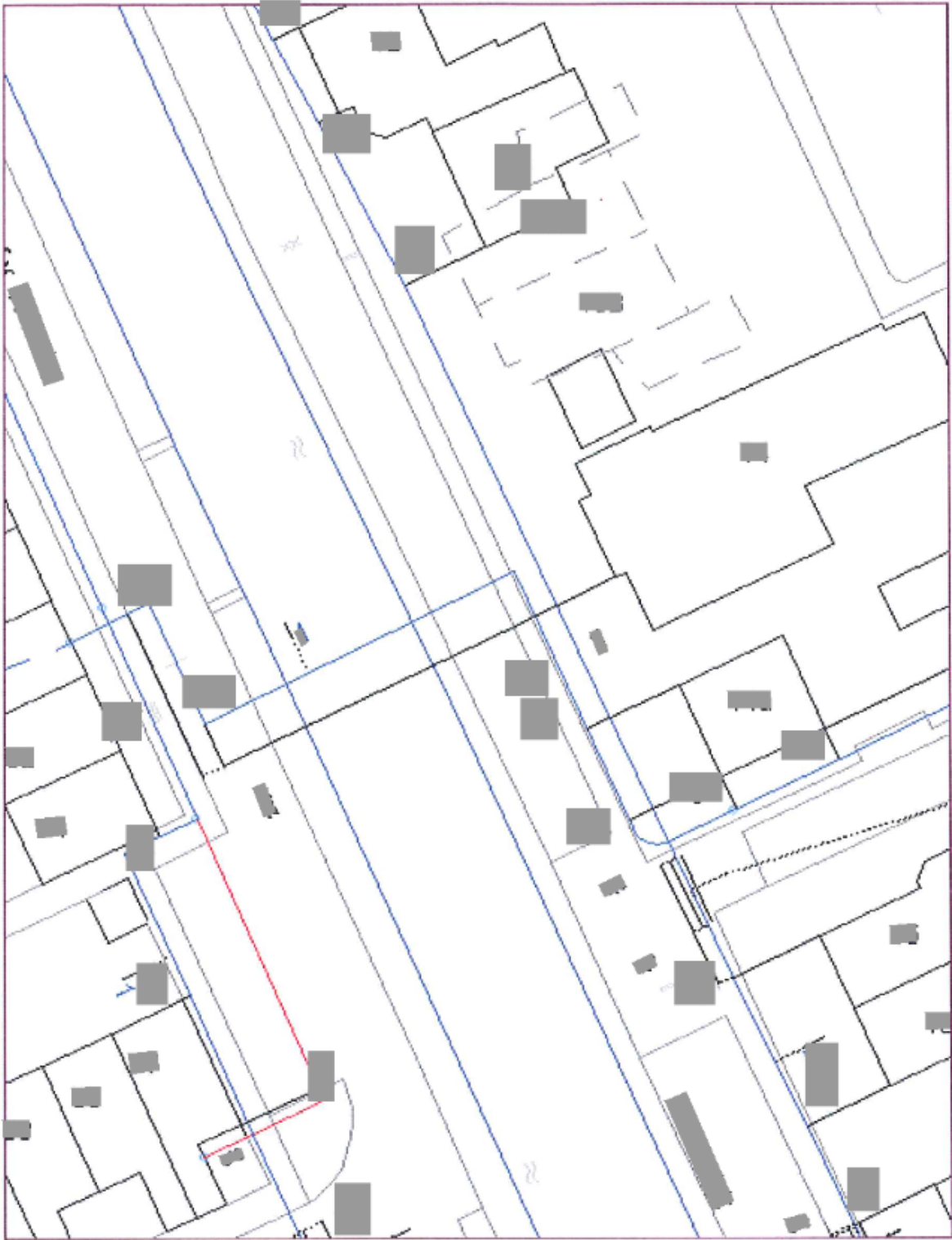
Al hetgeen in strijd met het recht van opstal op het hiervoor gemelde perceelgedeelte mocht zijn gesticht, geplant of geplaatst dan wel aanwezig mocht worden gehouden zal op de eerste aanzegging van de opstaller ten genoegen van dezelve door de betrokkene(n) moeten worden opgeruimd. Bij weigering of nalatigheid aan de zijde van de betrokkene(n) zal dit geschieden op diens kosten door of vanwege de opstaller, zonder dat betrokkene(n) recht op schadevergoeding kan doen gelden.

**9.**

De eigenaar is jegens de opstaller gehouden tot wettelijke vrijwaring. De eigenaar staat ervoor in dat aan (een) derde(n) geen, rechten welke de uitoefening van het recht van opstal kunnen belemmeren op het perceel zijn toegezegd of verleend. De eigenaar draagt aan de opstaller over de rechten van vrijwaring, welke de eigenaar van de grond tegen zijn rechtsvoorgangers mocht hebben.

**10.**

Bovengenoemde bedingen beperken op geen enkele wijze de rechten welke KPN B.V. op grond van de relevante telecommunicatie wetgeving zijn toegekend.









# Algemene voorwaarden

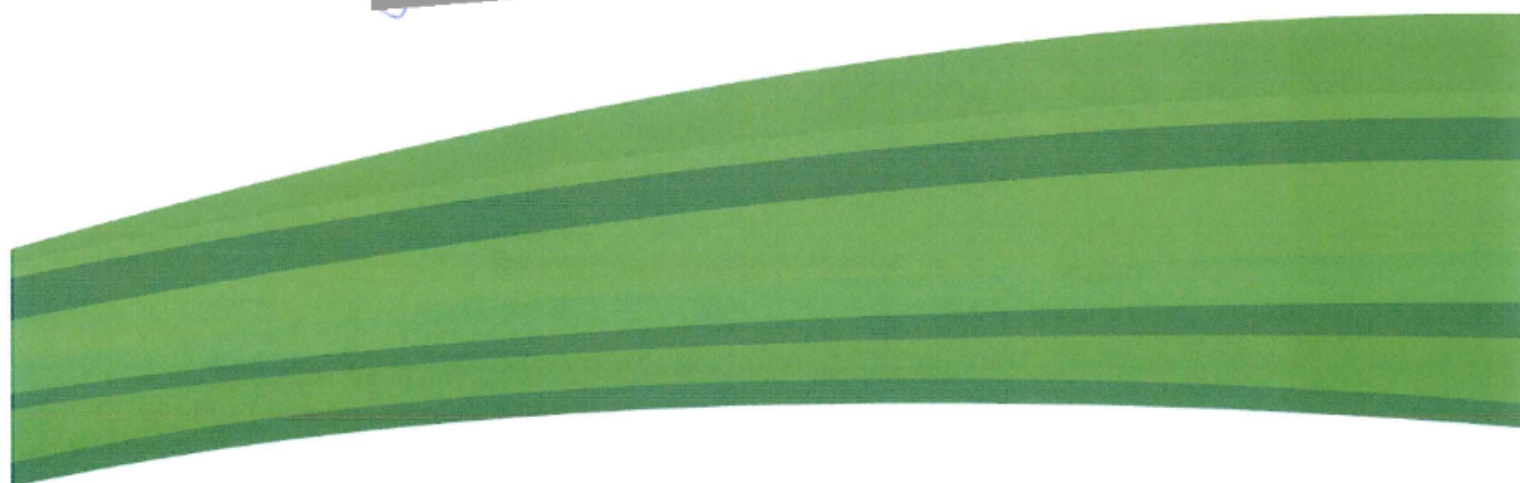
## verkoop openbare ruimte

Perceel grond gelegen vóór   in 

Paraaf koper: 

Paraaf verkoper: 

Paraaf koper: 



# Algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2013

## Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

aanbieding/aanbod	de brief en/of de conceptovereenkomst met bijlagen waarin de gemeente, tegen een bepaalde prijs openbare ruimte aan de gegadigde aanbiedt;
aanvraag	schriftelijk verzoek waarin te kennen wordt gegeven dat men openbare ruimte wenst te gebruiken;
aanvrager	degene die middels een schriftelijke aanvraag te kennen geeft dat hij openbare ruimte wenst te gebruiken;
aanvaarding	het accepteren van het aanbod door aanvrager door ondertekening van de koopovereenkomst;
akte	de notariële akte van levering van een door de gemeente verkocht perceel openbare ruimte;
besluit tot uitgifte	het besluit van burgemeester en wethouders tot uitgifte van openbare ruimte;
bijzondere voorwaarden	de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte geldende voorwaarden, vermeld in de (concept)koopovereenkomst;
burgemeester en wethouders	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
erfdienstbaarheid	een last waarmee een perceel (dienend erf) ten behoeve van een ander perceel (heersend erf) is bezwaard;
gemeente	de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
ingebrekestelling	het officieel door een schriftelijke aanmaning verklaren dat iemand zijn aangegane verplichtingen niet is nagekomen, waarvoor een termijn wordt gesteld om alsnog na te komen;
ingebruikneming	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de openbare ruimte beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in en op uit te voeren of er een erfafscheiding omheen te zetten;

kettingbeding	een beding tussen verkoper en koper van openbare ruimte, waarbij de koper niet alleen een bepaalde verplichting op zich neemt, maar zich bovendien verplicht om dezelfde verplichting op te leggen aan zijn rechtsopvolgers, alsmede om zijn rechtsopvolgers te verplichten de bewuste verplichting weer aan hun rechtsopvolgers op te leggen;
koopsom	de koopprijs van de openbare ruimte zonder de bijkomende kosten;
koper	de verkrijger van openbare ruimte/het perceel;
kwalitatieve verplichting	de verplichting iets te dulden of niet te doen met betrekking tot het perceel;
levering	de rechtshandeling waardoor de gemeente een perceel openbare ruimte aan de koper in eigendom overdraagt;
notariële akte	de voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering;
opvolgend verkrijger	degene die middels koop of anderszins een perceel verkrijgt ten aanzien waarvan bepalingen ten behoeve van de gemeente van kracht zijn;
overeenkomst	de schriftelijk vastgelegde afspraken en voorwaarden;
openbaar lichaam	overheidsorgaan dat is belast met een deel van de publieke zorg in de samenleving;
openbare ruimte	het gebied, eigendom van de gemeente dat kan bestaan uit gras- en groenstroken alsmede de eventueel daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen, verhardingen alsmede eventueel (aangrenzend) water;
overdracht	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers;
het perceel	de openbare ruimte dat krachtens een besluit van burgemeester en wethouders is of wordt verkocht;
verkrijger/koper	de koper van openbare ruimte;
vervreemden	het verkopen en in andere handen overdragen;
recht van opstal	het zakelijk recht om in, op of boven het aan koper verkochte, gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te verkrijgen;
zakelijk recht	recht dat onmiddellijke beperkte heerschappij over een zaak (= voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten, bijv. grond) geeft. Voorbeelden van zakelijke rechten zijn erfdiensbaarheden en recht van opstal.

## Artikel 2 Algemene en Bijzondere voorwaarden

- 2.1. De gemeente geeft openbare ruimte uit met toepassing van deze Algemene Voorwaarden, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van burgemeester en wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor iedere verkoop met de koper zijn overeengekomen.
- 2.2. Burgemeester en wethouders kunnen, al dan niet op een daartoe strekkend verzoek van de koper, één of meer Algemene of Bijzondere Voorwaarden waaronder de openbare ruimte is uitgegeven, buiten toepassing verklaren. Aan het buiten toepassing verklaren kunnen voorwaarden worden verbonden.

## Artikel 3 Aanvraag en aanbidding

- 3.1 Aanbidding geschiedt, op aanvraag, schriftelijk door of namens burgemeester en wethouders in de vorm van een koopovereenkomst met tekening en de algemene voorwaarden. Een aanbidding wordt steeds gedaan nadat burgemeester en wethouders positief op de aanvraag hebben besloten.
- 3.2 Aanvaarding van het aanbod geschiedt uitsluitend door binnen zes weken na datum van toezending van de overeenkomst, deze geparafeerd, ondertekend en ongewijzigd te retourneren aan de gemeente.
- 3.3 Er is geen overeenkomst tot stand gekomen indien de termijn, genoemd in artikel 3.2 wordt overschreden en/of indien er wordt afgeweken van het aanbod, tenzij de gemeente alsnog onverwijld aan koper bevestigt dat, ondanks termijnoverschrijding of afwijking van het aanbod van koop, met de aanvaarding kan worden ingestemd. Zonder de in de vorige zin genoemde bevestiging is de gemeente vrij de openbare ruimte aan een andere gegadigde aan te bieden.

## Artikel 4 Staat van overdracht

- 4.1 Koper wordt geacht het hem verkochte terrein volkomen te kennen en heeft, behoudens het gestelde in artikel 9.2, nimmer aanspraak op vergoeding van schade wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, bestemming, belending of wegens andere redenen.
- 4.2 De grond wordt door verkoper overgedragen en door koper aanvaard in de staat, waarin het zich bij het door beide partijen ondertekenen van de akte, bevindt.
- 4.3 Het perceel wordt door de gemeente overgedragen vrij van hypotheek en beslagen, huur, pacht of andere gebruiksrechten. Voor zover de gemeente bekend is het perceel niet belast met erfdienstbaarheden, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen. Mocht bij notariële overdracht evenwel blijken dat ten aanzien van het perceel erfdienstbaarheden of anderszins gelden, dan geeft dat koper in beginsel geen recht op ontbinding, tenzij de aanwezigheid ervan een grote belemmering vormt voor het beoogde gebruik.

## Artikel 5 Juridische en feitelijke levering

- 5.1 De notariële akte van levering dient te worden verleden binnen twee maanden na verzending van de brief waarbij de gemeente de door haar ondertekende koopovereenkomst retourneert aan koper.

- 5.2 De akte van levering zal worden opgemaakt en worden verleden bij een door koper aan te wijzen notaris.
- 5.3 De koper kan de openbare ruimte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald en de notariële akte is verleden. Vanaf dat moment komt het verkochte voor risico van koper, tenzij koper het verkochte eerder in gebruik heeft genomen in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
- 5.4 De gemeente kan koper aanspreken voor schade en risico's die voortvloeien uit diens gebruik van de openbare ruimte, zonder dat hij de eigendom daarover heeft of formele en schriftelijke toestemming heeft voor eerdere ingebruikneming.

## **Artikel 6 Betaling**

- 6.1 De koper zal binnen 2 weken na verzenddatum van de factuur een aanbetaling van 10 procent van de koopsom storten.
- 6.2 Het in lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom. De volledige koopsom en de overige kosten, rechten en belastingen, moet uiterlijk zijn voldaan op de dag van juridische levering bij de notaris.
- 6.3 Indien de koopsom niet binnen de in lid 1 van artikel 5 gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper over de periode, vanaf de in lid 1 genoemde verzenddatum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente verschuldigd
- 6.4 Bij de bepaling van het rentebedrag wordt de maand op 30 dagen gesteld en het jaar op 360 dagen.
- 6.5 De rente is niet verschuldigd indien het niet aan koper is te wijten dat de termijn van twee maanden als bedoeld in artikel 5.1 wordt overschreden.

## **Artikel 7 Kosten en belastingen**

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de ingebruikneming, waaronder begrepen de kosten van Kadastrale inmetingen en het doen van een Klic-melding, zijn voor rekening van de koper. Alle lasten en belastingen welke van de openbare ruimte worden geheven, komen met ingang van de datum van het verlijden van de notariële akte of, indien hiervan sprake is, met ingang van de datum van vervroegde ingebruikneming voor rekening van de koper.

## **Artikel 8 Eigendomsgrenzen en kadastrale meting**

Na juridische levering zal het Kadaster, indien nodig, aanwijzing van de nieuwe erfgrenzen inplannen. Aanwijzing aan het Kadaster geschiedt door verkoper en koper, tenzij de koper de gemeente hiertoe uitdrukkelijk machtigt.

Een vervroegde grensbepaling door het Kadaster, vóór de juridische levering, is op verzoek van koper mogelijk. De verkoper dient te verklaren hieraan medewerking te verlenen en ook bij de grensbepaling aanwezig te zijn. De uitgezette grenspunten dienen in het terrein bewaard te blijven.

## Artikel 9 Over- en ondermaat (bij verkoop grond)

- 9.1 Verschil tussen de werkelijke grootte van verkochte grond, vastgesteld door of namens het Kadaster, en de grootte zoals die in de koopovereenkomst voor de grond is genoemd (en aangegeven op de daarbij behorende tekening) wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte.
- 9.2 Herrekening over het gehele verschil zal geschieden op basis van de in de akte van levering vermelde prijs per vierkante meter.

## Artikel 10 Gebruik

- 10.1 Het is niet toegestaan het verkochte anders te gebruiken dan het in de koopovereenkomst genoemde beoogde gebruik.
- 10.2 Indien het beoogde gebruik als bedoeld in 10.1 strijdig is met de bestemming als omschreven in het vigerende bestemmingsplan, dient de koper voor eigen rekening en risico de benodigde procedures te doorlopen om een gewijzigde bestemming te verkrijgen. Hiertoe dient koper een verzoek in te dienen bij de gemeente. Het niet verkrijgen van een gewijzigde bestemming levert in beginsel geen grond op voor ontbinding van de koopovereenkomst.
- 10.3 Het is de koper niet toegestaan de openbare ruimte te verkopen, te verhuren of in gebruik te geven aan derden, onafhankelijk van het in de koopovereenkomst genoemde bijbehorende perceel.

## Artikel 11 Bebouwing, terreinafscheiding

- 11.1 Op het verkochte mogen zonder toestemming van burgemeester en wethouders geen uitritten en/of bouwwerken worden opgericht of gehouden, tenzij het vergunningvrije activiteiten betreft. De publiekrechtelijke bepalingen zijn van toepassing. Alle kosten verband houdende met het hierboven genoemde zijn geheel voor rekening van de koper.
- 11.2 Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen en/of terreinafscheidingen, dient de koper binnen de eigendomsgrenzen te blijven.

## Artikel 12 Verhoging van koopprijs bij bebouwing

Het perceel wordt verkocht als zijnde onbebouwd en de daarbij behorende prijs per vierkante meter. Indien het perceel binnen een termijn van 5 jaar, gerekend vanaf de dag van de eigendomsoverdracht, ongeacht en ondanks het bepaalde in artikel 11 wordt bebouwd verplicht de koper zich aan de gemeente op de koopsom een aanvulling te voldoen tot het bedrag van de dan geldende koopprijs voor bouwgrond. De aanvulling tot bouwgrondkoopprijs zal alleen gelden voor het te bebouwen/bebouwde oppervlakte.

## Artikel 13 Oevers en beschoeiingen

- 13.1 Indien het perceel (deels) bestaat uit, of grenst aan water, wordt de koper eigenaar van de bestaande beschoeiingen en is verplicht het talud en de oeverbeschoeiing in een behoorlijke staat van onderhoud te houden.

- 13.2 *Binnen de bebouwde kom*: indien het perceel grenst aan een sloot of watergang wordt koper eigenaar van de helft van deze sloot of watergang. Koper is verplicht zijn deel te onderhouden, te baggeren en op diepte te houden.  
*Buiten de bebouwde kom*: indien het perceel grenst aan een sloot of watergang wordt koper van de grond voor de helft onderhoudsplichtige van de naastgelegen sloot, ongeacht het eigendom van die sloot.
- 13.3 Het onderhoud dient te worden afgestemd met de eigenaar c.q. onderhoudsplichtige van de andere helft van de sloot of watergang. De bepalingen genoemd in het Keur en/of Legger van het betreffende Hoogheemraadschap of Waterschap zijn van toepassing.
- 13.4 De koper is verplicht aan de door burgemeester en wethouders aangewezen personen onbelemmerde toegang tot het verkochte talud en oever te verlenen, indien dit naar de mening van burgemeester en wethouders in het belang van een goede waterhuishouding is vereist.
- 13.5 Indien een perceel (deels) bestaat uit, of grenst aan water, wordt men onderhoudsplichtige van dit water. De bepalingen genoemd in het Keur en/of Legger van het betreffende Hoogheemraadschap of Waterschap zijn van toepassing.

## Artikel 14 Bodemgesteldheid

- 14.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is getoetst aan het Bodem Informatie Systeem (BIS) van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH).
- 14.2 Gelet op de toets en het voorafgaande gebruik van de grond is er geen reden om aan te nemen dat zich voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de verkochte grond bevinden.
- 14.3 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 14.4 Het staat de koper vrij vóór het passeren van de akte van levering op zijn kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de (mate van) eventuele verontreiniging een mogelijke belemmering vormt voor het beoogde gebruik, kan de koper afzien van de koop.

## Artikel 15 Erfdienstbaarheden nutsvoorzieningen

- 15.1 De partijen verplichten zich in de akte van levering dan wel in een afzonderlijke notariële akte zodanige erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten te vestigen ten laste of ten nutte van de aan de gemeente of openbare nutsbedrijven verblijvende belendende percelen respectievelijk het gekochte, als door de gemeente nodig wordt geacht.
- 15.2 De koper is verplicht op, in, aan of boven het perceel grond de aanwezigheid van de door of vanwege de gemeente of openbare nutsbedrijven aangebrachte leidingen, kabels, palen, rioleringen, duikers, persleidingen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze worden onderhouden en vernieuwd.
- 15.3 Na uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de aanleg of het onderhoud van voormelde voorzieningen, draagt de gemeente of de openbare nutsbedrijven zorg voor herstel van de oude toestand voor zover mogelijk en nodig.

## Artikel 16 Boetebepaling

- 16.1 Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of bijzondere voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, die niet korter zal zijn dan 14 dagen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom. Deze boete wordt vermeerderd met de eventueel door de gemeente daadwerkelijk te maken kosten voor o.a. geleden schade, het (laten) verwijderen van bouwwerken, beplanting etc. De boete kan worden verrekend met de onder artikel 6, lid 1 gestorte betaling.
- 16.2 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

## Artikel 17 Kettingbeding

Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, dat bij elke vervreemding of vestiging van een zakelijk recht, of verlening van een persoonlijk recht, waaronder het gebruik van het openbaar gebied door een ander wordt verkregen, de Algemene en Bijzondere Voorwaarden aan elke opvolgend verkrijger of zakelijke gerechtigde opleggen en diens aanvaarding ten behoeve van de gemeente aannemen op straffe van een boete, welke gelijk is aan de koopsom geïndexeerd met CPI alle huishoudens naar het moment van opeisbaarheid, die overeenkomstig artikel 16 aan de verkrijger zelf zou kunnen worden opgelegd.

## Artikel 18 Geldigheid overeenkomst

Het aanbod, in de vorm van een koopovereenkomst is geldig tot zes weken na verzenddatum, vermeld op de bij de overeenkomst begeleidende brief. Deze termijn kan na onderling overleg éénmaal met zes weken worden verlengd.

## Artikel 19 Afwijken algemene voorwaarden

De gemeente kan in voorkomende gevallen deze algemene voorwaarden niet van toepassing verklaren en andere voorwaarden aan een overeenkomst verbinden.

## Artikel 20 Inwerkingtreding

Deze algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte zijn in werking getreden op 1 januari 2013.

## Artikel 21 Citeertitel

Dit document wordt aangehaald als "Algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte".



**KOOPOVEREENKOMST****De ondergetekenden:**

- A. de gemeente Bodegraven-Reeuwijk**, zetelende Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven, ten dezen krachtens artikel 160 eerste lid, sub e en artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. C. van der Kamp, in zijn hoedanigheid van burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit van 23 juli 2014 met nummer Z-14-26619 / ADV-14-03872 (hierna ook te noemen: de gemeente of verkoper);

en

- B. De heer** [REDACTED], (hierna te noemen: koper);

**verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

verkoper verkoopt bij deze aan koper die van verkoper in koop aanneemt een perceelsgedeelte grond ter grootte van ongeveer **21 m<sup>2</sup>**, kadastraal bekend: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], gelegen [REDACTED], een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen ondertekende situatietekening, voor de prijs van € 145,= per m<sup>2</sup>, (prijspeil 2014), zulks tegen een totale koopsom van **€ 3.045,= k.k.**

**ALGEMENE VOORWAARDEN (A)****Artikel 1 Algemene Voorwaarden**

- 1.1 Op deze overeenkomst zijn met betrekking tot het verkochte van toepassing de "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte" van 1 januari 2013 (hierna te noemen "Algemene voorwaarden"), behorende bij de Nota Openbare Ruimte 2013, zoals op 18 december 2012 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van Bodegraven-Reeuwijk.
- 1.2 Het onder 1 bepaalde geldt behoudens voor zover de Bijzondere voorwaarden in deze overeenkomst daar krachtens artikel 2.1 van de Algemene voorwaarden van afwijken en voorts onder zodanige Bijzondere voorwaarden als burgemeester en wethouders voor iedere uitgifte met de koper zijn overeengekomen.
- 1.3 De onder 1 bedoelde Algemene voorwaarden, waarvan koper van verkoper een exemplaar heeft ontvangen, wordt geacht van deze overeenkomst integraal deel uit te maken.

## **BIJZONDERE VOORWAARDEN (B)**

### **Artikel 2 Juridische levering**

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris, verbonden aan het notariskantoor Ter Wal & Partners te Bodegraven, uiterlijk twee maanden na de ondertekening van deze overeenkomst of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.

### **Artikel 3 Gebruik**

Het verkochte mag niet anders worden gebruikt dan als voortuin bij de woning Kosterdijk 13b.

### **Artikel 4 Nutsvoorzieningen**

In het verkochte bevinden zich kabels van KPN. KPN kan instemmen met de verkoop onder de voorwaarde van het vestigen van een recht van opstal. Het zakelijk recht van opstal dient gevestigd te worden tegelijk met de notariële levering van het verkochte, een en ander conform de bij deze overeenkomst gevoegde voorwaarden van KPN.

### **Artikel 5 Erfafscheiding**

Hoogopgaand of breeduitlopend groen zoals heesters of hagen dienen minimaal 50 centimeter uit de erfgrans van het gehuurde te worden aangeplant. Deze afstand wordt gemeten vanaf het hart van de heester/haag.

### **Artikel 6 Geldigheid aanbieding**

Ingevolge artikel 3.2 van de Algemene Voorwaarden is deze koopovereenkomst geldig tot zes weken na verzending, vermeld op de bij deze overeenkomst begeleidende brief.

Aldus overeengekomen en getekend in drievoud te Bodegraven op:

**datum:** 12-09-2014

**de koper,**

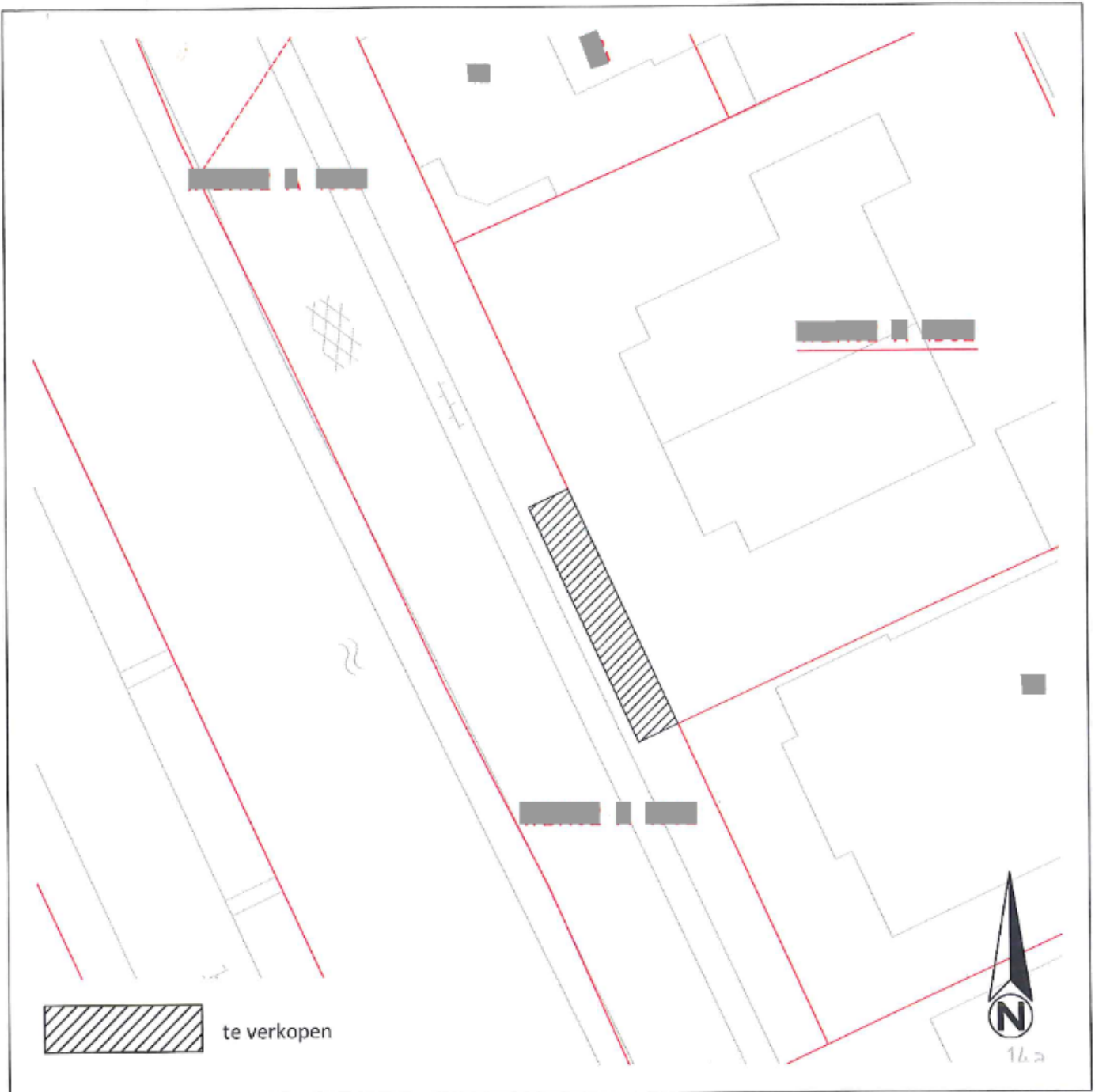
[Redacted signature]

[Redacted text]

**de gemeente.**

[Redacted signature]

**mr. C. van der Kamp**



Behoort bij overeenkomst de datum

12-09-2014

De koper

De gemeente

[Redacted signature]

[Redacted signature]

**Gemeente Bodegraven Reeuwijk**

Adres : Rensdijkplein 1, 2431 BD te Bodegraven  
 Postadres : Postbus 401, 2410 AK te Bodegraven  
 Telefoon : (0372) 522 522  
 e-mail : info@bodegraven-reeuwijk.nl  
 Internet : www.bodegraven-reeuwijk.nl

**Te verkopen bij**

[Redacted text]

**plaatselijk bekend**

[Redacted text]

<b>Schaal</b>	<b>Formaat</b>	<b>Datum</b>
1:250	A4	21 jul '14
<b>Geekend</b>	<b>Van afdeling</b>	<b>Grootte (ca)</b>
www	P&R	21 m2
<b>tekeningnummer</b>	<b>Kadastrale aanduiding</b>	
[Redacted]	[Redacted]	



## Het zakelijk recht van opstal in verband met de aanwezigheid van KPN kabels

Aan KPN B.V. wordt het zakelijk recht van opstal verleend voor het hebben en onderhouden van een kabel in dat deel van de grond, zoals op bijgevoegde tekening met stiparcering is aangegeven, onder de navolgende bedingen:

### **1.**

Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. De eigenaar kan dit recht niet opzeggen.

### **2.**

De eigenaar zal dulden dat de opstaller bevoegd is tot de toegang tot de grond danwel tot het verlenen aan door hem aan te wijzen derde(n) van recht tot toegang tot de grond, zulks om met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen, op een na redelijk overleg met de eigenaar te bepalen wijze, in op of boven de grond de kabel te onderhouden, te herstellen en/of te vervangen en daartoe gebruik te maken van een strook aan weerszijden van het hiervoor vermelde.

### **3.a**

De eigenaar van de grond behoudt het volledig genot en gebruik van het hiervoor gemelde schetsmatig en met stiparcering aangeduide perceelgedeelte, voorzover dit niet in strijd is met het aan de opstaller verleende recht.

### **3.b**

De eigenaar zal zich onthouden van elke handeling waardoor het met behulp van de in het gemelde perceelgedeelte gelegen kabel te verrichten transport kan worden belemmerd of belet, dan wel waardoor gevaar kan ontstaan voor personen of goederen en zal in het bijzonder op een strook grond een meter ter weerszijden van de hartlijn van de kabels geen bouwwerken oprichten, goederen opslaan, gesloten wegdek aanbrengen, ontgrondingen verrichten, rioleringen dan wel kabels aanleggen, bomen of diepwortelende struiken planten, met uitzondering van lage beplanting, dan wel voorwerpen de grond in drijven, noch aan een derde toestemming tot zulk een handeling verlenen zonder schriftelijke instemming van de opstaller, die nimmer op onredelijke gronden zal weigeren medewerking te verlenen.

### **3.c**

Indien ten gevolge van werkzaamheden, uitgevoerd door of in opdracht van de eigenaar, schade aan of vanwege de in de hiervoor aangegeven perceelsgedeelten gelegen kabels ontstaat, zal de opstaller de eigenaar hiervoor niet aansprakelijk stellen tenzij aan de eigenaar opzet of grove schuld kan worden verweten.

### **4.**

De opstaller heeft vanaf heden het recht op de als werkstrook benodigde grond bomen en andere beplantingen, die naar zijn oordeel een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal belemmeren of zouden kunnen belemmeren onder toekenning van een billijke schadevergoeding op zijn kosten op te ruimen.

Perceel grond gelegen vóór [REDACTED] in [REDACTED]

Paraaf koper:

[REDACTED]

Paraaf koper:

Paraaf verkoper:

[REDACTED]

Koninklijke KPN BV  
Handelsregister  
K.v.K. Haaglanden  
27124701

[REDACTED]

**5.**

Bij de uitoefening van het recht zal de opstaller zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de eigenaar en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering, hinder of schade veroorzaken. De opstaller is verplicht na ontgravingen en andere werkzaamheden het hiervoor gemelde perceelgedeelte zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand te brengen.

**6.**

De opstaller vergoedt aan de eigenaar alle door laatstgenoemde geleden schade, die het rechtstreeks gevolg is van het hiervoor in artikel 1 gemelde werk of van de door of vanwege de opstaller in het hiervoor aangegeven perceelgedeelte verrichte werkzaamheden, indien en voorzover die schade niet aan de schuld van de eigenaar of aan de schuld van personen of zaken, voor wie hij of zijn ondergeschikten verantwoordelijk zijn, te wijten is.

**7.**

De opstaller is bevoegd afrasteringen, welke de werkzaamheden belemmeren, te verwijderen. Zowel het verwijderen van de afrasteringen als het herplaatsen daarvan in deugdelijke toestand, alsmede het plaatsen van eventueel noodzakelijke noodafasteringen, komen voor rekening van de opstaller.

**8.**

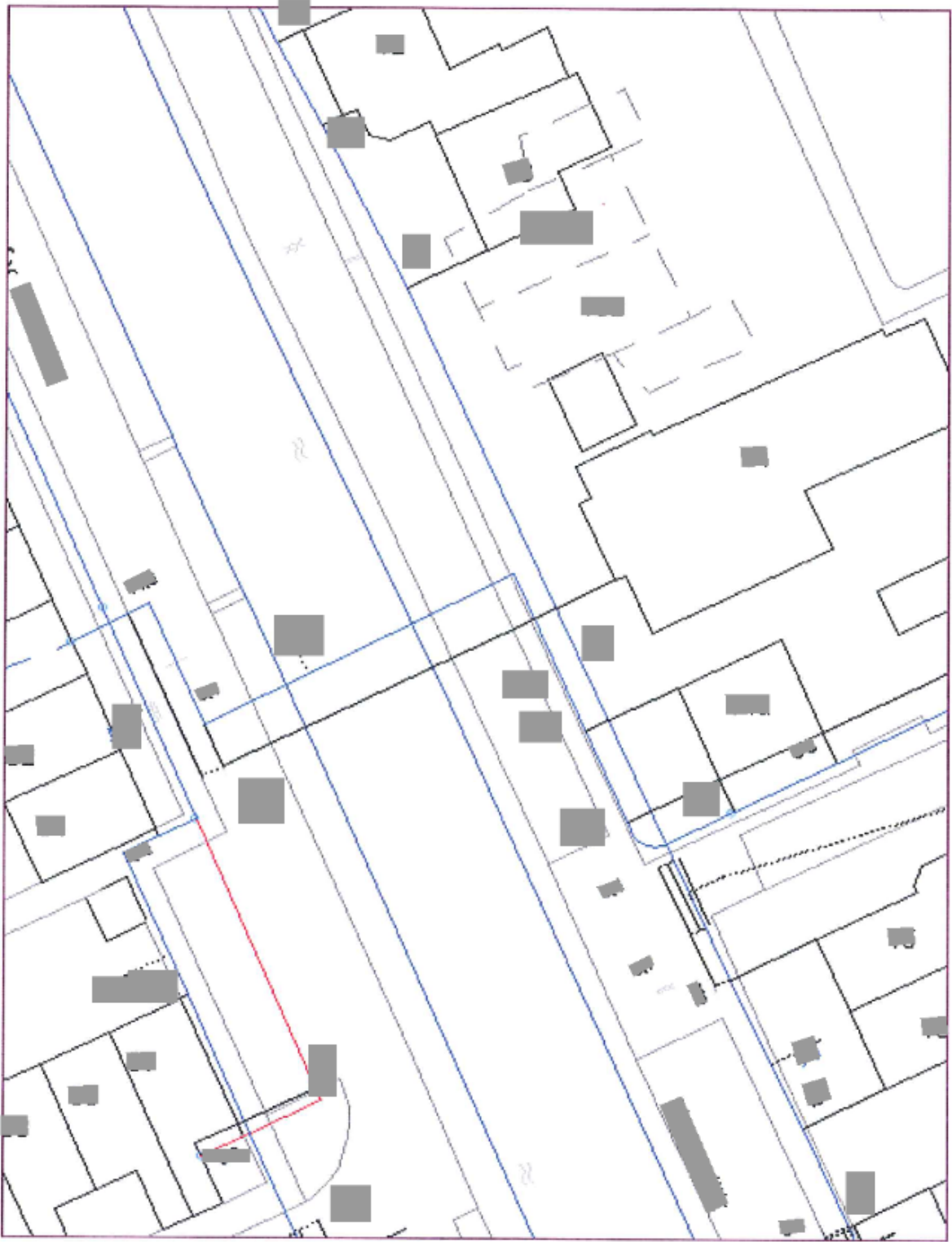
Al hetgeen in strijd met het recht van opstal op het hiervoor gemelde perceelgedeelte mocht zijn gesticht, geplant of geplaatst dan wel aanwezig mocht worden gehouden zal op de eerste aanzegging van de opstaller ten genoegen van dezelve door de betrokkene(n) moeten worden opgeruimd. Bij weigering of nalatigheid aan de zijde van de betrokkene(n) zal dit geschieden op diens kosten door of vanwege de opstaller, zonder dat betrokkene(n) recht op schadevergoeding kan doen gelden.

**9.**

De eigenaar is jegens de opstaller gehouden tot wettelijke vrijwaring. De eigenaar staat ervoor in dat aan (een) derde(n) geen, rechten welke de uitoefening van het recht van opstal kunnen belemmeren op het perceel zijn toegezegd of verleend. De eigenaar draagt aan de opstaller over de rechten van vrijwaring, welke de eigenaar van de grond tegen zijn rechtsvoorgangers mocht hebben.

**10.**

Bovengenoemde bedingen beperken op geen enkele wijze de rechten welke KPN B.V. op grond van de relevante telecommunicatie wetgeving zijn toegekend.







# Algemene voorwaarden

## verkoop openbare ruimte

Perceel grond gelegen vóór [redacted] in [redacted]

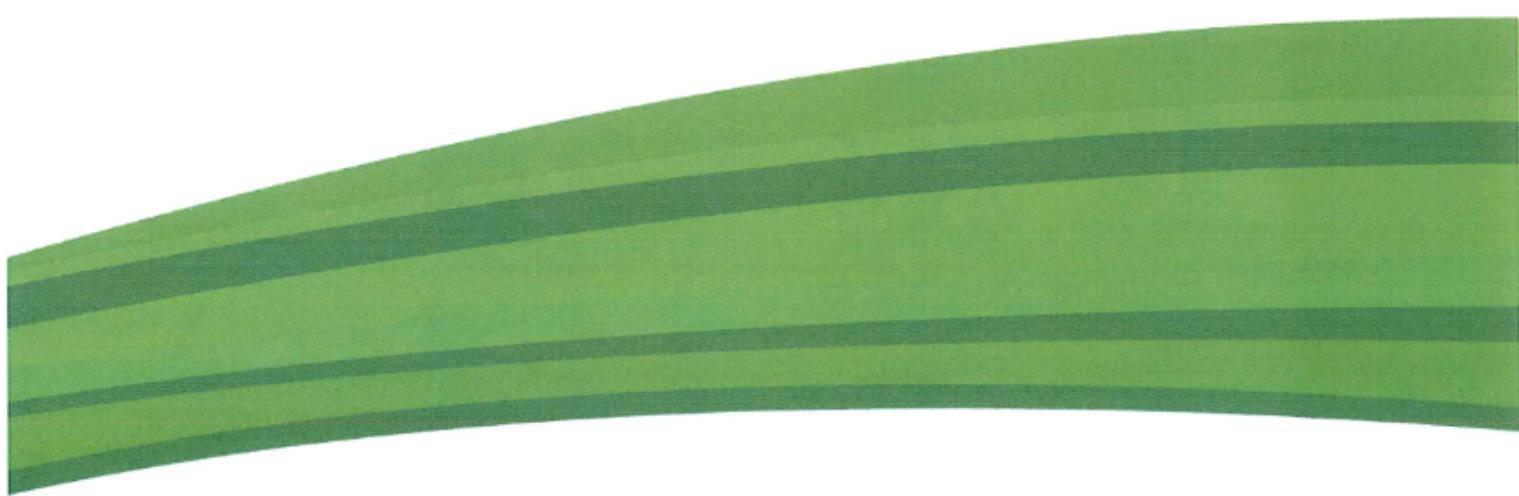
Paraaf koper:

[redacted]

Paraaf verkoper:



Paraaf-koper:



# Algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2013

## Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

aanbieding/aanbod	de brief en/of de conceptovereenkomst met bijlagen waarin de gemeente, tegen een bepaalde prijs openbare ruimte aan de gegadigde aanbiedt;
aanvraag	schriftelijk verzoek waarin te kennen wordt gegeven dat men openbare ruimte wenst te gebruiken;
aanvrager	degene die middels een schriftelijke aanvraag te kennen geeft dat hij openbare ruimte wenst te gebruiken;
aanvaarding	het accepteren van het aanbod door aanvrager door ondertekening van de koopovereenkomst;
akte	de notariële akte van levering van een door de gemeente verkocht perceel openbare ruimte;
besluit tot uitgifte	het besluit van burgemeester en wethouders tot uitgifte van openbare ruimte;
bijzondere voorwaarden	de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte geldende voorwaarden, vermeld in de (concept)koopovereenkomst;
burgemeester en wethouders	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
erfdienstbaarheid	een last waarmee een perceel (dienend erf) ten behoeve van een ander perceel (heersend erf) is bezwaard;
gemeente	de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
ingebrekestelling	het officieel door een schriftelijke aanmaning verklaren dat iemand zijn aangegane verplichtingen niet is nagekomen, waarvoor een termijn wordt gesteld om alsnog na te komen;
ingebruikneming	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de openbare ruimte beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in en op uit te voeren of er een erfafscheiding omheen te zetten;

kettingbeding	een beding tussen verkoper en koper van openbare ruimte, waarbij de koper niet alleen een bepaalde verplichting op zich neemt, maar zich bovendien verplicht om dezelfde verplichting op te leggen aan zijn rechtsopvolgers, alsmede om zijn rechtsopvolgers te verplichten de bewuste verplichting weer aan hun rechtsopvolgers op te leggen;
koopsom	de koopprijs van de openbare ruimte zonder de bijkomende kosten;
koper	de verkrijger van openbare ruimte/het perceel;
kwalitatieve verplichting	de verplichting iets te dulden of niet te doen met betrekking tot het perceel;
levering	de rechtshandeling waardoor de gemeente een perceel openbare ruimte aan de koper in eigendom overdraagt;
notariële akte	de voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering;
opvolgend verkrijger	degene die middels koop of anderszins een perceel verkrijgt ten aanzien waarvan bepalingen ten behoeve van de gemeente van kracht zijn;
overeenkomst	de schriftelijk vastgelegde afspraken en voorwaarden;
openbaar lichaam	overheidsorgaan dat is belast met een deel van de publieke zorg in de samenleving;
openbare ruimte	het gebied, eigendom van de gemeente dat kan bestaan uit gras- en groenstroken alsmede de eventueel daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen, verhardingen alsmede eventueel (aangrenzend) water;
overdracht	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers;
het perceel	de openbare ruimte dat krachtens een besluit van burgemeester en wethouders is of wordt verkocht;
verkrijger/koper	de koper van openbare ruimte;
vervreemden	het verkopen en in andere handen overdragen;
recht van opstal	het zakelijk recht om in, op of boven het aan koper verkochte, gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te verkrijgen;
zakelijk recht	recht dat onmiddellijke beperkte heerschappij over een zaak (= voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten, bijv. grond) geeft. Voorbeelden van zakelijke rechten zijn erfdienstbaarheden en recht van opstal.

## Artikel 2 Algemene en Bijzondere voorwaarden

- 2.1. De gemeente geeft openbare ruimte uit met toepassing van deze Algemene Voorwaarden, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van burgemeester en wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor iedere verkoop met de koper zijn overeengekomen.
- 2.2. Burgemeester en wethouders kunnen, al dan niet op een daartoe strekkend verzoek van de koper, één of meer Algemene of Bijzondere Voorwaarden waaronder de openbare ruimte is uitgegeven, buiten toepassing verklaren. Aan het buiten toepassing verklaren kunnen voorwaarden worden verbonden.

## Artikel 3 Aanvraag en aanbidding

- 3.1 Aanbidding geschiedt, op aanvraag, schriftelijk door of namens burgemeester en wethouders in de vorm van een koopovereenkomst met tekening en de algemene voorwaarden. Een aanbidding wordt steeds gedaan nadat burgemeester en wethouders positief op de aanvraag hebben besloten.
- 3.2 Aanvaarding van het aanbod geschiedt uitsluitend door binnen zes weken na datum van toezending van de overeenkomst, deze geparafeerd, ondertekend en ongewijzigd te retourneren aan de gemeente.
- 3.3 Er is geen overeenkomst tot stand gekomen indien de termijn, genoemd in artikel 3.2 wordt overschreden en/of indien er wordt afgeweken van het aanbod, tenzij de gemeente alsnog onverwijld aan koper bevestigt dat, ondanks termijnoverschrijding of afwijking van het aanbod van koop, met de aanvaarding kan worden ingestemd. Zonder de in de vorige zin genoemde bevestiging is de gemeente vrij de openbare ruimte aan een andere gegadigde aan te bieden.

## Artikel 4 Staat van overdracht

- 4.1 Koper wordt geacht het hem verkochte terrein volkomen te kennen en heeft, behoudens het gestelde in artikel 9.2, nimmer aanspraak op vergoeding van schade wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, bestemming, belending of wegens andere redenen.
- 4.2 De grond wordt door verkoper overgedragen en door koper aanvaard in de staat, waarin het zich bij het door beide partijen ondertekenen van de akte, bevindt.
- 4.3 Het perceel wordt door de gemeente overgedragen vrij van hypotheek en beslagen, huur, pacht of andere gebruiksrechten. Voor zover de gemeente bekend is het perceel niet belast met erfdienstbaarheden, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen. Mocht bij notariële overdracht evenwel blijken dat ten aanzien van het perceel erfdienstbaarheden of anderszins gelden, dan geeft dat koper in beginsel geen recht op ontbinding, tenzij de aanwezigheid ervan een grote belemmering vormt voor het beoogde gebruik.

## Artikel 5 Juridische en feitelijke levering

- 5.1 De notariële akte van levering dient te worden verleden binnen twee maanden na verzending van de brief waarbij de gemeente de door haar ondertekende koopovereenkomst retourneert aan koper.

- 5.2 De akte van levering zal worden opgemaakt en worden verleden bij een door koper aan te wijzen notaris.
- 5.3 De koper kan de openbare ruimte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald en de notariële akte is verleden. Vanaf dat moment komt het verkochte voor risico van koper, tenzij koper het verkochte eerder in gebruik heeft genomen in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
- 5.4 De gemeente kan koper aanspreken voor schade en risico's die voortvloeien uit diens gebruik van de openbare ruimte, zonder dat hij de eigendom daarover heeft of formele en schriftelijke toestemming heeft voor eerdere ingebruikneming.

## **Artikel 6 Betaling**

- 6.1 De koper zal binnen 2 weken na verzenddatum van de factuur een aanbetaling van 10 procent van de koopsom storten.
- 6.2 Het in lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom. De volledige koopsom en de overige kosten, rechten en belastingen, moet uiterlijk zijn voldaan op de dag van juridische levering bij de notaris.
- 6.3 Indien de koopsom niet binnen de in lid 1 van artikel 5 gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper over de periode, vanaf de in lid 1 genoemde verzenddatum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente verschuldigd
- 6.4 Bij de bepaling van het rentebedrag wordt de maand op 30 dagen gesteld en het jaar op 360 dagen.
- 6.5 De rente is niet verschuldigd indien het niet aan koper is te wijten dat de termijn van twee maanden als bedoeld in artikel 5.1 wordt overschreden.

## **Artikel 7 Kosten en belastingen**

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de ingebruikneming, waaronder begrepen de kosten van Kadastrale inmetingen en het doen van een Klic-melding, zijn voor rekening van de koper. Alle lasten en belastingen welke van de openbare ruimte worden geheven, komen met ingang van de datum van het verlijden van de notariële akte of, indien hiervan sprake is, met ingang van de datum van vervroegde ingebruikneming voor rekening van de koper.

## **Artikel 8 Eigendomsgrenzen en kadastrale meting**

Na juridische levering zal het Kadaster, indien nodig, aanwijzing van de nieuwe erfgrenzen inplannen. Aanwijzing aan het Kadaster geschiedt door verkoper en koper, tenzij de koper de gemeente hiertoe uitdrukkelijk machtigt.

Een vervroegde grensbepaling door het Kadaster, vóór de juridische levering, is op verzoek van koper mogelijk. De verkoper dient te verklaren hieraan medewerking te verlenen en ook bij de grensbepaling aanwezig te zijn. De uitgezette grenspunten dienen in het terrein bewaard te blijven.

## Artikel 9 Over- en ondermaat (bij verkoop grond)

- 9.1 Verschil tussen de werkelijke grootte van verkochte grond, vastgesteld door of namens het Kadaster, en de grootte zoals die in de koopovereenkomst voor de grond is genoemd (en aangegeven op de daarbij behorende tekening) wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte.
- 9.2 Herrekening over het gehele verschil zal geschieden op basis van de in de akte van levering vermelde prijs per vierkante meter.

## Artikel 10 Gebruik

- 10.1 Het is niet toegestaan het verkochte anders te gebruiken dan het in de koopovereenkomst genoemde beoogde gebruik.
- 10.2 Indien het beoogde gebruik als bedoeld in 10.1 strijdig is met de bestemming als omschreven in het vigerende bestemmingsplan, dient de koper voor eigen rekening en risico de benodigde procedures te doorlopen om een gewijzigde bestemming te verkrijgen. Hiertoe dient koper een verzoek in te dienen bij de gemeente. Het niet verkrijgen van een gewijzigde bestemming levert in beginsel geen grond op voor ontbinding van de koopovereenkomst.
- 10.3 Het is de koper niet toegestaan de openbare ruimte te verkopen, te verhuren of in gebruik te geven aan derden, onafhankelijk van het in de koopovereenkomst genoemde bijbehorende perceel.

## Artikel 11 Bebouwing, terreinafscheiding

- 11.1 Op het verkochte mogen zonder toestemming van burgemeester en wethouders geen uitritten en/of bouwwerken worden opgericht of gehouden, tenzij het vergunningvrije activiteiten betreft. De publiekrechtelijke bepalingen zijn van toepassing. Alle kosten verband houdende met het hierboven genoemde zijn geheel voor rekening van de koper.
- 11.2 Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen en/of terreinafscheidingen, dient de koper binnen de eigendomsgrenzen te blijven.

## Artikel 12 Verhoging van koopprijs bij bebouwing

Het perceel wordt verkocht als zijnde onbebouwd en de daarbij behorende prijs per vierkante meter. Indien het perceel binnen een termijn van 5 jaar, gerekend vanaf de dag van de eigendomsoverdracht, ongeacht en ondanks het bepaalde in artikel 11 wordt bebouwd verplicht de koper zich aan de gemeente op de koopsom een aanvulling te voldoen tot het bedrag van de dan geldende koopprijs voor bouwgrond. De aanvulling tot bouwgrondkoopprijs zal alleen gelden voor het te bebouwen/bebouwde oppervlakte.

## Artikel 13 Oevers en beschoeiingen

- 13.1 Indien het perceel (deels) bestaat uit, of grenst aan water, wordt de koper eigenaar van de bestaande beschoeiingen en is verplicht het talud en de oeverbeschoeiing in een behoorlijke staat van onderhoud te houden.

- 13.2 *Binnen de bebouwde kom:* indien het perceel grenst aan een sloot of watergang wordt koper eigenaar van de helft van deze sloot of watergang. Koper is verplicht zijn deel te onderhouden, te baggeren en op diepte te houden.  
*Buiten de bebouwde kom:* indien het perceel grenst aan een sloot of watergang wordt koper van de grond voor de helft onderhoudsplichtige van de naastgelegen sloot, ongeacht het eigendom van die sloot.
- 13.3 Het onderhoud dient te worden afgestemd met de eigenaar c.q. onderhoudsplichtige van de andere helft van de sloot of watergang. De bepalingen genoemd in het Keur en/of Legger van het betreffende Hoogheemraadschap of Waterschap zijn van toepassing.
- 13.4 De koper is verplicht aan de door burgemeester en wethouders aangewezen personen onbelemmerde toegang tot het verkochte talud en oever te verlenen, indien dit naar de mening van burgemeester en wethouders in het belang van een goede waterhuishouding is vereist.
- 13.5 Indien een perceel (deels) bestaat uit, of grenst aan water, wordt men onderhoudsplichtige van dit water. De bepalingen genoemd in het Keur en/of Legger van het betreffende Hoogheemraadschap of Waterschap zijn van toepassing.

## Artikel 14 Bodemgesteldheid

- 14.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is getoetst aan het Bodem Informatie Systeem (BIS) van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH).
- 14.2 Gelet op de toets en het voorafgaande gebruik van de grond is er geen reden om aan te nemen dat zich voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de verkochte grond bevinden.
- 14.3 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 14.4 Het staat de koper vrij vóór het passeren van de akte van levering op zijn kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de (mate van) eventuele verontreiniging een mogelijke belemmering vormt voor het beoogde gebruik, kan de koper afzien van de koop.

## Artikel 15 Erfdienstbaarheden nutsvoorzieningen

- 15.1 De partijen verplichten zich in de akte van levering dan wel in een afzonderlijke notariële akte zodanige erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten te vestigen ten laste of ten nutte van de aan de gemeente of openbare nutsbedrijven verblijvende belendende percelen respectievelijk het gekochte, als door de gemeente nodig wordt geacht.
- 15.2 De koper is verplicht op, in, aan of boven het perceel grond de aanwezigheid van de door of vanwege de gemeente of openbare nutsbedrijven aangebrachte leidingen, kabels, palen, rioleringen, duikers, persleidingen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze worden onderhouden en vernieuwd.
- 15.3 Na uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de aanleg of het onderhoud van voormelde voorzieningen, draagt de gemeente of de openbare nutsbedrijven zorg voor herstel van de oude toestand voor zover mogelijk en nodig.

## **Artikel 16 Boetebepaling**

- 16.1 Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of bijzondere voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, die niet korter zal zijn dan 14 dagen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom. Deze boete wordt vermeerderd met de eventueel door de gemeente daadwerkelijk te maken kosten voor o.a. geleden schade, het (laten) verwijderen van bouwwerken, beplanting etc. De boete kan worden verrekend met de onder artikel 6, lid 1 gestorte betaling.
- 16.2 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

## **Artikel 17 Kettingbeding**

Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, dat bij elke vervreemding of vestiging van een zakelijk recht, of verlening van een persoonlijk recht, waaronder het gebruik van het openbaar gebied door een ander wordt verkregen, de Algemene en Bijzondere Voorwaarden aan elke opvolgend verkrijger of zakelijke gerechtigde opleggen en diens aanvaarding ten behoeve van de gemeente aannemen op straffe van een boete, welke gelijk is aan de koopsom geïndexeerd met CPI alle huishoudens naar het moment van opeisbaarheid, die overeenkomstig artikel 16 aan de verkrijger zelf zou kunnen worden opgelegd.

## **Artikel 18 Geldigheid overeenkomst**

Het aanbod, in de vorm van een koopovereenkomst is geldig tot zes weken na verzenddatum, vermeld op de bij de overeenkomst begeleidende brief. Deze termijn kan na onderling overleg éénmaal met zes weken worden verlengd.

## **Artikel 19 Afwijken algemene voorwaarden**

De gemeente kan in voorkomende gevallen deze algemene voorwaarden niet van toepassing verklaren en andere voorwaarden aan een overeenkomst verbinden.

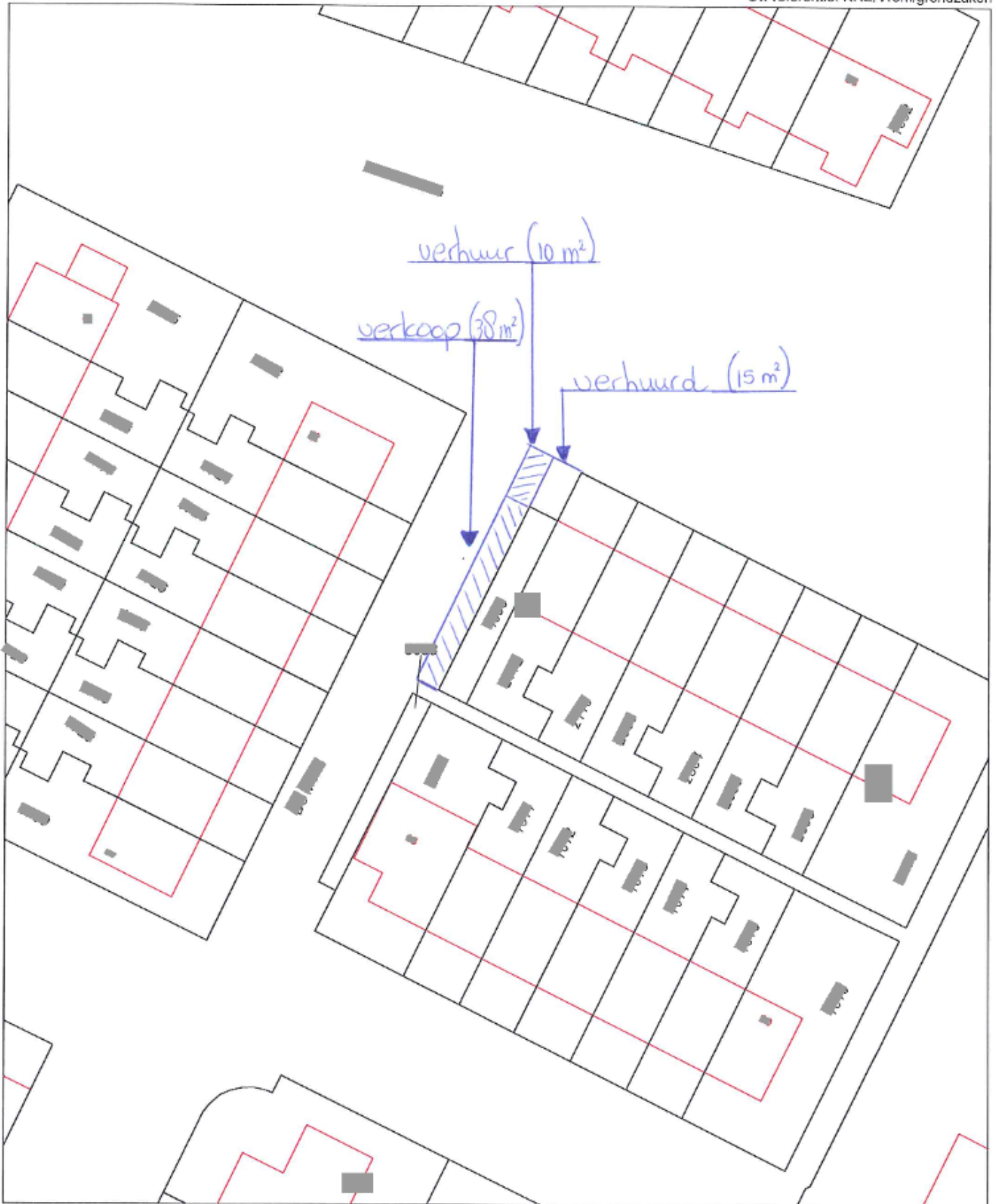
## **Artikel 20 Inwerkingtreding**

Deze algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte zijn in werking getreden op 1 januari 2013.

## **Artikel 21 Citeertitel**

Dit document wordt aangehaald als "Algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte".





0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		
25	Huisnummer	Sectie		
—	Kadastrale grens	Perceel		
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluitend uittreksel, ZOETERMEER, 19 december 2008  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## Advies aan burgemeester en wethouders

Registratienummer	Z-14-27054 / ADV-14-03781
Auteur	-
Afdeling	Planontwikkeling en regie
Bestuursbericht j/n	
Openbaar	Ja
Vanaf	Na besluitvorming
Portefeuillehouder	Kees Oskam
Bijlagen	1 tekening

### Onderwerp:

Verzoek aankoop gemeentegrond naast

### Samenvatting:

De wil een strook gemeentegrond van ca. 2 meter breed aan de zijkant van zijn woning aankopen en indien mogelijk een bredere strook. Na interne beoordeling is de conclusie dat er kan worden ingestemd met de verkoop van een strook van ca. 1.85 breed met uitzondering van een deel aan de voorzijde.

### GEMANDATEERD AAN HET AFDELINGSHOOFD

### Beslispunten advies:

- Instemmen met de verkoop van een strook grond van ca. 1.85 m breed naast de woning in
- De strook grond aan de voorzijde verhuren aan de

### **Wat is de aanleiding?**

Verzoek van de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] bewoner van de woning [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED]

### **Wat willen we bereiken en voor wie?**

Overgaan tot verkoop van een strook grond van ca. 2.00 m breed en 19.00 m lang (38 m<sup>2</sup>). Het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst voor het door de vorige bewoner gehuurde deel van 15 m<sup>2</sup>. Aanvullend verhuren een deel van ca. 2.00 m. breed en 5.00 m lang. Totaal te verhuren 25 m<sup>2</sup>.

### **Wat gaan we daarvoor doen?**

Het verzoek is in eerste instantie mondeling gedaan door de [REDACTED] [REDACTED] bij de wethouder mevrouw W. Verkleij, namens de [REDACTED] [REDACTED]. Na uitleg van de juiste procedure en te volgen weg is het verzoek op 28 april 2014 schriftelijk ingediend met daarbij gevoegd een tekening.

Het verzoek is vervolgens uitgezet bij de betrokken disciplines. De conclusie hiervan is dat een strook van maximaal ca. 2.00 m breed kan worden uitgegeven. Dit sluit aan bij de strook die in het verleden is verkocht aan de eigenaar van de achterliggende woning [REDACTED] [REDACTED]. Een bredere strook verkopen is niet gewenst omdat het resterende groen onderdeel uitmaakt van de hoofd groenstructuur.

In 2006 is al een strook naast de woning verkocht (huidige perceel [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] met uitzondering van het deel naast de voortuin. In dit deel bevindt zich een rioolleiding. Dit deel wordt sinds 2006 verhuurd. In verband met de ligging van de riolering kan ook nu niet de gehele strook verkocht worden. Het deel dat niet verkocht kan worden zal verhuurd worden.

Gebleken is dat de huidige huurovereenkomst nog op naam staat van [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Deze overeenkomst is bij de bewonerswisseling komen te vervallen. Gelijktijdig met de verkoop zal een nieuwe huurovereenkomst moeten worden gesloten met de nieuwe eigenaar, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. In verband met de ligging van de riolering zal het te huren perceel groter worden.

Er is een Klic melding gedaan om inzicht te krijgen in de ligging van de kabels en leidingen. Hieruit blijkt dat zich in het perceel een kabel van KPN bevindt. KPN stemt in met verkoop mits er een zakelijk recht van opstal wordt gevestigd.

Er kan worden ingestemd met verkoop van een perceel van ca. 38 m<sup>2</sup>.

Er kan worden ingestemd met verhuur van een extra perceel van ca. 10 m<sup>2</sup>. Samen met de reeds verhuurde strook van 15 m<sup>2</sup> wordt het totaal te verhuren perceel 25 m<sup>2</sup>.

### **Wat zijn de alternatieven?**

Het alternatief is om de strook grond niet te verkopen en te verhuren. Hier is echter geen reden voor. In 1997 is een soortgelijke strook in het verlengde aan de achterburen verkocht [REDACTED] [REDACTED].

### **Welke integrale afwegingen zijn gemaakt en wie zijn betrokken?**

P&R Stedenbouwkundig, R&B en Milieu

### Wat zijn de PIJOFAC consequenties?

Onderdeel	Uitwerking
Personeel	Geen
Informatie	Na besluitvorming de heer Vig een aanbod doen
Juridisch	Getoetst aan de Nota uitgifte openbaar gebied 2013
Organisatie	P&R, R&B
Financieel	De verkoopprijs is € 145,= per m2. De verhuurprijs is € 3,40 per m2.
Automatisering	Geen
Communicatie	Na besluitvorming [redacted] berichten

### Tekst raadsinformatiebrief

Het betreft uitvoering van bestaand beleid. De Raad hoeft niet te worden geïnformeerd.

### Consequenties voor andere beleidsterreinen:

geen

### Wat is het vervolg en eventuele risico- en beheersmaatregelen?

geen

**HUUROVEREENKOMST**

*De ondergetekenden:*

- A. de gemeente Bodegraven-Reeuwijk**, zetelende Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven, ten dezen krachtens artikel 160 eerste lid sub e en artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. C. van der Kamp, in zijn hoedanigheid van burgemeester, handelend ter uitvoering van het besluit Z-14-27054 / ADV-14-03781 d.d. 15 juli 2014, hierna ook te noemen "verhuurder");
- B. [REDACTED]**  
(hierna ook te noemen "huurder");

**verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

verhuurder verhuurt bij deze aan huurder die van verhuurder in huur aanneemt een perceel grond ter grootte van ongeveer **26 m<sup>2</sup>**, kadastraal bekend gemeente [REDACTED] gelegen nabij de [REDACTED] in [REDACTED] een en ander zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen ondertekende tekening, voor de prijs van € 3,40 per m<sup>2</sup> (prijspeil 2014)

**ALGEMENE VOORWAARDEN (A)**

1. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de "Algemene voorwaarden verhuur openbare ruimte in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2013" (verder te noemen "Algemene voorwaarden"), behorende bij de "Nota Uitgifte Openbare Ruimte 2013", zoals vastgesteld door het college van B & W bij besluit van 18 december 2012.
2. Het onder 1 bepaalde geldt behoudens voor zover de Bijzondere voorwaarden in deze overeenkomst daar krachtens artikel 2.1 van de Algemene voorwaarden van afwijken en voorts onder zodanige Bijzondere voorwaarden als burgemeester en wethouders voor iedere uitgifte met de huurder zijn overeengekomen.
3. De onder 1 bedoelde Algemene voorwaarden, waarvan huurder van verhuurder een exemplaar heeft ontvangen, worden geacht van deze overeenkomst integraal deel uit te maken.

**BIJZONDERE VOORWAARDEN (B)****Artikel 1**

De overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van vijf jaar ingaande 1 augustus 2014 en derhalve eindigende op 31 juli 2019.

Beide partijen kunnen, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden, tussentijds schriftelijk opzeggen.

Heeft de huurder niet uiterlijk één maand voor het verstrijken van de huurtermijn de huur schriftelijk opgezegd dan wordt de huurovereenkomst stilzwijgend verlengd telkens voor een periode van een jaar. In dat geval bedraagt de wederzijdse, schriftelijke opzegtermijn, één maand.

De huurprijs over het jaar 2014 bedraagt € 36,85 (5/12 van € 88,40). Voor de betaling van dit bedrag ontvangt u afzonderlijk bericht.

De volgende betalingen steeds voor een periode van één kalenderjaar, dienen door de huurder te worden voldaan, op eerste verzoek van de gemeente, doorgaans in het tweede kwartaal van het betreffende jaar.

De huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van de laatst bekende jaarindexcijfers van consumenten voor alle huishoudens (CPI).

## Artikel 2

Het is niet toegestaan het perceel gemeentegrond anders te gebruiken dan als tuin, behorende bij de woning [REDACTED].

## Artikel 3

Een eventueel te plaatsen erfafscheiding mag niet hoger zijn dan 100 cm.

## Artikel 4

In, of in de directe nabijheid van het te verhuren perceel bevindt zich een rioolleiding van de gemeente. Wij attenderen u op het gestelde in artikel 12 van de "Algemene voorwaarden verhuur openbare ruimte".

## Artikel 5

Deze aanbieding tot het aangaan van een huurovereenkomst is geldig tot 6 weken na verzenddatum, vermeld op de bij deze overeenkomst begeleidende brief. Na genoemde 6 weken vervalt deze aanbieding en is de overeenkomst niet tot stand gekomen. De groenstrook blijft in dat geval in beheer bij de gemeente.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud te Bodegraven op:

Datum: 4-8-2014

De verhuurder,

de huurder,

mr. C. van der Kamp

[REDACTED]  
[Handwritten signature]

[REDACTED]



Behoort bij overeenkomst de datum


4-8-2014

De huurder



De gemeente



Gemeente  Bodegraven Reeuwijk

Adres : Raadhuisplein 1, 2611 BD te Bodegraven  
 Postadres : Postbus 401, 2410 AK te Bodegraven  
 Telefoon : (0172) 522 522  
 email : info@bodegraven-reeuwijk.nl  
 internet : www.bodegraven-reeuwijk.nl

Te verhuren aan

[Redacted name]  
 [Redacted address]  
 [Redacted address]

plaatselijk bekend

naast [Redacted name]

Schaal

1:250

Formaat

A4

Datum

21 jul '14

Getekend

[Redacted signature]

Voor afkorting

P&R

Grootte (m<sup>2</sup>)

26 m<sup>2</sup>

Telefoonnummer

[Redacted phone number]

Kadastrale aanduiding

[Redacted cadastral reference]

# Algemene voorwaarden

## Verhuur openbare ruimte

Perceel grond nabij [redacted] in [redacted]

Paraaf verhuurder:



Paraaf huurder:





# Algemene voorwaarden voor de verhuur van openbare ruimte in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2013

## Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

aanbieding/aanbod	de brief en/of de conceptovereenkomst met bijlagen waarin de gemeente, tegen een bepaalde prijs openbare ruimte aan de gegadigde aanbiedt;
aanvraag	schriftelijk verzoek waarin te kennen wordt gegeven dat men openbare ruimte wenst te gebruiken;
aanvrager	degene die middels een aanvraag te kennen geeft dat hij openbare ruimte wenst te gebruiken;
aanvaarding	het accepteren van het aanbod door aanvrager door ondertekening van de huurovereenkomst;
besluit tot uitgifte	het besluit van burgemeester en wethouders tot uitgifte van openbare ruimte;
bijzondere voorwaarden	de naast, in aanvulling op, of in afwijking van de Algemene Voorwaarden voor de verhuur van openbare ruimte geldende voorwaarden, vermeld in de (concept)overeenkomst;
burgemeester en wethouders	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
gemeente	de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
gebruiker	iemand die een perceel openbare ruimte gebruikt zonder dat hierover toestemming is gegeven, afspraken zijn gemaakt of een vergoeding wordt betaald;
huurder	iemand die tegen betaling een perceel openbare ruimte gebruikt
overeenkomst	de schriftelijk vastgelegde afspraken en voorwaarden voor het gebruik van het perceel;
openbaar lichaam	overheidsorgaan dat is belast met een deel van de publieke zorg in de samenleving;

openbare ruimte	het gebied, eigendom van de gemeente dat kan bestaan uit gras- en groenstroken alsmede de eventueel daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen, verhardingen alsmede het eventueel (aangrenzend) water;
het perceel	de openbare ruimte welke krachtens een besluit van burgemeester en wethouders is of wordt verhuurd;
uitgifte	het verschaffen van huurgenot van openbare ruimte;
verhuurder	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

## **Artikel 2 Algemene en Bijzondere voorwaarden**

- 2.1. De gemeente geeft openbare ruimte uit met toepassing van deze Algemene Voorwaarden, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van burgemeester en wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor iedere uitgifte met de huurder zijn overeengekomen.
- 2.2. Burgemeester en wethouders kunnen, al dan niet op een daartoe strekkend verzoek van de huurder, één of meer Algemene of Bijzondere Voorwaarden waaronder het perceel is uitgegeven, buiten toepassing verklaren. Aan het buiten toepassing verklaren kunnen voorwaarden worden verbonden.

## **Artikel 3 Aanvraag en aanbidding**

- 3.1 Aanbidding geschiedt schriftelijk door of namens burgemeester en wethouders in de vorm van een huurovereenkomst met tekening en de algemene voorwaarden. Een aanbidding wordt steeds gedaan nadat burgemeester en wethouders positief op de aanvraag hebben besloten.
- 3.2 Aanvaarding van het aanbod geschiedt uitsluitend door binnen zes weken na datum van toezending van de overeenkomst, deze geparafeerd, ondertekend en ongewijzigd te retourneren aan de gemeente.
- 3.3 Er is geen overeenkomst tot stand gekomen indien de termijn in artikel 3.2 wordt overschreden en/of indien er wordt het afwijken van het aanbod, tenzij de gemeente alsnog onverwijld aan de aanvrager bevestigt dat, ondanks termijnoverschrijding of afwijking van het aanbod van huur, met de aanvaarding kan worden ingestemd. Zonder de in de vorige zin genoemde bevestiging is de gemeente vrij het perceel aan een andere gegadigde aan te bieden of naar eigen inzicht te (doen) gebruiken.
- 3.4 Wordt geen overeenstemming bereikt en is de openbare ruimte reeds in gebruik (genomen) door aanvrager of gebruiker dan dient het perceel overeenkomstig artikel 13.3 van deze Algemene voorwaarden aan de gemeente te worden opgeleverd.

## **Artikel 4 Staat van overdracht**

Het perceel wordt door de gemeente in huur uitgegeven en door huurder aanvaard in de staat, waarin het zich bij het door beide partijen ondertekenen van de huurovereenkomst, bevindt.

## **Artikel 5 Huurprijs en indexering**

De huurprijs bedraagt een vast bedrag per vierkante meter per jaar. Deze huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van de laatst bekende jaarindexcijfers van consumenten voor alle huishoudens (CPI).

## **Artikel 6 Betaling**

- 6.1 De (geïndexeerde) huurprijs moet jaarlijks bij vooruitbetaling op eerste verzoek van de gemeente worden voldaan.
- 6.2 De huurovereenkomst gaat in op de 1<sup>e</sup> dag van de maand volgend op die van de aanbieding, tenzij de grond eerder in gebruik is genomen.
- 6.3 Na ondertekening door beide partijen, dan wel eerdere in gebruik neming door huurder, zal de eerste periode van betaling naar rato worden berekend tot en met 31 december van dat jaar.

## **Artikel 7 Looptijd**

- 7.1 De overeenkomst wordt doorgaans aangegaan voor een periode van vijf jaar, tenzij met burgemeester en wethouders anders is overeengekomen.
- 7.2 De overeenkomst wordt aangegaan met inachtneming van een tussentijdse, schriftelijke, opzegtermijn van drie maanden, voor beide partijen.
- 7.3 Indien huurder of verhuurder niet uiterlijk één maand voor de afloop van de huurperiode de huur schriftelijk heeft opgezegd, wordt deze huurovereenkomst geacht stilzwijgend te zijn verlengd voor telkens een periode van een jaar. In dat geval bedraagt de wederzijdse, schriftelijke opzegtermijn, één maand.

## **Artikel 8 Gebruik**

- 8.1 De huurder aanvaardt het perceel in de staat waarin het zich bij het aangaan van de overeenkomst bevindt.
- 8.2 Het is niet toegestaan het gehuurde anders te gebruiken dan als vermeld in de bijzondere voorwaarden in de huurovereenkomst.
- 8.3 Eventueel op het perceel aanwezige bomen mogen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente (kapvergunning) niet worden gerooid.
- 8.4 Het gehele onderhoud komt ten laste van de huurder. Het gebruik en het onderhoud van het perceel geschiedt ten genoegen van de gemeente.
- 8.5 De huurder mag het perceel niet in gebruik geven of onderverhuren aan derden.

## **Artikel 9 Bebouwing, terreinafscheiding**

- 9.1 Op het perceel mogen zonder toestemming van burgemeester en wethouders geen uitritten, hekwerken en/of bouwwerken worden opgericht of gehouden, tenzij het vergunningvrije activiteiten betreft. De publiekrechtelijke bepalingen zijn van toepassing. Alle kosten verband houdende met het hierboven genoemde zijn geheel voor rekening van de huurder.

- 9.2 Verhuurder verplicht zich om bij plaatsing of vervanging van een eventuele erfafscheiding dit een groen beplante erfafscheiding te laten zijn, bijvoorbeeld tussen palen opgehangen klimroosters van betongaasraster waartegen (snel)groeiende planten zijn gepoot, bijv. klimop.
- 9.3 Het is huurder uitdrukkelijk verboden het gehuurde te gebruiken als stalling of parkeerplaats voor auto's, caravans, boten en/of andere voer- en/of vaartuigen, dan wel te gebruiken voor het opslaan van (afgedankte) (bouw-)materialen, vloeistoffen enz.

## **Artikel 10 Verhoging van huurprijs bij bebouwing**

Het perceel wordt verhuurd als zijnde onbebouwd met de daarbij behorende huurprijs per vierkante meter. Indien het verhuurde binnen een termijn van 5 jaar, gerekend vanaf de dag van ondertekening van de overeenkomst, ongeacht en ondanks het bepaalde in artikel 9 wordt bebouwd, wordt voor het aantal vierkante meters bebouwde/te bebouwen perceel de huurprijs verhoogd tot de huurprijs behorend bij de dan geldende grondprijs voor bouwgrond of bebouwde tuingrond.

## **Artikel 11 Oevers en beschoeiingen**

- 11.1 Indien het perceel grenst aan water wordt de huurder verantwoordelijk voor de bestaande beschoeiingen en is verplicht, voor zover het perceel aan een openbaar water grenst, het talud en de oeverbeschoeiing in een behoorlijke staat van onderhoud te houden.
- 11.2 De huurder is verplicht aan de door burgemeester en wethouders aangewezen personen onbelemmerde toegang tot het verhuurde talud en oever te verlenen, indien dit naar de mening van burgemeester en wethouders in het belang van een goede waterhuishouding is vereist.

## **Artikel 12 Openbare voorzieningen**

- 12.1 De gemeente en door haar aan te wijzen openbare lichamen, nutsbedrijven en dienstverlenende bedrijven zijn bevoegd in het te verhuren perceel leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke ten behoeve van openbare voorzieningen aan te leggen, te hebben, te onderhouden en te vernieuwen.
- 12.2 Na uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de aanleg of het onderhoud van voormelde voorzieningen, draagt de gemeente c.q. het openbaar lichaam zorg voor herstel van de oude toestand voor zover mogelijk en nodig.
- 12.3 Voor zover in het te verhuren perceel kabels en leidingen resp. een leidingstrook aanwezig is, mogen geen diepwortelende heesters, bomen of getimmerten worden aangebracht en mag geen gesloten verharding worden aangebracht. Aanwezige afsluiters en brandkranen dienen zichtbaar te blijven, aanwijspalen die zich in de leidingstrook bevinden mogen niet worden verplaatst en/of verwijderd.

## **Artikel 13 Beëindiging en ontruiming**

- 13.1. De verhuur eindigt van rechtswege indien de huurder geen bewoner of eigenaar meer is van de belendende woning.
- 13.2. Naast het zich voordoen van de situatie genoemd onder 13.1 kan van gemeentewege de verhuur in ieder geval worden beëindigd, indien:
- de huurder zijn (betalings)verplichtingen niet of niet tijdig nakomt;
  - de huurder enige bepaling uit de huurovereenkomst niet nakomt;
  - bij ernstige verwaarlozing van het gehuurde;
  - zulks naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in het gemeentelijk belang noodzakelijk is geworden.

Beëindiging van de verhuur door huurder als gevolg van de in dit artikel genoemde omstandigheden geschiedt per direct

- 13.3. Bij beëindiging van de huur of het zich voordoen van een situatie als genoemd in artikel 3.4 van deze Algemene voorwaarden dient de huurder de eventuele schade, welke tijdens het gebruik of de huurperiode is ontstaan, te herstellen. Het perceel dient door, en op kosten van, de gebruiker/huurder te worden ontruimd en leeg aan de gemeente te worden opgeleverd en ter beschikking gesteld als ook ontruimd een leeg te worden gehouden. Er wordt geen restitutie van (een deel van) de betaalde huurprijs of een vergoeding van geleden schade gegeven.

## **Artikel 14 Geldigheid aanbod**

Het aanbod, in de vorm van een huurovereenkomst met tekening en algemene voorwaarden is geldig tot zes weken na verzenddatum, vermeld op de bij de overeenkomst begeleidende brief.

## **Artikel 15 Afwijken algemene voorwaarden**

De gemeente kan in voorkomende gevallen deze algemene voorwaarden niet van toepassing verklaren en andere voorwaarden aan een overeenkomst verbinden.

## **Artikel 16 Inwerkingtreding**

Deze algemene voorwaarden voor de verhuur van openbare ruimte zijn in werking getreden op 1 januari 2013.

## **Artikel 17 Citeertitel**

Dit document wordt aangehaald als "Algemene voorwaarden voor de verhuur van openbare ruimte".



## Advies aan burgemeester en wethouders

Registratienummer Z-14-30055 / ADV-14-04096  
Auteur [REDACTED] - [REDACTED]  
Afdeling Planontwikkeling en regie  
Bestuursbericht j/n  
Openbaar Ja  
Vanaf Datum besluitvorming  
Portefeuillehouder Kees Oskam  
Bijlagen 1

### Onderwerp:

Verkoop van een perceel gemeentegrond gelegen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tbv het plaatsen van een trafo voor de uitbreiding van [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

### Samenvatting:

Het bedrijfspand [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] wordt vergroot. Ten behoeve van deze uitbreiding dient een transformatorstation te worden geplaatst. Voor de bouw van dit transformatorstation wordt een perceel gemeentegrond verkocht.

### Beslispunten advies:

Akkoord gaan met de verkoop van een perceel gemeentegrond gelegen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Besluitvorming is gemandateerd aan het afdelingshoofd Planontwikkeling en –regie.

### **Wat is de aanleiding?**

Op 28 oktober 2014 is een verzoek ingediend tot het mogen aankopen van een perceel grond ten behoeve van de uitbreiding [REDACTED]

### **Wat willen we bereiken en voor wie?**

Het aangaan van een koopovereenkomst voor een perceel grond gelegen [REDACTED]

### **Wat gaan we daarvoor doen?**

Het bedrijfspand [REDACTED] wordt vergroot. Ten behoeve van deze uitbreiding dient een transformatorstation te worden geplaatst. In overleg met de gemeente en de betrokken afdelingen is gezocht naar een geschikte locatie voor het plaatsen van deze trafo. Gekozen is voor het plaatsen van de trafo tussen [REDACTED] en de naastgelegen begraafplaats. Aanvrager dient hiervoor de benodigde grond aan te kopen van de gemeente.

Het te verkopen perceel grond ligt op een locatie waar archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Het tracé van de leiding tussen de trafo en [REDACTED] valt echter nagenoeg geheel binnen een zone waar de bodem al verstoord is door de bouw [REDACTED] en de vele werkzaamheden ter hoogte [REDACTED]. Aanvrager zal op zijn kosten voorafgaand aan de bouw van het transformatorstation archeologisch onderzoek laten verrichten van de te ontgraven locatie. Dit onderzoek zal door amateurarcheologen worden begeleid. Worden er bij dit onderzoek archeologische vondsten gedaan dan zal aanvrager op haar kosten nader onderzoek laten uitvoeren.

Verkoop van grond voor dergelijke doeleinden (trafo's e.d.) geschiedt conform de Nota Uitgifte Openbare Ruimte 2013 voor € 290,00 k.k. (prijspeil 2014). Het te verkopen perceel heeft een grootte van ca. 15 m<sup>2</sup>.

### **Wat zijn de alternatieven?**

In de voorbereiding is al nagedacht over alternatieve locaties. De voorgestelde locatie komt als meest geschikte locatie naar voren.

### **Welke integrale afwegingen zijn gemaakt en wie zijn betrokken?**

Het verzoek is besproken met de betrokken afdelingen, Stedin, MVRO en ODMH.

### **Wat zijn de PIJOFAC consequenties?**

Onderdeel	Uitwerking
Personeel	
Informatie	Aanvrager informeren over het besluit
Juridisch	Het aangaan van een koopovereenkomst voor een perceel grond.
Organisatie	
Financieel	Opbrengst ca 15 m <sup>2</sup> x € 290,00 = € 4.350,00
Automatisering	
Communicatie	

**Tekst raadsinformatiebrief**

De raad hoeft niet te worden geïnformeerd. Betreft besluitvorming college.

**Consequenties voor andere beleidsterreinen:**

geen

**Wat is het vervolg en eventuele risico- en beheersmaatregelen?**

Het aangaan van een koopovereenkomst.

**Overleg met wijkteam?**

Nvt.

Bijlage: [concept-koopovereenkomst](#)



**KOOPOVEREENKOMST*****De ondergetekenden:***

**A. gemeente Bodegraven-Reeuwijk**, kantoorhoudende Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven, ten dezen krachtens de artikelen 160, eerste lid sub e en 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. C. van der Kamp, in zijn hoedanigheid van burgemeester, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 20 november 2014 (Z-14-30055/ ADV-14-4096) (hierna te noemen "de gemeente" of "verkoper");

en

**B. Intercontinental Estate B.V.**, gevestigd te Aerdenhout, kantoorhoudende aan de Nieuwe Gracht 45, Postbus 3147, 2001 DC te Haarlem, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34058599, welke vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigd wordt door haar [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (hierna te noemen: "koper");

***verklaren te zijn overeengekomen als volgt:***

De gemeente heeft verkocht, teneinde juridisch te zullen leveren aan de koper, die van de gemeente heeft gekocht, teneinde in eigendom te zullen aannemen een perceelsgedeelte grond ongeveer **10 m<sup>2</sup>**, gelegen [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] kadastraal bekend gemeente Bodegraven, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende door partijen ondertekende tekening, zulks voor een koopsom van **€ 2.900,00** (prijsspeil 2014) (hierna te noemen: "het verkochte");

onder de navolgende voorwaarden:

- 1. a.** Het verkochte wordt overgedragen in de staat, waarin zij zich bevindt op het moment van de eigendomsoverdracht, dan wel eerdere ingebruikneming. Zij wordt overgedragen vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen.
- b.** De verkoper geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning.
- 2.** Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte zoals die in eerste instantie door de gemeente is aangegeven kan geen aanleiding geven tot ontbinding of vernietiging van de overeenkomst, doch zal ten gevolge hebben vermeerdering of vermindering van de overeengekomen koopsom per m<sup>2</sup> (€ 290,00) voor zover het verschil groter is dan 5%. De verrekening zal plaatsvinden binnen een jaar nadat het resultaat van de kadastrale inmeting aan partijen bekend is.
- 3. a.** De gemeente heeft, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan hem bekend is, geen reden om aan te nemen dat zich voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte bevinden. De koper heeft de mogelijkheid te onderzoeken of dergelijke stoffen in de grond aanwezig zijn. Om die reden is de koopovereenkomst gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de koper uiterlijk op de dag voor het notarieel transport schriftelijk aan de gemeente mededeelt en ten genoegen van de gemeente aantoot, door middel van een bodemonderzoeksrapport van een naar het oordeel van de gemeente deskundig onderzoeksbureau, dat het verkochte zo is verontreinigd

dat deze zonder sanering niet kan worden gebruikt, zoals aangegeven in artikel 8 van deze overeenkomst.

- b.** Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt niet verstaan funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 4.** Het verkochte komt eerst voor risico van de koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper. Vanaf het moment van risico-overgang komen alle lasten en belastingen, welke van het gekochte geheven worden, voor rekening van koper.
- 5.**
  - a.** Voor het notarieel transport van het verkochte, waarbij uiterlijk de gehele koopsom moet zijn voldaan, wordt voorgedragen notariskantoor Ter Wal & Partners te Bodegraven, hun plaatsvervanger of hun opvoiger.
  - b.** Het notarieel transport vindt plaats binnen twee maanden na verzending van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper.
  - c.** Indien de koopsom niet binnen de in lid b. van dit artikel gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper over de periode, vanaf die datum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente verschuldigd.
- 6.** Alle kosten en rechten voortvloeiende uit deze overeenkomst en de juridische levering, waaronder begrepen de notariskosten, het kadastrale recht en eventueel verschuldigde belastingen, zijn voor rekening van koper.
- 7.** Het onbebouwd gedeelte van het verkochte moet ten genoegen van burgemeester en wethouders worden aangelegd, onderhouden en afgescheiden zulks vanaf de datum van het notarieel transport.
- 8.** Het is niet toegestaan het verkochte te gebruiken, anders dan voor het hebben en houden van een transformatorstation welke door en op kosten van koper wordt opgericht, een en ander in overleg met de gemeente. Koper dient op zijn kosten zorg te dragen voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen/toestemmingen.
- 9.** Schade die ontstaat als gevolg van de bouw van het transformatorstation is geheel voor rekening van koper. Na uitvoering van de werkzaamheden ten behoeve van voornoemde voorziening draagt koper voor haar rekening zorg voor herstel van de oude toestand voor zover mogelijk.
- 10.** Koper verplicht zich in de akte van levering zodanige erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten te vestigen indien zich in de grond kabels en leidingen bevinden van de gemeente en/of openbare nutsbedrijven. In verband met de realisatie van een transformatorstation op dit perceel zullen, indien noodzakelijk, de eventueel aanwezige kabels en leidingen door of namens koper en voor rekening van koper worden verlegd.
- 11.** Het verkochte ligt binnen een terrein met vastgestelde zeer hoge archeologische waarden (AMK-terrein; castellumterrein Bodegraven). Voor de start van de bouw van het transformatorstation zal een archeologisch onderzoek dienen plaats te vinden (fase 1). Alle graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw van het transformatorstation dienen in de eerste fase begeleid te worden door de archeologen van de Archeologische Werkgemeenschap voor Nederland (AWN). Koper dient hiervoor zelf contact op te nemen met voornoemde organisatie voor de begeleiding door archeologen. Worden er tijdens de graafwerkzaamheden tijdens fase 1 toch onverhoopt archeologische sporen en/of materialen aangetroffen dan treedt fase 2 in werking. Het bevoegd gezag zal bepalen of nader onderzoek noodzakelijk is. Vervolgonderzoeken dienen plaats te vinden conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) versie 3.3. De kosten van deze onderzoeken en alle hieruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van koper.
- 12.** Verkoper is niet aansprakelijk voor de gevolgen en schades die voortvloeien uit het in artikel 11 vermelde.

13. a. Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze koopovereenkomst, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, die niet korter zal zijn dan 14 dagen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom. Voor zover de gemeente meer schade lijdt, heeft zij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
- b. Naast het gestelde in lid a. van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.
14. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichtte werkzaamheden en verschotten voor rekening van de gemeente en de koper, ieder voor de helft. In geval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.
15. a. Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.  
b. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.  
c. Op deze overeenkomst zijn de publiekrechtelijke bepalingen van toepassing zoals het vigerend Bestemmingsplan, Verordeningen en Algemeen verbindende voorschriften. Deze bepalingen prevaleren boven hetgeen in voornoemde artikelen is overeengekomen.

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud van goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders.

Aldus overeengekomen en getekend in drievoud te Haarlem.

datum: 16-12-2014

de koper,



**Intercontinental Estate B.V.**

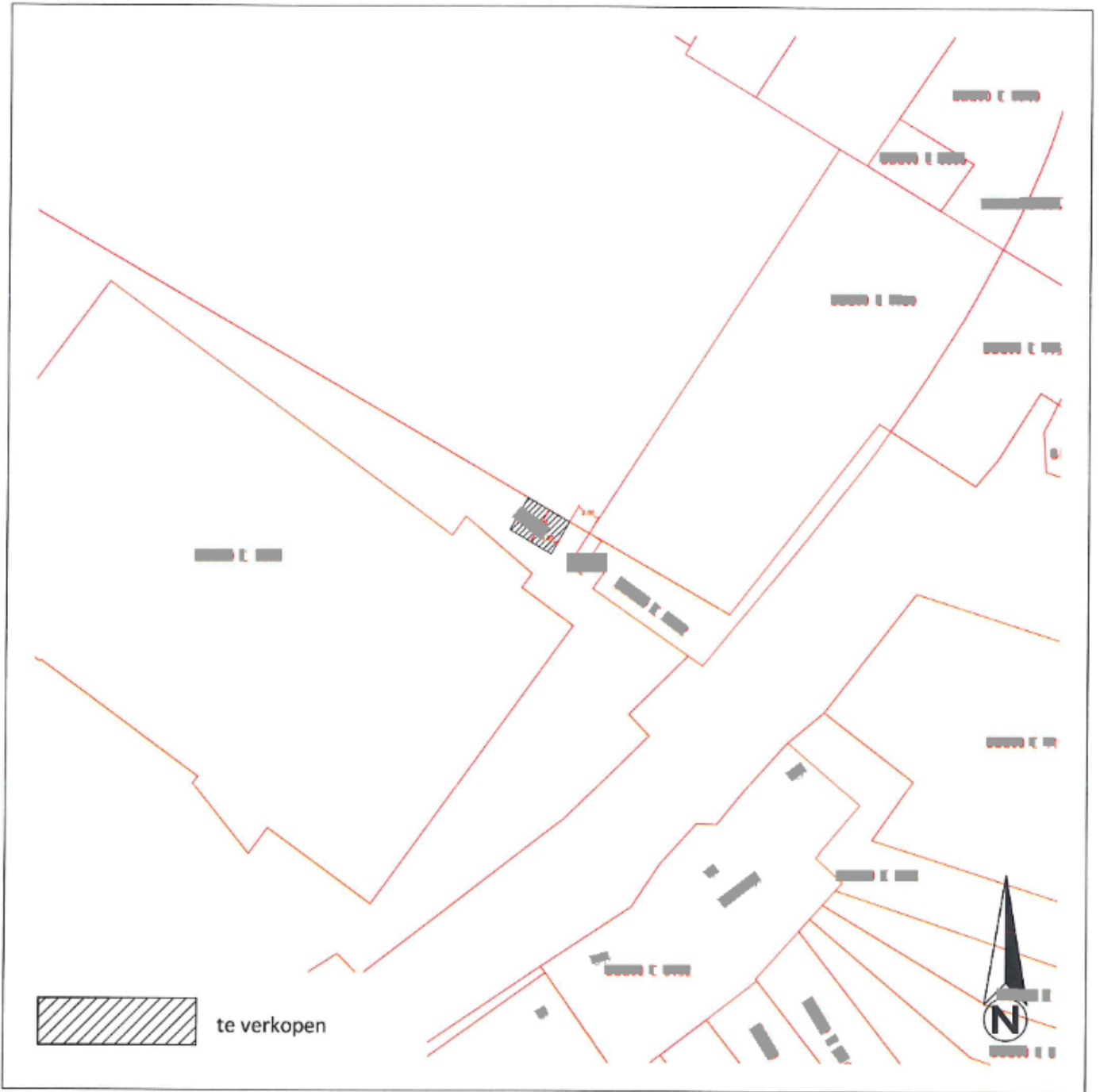
**ROOIJ 04 04 000 000000**

de gemeente,

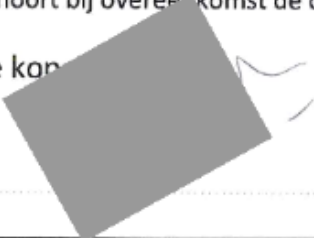
*l.a.*


**mr. C. van der Kamp**

*C.J. Kamp*



Behoort bij overeenkomst de datum 16-12-2014

De koper 



De gemeente  *Dj. Kruel*

**Gemeente Bodegraven Reeuwijk**

Adres : Raadhuisplein 1, 2411 BD te Bodegraven  
 Postadres : Postbus 401, 2410 AK te Bodegraven  
 Telefoon : (0172) 522 522  
 email : info@bodegraven-reeuwijk.nl  
 internet : www.bodegraven-reeuwijk.nl

Te verkopen aan  
**Intercontinental Estate B.V.**  
 Nieuwe Gracht 45  
 2001 DC Haarlem

plaatselijk bekend  


Schaal	Formaat	Datum
1:500	A4	28 nov 14
Gekend	Voorzetting	Grootte (ca)
www.	P&R	14 m2
telefoonnummer	Kadastrale aanduiding	
		



**Wat is de aanleiding?**

Verzoek van de [REDACTED], bewoner van de woning [REDACTED] in [REDACTED]

**Wat willen we bereiken en voor wie?**

Overgaan tot verkoop van een strook grond van ca. 33 m2.

**Wat gaan we daarvoor doen?**

De eigenaar van de woning [REDACTED] heeft een verzoek ingediend om de strook grond gelegen naast de woning te mogen kopen. Het betreft een strook grond met een grootte van ca 33 m2. Deze strook grond werd al door hem gehuurd.

Het verzoek is vervolgens uitgezet bij de betrokken disciplines. De conclusie hiervan is dat de strook grond van 33 m2 kan worden verkocht.

Bij de nutsbedrijven is geïnformeerd of er bezwaar is tegen de verkoop in verband met ligging van eventuele kabels en/of leidingen. Hieruit blijkt dat zich in het perceel een kabel van KPN bevindt. KPN stemt in met verkoop mits er een zakelijk recht van opstal wordt gevestigd.

Geadviseerd wordt om in te stemmen met het verkopen van deze strook grond aan de eigenaar van de woning onder de voorwaarden tot het vestigen van een zakelijk recht van opstal ten behoeve van de kabel van KPN.

**Wat zijn de alternatieven?**

Het alternatief is om de strook grond te blijven verhuren. De gemeente blijft dan eigenaar van de grond. Bij verkoop van de woning bestaat de mogelijkheid dat de nieuwe eigenaar deze strook niet wil huren. De grond komt dan weer in beheer bij de gemeente en is de gemeente voor het onderhoud verantwoordelijk. Dat is geen gewenste situatie.

**Welke integrale afwegingen zijn gemaakt en wie zijn betrokken?**

Het verzoek is besproken met het team Openbare Ruimte, de stedenbouwkundige en de milieu adviseur.

**Wat zijn de PIJOFAC consequenties?**

Onderdeel	Uitwerking
Personeel	Geen
Informatie	Na besluitvorming de [REDACTED] een koopovereenkomst aanbieden
Juridisch	Getoetst aan de Nota uitgifte openbaar gebied 2013
Organisatie	
Financieel	De verkoopprijs is € 150,= per m2, een totale opbrengst van € 4.950,00 (prijspeil 2015).
Automatisering	Geen
Communicatie	Na besluitvorming de [REDACTED] berichten

**Tekst raadsinformatiebrief**

Het betreft uitvoering van bestaand beleid. De Raad hoeft niet te worden geïnformeerd.

**Consequenties voor andere beleidsterreinen:**

Geen

**Wat is het vervolg en eventuele risico- en beheersmaatregelen?**

Geen

**Dorpsoverleg?**

Geen



## K O O P O V E R E E N K O M S T

### **De ondergetekenden:**

**A. de gemeente Bodegraven-Reeuwijk**, zetelende Raadhuisplein 1, 2411 BD Bodegraven, ten dezen krachtens artikel 160 eerste lid, sub e en artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. C. van der Kamp, in zijn hoedanigheid van burgemeester, handelend ter uitvoering van de besluiten van Z-15-33581/ADV-15-04610, d.d. 10 september 2015 (hierna ook te noemen: de gemeente of verkoper);

en

**B.** [REDACTED] (hierna te noemen: koper);

### **verklaren te zijn overeengekomen als volgt:**

verkoper verkoopt bij deze aan koper die van verkoper in koop aanneemt een perceelsgedeelte grond ter grootte van ongeveer **33 m<sup>2</sup>**, kadastraal bekend gemeente [REDACTED] gelegen [REDACTED] een en ander zoals schetsmatig aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende en door beide partijen ondertekende situatietekening, voor de prijs van € 150,= per m<sup>2</sup>, (prijspeil 2015), zulks tegen een totale koopsom van **€ 4.950,= k.k.**

### **ALGEMENE VOORWAARDEN (A)**

1. Op deze overeenkomst zijn met betrekking tot het verkochte van toepassing de "Algemene Voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte" van 1 januari 2013 (hierna te noemen "Algemene voorwaarden"), behorende bij de Nota Openbare Ruimte 2013, zoals op 18 december 2012 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van Bodegraven-Reeuwijk.
2. Het onder 1 bepaalde geldt behoudens voor zover de Bijzondere voorwaarden in deze overeenkomst daar krachtens artikel 2.1 van de Algemene voorwaarden van afwijken en voorts onder zodanige Bijzondere voorwaarden als burgemeester en wethouders voor iedere uitgifte met de koper zijn overeengekomen.
3. De onder 1 bedoelde Algemene voorwaarden, waarvan koper van verkoper een exemplaar heeft ontvangen, wordt geacht van deze overeenkomst integraal deel uit te maken.

### **BIJZONDERE VOORWAARDEN (B)**

#### **Artikel 1 Bestemming, staat van overdracht**

De grond wordt overgedragen in de staat, waarin zij zich bevindt op het moment van de eigendomsoverdracht, dan wel eerdere ingebruikneming.

De verkoper geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning.

#### **Artikel 2 Juridische levering**

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris, verbonden aan het notariskantoor Ter Wal & Partners te Bodegraven, uiterlijk twee maanden na de ondertekening van deze overeenkomst of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.

### **Artikel 3 Gebruik**

Het verkochte mag uitsluitend worden gebruikt als tuin bij de woning [REDACTED]

### **Artikel 4 Erfafscheiding**

Het te verkopen perceel grenst aan openbaar gebied. Hagen en/of heester die worden aangeplant als erfafscheiding dienen 50 cm uit de erfgrans te worden aangeplant. Deze afstand wordt gemeten van af het hart van de heester/haag. Op het plaatsen van overige erfafscheiding is het publiekrecht van toepassing.

### **Artikel 5 Geldigheid aanbieding**

Ingevolge artikel 3.2 van de Algemene Voorwaarden is deze koopovereenkomst geldig tot zes weken na verzending, vermeld op de bij deze overeenkomst begeleidende brief.

### **Artikel 6 Kosten, betaling**

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en ingebruikneming, waaronder begrepen de kosten van kadastrale metingen en klic-meldingen zijn voor rekening van de koper. De betaling van de koopsom en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

### **Artikel 7 Voorbehoud**

Deze overeenkomst wordt aangegaan onder voorbehoud en goedkeuring van het college van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

### **Artikel 8 Kabels en/of leidingen**

In de uit te geven grond bevinden zich kabels van KPN. Voor deze kabels zal in de leveringsakte een recht van opstal gevestigd worden met de daarbij behorende voorwaarden.

### **Artikel 9 Slotbepalingen**

1. Op de in deze overeenkomst genoemde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
2. Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
3. Naast deze overeenkomst zijn ook de publiekrechtelijke bepalingen van toepassing.

Bijlagen:

Bijlage 1: situatietekening

Bijlage 2: De Algemene voorwaarden voor de verkoop openbare ruimte.

Aldus overeengekomen en getekend in drievoud te Bodegraven op:

datum: 26-10-2015

de koper,

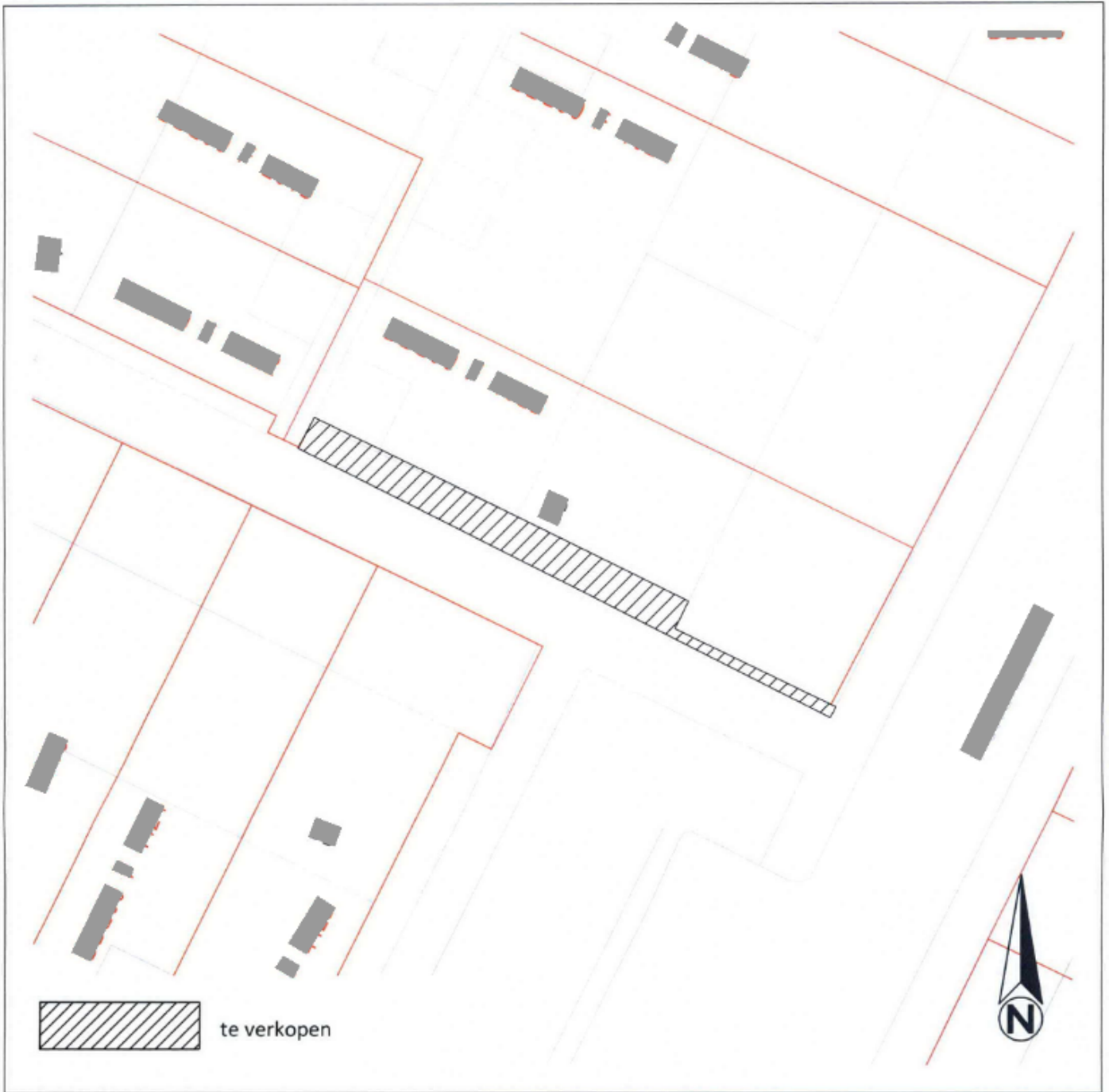
[REDACTED]  
[REDACTED]

de gemeente,

[REDACTED]

mr. C. van der Kamp





Behoort bij overeenkomst de datum

26-10-2015

De koper



De gemeente



Gemeente  Bodegraven Reeuwijk

Adres : Raadhuisplein 1, 2411 BD te Bodegraven  
 Postadres : Postbus 401, 2430 AK te Bodegraven  
 Telefoon : (0172) 522 532  
 e-mail : info@bodegraven-reeuwijk.nl  
 Internet : www.bodegraven-reeuwijk.nl

Te verkopen aan



plaatselijk bekend



Schaal

1:250

Formaat

A4

Datum

23 sep '15

Getekend



Voor z/deling



Grootte (ca)

33 m2

tekeningnummer



Kadastrale aanduiding



# Algemene voorwaarden

## verkoop openbare ruimte

Perceel grond gelegen bij 

Paraaf koper: 

Paraaf verkoper: 

Gemeente



Bodegraven Reeuwijk

# Algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2013

## Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

aanbieding/aanbod	de brief en/of de conceptovereenkomst met bijlagen waarin de gemeente, tegen een bepaalde prijs openbare ruimte aan de gegadigde aanbiedt;
aanvraag	schriftelijk verzoek waarin te kennen wordt gegeven dat men openbare ruimte wenst te gebruiken;
aanvrager	degene die middels een schriftelijke aanvraag te kennen geeft dat hij openbare ruimte wenst te gebruiken;
aanvaarding	het accepteren van het aanbod door aanvrager door ondertekening van de koopovereenkomst;
akte	de notariële akte van levering van een door de gemeente verkocht perceel openbare ruimte;
besluit tot uitgifte	het besluit van burgemeester en wethouders tot uitgifte van openbare ruimte;
bijzondere voorwaarden	de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte geldende voorwaarden, vermeld in de (concept)koopovereenkomst;
burgemeester en wethouders	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
erfdienstbaarheid	een last waarmee een perceel (dienend erf) ten behoeve van een ander perceel (heersend erf) is bezwaard;
gemeente	de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;
ingebrekestelling	het officieel door een schriftelijke aanmaning verklaren dat iemand zijn aangegane verplichtingen niet is nagekomen, waarvoor een termijn wordt gesteld om alsnog na te komen;
ingebruikneming	het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de openbare ruimte beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in en op uit te voeren of er een erfafscheiding omheen te zetten;

kettingbeding	een beding tussen verkoper en koper van openbare ruimte, waarbij de koper niet alleen een bepaalde verplichting op zich neemt, maar zich bovendien verplicht om dezelfde verplichting op te leggen aan zijn rechtsopvolgers, alsmede om zijn rechtsopvolgers te verplichten de bewuste verplichting weer aan hun rechtsopvolgers op te leggen;
koopsom	de koopprijs van de openbare ruimte zonder de bijkomende kosten;
koper	de verkrijger van openbare ruimte/het perceel;
kwalitatieve verplichting	de verplichting iets te dulden of niet te doen met betrekking tot het perceel;
levering	de rechtshandeling waardoor de gemeente een perceel openbare ruimte aan de koper in eigendom overdraagt;
notariële akte	de voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering;
opvolgend verkrijger	degene die middels koop of anderszins een perceel verkrijgt ten aanzien waarvan bepalingen ten behoeve van de gemeente van kracht zijn;
overeenkomst	de schriftelijk vastgelegde afspraken en voorwaarden;
openbaar lichaam	overheidsorgaan dat is belast met een deel van de publieke zorg in de samenleving;
openbare ruimte	het gebied, eigendom van de gemeente dat kan bestaan uit gras- en groenstroken alsmede de eventueel daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen, verhardingen alsmede eventueel (aangrenzend) water;
overdracht	juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers;
het perceel	de openbare ruimte dat krachtens een besluit van burgemeester en wethouders is of wordt verkocht;
verkrijger/koper	de koper van openbare ruimte;
vervreemden	het verkopen en in andere handen overdragen;
recht van opstal	het zakelijk recht om in, op of boven het aan koper verkochte, gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te verkrijgen;
zakelijk recht	recht dat onmiddellijke beperkte heerschappij over een zaak (= voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten, bijv. grond) geeft. Voorbeelden van zakelijke rechten zijn erfdienstbaarheden en recht van opstal.

## **Artikel 2 Algemene en Bijzondere voorwaarden**

- 2.1. De gemeente geeft openbare ruimte uit met toepassing van deze Algemene Voorwaarden, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van burgemeester en wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor iedere verkoop met de koper zijn overeengekomen.
- 2.2. Burgemeester en wethouders kunnen, al dan niet op een daartoe strekkend verzoek van de koper, één of meer Algemene of Bijzondere Voorwaarden waaronder de openbare ruimte is uitgegeven, buiten toepassing verklaren. Aan het buiten toepassing verklaren kunnen voorwaarden worden verbonden.

## **Artikel 3 Aanvraag en aanbidding**

- 3.1 Aanbidding geschiedt, op aanvraag, schriftelijk door of namens burgemeester en wethouders in de vorm van een koopovereenkomst met tekening en de algemene voorwaarden. Een aanbidding wordt steeds gedaan nadat burgemeester en wethouders positief op de aanvraag hebben besloten.
- 3.2 Aanvaarding van het aanbod geschiedt uitsluitend door binnen zes weken na datum van toezending van de overeenkomst, deze geparafeerd, ondertekend en ongewijzigd te retourneren aan de gemeente.
- 3.3 Er is geen overeenkomst tot stand gekomen indien de termijn, genoemd in artikel 3.2 wordt overschreden en/of indien er wordt afgeweken van het aanbod, tenzij de gemeente alsnog onverwijld aan koper bevestigt dat, ondanks termijnoverschrijding of afwijking van het aanbod van koop, met de aanvaarding kan worden ingestemd. Zonder de in de vorige zin genoemde bevestiging is de gemeente vrij de openbare ruimte aan een andere gegadigde aan te bieden.

## **Artikel 4 Staat van overdracht**

- 4.1 Koper wordt geacht het hem verkochte terrein volkomen te kennen en heeft, behoudens het gestelde in artikel 9.2, nimmer aanspraak op vergoeding van schade wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, bestemming, belending of wegens andere redenen.
- 4.2 De grond wordt door verkoper overgedragen en door koper aanvaard in de staat, waarin het zich bij het door beide partijen ondertekenen van de akte, bevindt.
- 4.3 Het perceel wordt door de gemeente overgedragen vrij van hypotheek en beslagen, huur, pacht of andere gebruiksrechten. Voor zover de gemeente bekend is het perceel niet belast met erfdiensbaarheden, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen. Mocht bij notariële overdracht evenwel blijken dat ten aanzien van het perceel erfdiensbaarheden of anderszins gelden, dan geeft dat koper in beginsel geen recht op ontbinding, tenzij de aanwezigheid ervan een grote belemmering vormt voor het beoogde gebruik.

## **Artikel 5 Juridische en feitelijke levering**

- 5.1 De notariële akte van levering dient te worden verleden binnen twee maanden na verzending van de brief waarbij de gemeente de door haar ondertekende koopovereenkomst retourneert aan koper.

- 5.2 De akte van levering zal worden opgemaakt en worden verleden bij een door koper aan te wijzen notaris.
- 5.3 De koper kan de openbare ruimte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald en de notariële akte is verleden. Vanaf dat moment komt het verkochte voor risico van koper, tenzij koper het verkochte eerder in gebruik heeft genomen in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
- 5.4 De gemeente kan koper aanspreken voor schade en risico's die voortvloeien uit diens gebruik van de openbare ruimte, zonder dat hij de eigendom daarover heeft of formele en schriftelijke toestemming heeft voor eerdere ingebruikneming.

## **Artikel 6 Betaling**

- 6.1 De koper zal binnen 2 weken na verzenddatum van de factuur een aanbetaling van 10 procent van de koopsom storten.
- 6.2 Het in lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom. De volledige koopsom en de overige kosten, rechten en belastingen, moet uiterlijk zijn voldaan op de dag van juridische levering bij de notaris.
- 6.3 Indien de koopsom niet binnen de in lid 1 van artikel 5 gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper over de periode, vanaf de in lid 1 genoemde verzenddatum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente verschuldigd
- 6.4 Bij de bepaling van het rentebedrag wordt de maand op 30 dagen gesteld en het jaar op 360 dagen.
- 6.5 De rente is niet verschuldigd indien het niet aan koper is te wijten dat de termijn van twee maanden als bedoeld in artikel 5.1 wordt overschreden.

## **Artikel 7 Kosten en belastingen**

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de ingebruikneming, waaronder begrepen de kosten van Kadastrale inmetingen en het doen van een Klic-melding, zijn voor rekening van de koper. Alle lasten en belastingen welke van de openbare ruimte worden geheven, komen met ingang van de datum van het verlijden van de notariële akte of, indien hiervan sprake is, met ingang van de datum van vervroegde ingebruikneming voor rekening van de koper.

## **Artikel 8 Eigendomsgrenzen en kadastrale meting**

Na juridische levering zal het Kadaster, indien nodig, aanwijzing van de nieuwe erfgrenzen inplannen. Aanwijzing aan het Kadaster geschiedt door verkoper en koper, tenzij de koper de gemeente hiertoe uitdrukkelijk machtigt.

Een vervroegde grensbepaling door het Kadaster, vóór de juridische levering, is op verzoek van koper mogelijk. De verkoper dient te verklaren hieraan medewerking te verlenen en ook bij de grensbepaling aanwezig te zijn. De uitgezette grenspunten dienen in het terrein bewaard te blijven.

## Artikel 9 Over- en ondermaat (bij verkoop grond)

- 9.1 Verschil tussen de werkelijke grootte van verkochte grond, vastgesteld door of namens het Kadaster, en de grootte zoals die in de koopovereenkomst voor de grond is genoemd (en aangegeven op de daarbij behorende tekening) wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte.
- 9.2 Herrekening over het gehele verschil zal geschieden op basis van de in de akte van levering vermelde prijs per vierkante meter.

## Artikel 10 Gebruik

- 10.1 Het is niet toegestaan het verkochte anders te gebruiken dan het in de koopovereenkomst genoemde beoogde gebruik.
- 10.2 Indien het beoogde gebruik als bedoeld in 10.1 strijdig is met de bestemming als omschreven in het vigerende bestemmingsplan, dient de koper voor eigen rekening en risico de benodigde procedures te doorlopen om een gewijzigde bestemming te verkrijgen. Hiertoe dient koper een verzoek in te dienen bij de gemeente. Het niet verkrijgen van een gewijzigde bestemming levert in beginsel geen grond op voor ontbinding van de koopovereenkomst.
- 10.3 Het is de koper niet toegestaan de openbare ruimte te verkopen, te verhuren of in gebruik te geven aan derden, onafhankelijk van het in de koopovereenkomst genoemde bijbehorende perceel.

## Artikel 11 Bebouwing, terreinafscheiding

- 11.1 Op het verkochte mogen zonder toestemming van burgemeester en wethouders geen uitritten en/of bouwwerken worden opgericht of gehouden, tenzij het vergunningvrije activiteiten betreft. De publiekrechtelijke bepalingen zijn van toepassing. Alle kosten verband houdende met het hierboven genoemde zijn geheel voor rekening van de koper.
- 11.2 Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen en/of terreinafscheidingen, dient de koper binnen de eigendomsgrenzen te blijven.

## Artikel 12 Verhoging van koopprijs bij bebouwing

Het perceel wordt verkocht als zijnde onbebouwd en de daarbij behorende prijs per vierkante meter. Indien het perceel binnen een termijn van 5 jaar, gerekend vanaf de dag van de eigendomsoverdracht, ongeacht en ondanks het bepaalde in artikel 11 wordt bebouwd verplicht de koper zich aan de gemeente op de koopsom een aanvulling te voldoen tot het bedrag van de dan geldende koopprijs voor bouwgrond. De aanvulling tot bouwgrondkoopprijs zal alleen gelden voor het te bebouwen/bebouwde oppervlakte.

## Artikel 13 Oevers en beschoeiingen

- 13.1 Indien het perceel (deels) bestaat uit, of grenst aan water, wordt de koper eigenaar van de bestaande beschoeiingen en is verplicht het talud en de oeverbeschoeiing in een behoorlijke staat van onderhoud te houden.

- 13.2 *Binnen de bebouwde kom*: indien het perceel grenst aan een sloot of watergang wordt koper eigenaar van de helft van deze sloot of watergang. Koper is verplicht zijn deel te onderhouden, te baggeren en op diepte te houden.  
*Buiten de bebouwde kom*: indien het perceel grenst aan een sloot of watergang wordt koper van de grond voor de helft onderhoudsplichtige van de naastgelegen sloot, ongeacht het eigendom van die sloot.
- 13.3 Het onderhoud dient te worden afgestemd met de eigenaar c.q. onderhoudsplichtige van de andere helft van de sloot of watergang. De bepalingen genoemd in het Keur en/of Legger van het betreffende Hoogheemraadschap of Waterschap zijn van toepassing.
- 13.4 De koper is verplicht aan de door burgemeester en wethouders aangewezen personen onbelemmerde toegang tot het verkochte talud en oever te verlenen, indien dit naar de mening van burgemeester en wethouders in het belang van een goede waterhuishouding is vereist.
- 13.5 Indien een perceel (deels) bestaat uit, of grenst aan water, wordt men onderhoudsplichtige van dit water. De bepalingen genoemd in het Keur en/of Legger van het betreffende Hoogheemraadschap of Waterschap zijn van toepassing.

## **Artikel 14 Bodemgesteldheid**

- 14.1 Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is getoetst aan het Bodem Informatie Systeem (BIS) van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH).
- 14.2 Gelet op de toets en het voorafgaande gebruik van de grond is er geen reden om aan te nemen dat zich voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de verkochte grond bevinden.
- 14.3 Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.
- 14.4 Het staat de koper vrij vóór het passeren van de akte van levering op zijn kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de (mate van) eventuele verontreiniging een mogelijke belemmering vormt voor het beoogde gebruik, kan de koper afzien van de koop.

## **Artikel 15 Erfdienstbaarheden nutsvoorzieningen**

- 15.1 De partijen verplichten zich in de akte van levering dan wel in een afzonderlijke notariële akte zodanige erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten te vestigen ten laste of ten nutte van de aan de gemeente of openbare nutsbedrijven verblijvende belendende percelen respectievelijk het gekochte, als door de gemeente nodig wordt geacht.
- 15.2 De koper is verplicht op, in, aan of boven het perceel grond de aanwezigheid van de door of vanwege de gemeente of openbare nutsbedrijven aangebrachte leidingen, kabels, palen, rioleringen, duikers, persleidingen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze worden onderhouden en vernieuwd.
- 15.3 Na uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de aanleg of het onderhoud van voormelde voorzieningen, draagt de gemeente of de openbare nutsbedrijven zorg voor herstel van de oude toestand voor zover mogelijk en nodig.



## **Artikel 16 Boetebepaling**

- 16.1 Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of bijzondere voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, die niet korter zal zijn dan 14 dagen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom. Deze boete wordt vermeerderd met de eventueel door de gemeente daadwerkelijk te maken kosten voor o.a. geleden schade, het (laten) verwijderen van bouwwerken, beplanting etc. De boete kan worden verrekend met de onder artikel 6, lid 1 gestorte betaling.
- 16.2 Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

## **Artikel 17 Kettingbeding**

Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, dat bij elke vervreemding of vestiging van een zakelijk recht, of verlening van een persoonlijk recht, waaronder het gebruik van het openbaar gebied door een ander wordt verkregen, de Algemene en Bijzondere Voorwaarden aan elke opvolgend verkrijger of zakelijke gerechtigde opleggen en diens aanvaarding ten behoeve van de gemeente aannemen op straffe van een boete, welke gelijk is aan de koopsom geïndexeerd met CPI alle huishoudens naar het moment van opeisbaarheid, die overeenkomstig artikel 16 aan de verkrijger zelf zou kunnen worden opgelegd.

## **Artikel 18 Geldigheid overeenkomst**

Het aanbod, in de vorm van een koopovereenkomst is geldig tot zes weken na verzenddatum, vermeld op de bij de overeenkomst begeleidende brief. Deze termijn kan na onderling overleg éénmaal met zes weken worden verlengd.

## **Artikel 19 Afwijken algemene voorwaarden**

De gemeente kan in voorkomende gevallen deze algemene voorwaarden niet van toepassing verklaren en andere voorwaarden aan een overeenkomst verbinden.

## **Artikel 20 Inwerkingtreding**

Deze algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte zijn in werking getreden op 1 januari 2013.

## **Artikel 21 Citeertitel**

Dit document wordt aangehaald als "Algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte".