

Leidraad inzake Biedprocedure
**Kavels K1 en K2b Kijktuinen
in Nunspeet**

Versie definitief

Bezoekadres

Deldenerstraat 61
7551 AC Hengelo

Postadres

Postbus 1271
7550 BG Hengelo

Bel (074) 267 01 11

Mail info@kleissen.nl

IBAN NL12INGB0653085575

BIC INGBNL2A

Kvk nr. 08123984

BTW nr. NL813213319.B01

KLEISSEN.NL

Opdrachtgever:

Gemeente Nunspeet

Markt 1

8071 GJ NUNSPEET

Opgesteld door:

Rick Brouwer en Gemeente Nunspeet

Gecontroleerd door:

Datum:

22 november 2022

© KLEISSEN EN GEMEENTE NUNSPEET 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

Inhoudsopgave

0	Begrippenlijst	3
1	Inleiding	6
1.1	Locatie en plan Kijktuinen	6
1.2	Adviseur Verkoper	6
2	Project	7
2.1	Doelstelling	7
2.2	Projectgebied	7
2.3	Beoogd resultaat	8
3	Uitgangspunten	9
3.1	Bestemmingsplan	9
3.2	Kavelpaspoort	9
3.3	Doelgroepenverordening	9
3.4	Overige verplichtingen voor Koper	9
4	Biedprocedure	11
4.1	Planning van de Biedprocedure	11
4.2	Schouw van de locatie Kijktuinen	11
4.3	Verloop Biedprocedure - Voorselectie	11
4.4	Vragen en opmerkingen - Eénmalige vragenronde - Nota van Inlichtingen	12
4.5	Vervolg Biedprocedure - Inschrijving - Overzicht in te dienen stukken	13
4.6	Bepalingen omtrent Financiële Bieding	13
4.7	Uiterste datum van Inschrijving	14
5	Beoordeling van de onvoorwaardelijke Inschrijving(en)	15
5.1	Verificatie Inschrijving(en)	15
5.2	Beoordelingscommissie	15
5.3	Inhoudelijke beoordeling van de Inschrijving(en)	15
5.4	Bepalen Beste Bieding	16
5.5	Gunningscriterium: beste prijs-kwaliteitverhouding	16
5.6	(Sub)Gunningscriterium 1 (C.1) Geschiktheid woning voor doelgroep Sociale Koop (hoog) geschikt voor 2 à 3 persoons huishoudens	17
5.7	(Sub)Gunningscriterium 2 (C.2) Kwaliteit schetsplan (esthetisch, inpassing stedenbouwkundig)	17
5.8	(Sub)Gunningscriterium 3 (C.3) Kwaliteitsborging	18
5.9	(Sub)Gunningscriterium 4 (C.4) Communicatieplan als onderdeel Ontwikkelvisie	21
5.10	(Sub)Gunningscriterium 5 (C.5) Invulling natuurinclusief bouwen	21
6	Koopovereenkomst	24
7	Digitale raadpleging Biedprocedure	25
8	Overige bepalingen	26



0 Begrippenlijst

Aanbestedingswet

Aanbestedingswet 2012, Stb 2012, 542, zoals laatstelijk gewijzigd bij Wet van 22 juni 2016, Stb 2016, 241 (i.w.tr. 1 juli 2016).

Aanmelding

Het aanmelden als Geïnteresseerde Gegadigde voor de Voorselectie in de Biedprocedure.

Beoordelingscommissie

De vertegenwoordiging van of namens de Verkoper die de Inschrijvingen van de Inschrijver(s) beoordeelt op basis van de in deze Leidraad opgenomen Gunningscriteria en eisen.

Beste Bieding

Financiële Bieding (exclusief de wettelijke verschuldigde omzetbelasting) te vermeerderen met het Fictieve Biedingsbedrag.

Biedprocedure

De verkoopprocedure beschreven in deze Leidraad teneinde te komen tot het sluiten van de Koopovereenkomst met de Winnende Inschrijver/Koper.

Bijlage

Een Bijlage bij deze Leidraad.

Combinatie

Geselecteerde Gegadigde(n) c.q. de Inschrijver, gevormd uit meer dan één Ondernemer, die één gezamenlijke Inschrijving doen.

Doelgroepenverordening

Verordening Doelgroepen Woningbouw Gemeente Nunspeet 2021

Economische Binding

De eis die wordt gesteld aan de meerderjarig natuurlijk persoon aan wie de Koper een op de Kavels te realiseren woning verkoopt, nl. dat deze meerderjarige natuurlijke persoon op het moment van inschrijving voor die woning:

- a. een arbeidsovereenkomst met een duur van minstens 1 jaar én voor minimaal 18 uur per week bij een bedrijf/instelling/organisatie heeft, welk bedrijf haar activiteiten voor meer dan 50% binnen de gemeente Nunspeet uitvoert; of
- b. een in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel ingeschreven zelfstandig ondernemer zonder personeel (ZZP'er) is, die voor de duur van minstens 1 jaar én voor minimaal 18 uur per week in zijn bestaan voorziet uit inkomsten van werkzaamheden bij (een) opdrachtgever(s), die haar/hun activiteiten voor meer dan 50% binnen de gemeente Nunspeet uitvoert/uitvoeren; of
- c. voor de duur van minstens 1 jaar én voor minimaal 18 uur per week door zijn werkgever tewerkgesteld bij (een) opdrachtgever (van die werkgever), die haar/hun activiteiten voor meer dan 50% binnen de gemeente Nunspeet uitvoert/uitvoeren.

Fictief Biedingsbedrag

Het totaal van de Financiële Beding én de door de Beoordelingscommissie toegekende opslagbedragen met betrekking tot alle Gunningscriteria zoals omschreven in hoofdstuk 5.5.



Financiële Bieding

De door Inschrijver te betalen koopprijs voor de Kavels die op Bijlage II moet worden ingevuld.

Formulier(en)

De door een Geselecteerde Gegadigde c.q. Inschrijver in te vullen Bijlage(n).

Geselecteerde Gegadigde

De Geselecteerde Gegadigde is een Ondernemer, die voldoet aan de minimale vereisten en vervolgens, (eventueel na door loting geselecteerd te zijn), wordt uitgenodigd tot deelname aan de Biedprocedure en verzocht wordt een Inschrijving in te dienen.

Geïnteresseerde Gegadigde

De Geïnteresseerde Gegadigde is een Ondernemer die zich voor de Voorselectie aanmeldt.

Gunningscriterium / -criteria

De criteria die door Verkoper zijn opgesteld en op basis waarvan de Beoordelingscommissie de Inschrijvingen beoordeelt.

Inschrijver(s)

De Inschrijver is een Ondernemer die voldoet aan de minimale vereisten van deze Leidraad en vervolgens, (evt. na door loting geselecteerd te zijn als Geselecteerde Gegadigde), tijdens de Biedprocedure een Inschrijving heeft ingediend.

Inschrijving(en)

Documenten die door Inschrijver worden ingediend tijdens de Biedprocedure om mee te dingen tot de koop van de Kavels, conform het bepaalde in deze Leidraad.

Kavels

K1: Een perceel grond gelegen nabij de Kienschulpenweg in Nunspeet, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie I nummer 4760, ter grootte van ongeveer 1.872 m²; én

K2b: Een perceel grond gelegen nabij de Kienschulpenweg in Nunspeet, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie I nummer 4761, ter grootte van ongeveer 912 m².

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst die door de Verkoper en Koper wordt gesloten, waarin de condities en voorwaarden met betrekking tot de koop van de Kavels is vastgelegd.

Koper

De Winnende Inschrijver met wie door de Verkoper de Koopovereenkomst wordt gesloten.

Leidraad

Onderhavige leidraad waarin procedurele voorschriften ten aanzien van de Biedprocedure worden omschreven, zoals de te volgen procedure(s), het tijdspad, de minimumeisen, de Gunningscriteria, de te hanteren beoordelingsmethodiek en overige voorwaarden.



Lokale (maatschappelijke) Binding

De eis die wordt gesteld aan de meerderjarig natuurlijk persoon aan wie de Koper een op de Kavels te realiseren woning verkoopt, nl. dat deze meerderjarige natuurlijke persoon op het moment van inschrijving voor die woning:

- a. de afgelopen tien (10) jaar minimaal vier (4) jaar onafgebroken in de Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente Nunspeet ingeschreven geweest is; of
- b. de laatste twee jaar onafgebroken in de BRP van de gemeente Nunspeet ingeschreven geweest is.

Nota van Inlichtingen

Een schriftelijke weergave van de gedurende de Biedprocedure gestelde vragen, de antwoorden hierop en overige inlichtingen.

Notaris

Notariaat Pieltjes, Laan 44 te Nunspeet.

Ondernemer

Een natuurlijk- of rechtspersoon die actief een onderneming drijft als bouw/ontwikkelbedrijf op het gebied van woningbouw én is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Ontwikkelvisie

De onderbouwing van de Inschrijver op welke wijze hij concreet invulling geeft aan de Gunningscriteria.

Project

Locatie/plan Kijktuinen waarbinnen de Kavels zijn gelegen, zoals nader omschreven in hoofdstuk 2.2 van de Biedprocedure.

Referentieproject

Een door de Geïnteresseerde Gegadigde binnen de afgelopen 5 jaar succesvol gerealiseerd woningbouwproject met een min of meer vergelijkbare omvang en een vergelijkbaar woningbouwprogramma (minimaal 5 rijwoningen bestemd voor sociale koop) voorzien van een toelichting waarom dit gerealiseerde woningbouwproject succesvol is gebleken.

Selectiedocumenten

Set van documenten welke de Verkoper publiceert op haar website.

Sociale Koop (hoog)

Conform de Doelgroepenverordening: sociale koop (rijen)woningen tot € 265.000,- VON starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudinkomen in het peiljaar van € 55.000,-.

Verkoper

De gemeente Nunspeet.

Voorselectie

De in hoofdstuk 4.3 omschreven procedure om uit alle Geïnteresseerde Gegadigden te komen tot maximaal 8 Geselecteerde Gegadigden die worden uitgenodigd een Inschrijving te doen.

Winnende Inschrijver

De Inschrijver die conform deze Leidraad de Beste Bieding heeft gedaan en waarmee het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet heeft ingestemd.



1 Inleiding

Dit document is door Kleissen Bouwmanagement en Advies, in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Nunspeet, opgesteld ten behoeve van de Biedprocedure 'Kijktuinen Kavels K1 en K2b' te Nunspeet.

Deze Biedprocedure heeft betrekking op een tweetal Kavels gelegen in het toekomstige woongebied Kijktuinen in Nunspeet.

Verkoper zal de Kavels alleen verkopen middels één Koopovereenkomst aan de Winnende Inschrijver.

Deze Leidraad bevat een beschrijving over de aangeboden Kavels en de uitgangspunten en wensen welke de Verkoper heeft om de ontwikkeling van deze Kavels en de realisatie van de woningen daarop mogelijk te maken. De Leidraad geeft tevens inzicht in het verloop van de Biedprocedure en welk tijdspad de Verkoper voor ogen heeft.

Aan de hand van deze Leidraad nodigen wij u uit om deel te nemen aan deze Biedprocedure.

1.1 Locatie en plan Kijktuinen

De gemeente Nunspeet bereidt woningbouw voor op de locatie van de voormalige Kijktuinen. Het gebied wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijk woongebied met veel betaalbare woningen. Daarnaast is in dit gebied een zonnepanelenveld gerealiseerd dat de komende 25 jaar onder anderen Sportcentrum De Wiltsangh en het gemeentehuis duurzaam van energie zal voorzien.

De gemeente heeft een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan dat de transformatie van de voormalige Kijktuinen juridisch mogelijk maakt is inmiddels vastgesteld en onherroepelijk geworden.

De bouwregels in het bestemmingsplan zullen nog worden geactualiseerd. In hoofdstuk 3.1 staat vermeld waar deze actualisatie op toeziet.

1.2 Adviseur Verkoper

Indien u vragen heeft met betrekking tot de Selectiedocumenten of een toelichting wenst, kunt u contact opnemen met de heer R. Brouwer via onderstaand e-mailadres.

E-Mail: r.brouwer@kleissen.nl (met in cc t.stroot@kleissen.nl)
Onderwerp: Biedprocedure Kijktuinen te Nunspeet



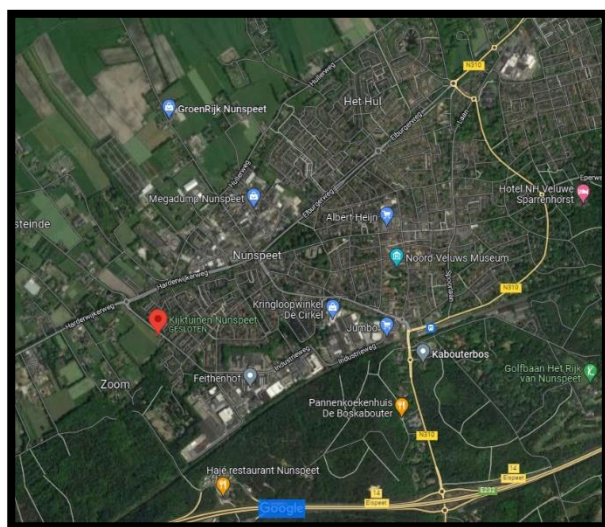
2 Project

2.1 Doelstelling

De gemeente Nunspeet werkt al enige tijd aan de realisatie van woningbouw op de locatie van de voormalige Kijktuinen. Het gebied wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijk woongebied met zo veel mogelijk betaalbare woningen. In het plan zijn ca. 85 woningen voorzien voor sociale huur, middenhuur, laag-ampèrewoningen en Sociale Koop (hoog). De gemeente Nunspeet biedt nu de mogelijkheid om de Kavels te kopen, voor eigen rekening en risico woningen voor de doelgroep Sociale Koop (hoog) te ontwikkelen en deze woningen aan te bieden aan natuurlijke personen met een Lokaal (maatschappelijke) en / of Economische Binding.

2.2 Projectgebied

De locatie is gelegen aan de westelijke rand van de bebouwde kom van Nunspeet. Op de luchtfoto hiernaast is de positie van de voormalige Kijktuinen met een rode locatiepin weergegeven.



In de onderstaande afbeelding zijn de Kavels indicatief met K1 en K2b ten opzichte van het gehele plan Kijktuinen weergegeven.



2.3 Beoogd resultaat

Het resultaat van deze Biedprocedure moet zijn dat de Kavels in het plangebied Kijktuinen te Nunspeet worden verkocht aan de Winnende Inschrijver.

Na realisatie door de Koper is er een invulling van de Kavels ontstaan waar mensen die een Binding met de gemeente Nunspeet hebben, prettig kunnen wonen en welke invulling past bij het totale plan Kijktuinen.

De woningen worden als (particuliere) koopwoningen aangeboden, ten behoeve van de doelgroep Sociale Koop (hoog) en moeten voor tenminste 10 jaar voor die doelgroep in stand worden gehouden.

Deze woningen voorzien daarnaast in de behoefte om mensen met een Lokale (maatschappelijk) en/of Economische Binding met de gemeente Nunspeet, te huisvesten.



3 Uitgangspunten

3.1 Bestemmingsplan

Op de door Verkoper uit te geven Kavels is het bestemmingplan Kijktuinen met bijbehorende stukken (zoals het Beeldkwaliteitsplan) van toepassing. Het bestemmingsplan is op 4 mei 2022 onherroepelijk geworden.

Het volledige bestemmingsplan vindt u op www.ruimtelijkeplannen.nl, of via deze link:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0302.BP78125-vq02/r_NL.IMRO.0302.BP78125-vq02.html.

Actualisatie vigerende bestemmingsplan

Verkoper heeft de wens dat de te realiseren woningen geschikt zullen zijn en ook geschikt zullen blijven voor de beoogde doelgroep Sociale Koop (hoog) en dan vooral voor 2 à 3-persoon huishoudens.

In verband hiermee zullen een aantal bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan door de gemeente Nunspeet worden geactualiseerd.

Deze actualisatie wordt gebaseerd op het werkelijk door de Koper te realiseren bouwplan en passend binnen de in het Kavelpaspoort genoemde maximaal te realiseren bouwvolumes.

3.2 Kavelpaspoort

Voor de leesbaarheid zijn de regels uit het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan alsmede de voorgenomen actualisatie van dit bestemmingplan "vertaald" naar een zogenaamd kavelpaspoort per Kavel. Hiermee wordt in een samenvatting van deze stukken door o.a. afbeeldingen met richtvolumes inzichtelijk gemaakt hoe de te realiseren woningen qua samenhang en uitstraling eruit zouden kunnen zien. Het Kavelpaspoort van beide Kavels is opgenomen als Bijlage VI.

Bij tegenstrijdigheden tussen het vigerende bestemmingsplan en de voorgenomen actualisatie daarvan met het Kavelpaspoort van beide Kavels, prevaleert de voorgenomen actualisatie op het vigerende bestemmingsplan.

3.3 Doelgroepenverordening

De Doelgroepenverordening is van toepassing.

Tevens is vereist dat Koper ervoor zorgt dat de uiteindelijke kopers van de te realiseren woningen een Lokale (maatschappelijke) en/of Economische Binding hebben met de gemeente Nunspeet.

Een en ander is in de Koopovereenkomst privaatrechtelijke geborgd inclusief boetebepaling.

3.4 Overige verplichtingen voor Koper

In de Koopovereenkomst worden aan de Koper o.a. de volgende verplichtingen opgelegd, c.q. garanties en verklaringen gevraagd:

1. Levering van de Kavels uiterlijk op 3 oktober 2023.
2. De voor vergunningverlening vatbare omgevingsvergunning (passend binnen het vigerende bestemmingsplan en de voorgenomen actualisatie daarop) moet compleet uiterlijk op 1 september 2023 worden ingediend via het Omgevingsloket.
3. Indien Koper niet binnen drie (3) maanden na het Onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning een aanvang heeft gemaakt met de bouw en realisatie van



de alsdan vergunde woningen op de Kavels, dan is Koper op eerste vordering van Verkoper verplicht tot terug-levering van het Verkochte aan Verkoper.

4. Indien Koper niet bouwt conform de door hem ingediende Inschrijving, verbeurt hij een hoge boete.
5. Oplevering van de woningen aan de uiteindelijke kopers en oplevering daarvan aan die kopers moet binnen 18 maanden na start bouw plaatsvinden.
6. Koper is verplicht de te realiseren woningen op de Kavels te verkopen aan de doelgroep Sociale Koop (hoog) conform de Doelgroepenverordening én het daarin genoemde maximale jaarinkomen én de maximale VON-prijs. Deze doelgroep moet tevens een Lokale (maatschappelijk) en/of Economische Binding met de gemeente Nunspeet hebben.
7. Koper is verplicht aan zijn kopers op te leggen dat de te realiseren woningen minstens 10 jaar voor de doelgroep Sociale Koop (hoog) conform de Doelgroepenverordening én het daarin genoemde maximale jaarinkomen én de maximale VON-prijs, beschikbaar blijven.

Met betrekking tot deze verplichtingen zijn in de Koopovereenkomst bij niet-nakoming door de Koper daarvan, boetebepalingen opgenomen.

Mochten in dit hoofdstuk 3.4 opgenomen verplichtingen voor Koper tegenstrijdigheden met de concept Koopovereenkomst zijn opgenomen, dan prevaleert het bepaalde in de concept Koopovereenkomst.



4 Biedprocedure

4.1 Planning van de Biedprocedure

Voor de Biedprocedure is vooralsnog de volgende planning gemaakt¹:

Taak/ actie	Datum/ tijdstip
Publicatie website gemeente Nunspeet:	6 december 2022
Uiterste datum Aanmelding Geïnteresseerde Gegadigden:	10 januari 2023 vóór 13.00 uur
Voorselectie van 8 Geselecteerde Gegadigden:	20 januari 2023
Verwachte datum voor verzending van de uitnodigingen tot Inschrijving:	24 januari 2023
Uiterst tijdstip voor het stellen van vragen t.a.v. de Selectiedocumenten door Geselecteerde Gegadigden tijdens de éénmalige vragenronde:	17 februari 2023 vóór 13.00 uur
Verwachte datum van publicatie Nota van Inlichtingen:	3 maart 2023
Uiterst tijdstip van indienen van Inschrijving:	20 april 2023 vóór 13.00 uur
Verificatie en toetsing van de Inschrijving(en), beoordeling door Beoordelingscommissie en besluit tot verkoop:	16 mei 2023
Verwachte datum van bekendmaking Winnende Inschrijver:	17 mei 2023
Uiterste datum tekenen Koopovereenkomst Kavels:	uiterlijk 24 mei 2023
Uiterste datum passeren Leveringsakte Kavels:	uiterlijk 3 oktober 2023

4.2 Schouw van de locatie Kijktuinen

Geïnteresseerde Gegadigden en andere natuurlijk- of rechtspersonen kunnen op eigen gelegenheid de locatie Kijktuinen te Nunspeet schouwen. We verzoeken u vooraf per e-mail r.brouwer@kleissen.nl (met cc. aan t.stroot@kleissen.nl) aan te geven wanneer u de locatie Kijktuinen gaat bezichtigen.

4.3 Verloop Biedprocedure - Voorselectie

Inleiding

Op grond van deze Biedprocedure is het een Geïnteresseerde Gegadigde en/of Geselecteerde Gegadigde niet toegestaan zich meer dan één keer aan te melden voor de na te noemen Voorselectie en / of Inschrijving (al dan niet in Combinatie).

Aanmelding voor de Voorselectie en de Inschrijving kan alleen worden gedaan op de Kavels gezamenlijk. De Kavels worden derhalve niet afzonderlijk verkocht.

Voorselectie Biedprocedure

Om de maatschappelijke kosten te beperken, worden er middels een Voorselectie uit de Geïnteresseerde Gegadigden maximaal 8 Geselecteerde Gegadigden geselecteerd die worden uitgenodigd een Inschrijving te doen.

¹ De genoemde planning en data zijn indicatief. Verkoper behoudt zich het recht voor om deze planning en de opgegeven data te wijzigen. Verkoper zal de Geselecteerde Gegadigden op de hoogte stellen van wijzigingen in de planning/data.



Om te komen tot de 8 Geselecteerde Gegadigden wordt de volgende procedure gehanteerd:

1. Publicatie tot het doen van Aanmelding tot de Voorselectie Biedprocedure op de website van de gemeente Nunspeet.
2. Geïnteresseerde Gegadigden kunnen zich tot **uiterlijk 10 januari 2023 vóór 13.00 uur** melden per e-mail aan r.brouwer@kleissen.nl. (met cc. aan t.stroot@kleissen.nl) onder vermelding van:
 - naam; én
 - recent (niet ouder dan één (1) maand) gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel; én
 - één Referentieproject.
3. Geïnteresseerde Gegadigden die voldoen aan de eisen zoals in deze Leidraad omschreven, komen op de longlist.
4. Indien meer dan 8 Geïnteresseerde Gegadigden een Aanmelding doen, wordt door middel van loting door de Notaris de longlist ingekort naar een shortlist van 8 Geselecteerde Gegadigden waarbij de volgende regels gelden:
 - o Op basis van artikel 5.4 van het Inkoopbeleid Inkoop samenwerking Noord Veluwe (ISNV), wordt eerst tussen lokale Geïnteresseerde Gegadigden (een onderneming die haar activiteiten aantoonbaar voor meer dan 50% binnen de gemeente Nunspeet uitvoert) geloot, zodat er (indien er meer dan één lokale Geïnteresseerde Gegadigde is) tenminste één lokale Geïnteresseerde Gegadigden op de shortlist wordt geplaatst;
 - o Vervolgens wordt tussen alle overgebleven Geïnteresseerde Gegadigden geloot voor de overige 7 posities op de shortlist.
 - o Indien zich meer dan 8 Geïnteresseerde Gegadigden hebben aangemeld, worden de nummers 9 en volgende in ranking geloot en op een reservelijst geplaatst. Op deze manier kan bij uitval van een Geselecteerde Gegadigde de eerstvolgende Geïnteresseerde Gegadigde op de reservelijst worden uitgenodigd om mee te doen aan de Inschrijving.
5. De Geselecteerde Gegadigden op de shortlist krijgen de uitnodiging tot het doen van een Inschrijving.
6. Indien meer dan 8 Geïnteresseerde Gegadigden een Aanmelding dan krijgen de nummers 9 en volgende op de reservelijst bericht dat zij vooralsnog zijn afgevalen en op welke plek zij staan op de reservelijst.
7. Indien een Geselecteerde Gegadigde na ontvangst van deze uitnodiging toch afziet van het doen van een Inschrijving, zal hij dit zo spoedig mogelijk kenbaar moeten maken via e-mail aan r.brouwer@kleissen.nl. (met cc. aan t.stroot@kleissen.nl). Op dat moment wordt de eerstvolgende op de reservelijst toegevoegd aan de shortlist en ontvangt deze hiervan terstond bericht.

4.4 Vragen en opmerkingen - Eénmalige vragenronde - Nota van Inlichtingen

Geselecteerde Gegadigden kunnen **éénmalig** vragen en opmerkingen omtrent de Selectiedocumenten en de in te dienen stukken schriftelijk indienen. Verkoper zal zoveel mogelijk vragen beantwoorden en zonodig ingaan op gemaakte opmerkingen en een en ander op schrift stellen in een Nota van Inlichtingen en deze op haar website plaatsen.

De Selectiedocumenten zijn met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Van de Geselecteerde Gegadigden wordt verwacht dat zij de Selectiedocumenten, waaronder deze Leidraad en haar Bijlagen, op zorgvuldige wijze bestuderen. Indien de Selectiedocumenten –ondanks de betrachte zorgvuldigheid– omissies, fouten, onduidelijkheden en/of tegenstrijdigheden bevatten, kunt u dit ook op het Vragenformulier (Bijlage VII) kenbaar maken.



U dient uw vragen in te dienen door het Vragenformulier (Bijlage VII) te gebruiken en deze **uiterlijk op 17 februari 2023 vóór 13:00 uur** per e-mail te sturen aan r.brouwer@kleissen.nl (met t.stroot@kleissen.nl in cc.) onder vermelding van: **'Vragen en/of opmerkingen n.a.v. Biedprocedure Kijktuinen Kavels K1 en K2b te Nunspeet'**.

Verkoper behoudt zich het recht voor opmerkingen terzijde te leggen of slechts gedeeltelijk te verwerken.

Vragen en/of opmerkingen die u tijdens deze éénmalige vragenronde onvermeld laat, zijn tardief. Daarop kunt u in rechte geen beroep (meer) doen (HvJEU 12 februari 2004, zaak C-230/02 (Grossmann Air Service), jurispr. 2004, p1-1829).

4.5 Vervolg Biedprocedure - Inschrijving - Overzicht in te dienen stukken

Alleen Geselecteerde Gegadigden kunnen een Inschrijving doen.

Uw **digitale** Inschrijving dient te bestaan uit de volgende stukken:

1. Het Inschrijfformulier 'Kijktuinen K1 en K2b te Nunspeet' (Bijlage I) volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.
2. De Ontwikkelvisie.
3. Het Formulier Financiële Bieding (Bijlage II) volledig ingevuld en rechtsgeldig ondertekend met inachtneming van het hierna in 3.6 bepaalde. Deze bieding dient onvoorwaardelijk te zijn en kan na indiening niet meer worden gewijzigd. Een voorbehoud voor financiering wordt derhalve niet geaccepteerd.
4. Verklaring omtrent de financiële goedgeheid van de Inschrijver, afgegeven door een geldverstrekende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, waaruit blijkt dat de Inschrijver over voldoende financiële middelen beschikt om de Financiële Bieding te vermeerderen met de verschuldigde omzetbelasting te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de Inschrijving niet ouder zijn dan twee (2) maanden.
5. Recent (niet ouder dan één (1) maand) gewaarmerkt uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Let bij het aanleveren van de Inschrijving op de volgende punten:

- In de Bijlagen is een aantal formats opgenomen die bij de Inschrijving verplicht gebruikt moeten worden. De formats mogen ofwel gekopieerd worden ofwel met behoud van lay-out en tekst overgenomen worden.
- U wordt dringend verzocht om de gevraagde informatie zoveel als mogelijk in separate bestanden, volgens bovenstaande indeling en in die volgorde, aan te leveren in pdf-formaat.
- De digitale bestanden dienen te zijn voorzien van een herkenbare bestandsnaam refererend aan dezelfde nummering als bovenstaand.
- De bovengenoemde stukken kunnen **alleen digitaal in pdf-formaat** worden aangeleverd.

4.6 Bepalingen omtrent Financiële Bieding

Voor de Kavels geldt een bodemprijs per vierkante meter van € 255,-. Deze bodemprijs is voor de Kavels derhalve vastgesteld op **€ 709.920,-**. Dit bedrag wordt vermeerderd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

Een Financiële Bieding die onder dit bedrag ligt, wordt niet in behandeling genomen en de Inschrijver wordt dan uitgesloten van de verdere Biedprocedure.



4.7 Uiterste datum van Inschrijving

De Inschrijving kan tot **uiterlijk 20 april 2023 vóór 13.00 uur** geschieden door de hierboven gevraagde stukken in één e-mail te sturen aan r.brouwer@kleissen.nl. (met cc. aan t.stroot@kleissen.nl) onder vermelding van het onderwerp: **“Inschrijving Kijktuinen Kavels K1 en K2b te Nunspeet”**.

Elke Inschrijver ontvangt per e-mail een ontvangstbevestiging van zijn Inschrijving.

Te laat ontvangen Inschrijvingen worden niet in behandeling genomen en de Inschrijver draagt hiervoor zelf volledig het risico.

Inschrijving(en) afgegeven op het gemeentehuis worden niet geaccepteerd!



5 Beoordeling van de onvoorwaardelijke Inschrijving(en)

5.1 Verificatie Inschrijving(en)

Verkoper verifieert of de Inschrijving(en) aan het gestelde in de Selectiedocumenten voldoen. Door het indienen van de Inschrijving gaat Inschrijver akkoord met deze verificatie en dient de Inschrijver hieraan volledig mee te werken.

Verkoper kan, indien nodig, bij de Inschrijver, bewijsmiddelen en/of aanvullende informatie opvragen met betrekking tot de ingediende Inschrijving en meer in het bijzonder ten aanzien van de omschreven ontwikkelvisie van de Inschrijver.

Tevens kan Verkoper een Inschrijver uitnodigen voor een verificatiegesprek met als doel mogelijke onduidelijkheden omtrent zijn Inschrijving weg te nemen.

Wanneer naar uitsluitend oordeel van Verkoper blijkt dat een Inschrijving niet voldoet aan Gunningscriteria en de eisen uit deze Leidraad (waaronder begrepen het niet compleet zijn van de Inschrijving), dan kan Verkoper de Inschrijving van de desbetreffende Inschrijver terzijde leggen en eventueel uitsluiten van het vervolg. Ook dan is Verkoper niet gehouden enige kostenvergoeding te betalen aan de uitgesloten Inschrijver.

5.2 Beoordelingscommissie

Verkoper heeft ten behoeve van de inhoudelijke beoordeling van de Inschrijving(en) een Beoordelingscommissie samengesteld, bestaande uit de volgende personen:

- Dorpsbouwmeester van de gemeente Nunspeet, stemgerechtigd.
- Projectleider Kijktuinen van de gemeente Nunspeet, stemgerechtigd.
- Beleidsmedewerker Volkshuisvesting van de gemeente Nunspeet, stemgerechtigd.
- Beleidsmedewerker Duurzaamheid van de gemeente Nunspeet, stemgerechtigd.
- Beleidsmedewerker Grondzaken van de gemeente Nunspeet, stemgerechtigd.
- Aanbestedingsdeskundige werkzaam bij Kleissen Bouwmanagement en Advies, niet stemgerechtigd.

De Beoordelingscommissie kan zich voor de beoordeling van de Inschrijving(en) laten bijstaan door diverse experts.

Het is Geselecteerde Gegadigden niet toegestaan contact te zoeken met leden van de Beoordelingscommissie gedurende de beoordeling van de Inschrijving(en).

5.3 Inhoudelijke beoordeling van de Inschrijving(en)

De Inschrijvingen welke voldoen de in hoofdstuk 5.1 genoemde verificatie worden ter beschikking gesteld aan de leden van de Beoordelingscommissie.

De Beoordelingscommissie beoordeelt vervolgens de Inschrijvingen inhoudelijk en geeft aan de hand van de hierna onder hoofdstuk 5.5 genoemde Gunningscriteria haar oordeel.

De Beoordelingscommissie komt gezamenlijk tot één waardering per criterium op basis van consensus. Aldus worden de individuele scores (d.m.v. een fictieve opslag per Gunningscriterium) per Inschrijving bepaald.



5.4 Bepalen Beste Bieding

Indien de Beoordelingscommissie vaststelt dat meerdere Inschrijvers de Beste Bieding en daarmee gelijk eindigen, krijgt een lokale Inschrijver (een Inschrijver die haar activiteiten aantoonbaar voor meer dan 50% binnen de gemeente Nunspeet uitvoert), vanuit het oogpunt van duurzaamheid en beperken van de CO2-uitstoot, de voorkeur. Indien daarna nog meerdere Inschrijvers met de Beste Bieding over blijven, wordt geloot door de Notaris.

Nadat door de Beoordelingscommissie, zoals hierboven is omschreven, is vastgesteld welke Inschrijver de Beste Bieding heeft gedaan, besluit Verkoper of de Inschrijver met de Beste Bieding ook de Winnende Inschrijver/Koper is met wie de Verkoper voornemens is de Koopovereenkomst met betrekking tot de Kavels aan te gaan.

Alle Inschrijvers worden gelijktijdig schriftelijk geïnformeerd door Verkoper over de uitkomst van de Biedprocedure en de gemotiveerde gronden van de beslissing welke Inschrijver de Beste Bieding heeft gedaan en aldus de Winnende Inschrijver/Koper is. Dit wordt ook op de website gepubliceerd.

Mocht Verkoper genoodzaakt zijn of worden om de volledige Inschrijving van de Winnende Inschrijver met andere Inschrijvers te delen, dan stemt de Winnende Inschrijver op voorhand hiermee in.

5.5 Gunningscriterium: beste prijs-kwaliteitverhouding

Uitgangspunt bij het beoordelen van het Gunningscriterium in deze Biedprocedure is de beste prijs-kwaliteitverhouding. Het Gunningscriterium is opgedeeld in de volgende (Sub)Gunningscriteria:

Kwaliteit: kwaliteitsniveau van de Ontwikkelvisie
Prijs: hoogte van de Financiële bieding

Onderstaande tabel geeft de (Sub)Gunningscriteria weer, inclusief de wegingsfactoren die worden gehanteerd bij het bepalen van de fictieve bedragen aan opslag.

	Gunningscriterium	Maximaal te behalen fictief bedrag aan opslag
KWALITEIT	C.1 Geschiktheid woning voor Sociale Koop (hoog) 2 à 3 persoons huishoudens	€ 350.000,-
	C.2 Kwaliteit schetsplan (esthetisch, inpassing stedenbouwkundig)	€ 100.000,-
	C.3 Kwaliteitsborging	€ 100.000,-
	C.4 Wijze waarop communicatie plaatsvindt	€ 350.000,-
	C.5 Natuur inclusief bouwen	€ 100.000,-



PRIJS

Maximaal te behalen fictief bedrag aan opslagen voor (sub)Gunningscriteria (C.1 t/m C.5)	€1.000.000,-
Financiële Bieding Aspect: hoogte van de Financiële Bieding conform Bijlage II (hoofdstuk 4.6)	€ <werkelijk bedrag financiële bod Inschrijver>
Fictief Biedingsbedrag (behaalde fictieve bedragen aan opslag voor kwaliteitsonderdelen C.1 t/m C.5 + Financiële Bieding)	€ <totaalbedrag>

5.6 (Sub)Gunningscriterium 1 (C.1) Geschiktheid woning voor doelgroep Sociale Koop (hoog) geschikt voor 2 à 3 persoons huishoudens

Verkoper wenst nadrukkelijk dat op de Kavels woningen worden gerealiseerd die geschikt zijn door de doelgroep Sociale Koop (hoog) geschikt voor 2 á 3 persoons huishoudens. Verkoper is van mening dat er met een woningvolume tussen de 224 m³ en 344 m³ een passende invulling kan worden gegeven aan de behoefte van de beoogde doelgroep.

Een Inschrijver ondersteunt zijn Ontwikkelvisie met een structuurontwerp dat aansluit bij de stedenbouwkundige uitgangspunten en wensen, bestaande uit Bouwvolumes die zijn weergegeven conform NEN 2580, met hoeveelheid en het type woning.

Waardering

De ingediende Ontwikkelvisies van de Inschrijvers worden door de Beoordelingscommissie beoordeeld op basis van de ingediende stukken van Inschrijver. Dit leidt tot een fictief bedrag aan opslag op de Financiële Bieding conform onderstaande tabel.

De woningen hebben een bouwvolume van ... m ³ bruto gebouw inhoud conform NEN 2580:	Opslagbedrag C.1:
Lager dan 224 m ³	€ 0,-
Tussen de 224 m ³ en 344 m ³ (of gelijk aan)	€ 350.000,-
Hoger dan 344 m ³	€ 0,-

5.7 (Sub)Gunningscriterium 2 (C.2) Kwaliteit schetsplan (esthetisch, inpassing stedenbouwkundig)

Verkoper zoekt een gedreven Ondernemer c.q. ontwikkelaar die op de Kavels een invulling kan geven aan het toekomstige woningaanbod binnen de gemeente Nunspeet, dat aansluit op het beoogde woonprogramma zoals hiervoor omschreven. Een Inschrijver wordt o.a. beoordeeld op in welke mate de Ontwikkelvisie aansluit op de Uitgangspunten (hoofdstuk 3) m.b.t. esthetica van het ontwerp en de stedenbouwkundige inpassing.

Een Inschrijver ondersteunt zijn Ontwikkelvisie met een structuurontwerp die aansluit bij de stedenbouwkundige uitgangspunten, bestaande uit:

- plattegronden en schetsontwerp van gevelaanzichten om indruk te krijgen van de beeldkwaliteit en materialisatie;



- beelden van de esthetische kwaliteit van het ontwerp m.b.t. de woningen waaruit blijkt dat die aansluit op het Inrichtings- en Beeldkwaliteitsplan;
- overige tekeningen en beelden, waaruit blijkt wat de positionering van de woningen is ten opzichte van elkaar en de directe omgeving, waaruit oriëntatie van de woningen blijkt en waarmee overige relevante ruimtelijke aspecten worden weergegeven.

Waardering

De ingediende Ontwikkelvisies van de Inschrijvers worden door de Beoordelingscommissie beoordeeld op basis van de ingediende stukken van de betreffende Inschrijver. Uitgangspunt voor de beoordeling is het Inrichtings- en Beeldkwaliteitsplan. Hoe beter de Inschrijving aansluit op het Inrichtings- en Beeldkwaliteitsplan, of de gestelde minimumkwaliteit zelfs overtreft, hoe hoger de waardering. De Beoordelingscommissie zal de verschillende Ontwikkelvisies beoordelen. Naast de dorpsbouwmeester van de Gemeente Nunspeet, die zitting neemt in deze commissie, wordt de Beoordelingscommissie in de beoordeling van dit onderdeel bijgestaan door Stedenbouwkundig Buro SRO. SRO is ook verantwoordelijk geweest voor het opstellen van het Inrichting- en Beeldkwaliteitsplan en het Stedenbouwkundig Ontwerp Kijktuinen.

Dit leidt tot een fictief bedrag aan opslag op de Financiële Bieding conform onderstaande tabel.

Ontwikkelvisie m.b.t. kwaliteit schetsplan bouwen:	Opslagbedrag C.2:
Ontwikkelvisie Inschrijver is uitstekend, overtreft de gestelde minimumkwaliteit in het Inrichting- en Beeldkwaliteitsplan ruimschoots (er is overduidelijk extra aandacht getoond voor de detaillering van de gevel(bekleding), de samenhang tussen de verschillende bouwblokken is sterk en visueel duidelijk, de uitstraling van de bebouwing hangt samen met de omgeving).	€ 100.000,-
Ontwikkelvisie Inschrijver is goed, overtreft de gestelde minimumkwaliteit in het Inrichtings- en Beeldkwaliteitsplan (er is extra aandacht getoond voor detaillering van de gevel(bekleding), er is een visuele link gelegd tussen de verschillende bouwblokken, de uitstraling van de bebouwing past goed in de omgeving).	€ 50.000,-
Ontwikkelvisie Inschrijver is voldoende, voldoet aan het Inrichtings- en Beeldkwaliteitsplan (basisniveau).	€ 0,-
Ontwikkelvisie Inschrijver is slecht of ontbreekt, de Inschrijving voldoet niet aan de vraagstelling of één of meerdere onderdelen van dit Gunningscriterium.	Verkoper behoudt zich het recht voor om Inschrijver van verdere deelname aan de Biedprocedure uit te sluiten

5.8 (Sub)Gunningscriterium 3 (C.3) Kwaliteitsborging

Verkoper zoekt een gedreven Ondernemer c.q. ontwikkelaar welke een toegevoegde waarde kan leveren aan de Locatie Kijktuinen. Een marktpartij welke vooraf duidelijk invulling kan geven aan de verwachtingen van Verkoper en deze ook kan waarmaken door goede borging van zijn kwaliteit en processen.

Verkoper wenst een hoge kwaliteit van het (ontwikkel)proces en de kwaliteit van de woningen. Verkoper wil de toekomstige bewoners een hoogwaardige woonomgeving bieden en vindt het derhalve belangrijk dat een Inschrijver zijn de kwaliteit aantoont middels certificaten, keurmerk of verklaring.

Verkoper vraagt u te verklaren en aan te tonen dat aan de volgende keurmerken, certificaten wordt voldaan:



- **Keurmerk GarantieWoning**
voor meer informatie: <https://stichtinggarantiewoning.nl/>.
- **Kwaliteitsmanagementsysteem**
voor meer informatie: <https://www.nen.nl/nen-en-iso-9001-2015-nl-211750>.
- **Politiekeurmerk Veilig Wonen** voor meer informatie:
<https://www.politiekeurmerk.nl/portfolio/pkvw-handleiding-nieuwbouw-2020/>.
- Vooruitlopend op de **Wet kwaliteitsborging voor het bouwen** wenst Verkoper dat de Inschrijver richting de toekomstige kopers van de woningen alvast handelt vanuit deze wetgeving. De toekomstige kopers (zijnde consumenten) worden hierbij beter beschermd dan onder de huidige wet- en regelgeving, wat zorgt voor een hogere kwaliteit.
Voor meer informatie:
https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/34453_wet_kwaliteitsborging_voor

Waardering

De ingediende Ontwikkelvisies van de Inschrijvers worden door de Beoordelingscommissie beoordeeld op basis van de ingediende stukken van de betreffende Inschrijver. Hoe hoger de kwaliteit voor de toekomstige kopers dat de Inschrijver aantoont te gaan voldoen aan deze kwaliteitsborging, hoe hoger de waardering van de Inschrijving op dit criterium.

Dit leidt tot een fictief bedrag aan opslag op de Financiële Bieding conform onderstaande tabel.

Ontwikkelvisie m.b.t. kwaliteitsborging:	Opslagbedrag C.3:
De Inschrijver verklaart en toont aan dat de woningen worden gerealiseerd onder Keurmerk GarantieWoning (SWK, Woningborg of BouwGarant)	€ 50.000,-
De Inschrijver toont aan (bijvoorbeeld door kopie van certificaat) in het bezit te zijn van een kwaliteitsmanagementsysteem , ISO9001:2015, of gelijkwaardig.	€ 10.000,-
Inschrijver verklaart vooruitlopend op de Wet Kwaliteitsborging voor het bouwen , conform de volgende wijzigingen t.o.v. Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek te handelen, letterlijk luidende:	€ 40.000,-
<p>A Artikel 754 wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.</p> <p>2. Na het eerste lid (nieuw) wordt een lid toegevoegd, luidende:</p> <p style="padding-left: 40px;">2. Bij aanneming van een bouwwerk geschiedt een waarschuwing als bedoeld in lid 1 schriftelijk en ondubbelzinnig en wijst de aannemer de opdrachtgever tijdig op de mogelijke gevolgen voor de deugdelijke nakoming van de overeenkomst. Van dit lid kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, voor zover de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.</p>	
<p>B Na artikel 757 wordt een artikel ingevoegd, luidende:</p> <p>Artikel 757a In geval van aanneming van een bouwwerk legt de aannemer bij de kennisgeving dat het werk klaar is om te worden opgeleverd, bedoeld in artikel 758 lid 1, een dossier aan de opdrachtgever over met betrekking tot het tot stand gebrachte bouwwerk. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die volledig inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en de te dien aanzien uitgevoerde werkzaamheden en bevat in ieder geval:</p>	

<p>a. tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties, en een beschrijving van de toegepaste materialen en installaties, alsmede de gebruiksfuncties van het bouwwerk;</p> <p>b. gegevens en bescheiden die nodig zijn voor gebruik en onderhoud van het bouwwerk.</p>	
<p>C Aan artikel 758 wordt een lid toegevoegd, luidende:</p> <p>4. In afwijking van het derde lid, is bij aanneming van bouwwerken de aannemer aansprakelijk voor gebreken die bij de oplevering van het werk niet zijn ontdekt, tenzij deze gebreken niet aan de aannemer zijn toe te rekenen. Van dit lid kan niet ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, voor zover de opdrachtgever een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. In andere gevallen kan van dit lid alleen ten nadele van de opdrachtgever worden afgeweken, indien dit uitdrukkelijk in de overeenkomst is opgenomen.</p>	
<p>D Na artikel 765 wordt een artikel ingevoegd, luidende:</p> <p>Artikel 765a</p> <p>1. Voordat de opdrachtgever gebonden is aan een overeenkomst als bedoeld in artikel 765 dan wel aan een daartoe strekkend aanbod, informeert de aannemer de opdrachtgever schriftelijk en ondubbelzinnig of en, zo ja, op welke wijze de nakoming van zijn verplichtingen tot uitvoering van het werk en zijn aansprakelijkheid voor gebreken die aan hem zijn toe te rekenen door een verzekering dan wel een andere financiële zekerheid is of zal worden gedekt. Deze informatie wordt op een voor de opdrachtgever duidelijke en begrijpelijke wijze verstrekt en ziet in ieder geval op de omvang van de verzekering of de financiële zekerheid, de dekkingsgraad, de looptijd en de som waarvoor de verzekering is afgesloten dan wel de financiële zekerheid is verstrekt.</p> <p>2. De in het eerste lid bedoelde informatie vormt een integraal onderdeel van de overeenkomst.</p>	
<p>E Artikel 768 wordt als volgt gewijzigd:</p> <p>1. Onder vernummering van het tweede tot en met vierde lid tot derde tot en met vijfde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:</p> <p>2. De aannemer stelt de opdrachtgever uiterlijk twee maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of hij van de in artikel 262 van Boek 6 toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De aannemer stuurt hiervan een afschrift aan de notaris.</p> <p>2. In het derde lid (nieuw) wordt na «het tijdstip van oplevering» ingevoegd: «, indien hij het afschrift, bedoeld in het tweede lid, heeft ontvangen».</p> <p>3. In het vierde lid (nieuw) wordt «vervangende zekerheid» vervangen door: een aan het depot gelijkwaardige zekerheid.</p>	

4. In het vijfde lid (nieuw) wordt «vervangende zekerheid» vervangen door «gelijkwaardige zekerheid» en «lid 2» door: lid 3.

5.9 (Sub)Gunningscriterium 4 (C.4) Communicatieplan als onderdeel Ontwikkelvisie

Verkoper hecht waarde aan een ontwikkeling van woningen voor de doelgroep Sociale Koop (hoog) voor uiteindelijke kopers met een Lokale (maatschappelijke) en / of Economische Binding met de gemeente Nunspeet. Tevens zoekt Verkoper een Ondernemer c.q. ontwikkelaar die bij de ontwikkeling een prettige woonomgeving kan creëren met een plan dat draagvlak heeft bij omwonenden en toekomstige kopers. Het is derhalve van belang om een goede communicatie te voeren om dit draagvlak te creëren. Ook tijdens de realisatie van de woningen is het van belang dat er zoveel mogelijk overlast voor de buurt en omwonenden wordt voorkomen.

In de Ontwikkelvisie toont de Inschrijver aan hoe de buurt, omwonenden en de toekomstige kopers worden betrokken bij de verdere ontwikkeling van de Kavels. Daarbij geeft de Inschrijver in een stappenplan aan met welke strategie benadert u de toekomstige kopers? Hoe draagt u zorg dat de toekomstige kopers met een Lokale (maatschappelijke) en / of Economische Binding met de gemeente Nunspeet de toekomstige kopers van de woningen zijn? Verkoper vraagt u hiervoor een communicatieplan in te dienen.

Waardering

De ingediende Ontwikkelvisies van de Inschrijvers worden door de Beoordelingscommissie beoordeeld op basis van de ingediende stukken van de betreffende Inschrijver. Hoe concreter de Inschrijver invulling geeft om de woningen aan toekomstige kopers met een Lokale (maatschappelijke) en / of Economische Binding met de gemeente Nunspeet beschikbaar te stellen, hoe hoger de waardering. Op dit onderdeel kan 80% van het opslagbedrag worden verdiend.

Hoe beter de Inschrijver maatregelen treft m.b.t. de hiervoor omschreven communicatie met de buurt, omwonenden en toekomstige kopers, hoe beter. Op dit onderdeel kan 20% van het opslagbedrag worden verdiend.

Dit leidt tot een fictief bedrag aan opslag op de Financiële Bieding conform onderstaande tabel.

Ontwikkelvisie m.b.t. doelgroep en communicatie:	Opslagbedrag C.4:
Ontwikkelvisie Inschrijver is uitstekend, overtreft de verwachting van Verkoper.	€ 350.000,-
Ontwikkelvisie Inschrijver is goed, voldoet ruimschoots aan de verwachting van Verkoper.	€ 175.000,-
Ontwikkelvisie Inschrijver is voldoende, voldoet aan verwachting Verkoper (basisniveau).	€ 0,-
Ontwikkelvisie Inschrijver is matig, voldoet niet aan de verwachting van Verkoper.	-/- € 175.000,-
Ontwikkelvisie Inschrijver is slecht of ontbreekt, de Inschrijving voldoet niet aan de vraagstelling of één of meerdere onderdelen van dit Gunningscriterium.	Verkoper behoudt zich het recht voor om Inschrijver van verdere deelname uit te sluiten

5.10 (Sub)Gunningscriterium 5 (C.5) Invulling natuurinclusief bouwen

Verkoper zoekt een gedreven Ondernemer c.q. ontwikkelaar die een meerwaarde kan bieden aan het Locatie Kijktuinen op het gebied van natuurinclusief bouwen.

Een groene en natuur inclusieve omgeving is van groot belang voor de leefbaarheid, biodiversiteit en het ecologische klimaat van de gemeente Nunspeet. De gemeente



Nunspeet stimuleert inwoners en bedrijven om bij te dragen aan de doelstelling om voor 2050 de CO2-teller op nul te zetten en de biodiversiteit te verbeteren.

Verkoper heeft voor de ontwikkeling op de Kavels een aantal toepassingen voorgesteld verdeeld over 3 niveaus, waarmee invulling kan worden gegeven aan de doelstelling m.b.t. natuurinclusief bouwen. De door Inschrijver aangeboden toepassingen worden in de Koopovereenkomst met de Winnende Inschrijver/Koper opgenomen en deze dient dit vervolgens door te leggen aan de toekomstige kopers, zodat deze toepassingen m.b.t. natuurinclusief bouwen ook in de toekomst worden gegarandeerd.

Pakket **Optimaal** bestaat uit de volgende toepassingen:

- Vlieder- en bijenidylle in de zijtuinen.
- Groene gevel van voornamelijk streekeigen soorten (per woning).
- Drie nestgelegenheden voor Gierzwaluwen per woning (aan de noordoostzijde) indien deze hoger dan vier meter geplaatst kunnen worden én indien er een vrije aanvliegroete is (bijvoorbeeld middels voorziening in dakoverstek, invliegopening heeft een afmeting van 30 x 70 mm).
- Drie nestgelegenheden voor Huismussen per woning (aan de noordoostzijde) indien deze hoger dan twee meter geplaatst kunnen worden (bijvoorbeeld middels voorziening in dakoverstek, invliegopening heeft een diameter van 35 mm).
- Inbouwkasten plaatsen voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden.
Dakoverstek of nokvorst zodanig ontwerpen dat deze ruimte creëert voor verblijfplaatsen vleermuizen (per woning).

Pakket **Uitgebreid** bestaat uit de volgende toepassingen:

- Waterberging middels infiltratiekratten of gelijkwaardig (T=0 eis +10%) (per woning).
- Toepassen gevelduin $\geq 1,2\text{m}^1$ breed en $\geq 0,45\text{m}^1$ diep (per woning).
- Nestplaatsen creëren voor Huiszwaluwen (per woning).
- Neststeen voor vleermuizen (per woning).
- Insectenvoorzieningen (0,50 x 0,50 m) inbouwen aan de gevel (aan de zuidwestzijde).
- Plaats een vogelvide bij de onderste rij schuine dakpannen (of op een andere plek) in plaats van vogelschroot (per woning).
- Egelhuisje (per woningblok) met een minimale afmeting van $>57\text{cm}$ breed bij $>43\text{cm}$ diep en $>33\text{cm}$ hoog. Het egelhuisje heeft een ingang van minimaal 14x14 cm.

Pakket **Basis** bestaat uit de volgende toepassingen:

- Neststeen voor vogels.
- Regenton om hemelwater op te vangen (per woning).
- Plaatsen groene hagen $\geq 0,8\text{m}^1$ hoog en $\geq 0,5\text{m}^1$ diep.
- Beperken hittestress (maximaal 20% achtertuin betegelen).
- Beperken hittestress (door lichte kleuren toe te passen in ontwerp).
- Vleermuiskast plaatsen aan de buitenzijde gevel, vanaf vier met hoogte én op de zuidwestzijde. (De kasten mogen niet verlicht worden).
- Nestplaatsen creëren voor Spreeuwen (per woning).
- Egelpassages opnemen in de erfafscheiding achtertuinen.

Waardering

De ingediende Ontwikkelvisies van de Inschrijvers worden door de Beoordelingscommissie beoordeeld op basis van de ingediende stukken van de betreffende Inschrijver.

Dit leidt tot een fictief bedrag aan opslag op de Financiële Bieding conform onderstaande tabel.

De Inschrijver verklaart en toont aan in het kader van natuurinclusief bouwen, naast <u>minimaal</u> 3 maatregelen uit het pakket Basis , <u>minimaal</u> 3 maatregelen uit het pakket Uitgebreid én <u>minimaal</u> 3 maatregelen uit het pakket Optimaal te realiseren bij de realisatie van de woningen op de Kavels.	€ 100.000,-
De Inschrijver verklaart en toont aan in het kader van natuurinclusief bouwen, naast <u>minimaal</u> 3 maatregelen uit het pakket Basis , ook <u>minimaal</u> 3 maatregelen uit het pakket Uitgebreid te realiseren bij de realisatie van de woningen op de Kavels.	€ 60.000,-
De Inschrijver verklaart en toont aan in het kader van natuurinclusief bouwen, <u>minimaal</u> 3 maatregelen uit het pakket Basis te realiseren bij de realisatie van de woningen op de Kavels.	€ 30.000,-
De Inschrijver past geen maatregelen uit de genoemde pakketten Basis, Uitgebreid en / of Optimaal toe in het kader van natuurinclusief bouwen de bovenstaande pakketten te realiseren bij de realisatie van de woningen op de Kavels.	€ 0,-



6 Koopovereenkomst

De Winnende Inschrijver en Verkoper verplichten zich binnen 2 weken na besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders omtrent de Winnende Inschrijver de Koopovereenkomst rechtsgeldig te ondertekenen.

Het concept van de Koopovereenkomst is opgenomen in Bijlage V.



7 Digitale raadpleging Biedprocedure

De Selectiedocumenten zijn te raadplegen op de website van de gemeente Nunspeet.



8 Overige bepalingen

Geen inschrijvergoeding

Alle kosten (in de ruimste zin van het woord) die de Inschrijver maakt voor het vervaardigen van zijn Inschrijving, worden door Verkoper niet vergoed.

Biedprocedure (tussentijds) opschorten c.q. stoppen

Verkoper behoudt zich het recht voor, onafhankelijk in welke fase, om:

- de Biedprocedure geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen;
- dat door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet wordt besloten dat er geen Winnende Inschrijver is;
- de tijdsplanning te wijzigen;
- Inschrijver gemotiveerd uit te sluiten van verdere deelname, of reeds gemaakte afspraken gemotiveerd te annuleren zonder rechtsgevolgen voor Verkoper danwel de Gemeente Nunspeet en zonder dat Inschrijver recht heeft op vergoeding van schade of kosten hoe ook genaamd of ontstaan;

Gestanddoeningstermijn

De Inschrijver verplicht zich een gestanddoeningstermijn van minimaal 90 dagen te geven, te rekenen vanaf de uiterste inschrijfdatum. Tijdens deze gestanddoeningstermijn heeft de Inschrijving het karakter van een onherroepelijk aanbod.

Onvoorwaardelijk akkoord

De Inschrijver kan geen voorwaarden verbinden aan zijn Inschrijving. Met de Inschrijving gaat de Inschrijver onvoorwaardelijk akkoord met alle door Verkoper gestelde voorwaarden en vereisten, zoals opgenomen in de Leidraad en de Bijlagen. Tevens verplicht de Inschrijver zich te conformeren aan vigerend beleid danwel daarvoor in de plaats komend beleid van de gemeente Nunspeet.

Contactverbod

Geïnteresseerde Gegadigden, Geselecteerde Gegadigden, Inschrijvers en andere natuurlijke- en rechtspersonen mogen geen contact opnemen met wie dan ook binnen de Gemeente Nunspeet om (extra) informatie te verkrijgen met betrekking tot deze Biedprocedure.

Communicatie vindt uitsluitend plaats op de wijze zoals vermeld in deze Leidraad. Bij overtreding van dit contactverbod bestaat de mogelijkheid dat de betreffende Geïnteresseerde Gegadigde, Geselecteerde Gegadigde, Inschrijver, natuurlijk- of rechtspersoon door Verkoper wordt uitgesloten van de Biedprocedure.

Valse verklaring

Verkoper wijst er nadrukkelijk op dat uitingen, verklaringen, documenten etc., van de Inschrijver, die al dan niet achteraf onjuistheden blijken te bevatten of toezeggingen bevatten die niet (kunnen) worden waargemaakt of een manipulatief karakter hebben, door de Verkoper zullen worden aangemerkt als 'valse verklaringen'. Dit kan uitsluiting van verdere deelname aan deze en toekomstige Biedprocedures van Verkoper/de gemeente Nunspeet tot gevolg hebben.

Indien het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet met de Winnende Inschrijver heeft ingestemd en alsdan blijkt dat deze heeft plaatsgevonden op basis van valse verklaringen, kan deze Winnende Inschrijver alsnog worden uitgesloten van het vervolg van de Biedprocedure, respectievelijk kan de Koopovereenkomst door de Verkoper met deze Winnende Inschrijver (alsdan Koper) worden ontbonden, zonder dat Verkoper danwel de gemeente Nunspeet gehouden is tot schadevergoeding in welke vorm dan ook aan deze Winnende Inschrijver/Koper. Anderzijds kan Verkoper/de gemeente Nunspeet een Winnende Inschrijver/Koper die een valse verklaring heeft gedaan, (hoofdelijk) aansprakelijk stellen voor alle directe en indirecte schade die Verkoper/de gemeente Nunspeet dientengevolge lijdt of mocht lijden.



Bijlage I: Formulier Inschrijving op Kavels Inschrijfformulier Kijktuinen K1 en K2b te Nunspeet

Indiening van dit Formulier inclusief de vereiste documenten is mogelijk tot **uiterlijk 20 april 2023 vóór 13.00 uur** Nederlandse tijd.

Let bij het deelnemen aan deze **Biedprocedure** op de volgende punten:

- De gevraagde stukken dienen volledig te worden ingevuld. De Verkoper behoudt zich het recht voor om onvolledige Inschrijvingen niet in behandeling te nemen.
 - Daar waar stukken worden gevraagd dienen deze in separate bestanden, digitaal en duidelijk leesbaar in pdf-formaat te worden aangeleverd.
 - De digitale bestanden dienen te zijn voorzien van een herkenbare bestandsnaam refererend met de gevraagde nummering.
-

Algemene gegevens van de Onderneming

Bedrijfsnaam	:
Vestigingsadres	:
Postcode en plaats	:
Land	:
Postadres	:
Postcode en plaats	:
Land	:
Telefoonnummer	:
E-mailadres	:
BTW nr. Of nationaal fiscaal nr.	:

Vertegenwoordiger van de Onderneming

Volledige naam	:
Functie binnen de Onderneming	:
Rechtstreeks telefoonnummer	:
E-mailadres	:

Wordt er ingeschreven als Combinatie?

- Nee
 Ja

Indien er wordt ingeschreven als combinatie, dient elke Onderneming die deel uitmaakt van de Combinatie een eigen Formulier in te vullen en te ondertekenen.

Indien ja, als penvoerder voor de Combinatie treedt op:

Bedrijfsnaam	:
Contactpersoon	:
Telefoonnummer	:
E-mailadres	:
Adres	:
Postcode en plaats	:
Land	:

Ondertekening

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Door ondertekening van dit Formulier verklaart Inschrijver:

- zich in te schrijven voor de Kavels;
- akkoord te gaan met inhoud van de Leidraad inclusief de Bijlagen waaronder de concept Koopovereenkomst;
- dat de Inschrijving onvoorwaardelijk is, een gestanddoeningstermijn heeft van minimaal 90 dagen (te rekenen vanaf de uiterste inschrijfdatum en derhalve onherroepelijk is;
- dat de Inschrijving rechtsgeldig is ondertekend, zoals blijkt uit het bijgevoegde gewaarmerkte uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (niet ouder dan 1 maand op het moment van Inschrijving).

Bijlage II: Formulier Financiële Bieding

Hierbij verklaart ondergetekende de Kavels zoals nader omschreven én conform de voorwaarden en eisen in de Selectiedocumenten te willen kopen voor de koopprijs van:

€ex BTW

(zegge:)

Ondertekening,

Bedrijfsnaam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Rechtsgeldige
vertegenwoordiger:

Functie:

(eventuele Combinatie):

Bedrijfsnaam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Naam:

Functie:

Bedrijfsnaam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Naam:

Functie:

N.B.:

- De hierbij verstrekte gegevens zullen zowel door Verkoper als Kleissen strikt vertrouwelijk worden behandeld voor zover daarvan in de Selectiedocumenten (waaronder begrepen de Koopovereenkomst) geen uitdrukkelijke uitzondering is gemaakt,
- Dit bid-format wordt met opzet als pdf-bestand (invulformulier) verstrekt en niet (ook niet op nader verzoek van de Inschrijver als bewerkbare tekst. Dit om te voorkomen dat de Inschrijver (al dan niet onbedoeld) de tekst van dit bid-format wijzigt.
- Een koopprijs omschreven als "€ 1,- meer dan de hoogste Inschrijver" wordt terzijde gelegd.

Ondertekening

Bedrijfsnaam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Naam:

Functie:

Bijlage III: Kadastraal bericht Kavels

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Nunspeet I 4761 <small>Kadastrale objectidentificatie: 084330476170000</small>
Kadastrale grootte	870 m ²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	180410 - 487073
Ontstaan uit	Nunspeet I 4758

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend.

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1 t/m 1.8)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 72364/19	Ingeschreven op 04-01-2018 om 13:57
	Hyp4 11002/41 Arnhem	Ingeschreven op 22-11-1991
Overig stuk	Hyp4 72429/99	Ingeschreven op 16-01-2018 om 14:50
	Vestiging zakelijk recht overig	
Naam gerechtigde	Gemeente Nunspeet	
Adres	Markt 1 8071 GJ NUNSPEET	
Postadres	Postbus 79 8070 AB NUNSPEET	
Statutaire zetel	NUNSPEET	
KvK-nummer	52584372 (Bron: Handelsregister)	
	<small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>	
1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 4321/75 Arnhem	Ingeschreven op 20-08-1975
Naam gerechtigde	Liander N.V.	

Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM	
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN	
Statutaire zetel	ARNHEM	
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>	
Vermeld in stukken	Hyp4 79165/21 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 01-10-2020 om 11:28
	Hyp4 69849/97 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 60879/70 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 16-12-2011 om 09:00
	Hyp4 60879/69 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 16-12-2011 om 09:00
	Hyp4 55903/133 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 03-12-2008 om 09:00
	Hyp4 30279/87 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 12-06-2003 om 09:00
	Hyp4 8602/50 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 06-02-1987 om 00:00
	Hyp4 7358/17 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 4664/48 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 3659/36 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 59220/14 Hyp4 2879/95 Arnhem	Ingeschreven op 08-12-2010 om 12:40 Ingeschreven op 07-05-1958
Naam gerechtigde	De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)	
Adres	Korte Voorhout 7 2511 CW 'S-GRAVENHAGE	
Postadres	Postbus 16169 2500 BD 'S-GRAVENHAGE	
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE	
Vermeld in stukken	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

[Hyp4 65061/152](#)

Ingeschreven op 22-10-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 59220/14](#)

Ingeschreven op 08-12-2010 om 12:40

1.3 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

 Afkomstig uit stukken [Hyp4 72429/99](#)

Ingeschreven op 16-01-2018 om 14:50

[Hyp4 7113/48 Arnhem](#)

Ingeschreven op 08-08-1983

 Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

 Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

 KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.4 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

 Afkomstig uit stukken [Hyp4 64874/81](#)

Ingeschreven op 09-09-2014 om 09:05

[Hyp4 5420/49 Arnhem](#)

Ingeschreven op 30-10-1978

 Naam gerechtigde [Waterschap Vallei en Veluwe](#)

 Adres Steenbokstraat 10
7324 AX APELDOORN

 Postadres Postbus 4142
7320 AC APELDOORN

Statutaire zetel APELDOORN

 KvK-nummer [56804636](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.5 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

 Afkomstig uit stukken [Hyp4 72429/99](#)

Ingeschreven op 16-01-2018 om 14:50

[Hyp4 2836/57 Arnhem](#)

Ingeschreven op 23-05-1957

 Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

 Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

 KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.6 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 72429/99	Ingeschreven op	16-01-2018 om 14:50
	Hyp4 2879/95 Arnhem	Ingeschreven op	07-05-1958
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1.7 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 72429/99	Ingeschreven op	16-01-2018 om 14:50
	Hyp4 7113/48 Arnhem	Ingeschreven op	08-08-1983
	Vestiging zakelijk recht overig		
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1.8 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 72429/99	Ingeschreven op	16-01-2018 om 14:50
	Vestiging zakelijk recht overig		
	Hyp4 7448/70 Arnhem		
	Vestiging zakelijk recht overig		
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Nunspeet I 4760
	<small>Kadastrale objectidentificatie: 084330476070000</small>
Kadastrale grootte	1.791 m ²
Grens en grootte	Voorlopig
Meettarief verschuldigd	Ja
Coördinaten	180329 - 487139
Ontstaan uit	Nunspeet I 4758

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.
------------------------------	----------------------------------

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1 t/m 1.8)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stukken	Hyp4 72364/19	Ingeschreven op 04-01-2018 om 13:57
	Hyp4 11002/41 Arnhem	Ingeschreven op 22-11-1991
Overig stuk	Hyp4 72429/99	Ingeschreven op 16-01-2018 om 14:50
	Vestiging zakelijk recht overig	
Naam gerechtigde	Gemeente Nunspeet	
Adres	Markt 1 8071 GJ NUNSPEET	
Postadres	Postbus 79 8070 AB NUNSPEET	
Statutaire zetel	NUNSPEET	
KvK-nummer	52584372 (Bron: Handelsregister)	
	<small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>	
1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 4321/75 Arnhem	Ingeschreven op 20-08-1975
Naam gerechtigde	Liander N.V.	

Adres	Utrechtseweg 68 6812 AH ARNHEM	
Postadres	Postbus 50 6920 AB DUIVEN	
Statutaire zetel	ARNHEM	
KvK-nummer	08021677 (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>	
Vermeld in stukken	Hyp4 79165/21 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 01-10-2020 om 11:28
	Hyp4 69849/97 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 06-01-2017 om 10:10
	Hyp4 60879/70 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 16-12-2011 om 09:00
	Hyp4 60879/69 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 16-12-2011 om 09:00
	Hyp4 55903/133 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 03-12-2008 om 09:00
	Hyp4 30279/87 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 12-06-2003 om 09:00
	Hyp4 8602/50 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 06-02-1987 om 00:00
	Hyp4 7358/17 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 4664/48 Zwolle Naamswijziging rechtspersoon	
	Hyp4 3659/36 Arnhem Naamswijziging rechtspersoon	

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmingenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 59220/14 Hyp4 2879/95 Arnhem	Ingeschreven op 08-12-2010 om 12:40 Ingeschreven op 07-05-1958
Naam gerechtigde	De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)	
Adres	Korte Voorhout 7 2511 CW 'S-GRAVENHAGE	
Postadres	Postbus 16169 2500 BD 'S-GRAVENHAGE	
Statutaire zetel	'S-GRAVENHAGE	
Vermeld in stukken	Hyp4 72869/136 Naamswijziging rechtspersoon	Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

[Hyp4 65061/152](#)

Ingeschreven op 22-10-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

[Hyp4 59220/14](#)

Ingeschreven op 08-12-2010 om 12:40

1.3 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

 Afkomstig uit stukken [Hyp4 72429/99](#)

Ingeschreven op 16-01-2018 om 14:50

[Hyp4 7113/48 Arnhem](#)

Ingeschreven op 08-08-1983

 Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

 Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

 KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.4 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

 Afkomstig uit stukken [Hyp4 64874/81](#)

Ingeschreven op 09-09-2014 om 09:05

[Hyp4 5420/49 Arnhem](#)

Ingeschreven op 30-10-1978

 Naam gerechtigde [Waterschap Vallei en Veluwe](#)

 Adres Steenbokstraat 10
7324 AX APELDOORN

 Postadres Postbus 4142
7320 AC APELDOORN

Statutaire zetel APELDOORN

 KvK-nummer [56804636](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.5 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

 Afkomstig uit stukken [Hyp4 72429/99](#)

Ingeschreven op 16-01-2018 om 14:50

[Hyp4 2836/57 Arnhem](#)

Ingeschreven op 23-05-1957

 Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

 Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

 KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.6 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 72429/99	Ingeschreven op	16-01-2018 om 14:50
	Hyp4 2879/95 Arnhem	Ingeschreven op	07-05-1958
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

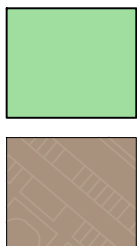
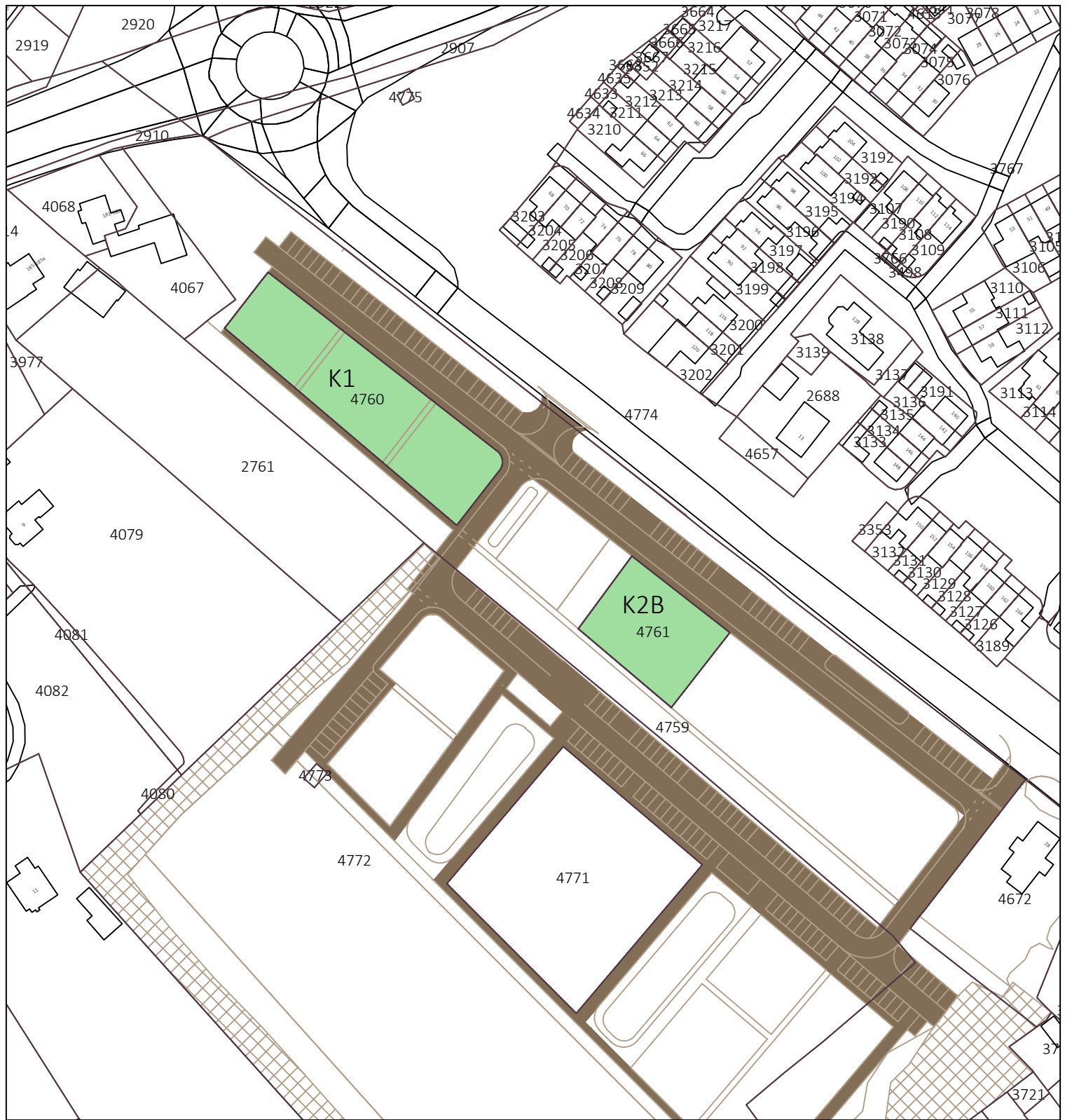
1.7 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken	Hyp4 72429/99	Ingeschreven op	16-01-2018 om 14:50
	Hyp4 7113/48 Arnhem	Ingeschreven op	08-08-1983
	Vestiging zakelijk recht overig		
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

1.8 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

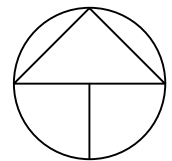
Afkomstig uit stukken	Hyp4 72429/99	Ingeschreven op	16-01-2018 om 14:50
	Vestiging zakelijk recht overig		
	Hyp4 7448/70 Arnhem		
	Vestiging zakelijk recht overig		
Naam gerechtigde	Gasunie Transport Services B.V.		
Adres	Concourslaan 17 9727 KC GRONINGEN		
Statutaire zetel	GRONINGEN		
KvK-nummer	02084889 (Bron: Handelsregister)		
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Bijlage IV: Kadastrale Kaart



Door de gemeente te verkopen
 Deel K2B: Perceel sectie I nr. 4761 groot ca. 912 m²
 Deel K1: Perceel sectie I nr. 4760 groot ca. 1878 m²

Door de gemeente in te richten openbaar gebied



Gemeente Nunspeet

Team ROV

Getekend:

DM

Datum:

17 november 2022

Schaal: 1:1500

Formaat A4

tekening nr. I-22-02

versie 5

Situatie te verkopen grond

Bijlage V: Concept Koopovereenkomst

KOOPOVEREENKOMST

Kavels Sociale Koop (hoog) in Plan Kijktuinen

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Nunspeet**, gevestigd Markt 1, 8071 GJ Nunspeet, ten deze krachtens artikel 171 lid 1 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, mevrouw C.W.J. Blom, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van deze gemeente, d.d. 29 november 2022 juncto het besluit d.d. _____, hierna inzake haar privaatrechtelijk rol te noemen: "**Verkoper**"; hierna inzake haar publiekrechtelijke rol te noemen: "**Gemeente**".
2. *** hierna ***gezamenlijk te noemen: "**Koper**".

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**".

OVERWEGINGEN

- A. Door Verkoper is op *** de Inschrijving gestart met betrekking tot de twee percelen grond (de Kavels) gelegen in de Kijktuinen.
- B. De Biedprocedure die is gevolgd en de voorwaarden waaronder kon worden ingeschreven, is vastgelegd in de Leidraad die als **Bijlage I** aan deze Overeenkomst is gehecht. Deze Leidraad wordt geacht woordelijk deel uit maken van deze Overeenkomst.
- C. Op *** heeft Verkoper gemotiveerd besloten dat Koper de Winnende Inschrijver is omdat de door hem ingediende stukken (waaronder het Bouwplan) de Beste Bieding is gebleken conform de (Sub) Gunningscriteria uit de Leidraad. Het door Koper ingediende Bouwplan is als **Bijlage II** aan deze Overeenkomst gehecht en wordt geacht woordelijk deel uit te maken van deze Overeenkomst.
- D. Onderdeel van de Leidraad was de concept Koopovereenkomst, waarmee Koper zich akkoord heeft verklaard bij het doen van zijn Inschrijving en die nader is aangevuld met de ontbrekende gegevens.
- E. De door Koper bij zijn Inschrijving geaccepteerde bepalingen, voorwaarden en overige afspraken tussen Partijen zijn derhalve vastgelegd in de onderhavige koopovereenkomst, ook te noemen: "**Overeenkomst**".

PARTIJEN ZIJN HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

DEFINITIES

Actualisatie:	De wijziging van een aantal bouwregels in het vigerende Bestemmingsplan, welke wijziging wordt gebaseerd op het door de Koper te realiseren Bouwplan dat moet passen binnen de maximaal te realiseren bouwvolumes zoals deze in de Leidraad (en vertaald in de bijlage “Kavelpaspoort” bij de Leidraad) zijn genoemd
Beste Bieding:	Financiële Bieding (exclusief de wettelijke verschuldigde omzetbelasting) te vermeerderen met het Fictieve Biedingsbedrag
Bestemmingsplan:	het op 16 december 2021 vastgestelde en inmiddels onherroepelijk geworden bestemmingsplan “De Kijktuinen”
Biedprocedure:	De verkoopprocedure beschreven in de Leidraad teneinde te komen tot het sluiten van de Koopovereenkomst met de Winnende Inschrijver/Koper
Bouwplan:	de ontwikkeling van de Kavels voor eigen rekening en risico door Koper conform de door Koper gedane Inschrijving, zijnde de Ontwikkelvisie zoals omschreven in de Leidraad, te weten: 22 grondgebonden Sociale Koop (hoog) woningen met verder aanhoren, zoals een en ander meer specifiek blijkt uit de door Koper als Winnende Inschrijver op de Biedprocedure ingediende stukken, die als één geheel als Bijlage II aan deze Overeenkomst zijn gehecht en worden geacht woordelijk in deze Overeenkomst te zijn opgenomen
Bouwrijp:	<ol style="list-style-type: none">het verwijderen van zich eventueel in de Kavels bevindende zaken of stoffen die de toekomstige door Partijen beoogde bebouwing zouden kunnen belemmeren, waaronder begrepen het kappen, verwijderen en afvoeren van bomen en stobben;het verrichten van grondwerken met inbegrip van afgraven tot ongeveer 20 tot 30 centimeter onder toekomstig vloerpeil, zo nodig ophogen en egaliseren, inclusief het aan- en/of afvoeren van zand of grond;het aanleggen van noodzakelijke bouwwegen, inclusief de tijdelijke aansluiting op bestaande wegen;het aanleggen van de benodigde (hoofd-)riolerings-, water-, elektriciteits-, CAI/internet-, glasvezel- en/of communicatieleidingen en/of kabels in de Openbare ruimte in de nabijheid van de kadastrale grens van de Kavels;het zorgdragen voor voldoende ontwatering van de bouwwegen;de aanleg van tijdelijke verlichting
Doelgroepenverordening:	Verordening Doelgroepen Woningbouw Gemeente Nunspeet 2021 of de daarvoor in de plaats te treden verordening
Economische Binding:	De eis die wordt gesteld aan de meerderjarig natuurlijk persoon aan wie de Koper een op de Kavels te realiseren woning verkoopt, nl. dat deze

meerderjarige natuurlijke persoon op het moment van inschrijving voor die woning:

- a. een arbeidsovereenkomst met een duur van minstens 1 jaar én voor minimaal 18 uur per week bij een bedrijf/instelling/organisatie heeft, welk bedrijf haar activiteiten voor meer dan 50% binnen de gemeente Nunspeet uitvoert; of
- b. een in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel ingeschreven zelfstandig ondernemer zonder personeel (ZZP'er) is, die voor de duur van minstens 1 jaar én voor minimaal 18 uur per week in zijn bestaan voorziet uit inkomsten van werkzaamheden bij (een) opdrachtgever(s), die haar/hun activiteiten voor meer dan 50% binnen de gemeente Nunspeet uitvoert/uitvoeren; of
- c. voor de duur van minstens 1 jaar én voor minimaal 18 uur per week door zijn werkgever tewerkgesteld bij (een) opdrachtgever (van die werkgever), die haar/hun activiteiten voor meer dan 50% binnen de gemeente Nunspeet uitvoert/uitvoeren.

Kavels:

- a. een perceel grond gelegen nabij de Kienschulpenweg in Nunspeet, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie I nummer 4760, volgens het programma Splits van het Kadaster ter grootte van ongeveer 1.791 m², waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend, ook aangeduid als Kavel K1 en welke Kavel K1 volgens CAD-software in RD-coördinaten berekend in werkelijkheid een oppervlakte van circa 1872 m² heeft; én
- b. een perceel grond gelegen nabij de Kienschulpenweg in Nunspeet, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie I nummer 4761, volgens het programma Splits van het Kadaster ter grootte van ongeveer 870 m², waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend, ook aangeduid als Kavel K2b en welke Kavel K2b volgens CAD-software in RD-coördinaten berekend in werkelijkheid een oppervlakte van circa 912 m² heeft;

Koopsom:

zoals indicatief aangegeven met groene kleur op de als **Bijlage III** aan deze Overeenkomst gehechte tekening met kenmerk I-22-02 het door Koper aan Verkoper te betalen bedrag voor de verkrijging van het eigendom van de Kavels, berekend op grond van de oppervlakte conform de CAD-software in RD-coördinaten

Leidraad:

de leidraad met daarin de procedurele voorschriften ten aanzien van de Biedprocedure die als **Bijlage I** aan de Overeenkomst is gehecht

Leveringsakte:

de notariële akte op grond waarvan de eigendom van de Kavels overgaat van Verkoper naar Koper

Leveringsdatum:

datum waarop de Leveringsakte bij de Notaris wordt ondertekend

- Lokale (maatschappelijke) Binding:** De eis die wordt gesteld aan de meerderjarig natuurlijk persoon aan wie de Koper een op de Kavels te realiseren woning verkoopt, nl. dat deze meerderjarige natuurlijke persoon op het moment van inschrijving voor die woning:
- de afgelopen tien (10) jaar minimaal vier (4) jaar onafgebroken in de Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente Nunspeet ingeschreven geweest is; of
 - de laatste twee jaar onafgebroken in de BRP van de gemeente Nunspeet ingeschreven geweest is
- Notaris:** Notariaat Pieltjes te Nunspeet
- Omgevingsvergunning:** het door het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Nunspeet te nemen besluit tot het verlenen van de door Koper benodigde omgevingsvergunning om het Bouwplan te realiseren
- Onherroepelijk:** een door de Gemeente afgegeven besluit of vergunning waartegen geen beroep meer kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State of dat in recht is komen vast te staan na een uitspraak van Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- Openbare ruimte:** het gebied zoals dat met bruine kleur op de als **Bijlage III** aan deze Overeenkomst gehechte Tekening Kavels en Openbare ruimte (I-22-02) is aangegeven
- Sociale Koop (hoog):** Conform de Doelgroepenverordening: sociale koop (rijen)woningen tot € 265.000,- VON starters op de koopmarkt met een maximaal bruto huishoudinkomen in het peiljaar van € 55.000,-
- Winnende Inschrijver:** de Koper
- Woonrijp:** het naar de definitieve vorm afwerken van de Openbare ruimte (indien nodig gefaseerd, zulks ter beoordeling van Verkoper), waaronder begrepen de aanleg van openbare en de voor het Bouwplan benodigde parkeerplaatsen, van straten, wegen, trottoirs, verlichtingen, groenvoorzieningen, het plaatsen van brandkranen, ondergrondse vuilcontainers en het plaatsen van verkeers-en straatnaamborden

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud in deze Overeenkomst worden gebruikt.

ARTIKEL 1 KOOP EN VERKOOP/ KOOPSOM

- 1.1 Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt, de Kavels. De Kavels zijn (gedeeltelijk) belast met zakelijke rechten als bedoel in artikel 5, lid 3, onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Liander N.V., De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit), Gasunie Transport Services B.V. en Waterschap Vallei en Veluwe. Deze zakelijke rechten blijken zoveel mogelijk uit de als **Bijlage IV** aan deze Overeenkomst gehechte KLIC-melding van 21 november 2022 en de als **Bijlage V** aangehechte akten. Verkoper spant zich in uiterlijk op de Leveringsdatum alle niet van toepassing zijnde zakelijke rechten op de Kavels door de Notaris te (laten) verwijderen.

- 1.2 De koopprijs voor de Kavels bedraagt: € ***,- (**euro), zijnde de Financiële Bieding conform de Leidraad.
Dit bedrag wordt vermeerderd met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, thans 21 %, zijnde € ***,- (** euro).
Het totaal verschuldigde bedraagt derhalve € ***,- (** euro), hierna te noemen: “**Koopsom**”.

ARTIKEL 2 KADASTRALE GRENZEN / GROOTTES / UITZETTING EN UITMETING

- 2.1 De grenzen en de door het Kadaster opgegeven oppervlakte van de Kavels betreffen voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige grootte.
- 2.2 Verschil tussen de opgegeven en de door het Kadaster definitief vast te stellen grootte, verleent aan geen van Partijen enig recht.
- 2.3 Ten aanzien van de hiervoor opgenomen definitie Kavels heeft Verkoper inzake de oppervlakte aan Koper nog het volgende meegedeeld:
sinds 1832 registreert het Kadaster kadastrale percelen Deze percelen werden weergegeven op kaarten met een schaal van 1:2500. Op basis van deze kaarten werd destijds de oppervlakte van de percelen berekend. Dit was nauwkeurig genoeg voor het doel van de kaart in die tijd. Pas later werd deze data gebruikt voor het bieden van wettelijke zekerheid. Om een exacte grootte van percelen te bepalen, is de nauwkeurigheid van deze kaarten echter onvoldoende. Vanaf 2009 worden kadastrale groottes veelal vastgesteld door berekening van een oppervlakte met behulp van digitale veldwerken. Daardoor kunnen kadastrale groottes met een grotere nauwkeurigheid worden afgeleid en afgebeeld op de kaart.
Verkoper heeft op basis van de Inrichtingstekening (onderdeel van het Stedenbouwkundig Ontwerp) en met behulp van CAD-software in RD-coördinaten berekend dat de oppervlakte van Kavel K1 in werkelijkheid circa 1872 m² bedraagt en de oppervlakte van Kavel K2b in werkelijkheid 912 m² bedraagt.
Verkoper heeft deze digitale bestanden ter beschikking gesteld aan Koper.
Op het moment van de levering van de Kavels betreft de opgegeven oppervlakte een voorlopige grootte. Hierin kunnen historische verschillen zoals hierboven genoemd doorwerken. Pas na definitieve meting door het Kadaster zal de daadwerkelijke grootte die in het Kadaster wordt geregistreerd, door het Kadaster worden vastgesteld.
Koper accepteert het vorenstaande en zal na definitieve meting door het Kadaster van de Kavels Verkoper vrijwaren voor mogelijke verschillen met de door Verkoper opgegeven groottes op basis van de hiervoor genoemde technologieën.
- 2.4 Het is Koper verboden zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Verkoper de grenzen van de Kavels uit te (doen) zetten ten behoeve van kadastrale meting, dan wel verandering of wijziging aan te brengen in de door Verkoper of namens haar uitgezette grenzen van de Kavels.
Op het moment dat Koper voornemens is de Kavels te gaan (laten) voorzien van (een) erfafscheiding(en) in welke vorm dan ook grenzend aan de Openbare ruimte, is hij verplicht contact op te nemen met Verkoper. Dit doet Koper door het sturen van een email aan kavels@nunspeet.nl met de mededeling dat hij én waar hij de erfafscheiding(en) voornemens is te plaatsen. Verkoper maakt daarna een afspraak met Koper voor de door Verkoper tijdens die afspraak zichtbaar uit te zetten kavelgrenzen. De kosten met betrekking tot het oprichten

van de erfafscheiding(en), het onderhoud en de vernieuwing daarvan komen volledig voor rekening en risico van Koper, de Verkoper hiervoor vrijwarende.

Op het moment het Kadaster nog geen definitieve grenzen en oppervlakte aan de Kavels heeft toegekend én Koper voornemens is de Kavels kadastraal te gaan (onder-)splitsen, is hij verplicht contact op te nemen met Verkoper. Dit doet Koper door het sturen van een email aan kavels@nunspeet.nl met de mededeling dat hij voornemens is de Kavels te gaan (onder-)splitsen. Verkoper en Koper zullen dan in onderling overleg bepalen hoe en op welke wijze de (onder)splitsing kan plaatsvinden en welke Partij dit zal (laten) verzorgen in het programma Splits van het Kadaster. Indien het Kadaster hiervoor kosten in rekening brengt, komen deze kosten volledig voor rekening van Koper.

ARTIKEL 3 LEVERINGSDATUM EN RENTE BIJ LATERE LEVERINGSDATUM

- 3.1 De levering van de Kavels zal uiterlijk op 3 oktober 2023 plaats vinden, ten kantore van de Notaris.
- 3.2 In afwijking van de in het eerste lid van dit artikel genoemde datum, kan Koper tijdig vóór 3 oktober 2023 schriftelijk aan Verkoper verzoeken de Leveringsdatum éénmalig met maximaal 2 (twee) maanden te verlengen. Het verzoek tot verlenging van Koper moet met redenen omkleed en schriftelijke bewijsstukken aan Verkoper worden gericht. Verkoper beslist zo spoedig mogelijk op het verzoek van Koper en Verkoper is bevoegd nadere voorwaarden aan dit gevraagde uitstel te stellen. In ieder geval is Koper op dat moment een vergoeding verschuldigd aan Verkoper gelijk hetgeen hierna in lid 4 van dit artikel is opgenomen.
- 3.3 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot levering van de Kavels op de Leveringsdatum.
- 3.4 Bij afname door Koper later dan 3 oktober 2023 zonder dat Koper op grond van het bepaalde in lid 2 van dit artikel van Verkoper verlenging heeft gegeven, is de Koper in verzuim. Koper verplicht zich alsdan overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek zonder dat nadere ingebrekestelling nodig is, over de periode vanaf de overeengekomen Leveringsdatum zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel tot aan de daadwerkelijke Leveringsdatum, de wettelijke handelsrente als bedoeld in artikel 6:119/119a van het Burgerlijk Wetboek over de Koopsom minus de verschuldigde omzetbelasting aan Verkoper te vergoeden.
- 3.5 Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het ondertekenen van de Leveringsakte de Kavels te inspecteren.

ARTIKEL 4 KOSTEN LEVERING EN OVERIGE KOSTEN

- 4.1 De kosten die op de levering van de Kavels betrekking hebben en die de Notaris in rekening brengt, zoals notariskosten, kadasterkosten en belastingen, zijn voor rekening van Koper.
- 4.2 Eventuele overige kosten die de Notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht, zijn voor rekening van de Partij die hiervan gebruik maakt.

ARTIKEL 5 BETALING

- 5.1 De betaling van de Koopsom en de eventueel verschuldigde wettelijke handelsrente hierover, rechten en belastingen verband houdende met deze Overeenkomst en de Leveringsakte, vinden plaats via de kwaliteitsrekening van de Notaris.

- 5.2 Verkoper stemt er mee in dat de Notaris de Koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de Kavels worden geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan en inschrijvingen op grond van artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 6 STAAT VAN DE KAVELS EN RISICO-OVERGANG

- 6.1 De Kavels zullen aan de Koper Bouwrijp in eigendom worden geleverd, leeg en ontruimd, ongevorderd doch wel met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. De Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de Kavels rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen "bijzondere lasten" zijn.
De Kavels zijn met ingang van de Leveringsdatum voor risico van Koper.
- 6.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de Kavels rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de Kavels, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.
Verkoper heeft van al deze notariële akten voor het tekenen van de Overeenkomst de letterlijke tekst (in kopie) aan Koper ter hand gesteld.
- 6.3 Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten, die als **Bijlage V** aan deze Overeenkomst zijn gehecht. Met betrekking tot het in de akte van 4 januari 2018 opgenomen voortgezette gebruik van (delen van) de Kavels ten behoeve van de heer L.J. Goedegebuure, mevrouw H. Niebeek en Goedegebuure Beheer B.V., verklaart Verkoper dat dit gebruik is beëindigd en dat geen verlenging met genoemde gebruikers is overeengekomen. Met betrekking tot de in deze akte van 4 januari 2018 opgenomen tekst onder het kopje "Bijzondere verplichtingen" betreffende de "Verkoop regelen bouwterrein" verklaart Verkoper dat deze verplichtingen niet meer behoeven te worden opgenomen. Verkoper geeft de Notaris opdracht dit in de Leveringsakte te constateren waarmee dit gebruik en de bijzondere verplichtingen zullen zijn vervallen.
- 6.4 Koper verklaart de (eventuele) bijzondere (publiekrechtelijke) lasten met betrekking tot de Kavels uitdrukkelijk te aanvaarden.
- 6.5 Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan zoals in deze Overeenkomst vermeld.
- 6.6 Gebreken die het beoogde gebruik belemmeren en die aan Koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze Overeenkomst komen voor rekening en risico van Koper.

ARTIKEL 7 VERKLARINGEN VAN VERKOPER

- 7.1 Aan Verkoper is niet bekend dat de Kavels verontreiniging bevatten, die ten nadele strekt van het aan Partijen bekende voorgenomen gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de Kavels, dan wel het nemen van andere maatregelen.
Ten aanzien van de Kavels verklaart Koper bekend te zijn met het Verkennend bodem- en asbest onderzoek opgesteld door Mateboer Milieutechniek B.V. de dato 11 januari 2018

inclusief het aanvullende bodem- en asbest onderzoek de dato 23 november 2021 dat Verkoper heeft laten uitvoeren.

Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de Leveringsdatum nog niet in gemelde (aanvullende) onderzoeken gesignaleerde verontreiniging in de Kavels aanwezig is die:

- is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of -rechtspraak; en/of
- voor Koper gezien het aan Partijen bekende voorgenomen gebruik van de Kavels redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten,

is volledig voor rekening van Koper.

- 7.2 Voor zover aan Verkoper bekend is in het Kavels geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
- 7.3 Voor zover aan Verkoper bekend zijn er tot op de dag dat hij deze Overeenkomst heeft ondertekend ten aanzien van de Kavels geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen door het bevoegd gezag.
- 7.4 Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij deze Overeenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
- 7.5 Voor zover aan Verkoper bekend zijn de Kavels tot op de dag dat hij deze Overeenkomst heeft ondertekend niet aangewezen of betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- 7.6 Voor zover aan Verkoper bekend zijn de Kavels tot op de dag dat hij deze Overeenkomst heeft ondertekend niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 - a. als rijks beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 - b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
- 7.7 Verkoper verklaart dat tot op de dag dat hij deze Overeenkomst heeft ondertekend ten aanzien van de Kavels geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop en Verkoper verklaart deze rechten ook na het tekenen van deze Overeenkomst niet zonder uitdrukkelijke schriftelijke instemming van Koper aan anderen te verlenen.
- 7.8 Voor zover aan Verkoper bekend zijn de Kavels tot op de dag dat hij deze Overeenkomst heeft ondertekend niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- 7.9 Indien na het tekenen van deze Overeenkomst door Verkoper alsnog een beschikking of aantekening conform het bepaalde in de leden 3 tot en met 6 én / of lid 8 van dit artikel wordt genomen/geplaatst, bericht Verkoper Koper hierover terstond en treden Partijen met elkaar in overleg omtrent de ontstane situatie. Zij spannen zich alsdan in om binnen afzienbare tijd gezien het aan Partijen bekende voorgenomen gebruik door Koper van de Kavels en het overige in deze Overeenkomst bepaalde tot een voor beide Partijen passende oplossing in der minne te komen.

- 7.10 Koper verklaart naast de hiervoor in lid 1 van dit artikel gemelde onderzoeken bekend te zijn met de navolgende onderzoeken/stukken e.d.:
- a. Archeologisch vooronderzoek (proefsleuvenonderzoek), uitgevoerd door RAAP in 2019 en 2020 met kenmerken 4194 en 4490;
 - b. Ecologisch onderzoeken, opgesteld door Eelerwoude;
 - c. Akoestisch onderzoek met verkeerslawaaï, uitgevoerd door de Omgevingsdienst Noord- Veluwe, de dato 17 april 2020 en Memo de dato 25 augustus 2020;
 - d. Kopie van de door de Provincie Gelderland in het kader van de stikstofdepositie afgegeven zogenaamde Nbw-vergunning;
 - e. Externe veiligheidsonderzoek inclusief advies VNOG, uitgevoerd door Kragten.
- Eventueel na het tekenen van de Overeenkomst nog uit te voeren onderzoeken die nadere risico's met betrekking tot de Kavels voor Koper met zich brengen, zijn volledig voor rekening en risico van Koper.
- 7.11 De enkele verklaring dat Verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor geen van beide Partijen.
- 7.12 Verkoper verklaart dat hij Koper heeft geïnformeerd over alle gebreken en bijzonderheden die het beoogde gebruik van het eigendom van Koper kunnen beperken, voor zover deze bij haar, Verkoper bekend zijn.

ARTIKEL 8 OVERDRACHT AANSPRAKEN

- 8.1 In deze Overeenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van de Kavels kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de Kavels toegebrachte schade, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats op de Leveringsdatum. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de Leveringsdatum, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.
- 8.2 In dat laatste geval, verplicht Verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Verkoper Koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

ARTIKEL 9 VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN EN BATEN

- 9.1 De baten, lasten, belastingen en heffingen met betrekking tot de Kavels komen voor rekening van Koper met ingang van de Leveringsdatum.
- 9.2 De dan lopende baten, lasten, belastingen en heffingen, zullen per die datum tussen Partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats ter gelegenheid van het tekenen van de Leveringsakte.
- 9.3 Verkoper verklaart dat de lasten met betrekking tot het Kavels over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de lasten die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.
- 9.4 Voor zover de genoemde aanslagen en/of lasten nog niet zijn voldaan, verklaart Verkoper deze op eerste verzoek van de Koper te voldoen.

ARTIKEL 10 VERKLARINGEN, GARANTIES EN VERPLICHTINGEN KOPER

- 10.1 Koper verplicht zich voor eigen rekening en risico op de Kavels het volledig conform het door Koper ingediende Bouwplan te realiseren zoals dat Bouwplan als *Bijlage II* aan deze Overeenkomst is gehecht.
- 10.2 Koper verplicht zich uiterlijk op 1 september 2023 een voor vergunningverlening vatbare en passend binnen het Bestemmingsplan (en de aan Koper bekende Actualisatie daarop) aanvraag Omgevingsvergunning voor de realisering van het Bouwplan bij Gemeente in te dienen.
- 10.3 Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het indienen van de documenten ten behoeve van de voor het Bouwplan benodigde (planologische) procedures, vergunningen en ontheffingen e.d. en voldoet de daaraan verbonden (leges)kosten zelf.
- 10.4 Koper is verplicht voor aanvang met haar werkzaamheden op de Kavels een zogenaamde nulmeting te laten uitvoeren door een onafhankelijke en deskundige derde van de (bouwkundige) staat van de omgeving van de Kavels. Deze nulmeting behoeft de instemming van Gemeente.
- 10.5 Koper verplicht zich de Gemeente én omwonenden tenminste 4 weken voor aanvang van werkzaamheden in het kader van de uitvoering van het Bouwplan te informeren over de datum waarop deze werkzaamheden zullen aanvangen.
- 10.6 Koper verplicht zich een zogenaamde gesloten grondbalans bij haar werkzaamheden te voeren. Indien dit niet mogelijk is, zijn de hieruit voortvloeiende kosten en de daaraan verbonden risico's voor rekening van Koper.
- 10.7 Koper is zelf verantwoordelijk voor het op haar kosten aanvragen van (huis)aansluitingen met betrekking tot de Kavels voor op alle voor het Bouwplan benodigde (nuts-)voorzieningen en het aanleggen c.q. aansluiten daarvan op de door Verkoper aangelegde hoofdinfrastructuur (conform de definitie "Bouwrijp maken") van die (nuts-)voorzieningen.
- 10.8 Koper verplicht zich bij de realisering van het Bouwplan op haar kosten alle buitenverlichting die op de Kavels wordt aangebracht, amberkleurig te laten zijn en deze daarna ook als zodanig te behouden, teneinde verstoring van vleermuizen en vogels te voorkomen. Deze bepaling zal in de betreffende Leveringsakte als kwalitatieve verplichting worden opgenomen.
- 10.9 Koper is verplicht bij de realisering van het Bouwplan het hemelwater te infiltreren op de Kavels zelf.
- 10.10 Gemeente heeft een onderzoek laten doen naar de geluidsbelasting op de Kavels van onder andere de in de nabijheid van de Kavels gelegen motorcrossterrein Hendriksbos. In verband hiermee is het hiervoor genoemde Besluit Hogere grenswaarde vastgesteld. Koper is verplicht zich bij de realisering van het Bouwplan hieraan te conformeren.
- 10.11 Koper verplicht zich conform de Leidraad en op grond van de Doelgroepenverordening bij de verkoop van de te realiseren woningen in het Bouwplan, deze woningen te verkopen aan de doelgroep Sociale Koop (hoog) mét een Lokale (maatschappelijk) en/of Economische Binding en te borgen dat deze woningen gedurende een periode van tenminste tien (10) jaar na oplevering van de betreffende woningen voor deze doelgroep Sociale Koop (hoog) beschikbaar blijven.
- Daarnaast verplicht Koper zich, die dit aanvaardt, aan de kopers van de te realiseren woningen op de Kavels (deze opvolgend kopers hierna ieder te noemen: "**Koper-Woning**"), een zelfbewoningsplicht op te leggen met de volgende strekking:
- a. Koper-Woning verplicht zich de door hem gekochte woning op de Kavels uitsluitend te

gebruiken om deze woning (al dan niet met zijn gezinsleden) daadwerkelijk zelf te bewonen én zich in te schrijven in het bevolkingsregister van de gemeente Nunspeet op het aan deze woning te koppelen BAG-adres.

- b. Het is Koper-Woning verboden deze woning geheel of gedeeltelijk aan derden in (economische) eigendom te leveren, te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren een en ander behoudens het vermeldde in de hierna te noemen leden. Het vestigen van recht(en) van hypotheek is toegestaan.
 - c. Het bepaalde b. van dit artikel 10.11 is niet van toepassing in geval van:
 - I. verkoop op grond van het bepaalde als genoemd in artikel 3:174 Burgerlijk wetboek;
 - II. executoriale verkoop op grond van het bepaalde als genoemd in artikel 3:268 en volgende Burgerlijk wetboek.
 - d. De verplichting en het verbod onder a. en b. van dit artikel 10.11 vervallen van rechtswege, nadat Koper-Woning deze woning minimaal tien (10) jaar daadwerkelijk zelf heeft bewoond én gedurende die tien (10) jaar onafgebroken heeft ingeschreven gestaan op het aan deze woning gekoppelde BAG-adres.
 - e. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet is bevoegd van het bepaalde onder a. en/of b. van dit artikel 10.11 ontheffing te verlenen. Het college kan aan de mogelijk te verlenen ontheffing gemotiveerd voorwaarden verbinden waaronder in ieder geval het van toepassing verklaren dat deze woning alleen mag worden verkocht aan een persoon die behoort tot de doelgroep Sociale Koop (hoog) conform de Doelgroepenverordening én het daarin genoemde maximale bruto jaarinkomen én de daarin opgenomen maximale VON-koop prijs.
Koper-Woning dient zijn schriftelijke verzoek tot ontheffing aan het college te richten én te voorzien van zodanige officiële bewijsstukken waaruit de verzochte ontheffingsreden(en) voldoende blijk(t)(en), zulks ter beoordeling door het college.
 - f. Indien Koper-Woning, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 (acht) dagen nalatig is of blijft in de nakoming van het bepaalde onder a. en/of b. van dit artikel 10.11, verbeurt Koper-Woning ten behoeve van de gemeente Nunspeet een direct opeisbare boete ter grootte van € 250.000,- (tweehonderd vijftigduizend euro) per te realiseren woning voor elke overtreding of niet of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikellid 10.11 onder a. en/of b., onverminderd het recht van de gemeente Nunspeet om nakoming van het bepaalde in dit artikellid onder a. en/of b. te vorderen en onverminderd het recht op vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..
 - g. Het bepaalde in dit artikellid 10.11 a. tot en met g. wordt in Leveringsakte gevestigd en aangenomen als kwalitatieve verplichting respectievelijk erfdienstbaarheid respectievelijk bijzondere bepaling en voorzien van kettingbeding voor Koper-Woning (danwel zijn rechtsopvolger(s)), zulks ter uitsluitende beoordeling van de Notaris en zo nodig onder de door hem te bepalen nadere voorwaarden en bedingen.
- 10.12 a. Indien Koper niet binnen drie (3) maanden na Onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning voor het Bouwplan een aanvang heeft gemaakt met de bouw en realisatie van het Bouwplan dan verplicht Koper zich op eerste vordering van Verkoper tot terug-levering van de Kavels aan Verkoper, kosten (zoals genoemd in artikel 4 van deze Overeenkomst) van terug-levering voor rekening van Koper. Verkoper betaalt alsdan ter gelegenheid van de notariële akte van terug-levering, de ter gelegenheid van het tekenen

van de Leveringsakte betaalde Koopsom aan Koper terug te verminderen met tien procent (10 %) van de Koopsom voor de door Verkoper gemiste inkomsten, kosten etc..

De notariële akte van teruglevering zal uiterlijk binnen één (1) maand na verloop van de in dit artikellid genoemde fatale termijn passeren ten overstaan van de Notaris. Koper verplicht zich hieraan alsdan mee te werken. Koper verklaart dat deze bepaling ook consequenties voor hem kan hebben indien hij inmiddels de nog te realiseren woningen op de Kavels al heeft doorverkocht aan een Koper-Woning.

- b. In afwijking van het bepaalde onder a. van dit artikellid, kan Koper tijdig binnen de binnen de onder a. genoemde termijn van drie (3) maanden schriftelijk aan Verkoper verzoeken de aanvang van de bouw en realisatie van het Bouwplan, éénmalig met maximaal drie (3) maanden uit te stellen. Het verzoek tot uitstel van Koper moet met redenen omkleed en schriftelijke bewijsstukken aan Verkoper worden gericht. Verkoper beslist zo spoedig mogelijk op het verzoek van Koper. Verkoper is bevoegd nadere voorwaarden aan dit gevraagde uitstel te verlenen.
- 10.13 a. Koper garandeert de bouw van de te realiseren woningen op de Kavels conform het Bouwplan en conform de aan Koper nog af te geven Omgevingsvergunning binnen achttien (18) maanden na start bouw te zullen voltooiën én binnen achttien (18) maanden na start bouw de woningen in eigendom te zullen leveren aan iedere Koper-Woning, zijnde de in lid 11 van dit artikel genoemde doelgroep met een Lokale (maatschappelijke) en/of Economische Binding).
- b. Verkoper is bevoegd van het bepaalde onder a. van dit artikel 10.13 uitstel te geven. Verkoper kan aan het mogelijk te geven uitstel gemotiveerd voorwaarden verbinden. De Koper dient zijn schriftelijke verzoek tot uitstel aan Verkoper te richten én te voorzien van zodanige officiële bewijsstukken waaruit de verzochte uitstelreden(en) voldoende blijk(t)(en), zulks ter beoordeling door Verkoper.
- c. Indien Koper geen uitstel heeft gevraagd conform het bepaalde onder b. van dit artikel 10.13 en na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 (acht) dagen nalatig is of blijft in de nakoming van het bepaalde onder a. van dit artikel 10.13 én minder dan vijftig procent (50%) van het geschatte bouwvolume van de woningen op de Kavels gereed is, verbeurt Koper ten behoeve van Gemeente/Verkoper een direct opeisbare boete ter grootte van vijftien procent (15 %) van de Koopsom minus de daarover verschuldigde omzetbelasting.
Indien vijftig procent (50%) of meer van het geschatte bouwvolume van de woningen gereed is, verleent Verkoper uitstel van de onder a. van dit artikel 10.13 genoemde termijn van achttien (18) maanden tot maximaal voor de periode van de door de Verkoper geschatte resterende bouwtijd van de woningen. Als na verloop van deze laatste verlengde periode nog steeds niet wordt voldaan aan het bepaalde in het bepaalde onder a. van dit artikel 10.13, dan verbeurt Koper ten gunste van Gemeente/Verkoper een direct opeisbare boete ter grootte van vijftien procent (15 %) van de Koopsom, onverminderd het recht van Verkoper/Gemeente om nakoming van het bepaalde onder a. van dit artikel 10.13 te vorderen en onverminderd het recht op vergoeding van kosten van verhaal, e.d..
- d. Het bepaalde in dit artikel 10.13 wordt in de akte van levering gevestigd en aangenomen als kwalitatieve verplichting respectievelijk erfdienstbaarheid respectievelijk bijzondere bepaling, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Notaris en zo nodig onder de door hem

te bepalen nadere voorwaarden en bedingen.

ARTIKEL 11 INSPANNINGSVERPLICHTING GEMEENTE ACTUALISATIE BESTEMMINGPLAN EN OMGEVINGSVERGUNNING KAVELS

- 11.1 De kosten inclusief de daarvoor verplicht op te stellen onderzoeksrapporten (in de ruimste zin van het woord en inclusief de mogelijk toe te kennen planschade zoals bedoeld in artikel 6.1 e.v. Wet ruimtelijke ordening) verbonden aan het doorlopen tot en met het Onherroepelijk worden van de Actualisatie van het Bestemmingsplan, komen voor rekening van Gemeente.
- 11.2 Gemeente zal met inachtneming van de daarvoor geldende (wettelijke) termijnen de door Koper benodigde Omgevingsvergunning voor het Bouwplan behandelen en in procedure brengen.
- 11.3 Indien Koper na de Leveringsdatum én na Onherroepelijk worden van de Actualisatie van het Bestemmingsplan de juridische bevoegdheid zou hebben op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening en volgende een aanvraag tegemoetkoming planschade bij Gemeente in te dienen, dan geldt het volgende:
- a. Koper verklaart niet voornemens te zijn met betrekking tot de door Gemeente voorgenomen Actualisatie van het Bestemmingsplan verzoeken tot tegemoetkoming planschade bij Gemeente in te gaan dienen omdat Koper volledig op de hoogte is van de voorgenomen Actualisatie van het Bestemmingsplan en hij hiermee bij zijn Inschrijving heeft kunnen rekening houden.
 - b. Indien Koper toch een dergelijke aanvraag tot tegemoetkoming planschade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening zoals omschreven onder a. indient bij Gemeente, welke aanvraag daarna vervolgens Onherroepelijk wordt toegewezen, dan is Koper gehouden aan Gemeente een vergoeding te betalen die gelijk is aan het bedrag dat voor vergoeding van planschade in aanmerking komt (inclusief de mogelijk toe te kennen rentevergoeding en vergoeding van gemaakte kosten van bijstand).
 - c. Koper verplicht zich het bepaalde in dit lid 3 van artikel 11 als kettingbeding op te leggen aan iedere Koper-Woning.
 - d. Deze bepaling vervalt na verloop van de alsdan geldende maximale wettelijke termijn voor het indienen van planschade zoals omschreven in dit lid 3 van artikel 11.
- 11.4 Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst zal de Gemeente zich inspannen om de benodigde publiekrechtelijke procedures met betrekking tot de Omgevingsvergunning voortvarend in gang te zetten c.q. te vervolgen.
- 11.5 Ten aanzien van de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden zoals bedoeld in dit artikel geldt dat een daarop betrekking hebbende verplichting als een inspanningsverplichting moet worden aangemerkt. Dit geldt onder meer voor wat betreft de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de publiekrechtelijke bevoegdheid, alsmede de uitkomsten en proceduretijd daarvan. De Gemeente verstrekt dienaangaande geen garanties en is nimmer aansprakelijk voor de schade die Koper lijdt als gevolg van ongewenste en/of verlate uitkomsten van publiekrechtelijke procedure(s), zulks mits de Gemeente haar in dit artikel bedoelde inspanningsverplichting is nagekomen.
- 11.6 De in dit artikel beschreven inspanningsverplichting laat onverlet dat de Gemeente bij publiekrechtelijke besluitvorming gehouden is alle betrokken belangen zorgvuldig af te wegen. In geen geval zal het bepaalde in deze Overeenkomst de Gemeente belemmeren in de

uitoefening van haar publieke taak. Het staat de Gemeente derhalve vrij om de haar toekomende publiek- en administratiefrechtelijke bevoegdheden ter uitoefening van die publieke taak onbelemmerd aan te wenden.

- 11.7 De in deze Overeenkomst als inspanningsverplichting aangemerkte activiteiten, laten onverlet dat de Gemeente gehouden is wettelijke beslistermijnen in acht te nemen.
- 11.8 a. Indien en voor zover mocht blijken dat de door Koper aan te vragen Omgevingsvergunning om welke reden dan ook niet Onherroepelijk wordt, zijn Partijen gehouden om zich binnen de kaders van deze Overeenkomst in te spannen om in onderling overleg naar redelijkheid en billijkheid én in lijn met het Bouwplan tot een zodanige aanpassing van de gewenste Omgevingsvergunning te komen, dat de Omgevingsvergunning alsnog Onherroepelijk wordt.
- b. Indien na overleg gedurende 4 maanden (te rekenen vanaf de datum van het eerste overleg) blijkt dat Partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over zodanige aanpassingen van de gewenste Omgevingsvergunning om tot een gewijzigde Omgevingsvergunning te komen ondanks dat beide Partijen zich daar toe in redelijkheid en billijkheid én in lijn met het Bouwplan hebben ingespannen, dan verplicht Koper zich op eerste vordering van Verkoper tot terug-levering van de Kavels aan Verkoper, waarbij de kosten (zoals genoemd in artikel 4 van deze Overeenkomst) van terug-levering voor rekening van Koper zijn. Verkoper betaalt alsdan ter gelegenheid van de notariële akte van teruglevering, de ter gelegenheid van het tekenen van de Leveringsakte betaalde Koopsom aan Koper terug.
- c. Indien na overleg gedurende 4 maanden (te rekenen vanaf de datum van het eerste overleg) blijkt dat Partijen niet tot overeenstemming kunnen komen over zodanige aanpassingen van de gewenste Omgevingsvergunning om tot een gewijzigde Omgevingsvergunning te komen én dit naar uitsluitend oordeel van Gemeente is te wijten aan het niet handelen naar redelijkheid en billijkheid én niet in lijn met het Bouwplan van Koper, dan verplicht Koper zich op eerste vordering van Verkoper tot terug-levering van de Kavels aan Verkoper, kosten (zoals genoemd in artikel 4 van deze Overeenkomst) van terug-levering voor rekening van Koper. Verkoper betaalt alsdan ter gelegenheid van de notariële akte van teruglevering, de ter gelegenheid van het tekenen van de Leveringsakte betaalde Koopsom aan Koper terug, te verminderen met tien procent (10 %) van de Koopsom voor de door Verkoper gemiste inkomsten, kosten etc..
- d. De notariële akte van teruglevering zal uiterlijk binnen één (1) maand na verloop van de hiervoor genoemde termijn van 4 maanden passeren ten overstaan van de Notaris.

ARTIKEL 12 VERPLICHTINGEN GEMEENTE OPENBARE RUIMTE

- 12.1 Gemeente verplicht zich op haar kosten binnen 3 jaar na oplevering van het Bouwplan de Openbare ruimte Woonrijp te maken en deze daarna te beheren en te onderhouden. Hierbij wordt uitgegaan van het ontwerp en materiaalgebruik zoals opgenomen in het hiervoor genoemde en aan Partijen bekende Beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van het Bestemmingsplan (te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl).
- 12.2 Koper aanvaardt dat bij het Woonrijp maken van de Openbare ruimte, in afwijking van het bepaalde in artikel 5:42 van het Burgerlijk wetboek, in de Openbare ruimte binnen een afstand van twee (2) meter uit de kadastrale grenzen van de Kavels, op een aantal plaatsen zoals

aangegeven op de in de Leidraad genoemde Gebiedspaspoorten door en op kosten van de Gemeente bomen en struiken worden geplant en onderhouden. In de Leveringsakte wordt hiertoe een erfdienstbaarheid, kwalitatieve verplichting etc. (zulks ter beoordeling van de Notaris) opgenomen ten laste van de Kavels en ten behoeve van de omliggende Openbare ruimte. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van Gemeente.

12.3 Koper is ermee bekend dat de Kavels en het daarop te realiseren Bouwplan, onderdeel uitmaken van een groter gebied bekend binnen de gemeente Nunspeet als “De Kijktuinen”, waar anderen het voornemen hebben bouwwerkzaamheden te verrichten of al met bouwwerkzaamheden zijn begonnen. In dat kader staat het Gemeente vrij te wachten met het Woonrijp maken van de Openbare ruimte totdat geen sprake meer is van enig bouwverkeer in dit grotere gebied, met inachtneming van de maximale termijn als opgenomen in lid 1 van dit artikel.

12.4 Indien Koper de Gemeente verzoekt (delen van) de Openbare ruimte in de nabijheid van de Kavels versneld Woonrijp aan te leggen én dit leidt tot meerkosten voor de Gemeente, dan vergoedt Koper deze kosten op eerste vordering aan Gemeente. Voorafgaand aan de uitvoering van het op verzoek van Koper versneld Woonrijp maken van de Openbare ruimte rondom de Kavels, informeert Gemeente de Koper over die meerkosten. Pas nadat Koper uitdrukkelijk heeft ingestemd met die meerkosten, zal Gemeente aanvangen met het versneld Woonrijp maken. In afwijking van het bepaalde in dit lid zijn Partijen overeengekomen dat Gemeente verplicht is, indien bij de oplevering van het Bouwplan de Openbare ruimte nog niet (volledig) Woonrijp is gemaakt, bij oplevering van het Bouwplan (al dan niet tijdelijk) op haar kosten zorg te dragen voor een afdoende bereikbaarheid door middel van een goed begaanbare toegangsweg vanaf de Kienschulpenweg naar de Kavels Kijktuinen en te zorgen voor voldoende (al dan niet tijdelijke) goed begaanbare parkeerplaatsen conform de Omgevingsvergunning.

Afdoende bereikbaarheid betekent dat auto's, hulpdiensten, vrachtwagens, fietser, voetgangers en gehandicapten het Bouwplan veilig moeten kunnen bereiken.

Goed begaanbaar betekent dat een tijdelijke toegangsweg en tijdelijke parkeerplaatsen zoveel mogelijk door middel van betonnen platen (of een vergelijkbare verharding die de gemeente Nunspeet in de regel hiervoor gebruikt) worden aangelegd en als zodanig in stand zullen worden gehouden tot het moment van (volledig) Woonrijp maken.

De toegangsweg en de parkeerplaatsen zijn schetsmatig weergegeven met bruine kleur op de als **Bijlage III** aan deze Overeenkomst gehechte Tekening Kavels en Openbare ruimte.

ARTIKEL 14 PLANNING

Partijen streven ernaar een haalbare planning met betrekking tot hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen schriftelijk vast te leggen en deze planning regelmatig in gezamenlijkheid te actualiseren en bij die Actualisatie rekening te houden met hetgeen in deze Overeenkomst is opgenomen.

ARTIKEL 15 OVERDRACHT RECHTEN VERPLICHTINGEN AAN DERDEN

15.1 Het is Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente/Verkoper voor oplevering van het Bouwplan:

- a. rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden;

- b. rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst in te brengen in een samenwerkingsverband;
 - c. door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap over de activiteiten van de onderneming van Koper over te dragen aan een of meer anderen in de zin van de SER-fusiegedragsregels 1975, zulks ongeacht of die regels op de betreffende verwerving van toepassing zijn. Het bepaalde in dit lid leidt uitzondering voor zover Koper de op de Kavels te realiseren woningen verkoopt en levert aan de uiteindelijke Woning-Koper(s) waarbij de op te leggen verplichtingen conform deze Overeenkomst in acht dienen genomen te worden.
- 15.2 Gemeente/Verkoper zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren maar is wel bevoegd voorwaarden aan die toestemming te verbinden, bijvoorbeeld door het vragen van zekerheid(stellingen) en dat de beoogde derde zich uitdrukkelijk jegens Gemeente/Verkoper verbindt tot al hetgeen waartoe de Koper jegens Gemeente/Verkoper gehouden is.
- 15.3 Gemeente behoudt zich in geval van overdracht van contractpositie als omschreven in dit artikel haar rechten voor om op grond van de BIBOB beleidslijn 2014 Nunspeet een BIBOB-toets te verrichten. Indien en voor zover deze BIBOB-toets tot een ongewenst resultaat leidt, dan behoudt Gemeente zich het recht voor het verzoek van Koper te weigeren.

ARTIKEL 16 HOOFDELIJKHEID KOPER

Indien Koper twee of meer (rechts-)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts-)personen die Koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de personen die Koper zijn, verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen;
- c. de personen die Koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

ARTIKEL 17 INGEBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE

- 17.1 Indien sprake is van een geschil in verband met deze Overeenkomst en/of een toerekenbare tekortkoming van één der Partijen in de nakoming van een verplichting uit deze Overeenkomst, dan zal de meest gerede Partij de andere Partij ter zake schriftelijk informeren waarna Partijen zich gedurende een redelijke termijn, welke termijn afhankelijk is van de omstandigheden, zullen inspannen om tot een oplossing in der minne te komen. Indien Partijen hier desondanks niet in slagen en de nalatige Partij, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar één of meer van deze genoemde uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen (met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 10.11 onder a. tot en met g., artikel 10.12 onder a., artikel 10.13, artikel 11.3 onder b. en artikel 11.8 van de Overeenkomst), kan de wederpartij van de nalatige Partij deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige Partij. De bevoegdheid tot ontbinding is echter niet van toepassing indien de

tekortkoming gezien haar aard of geringe betekening een ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.

- 17.2 Indien de nalatige Partij, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in lid 1 van dit artikel gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting op grond van het bepaalde in artikel 3 lid 1 (juncto artikel 5 lid 1) en/of artikel 10 leden 2, 6, 9 en 11 (eerste zin) en/of artikel 12 lid 1 en/of artikel 15 lid 1 van deze Overeenkomst, verbeurt de nalatige Partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van éénhonderd vijftigduizend euro (€ 150.000,-) per overtreding per woning, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..
- 17.3 Indien Koper, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in lid 1 van dit artikel gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting op grond van het bepaalde in artikel 10 lid 1 van deze Overeenkomst, dan verbeurt Koper ten behoeve van Verkoper, een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,-), onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d.
- 17.4 Indien Koper, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in lid 1 van dit artikel gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting op grond van het bepaalde in artikel 2 lid 4 en/of artikel 10 leden 4, 5 en/of 8 en/of artikel 11 lid 3 onder c. van deze Overeenkomst, dan verbeurt Koper ten behoeve van Verkoper, een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van vijftentwintig duizend euro (€ 25.000,-), onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..
- 17.5 Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van tien (10) werkdagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 17.6 De in dit artikel genoemde boetes wordt jaarlijks geïndexeerd conform Consumentenprijsindex alle huishoudens basisjaar 2015 = 100.
- 17.7 In geval van ontbinding van deze Overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van de in artikel 18 gemaakte voorbehoud, dragen Partijen ieder hun eigen kosten.

ARTIKEL 18 VOORBEHOUD VERKOPER

Deze Overeenkomst is gesloten tussen Partijen omdat volgens Verkoper redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van de Leidraad en de in de Leidraad opgenomen objectieve, toetsbare en redelijke criteria maar ook de gevolgde Biedprocedure slechts de Koper als Winnende Inschrijver in aanmerking komt voor deze Overeenkomst.

Desalniettemin behoudt de Verkoper zich het recht voor dat, indien andere Inschrijvers conform de Leidraad in rechte opkomen tegen de beslissing van Verkoper om de Overeenkomst te sluiten met Koper en menen dat niet Koper maar zij, als Inschrijver met de naar hun mening Beste Bieding

hadden moeten worden aangewezen door Verkoper om een Koopovereenkomst mee te sluiten, Verkoper het recht heeft om tot uiterlijk 16 juni 2023 deze Overeenkomst te ontbinden of de Leveringsdatum (al dan niet in overleg met Koper) op te schorten tot een nader te bepalen datum, zonder een vergoeding, hoe genaamd en op welke grondslag dan ook, verschuldigd te zijn aan Koper. Indien bovenstaande zich voordoet, verplicht Verkoper zich hiervan terstond melding te maken bij Koper.

ARTIKEL 19 FAILLISSEMENT EN BESLAG BIJ KOPER

- 19.1 Indien Koper voor de Leveringsdatum in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, er executoriaal beslag op zijn roerende of onroerende zaken wordt gelegd of Koper op andere wijze in zijn beschikkingsbevoegdheid of handelingsbekwaamheid wordt beperkt, is de Verkoper bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
- 19.3 Artikel 17 is, als het in dit artikel in lid 1 gemelde met betrekking tot Koper zich voordoet, niet van toepassing. Verkoper zal alsdan op geen enkele wijze gehouden zijn om boetes, schadevergoedingen e.d. aan Koper of de curator te betalen.

ARTIKEL 20 GESCHILLENREGELING

Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, die slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan de Rechtbank Gelderland, tenzij Partijen op dat moment arbitrage bij het Nederlands Arbitrage Instituut overeenkomen.

ARTIKEL 21 COMMUNICATIE

- 21.1 Koper is verantwoordelijk voor de communicatie over de inhoud van het Bouwplan.
- 21.2 Gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie over de Actualisatie van het Bestemmingsplan.
- 21.3 Koper is verantwoordelijk voor de zogenaamde burgerparticipatie om omwonenden en andere belanghebbenden over het Bouwplan en de hieruit voortvloeiende werkzaamheden te communiceren.
- 21.4 Gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie met omwonenden en andere belanghebbenden over het Woonrijp maken van de Openbare ruimte rondom de Kavels.

ARTIKEL 22 DIVERSEN

- 22.1 Partijen stemmen ermee in, dat indien één van Partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de (bestuurder van de) verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.
- 22.2 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 22.3 Op de in deze Overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
- 22.4 Partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris, tenzij Partijen er gezamenlijk voor kiezen om de Notaris hier niet mee te belasten.

- 22.5 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door laatste van Partijen en duurt voort totdat Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst hebben voldaan.
- 22.6 Indien onderdelen van deze Overeenkomst met een Bijlage of de later aangebrachte wijzigingen strijdig zijn, de Bijlagen onderling inbegrepen, dan wordt de rangorde bepaalde aan de hand van de volgende regels:
- Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van de Overeenkomst en (een) Bijlage(n), gaat de Overeenkomst voor de Bijlage(n);
 - Bij onderlinge tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;
 - Regel a. gaat voor regel b.

Nunspeet, _____ 2023

***, _____ 2023

Verkoper, voor deze C.W.J. Blom

Koper, voor deze, ***

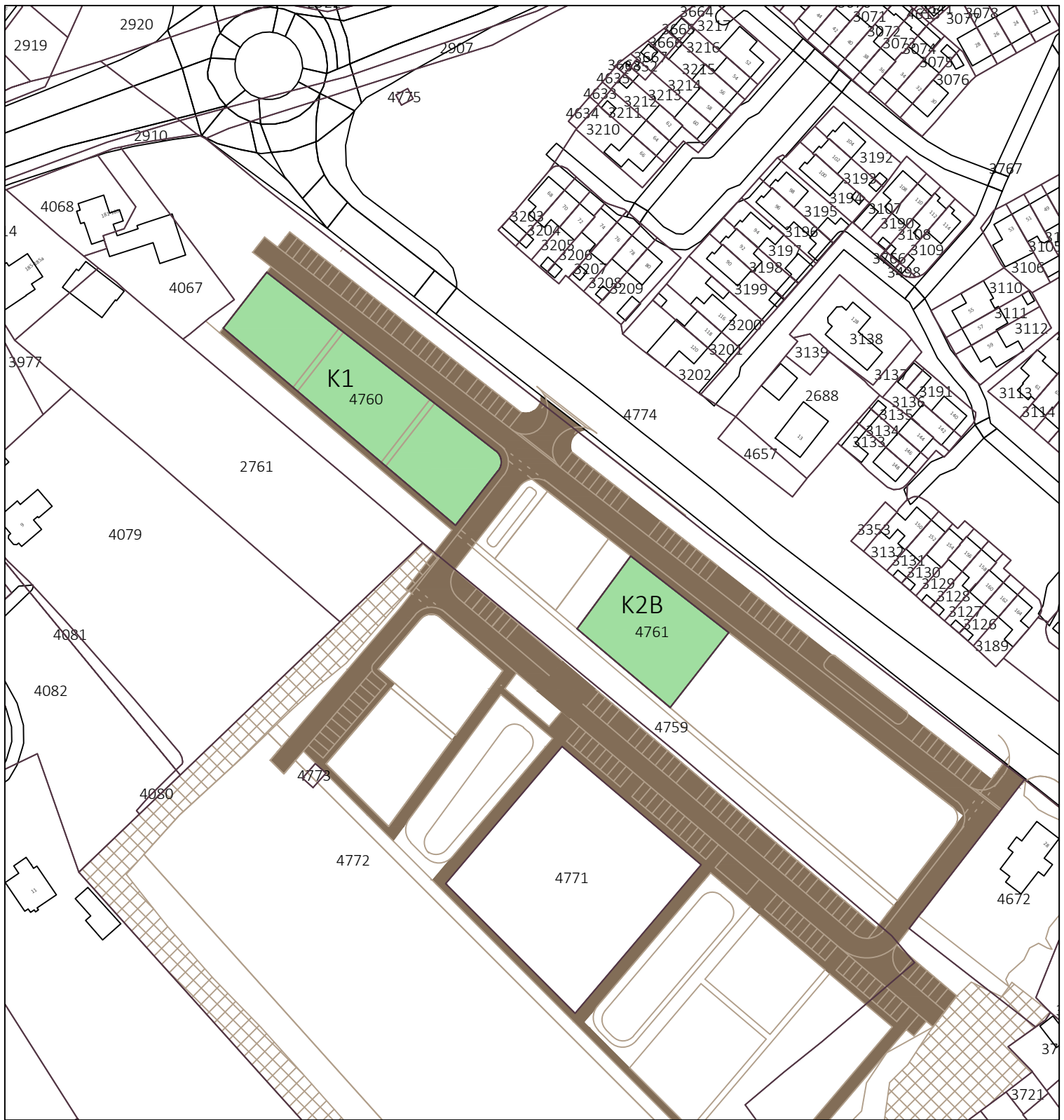
BIJLAGEN

Bij deze Overeenkomst horen de volgende bijlagen:

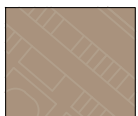
- Bijlage I: Leidraad (zonder bijlagen)
Bijlage II: Bouwplan Winnende Inschrijver/Koper conform Inschrijving
Bijlage III: Tekening Kavels en Openbare ruimte
Bijlage IV: KLIC-melding
Bijlage V: Eigendomsbewijzen en akten waarin erfdiensbaarheden etc. zijn gevestigd

**Bijlage II: Bouwplan Winnende Inschrijver/Koper
conform Inschrijving**

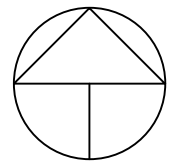
Bijlage III: Tekening Kavels en Openbare ruimte



Door de gemeente te verkopen
 Deel K2B: Perceel sectie I nr. 4761 groot ca. 912 m²
 Deel K1: Perceel sectie I nr. 4760 groot ca. 1878 m²



Door de gemeente in te richten openbaar gebied



Gemeente Nunspeet

Team ROV

Getekend:

DM

Datum:

17 november 2022

Schaal: 1:1500

Formaat A4

tekening nr. I-22-02

versie 5

Situatie te verkopen grond

Bijlage IV: KLIC-melding

**Bijlage V: Eigendomsbewijzen en akten waarin
erfdienstbaarheden etc. zijn gevestigd**

nihil

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder	10252
deel	nr.				
744	1066	ARNHEM	22-05-1990	Mr. J. HOMMES	78 195
					met vervolgbesluit zonder

Aantekeningen:

alg. Hom

*te markt
og 0.8*

AV

2558000816

Heden, de een en twintigste mei negentienhonderd ---- negentig, verscheen voor mij, Mr Pieter van der Wees, notaris ter standplaats Nunspeet: -----
 de heer Jan Arie Lafeber, gemeente-ambtenaar, -----
 wonende te Epe; -----
 die de GEMEENTE NUNSPEET vertegenwoordigt, krachtens de hem op grond van artikel 78 lid 2 van de ----- Gemeentewet gegeven opdracht, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehechte beschikking, de dato elf mei - negentienhonderd negentig. -----
 De comparant verklaarde: -----
 dat de Raad van de gemeente Nunspeet, hierna te ----- noemen: de Raad, bij besluit van vier en twintig ---- april negentienhonderd vijf en zeventig nummer 165, - gewijzigd bij besluit van zes en twintig juni ----- negentienhonderd vijf en zeventig, nummer 216, en zes en twintig januari negentienhonderd acht en zeventig, nummer 817, heeft vastgesteld verkoopregelen inzake - door de gemeente Nunspeet verkochte bouwterreinen, -- welke verkoopregelen zijn vermeld in de akte achttien september negentienhonderd acht en zeventig voor een plaatsvervanger van C.F. Smeltzer, destijds notaris - te Nunspeet, verleden; -----
 dat de Raad in haar openbare vergadering de dato ---- negen en twintig maart negentienhonderd negentig, --- nummer 692 heeft besloten, deze verkoopregelen te --- wijzigen. -----
 Ter uitvoering van voormeld besluit tot wijziging --- verklaarde de comparant dat de vorenbedoelde ----- verkoopregelen bouwterrein met ingang van negen en -- twintig maart negentienhonderd negentig luiden als -- volgt: -----

VERKOOPREGELN BOUWTERREIN

Artikel 1

- Burgemeester en Wethouders worden, overeenkomstig --- artikel 171 der gemeentewet, gemachtigd tot verkoop - van bouwterrein, begrepen in de bestemmingsplannen -- (voormalige uitbreidingsplannen in onderdelen) en met inachtneming van het volgende: -----
- a. de gronden worden verkocht tegen door de raad ---- vastgestelde prijzen onder de hierna volgende ---- voorwaarden; -----
 - b. over alle voorgenomen grondverkoop wordt de ---- raadscommissie openbare werken, grondbedrijf, ---- landelijke eigendommen en recreatie gehoord, met - dien verstande, dat over grondverkoop van enige - omvang tevens de raadscommissie ruimtelijke ----- ordening en bouw- en woningtoezicht wordt gehoord;
 - c. van elk besluit tot verkoop zal aan de raad ----- mededeling worden gedaan. -----

----- Artikel 2 -----

Binnen veertien dagen na dagtekening van de brief van Burgemeester en Wethouders, waarbij bouwterrein in -- koop wordt aangeboden, dient door de koper als ----- waarborgsom een bedrag ter grootte van vijf procent -- (5%) van de koopsom in de gemeentekas te zijn ----- gestort. -----

----- Artikel 3 -----

1. Met ingang van zes weken na de dagtekening van de in artikel 2 bedoelde brief is de koper een ----- rentevergoeding verschuldigd, welke wordt berekend over de koopsom, naar het percentage van de ----- wettelijke interest, zulks naar de toestand per -- een januari van elk kalenderjaar. -----
2. Betaling van de koopsom dient uiterlijk te ----- geschieden bij het passeren van de transportakte.
3. De in het eerste lid bedoelde rentevergoeding is - verschuldigd per een en dertig december van elk -- kalenderjaar en indien de transportakte vóór deze datum wordt gepasseerd, bij het verlijden daarvan.

----- Artikel 4 -----

Binnen vier maanden na dagtekening van de in artikel 2 bedoelde brief dienen de voor de realisering van -- het bouwplan benodigde bescheiden bij het ----- gemeentebestuur te worden ingediend. -----

----- Artikel 5 -----

De transportakte wordt gepasseerd binnen twee maanden na de dagtekening van de voor het op te richten ---- bouwwerk verleende bouwvergunning. -----

----- Artikel 6 -----

1. Binnen zes maanden na dagtekening van de verleende bouwvergunning dient met de bebouwing van het ---- bouwterrein, overeenkomstig deze vergunning, te -- zijn begonnen. -----
2. Binnen achttien maanden na dagtekening van de ---- verleende bouwvergunning moet het bouwterrein zijn bebouwd overeenkomstig deze vergunning. -----

----- Artikel 7 -----

Indien de koper op enigerlei wijze in gebreke is te - voldoen aan het bepaalde in de artikelen 2 tot en met 6: -----

1. wordt, voorzover de betreffende transportakte nog niet is gepasseerd, de grondaanvraag als vervallen beschouwd, terwijl hij zich, voor het geval het -- passeren van de transportakte reeds heeft ----- plaatsgevonden, verbindt tot teruglevering van de gekochte grond aan de gemeente vrij op naam en --- vrij van hypotheek en beslagen, binnen twee ---- maanden na de datum van terpostbezorging van de -- (aangetekende) brief van ingebrekestelling, tegen

ARNHEM

MR. H. HOMMES

carste
vervolgblad

de door hem betaalde koopsom en zonder enig recht op schadevergoeding uit welken hoofde dan ook, en onder beding, dat voor elke dag of gedeelte van -- een dag, dat de koper zijn medewerking niet ----- verleent aan deze teruglevering, ten behoeve van - de gemeente Nunspeet een dadelijk opeisbare boete wordt verbeurd van een half procent (0,5 %) van de koopsom; -----

2. vervallen de waarborgsom, bedoeld in artikel 2 en de verschuldigde rente, bedoeld in artikel 3, aan - de gemeente. -----

----- Artikel 8 -----

De betaalde waarborgsom wordt aan de koper ----- gerestitueerd, zodra hij geheel aan de voorwaarden en bepalingen, genoemd in de artikelen 2 tot en met 6 -- heeft voldaan. -----

----- Artikel 9 -----

In zeer bijzondere gevallen, ter beoordeling van ---- burgemeester en wethouders, kan van het bepaalde in - de artikelen 2 tot en met 7 worden afgeweken. ----- Van een zodanig besluit doen burgemeester en ----- wethouders mededeling aan de raad, in diens ----- eerstvolgende vergadering. -----

----- Artikel 10 -----

1. Het verkochte wordt overgedragen in de staat, ---- waarin het zich bij het verlijden van de ----- transportakte bevindt, met alle zichtbare en ---- onzichtbare gebreken, vrij van hypothecaire ----- inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle daaraan verbonden heersende en lijdende ---- erfdiensbaarheden, rechten en lasten. De gemeente is tot geen enkele vrijwaring, hoe ook genaamd, -- gehouden. Al hetgeen op het verkochte aard- of --- nagelvast aanwezig is, is, voorzover het de ----- gemeente toebehoort, onder het verkochte begrepen.
2. De gemeente zal in de verkochte grond een ----- indicatief bodemonderzoek verrichten. -----
3. Indien en voorzover de kosten van het in lid 2 --- bedoelde onderzoek niet in de grondprijs zijn ---- begrepen, kan de gemeente deze geheel of ----- gedeeltelijk ten laste van de koper laten komen. -
4. Indien en voorzover uit het onderzoek blijkt dat - de bodem zodanig is verontreinigd dat deze dient - te worden gesaneerd, voordat de grond voor het --- beoogde doel in gebruik kan worden genomen, hebben zowel de gemeente als de koper het recht om binnen één maand nadat de onderzoeksgegevens bekend zijn geworden, bij aangetekend schrijven de ----- koopovereenkomst zonder vergoeding van kosten te - ontbinden, tenzij de gemeente zich bereid -----

verklaart om op korte termijn de verontreiniging -
te (doen) saneren. De verschuldigdheid van de ----
koopsom zal in dat geval worden opgeschort tot de --
eerste dag nadat de sanering is voltooid en het --
passeren van de transportakte tot uiterlijk één --
maand nadien. -----

----- Artikel 11 -----

De koper kan het gekochte in eigen gebruik en genot -
aanvaarden, zodra de koopsom is betaald en de ----
transportakte is verleden. -----

----- Artikel 12 -----

De onroerend-goed-belasting en alle verdere zakelijke
lasten, welke van het verkochte geheven worden, komen
voor rekening van de koper met ingang van de dag, ---
waarop de transportakte wordt gepasseerd. -----

----- Artikel 13 -----

1. De levering geschiedt bij notariële akte. -----
2. De koopsom moet worden voldaan in Nederlands geld.
3. De kosten van de overdracht, waaronder begrepen de
kosten van de kadastrale opmeting, alsmede de ----
belastingen komen voor rekening van de koper. ----
4. Aan de gemeente wordt op kosten van de koper een -
eerste grosse van de notariële akte uitgereikt. --
5. De koper ontvangt geen ander eigendomsbewijs dan -
een afschrift of uittreksel van de notariële akte.

----- Artikel 14 -----

De ten laste van de koper komende verplichtingen zijn
ondeelbaar; -----
indien het bouwterrein door meer personen gezamenlijk
wordt aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk
voor het nakomen van de verplichtingen. -----

----- Artikel 15 -----

1. In afwachting van de kadastrale opmeting worden de
grenzen van het bouwterrein vanwege de gemeente --
uitgezet, met welke uitzetting de koper genoegen -
neemt. -----
2. Verrekening van over- en ondermaat vindt niet ----
plaats. -----

----- Artikel 16 -----

1. De koper of zijn rechtsoptolger mag, gedurende een
periode van tien jaren, gerekend vanaf de datum --
van eigendomsoverdracht van de grond door de ----
gemeente, niet dan met goedkeuring van -----
burgemeester en wethouders, aan welke goedkeuring
voorwaarden kunnen worden verbonden, overgaan tot
vervreemding of verhuur van de op het verkochte --
gebouwde woning(en). -----
2. De koper dient, ingeval hij zijn huidige woning, -
voorzover deze in de gemeente Nunspeet staat en --
voorzover hij daarvan eigenaar is, wenst te -----

ARNHEM

MR. H. HOMMES

twede vervolgblad

vervreemden, te verhuren of anderszins in gebruik af te staan, deze vervreemding, verhuring of ----- ingebruikgeving te laten plaatsvinden na verkregen goedkeuring van het college van burgmeester en --- wethouders, aan welke goedkeuring voorwaarden --- kunnen worden verbonden. Bij niet-nakoming van --- deze verplichting verbeurt koper een dadelijk ---- opeisbare boete ter grootte van vijf en twintig -- procent (25%) van de verkoopwaarde van dit ----- onroerend goed ten behoeve van de gemeente ----- Nunspeet. -----

Deze boete is dadelijk opeisbaar en wordt verbeurd door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist. -----

De koper verplicht zich in de akte van overdracht van deze woning de volgende bepalingen op te ---- nemen: -----

- a. De koper of zijn rechtsopvolger(s) mag, casu -- quo mogen ingeval zijn woning ter beschikking - komt van een ingezetene of een ----- economisch-gebundene casu quo een starter en -- gedurende vijf jaren ter beschikking blijft, -- gedurende een periode van vijf jaren, en ----- ingeval zijn woning niet ter beschikking komt - en gedurende vijf jaren niet ter beschikking -- blijft van een ingezetene of ----- economisch-gebundene, gedurende een periode van tien jaren, gerekend vanaf heden (is datum van eerste overdracht van deze woning onder deze -- verplichting) niet, dan met goedkeuring van --- burgemeester en wethouders van Nunspeet, aan -- welke goedkeuring voorwaarden kunnen worden --- verbonden, overgaan tot vervreemding of verhuur van de gekochte woning. -----
- b. Het onder a gestelde, het hiergestelde en het - onder c gestelde, moeten bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het --- geheel of gedeelte van het gekochte door de --- vervreemder aan de nieuwe verkrijger in ----- eigendom of zakelijk genotsrecht worden ----- opgelegd en worden bedongen en aangenomen ten - behoeve van de gemeente Nunspeet. -----
- c. De koper of zijn rechtsverkrijger(s) verbeurt, casu quo verbeuren een dadelijk opeisbare boete ter grootte van vijf en twintig procent (25%) - van de verkoopwaarde van dit onroerend goed ten behoeve van de gemeente Nunspeet voor elke ---- overtreding, verzuim, wanprestatie of ----- niet-nakoming van het hiervoor onder a of b --- gestelde. Deze boete is dadelijk opeisbaar en -

wordt verbeurd ten behoeve van en aan de -----
gemeente Nunspeet door het enkele feit der ----
overtreding, het verzuim, de wanprestatie of de
niet-nakoming, zonder dat enige -----
ingebrekestelling zal zijn vereist. -----

3. Waar in dit artikel de verkoopwaarde wordt genoemd wordt daarmede bedoeld de verkoopwaarde ten tijde van de overtreding, het verzuim, de wanprestatie - of de niet-nakoming, vast te stellen door drie --- deskundigen, te benoemen door de rechter van het - Kanton, waarbinnen de gemeente Nunspeet is ----- gelegen, zulks op verzoek van het college van ---- burgemeester en wethouders. Alle kosten, verbonden aan het bepalen van de verkoopwaarde, komen ten -- laste van degene, die de boete is verschuldigd. --
4. Tegen een besluit tot het voorwaardelijk ----- goedkeuren, dan wel tot het weigeren van de ----- gevraagde goedkeuring, kan de aanvrager binnen één maand na de dag, waarop afschrift van dit besluit is verzonden, bij de raad voorziening vragen. ----
5. De raad beslist binnen twee maanden na de dag ---- waarop het verzoek om voorziening is ontvangen; -- hij kan zijn beslissing éénmaal voor ten hoogste - één maand verdagen; ----- burgemeester en wethouders zenden een afschrift -- van het besluit tot verdaging aan degene, die ---- voorziening heeft gevraagd. -----
6. Het verzoekschrift wordt aan de raad gericht. ----
7. Dit artikel is niet van toepassing ingeval de ---- verkoop plaatsvindt ingevolge een beding als ---- bedoeld in artikel 1223, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. -----
8. De door burgemeester en wethouders te stellen ---- voorwaarden mogen niet strekken tot verlenging van de in dit artikel genoemde termijnen. -----

----- Artikel 17 -----

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij ----- gelegenheid van de transportakte ten laste van het verkochte zodanige erfdienstbaarheden te doen ---- stellen, als te hunner beoordeling in het algemeen belang nodig zijn, en tot waarborg kunnen dienen - van het juiste gebruik door of ten behoeve van --- aangrenzende percelen, casu quo ter naleving van - voorschriften, voortvloeiende uit een vigerend --- bestemmingsplan, de bouwverordening, of andere --- toepasselijke bepalingen. -----
2. De koper moet, zonder vergoeding daarvoor te ---- kunnen eisen, gedogen dat palen, kabels, draden, - isolatoren, rozetten, pijpleidingen en dergelijke voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen, -

ARNHEM

MR. H. HOMMES

derde vervolgblad

- op, in, aan of boven het verkochte worden -----
 aangebracht, onderhouden en vernieuwd, op de ----
 plaatsen en de wijze, waarop burgemeester en ----
 wethouders dit nodig zullen achten. -----
3. Burgemeester en wethouders zullen ernaar streven -
 op de voor de koper minst bezwarende wijze van hun
 voorsomschreven bevoegdheid gebruik te maken. De --
 koper is verplicht al hetgeen krachtens die -----
 bevoegdheid is aangebracht of later mocht worden -
 gewijzigd of aangevuld te laten bestaan en niet te
 belemmeren. Voorzoveel het onderhoud of herstel --
 van dergelijke voorzieningen schade voor de koper
 met zich mede mocht brengen, zal de gemeente voor
 het herstel daarvan, te harer beoordeling (doen) -
 zorgdragen. -----

----- Artikel 18 -----

De koper is verplicht zich ten aanzien van de -----
 afscheiding van het gekochte met de naburige erven --
 en/of openbare straat geheel te houden aan de -----
 aanwijzingen, die burgemeester en wethouders te dien
 aanzien voor elk verkocht perceel zullen geven. ----
 Burgemeester en wethouders zullen eveneens kunnen ---
 bepalen, dat tussen de erven van verschillende kopers
 en langs de openbare straat geen zichtbare -----
 afscheidingen of grenspalen aanwezig mogen zijn. ----
 De kosten van het maken van erfafscheidingen, -----
 voorzover deze door burgemeester en wethouders worden
 toegestaan, zijn geheel voor rekening van de koper. -

----- Artikel 19 -----

- Behoudens vergunning van burgemeester en wethouders -
 is het de koper verboden: -----
- a. op het gekochte opstellen (als tuinhuisjes, -----
 brandstofbergplaatsen, schuurtjes, kippenhokken en
 dergelijke) hekken, erfafscheidingen of -----
 waslijnpalen aan te brengen of aanwezig te doen --
 zijn; -----
- b. van de op het gekochte staande beplanting, bomen -
 en dergelijke, te rooien of te kappen. -----

----- Artikel 20 -----

De rechten en verplichtingen, die tussen de gemeente
 Nunspeet en de kopers van de grond ingevolge de ----
 artikelen 18 en 19 zijn ontstaan, zullen telkenmale -
 bij elke verkoop worden gevestigd als een -----
 erfdiensbaarheid ten laste van de verkochte grond en
 ten behoeve van een naburig stuk grond, dat eigendom
 blijft van de gemeente Nunspeet. -----

----- Artikel 21 -----

De bedingen van de artikelen 16, 18, 19 en 20, -----
 alsmede van dit artikel en de boeten in artikel 22 --
 genoemd moeten bij elke vervreemding in eigendom of -

zakelijk genotsrecht van het geheel of gedeeltelijk -
van het verkochte door de vervreemder aan de nieuwe -
verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden
opgelegd en worden bedongen en aangenomen ten behoeve
van de gemeente Nunspeet, zulks op verbeurte voor de
koper en iedere opvolgende eigenaar in eigendom of --
zakelijk genotsrecht, die verzuimt op te leggen, te -
bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een --
dadelijk opeisbare boete ter grootte van de koopsom -
van de grond, die aan de gemeente betaald is. -----

----- Artikel 22 -----

1. De kopers en hun rechtverkrijgers verbeuren een --
dadelijk opeisbare boete ten behoeve van de -----
gemeente Nunspeet voor elke overtreding, verzuim,
wanprestatie of niet-nakoming van: -----
 - a. artikel 16, lid 1 en artikel 20, ter grootte --
van de koopsom van de grond, die aan de -----
gemeente betaald is; -----
 - b. één of meer der bepalingen van de artikelen 17,
18 en 19, groot vijf en twintig gulden -----
(f.25,00) voor elke dag of gedeelte van een ---
dag, dat de overtreding, het verzuim of de ----
wanprestatie voortduurt. -----
2. Alle boeten, ook die genoemd in artikel 21, zijn -
dadelijk opeisbaar en worden verbeurd ten behoeve
van en aan de gemeente Nunspeet door het enkele --
feit der overtreding, het verzuim, de wanprestatie
of de niet-nakoming, zonder dat enige -----
ingebrekestelling zal zijn vereist. -----

----- Artikel 23 -----

Deze verkoopvoorwaarden blijven onverminderd van ----
toepassing bij herbouw of herstel op het verkochte na
het tenietgaan van de bestaande of goedgekeurde ----
bebouwing. -----

----- Artikel 24 -----

Van het recht om op grond van enige wettelijke -----
bepaling, speciaal op grond van de artikelen 1302 en
1303 van het Burgerlijk Wetboek, ontbinding van de --
koopovereenkomst te vorderen, zal door de gemeente en
door de koper bij de transportakte over en weer ----
afstand worden gedaan. -----

----- DOMICILIE -----

Voor de uitvoering van alle zaken, voortvloeiende uit
deze akte, verklaarde de comparant woonplaats te ----
kiezen ten kantore van de notaris-bewaarder van deze
akte. -----

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. -----

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan -

Bewaring:

De bewaarder.

10252

78

199

ARNHEM

MR. H. HOMMES

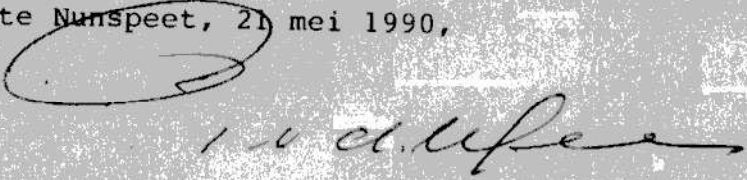
verde vervolgblad

de comparanten, hebben deze eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op -- volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. -- Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door -- de comparanten en mij, notaris, ondertekend. -----
Werd getekend door: J.A. Lafeber;-----
P. van der Wees.-----

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT,
P. van der Wees,
notaris.

De ondergetekende, Mr Pieter van der Wees, notaris ter standplaats Nunspeet, verklaart dat dit afschrift eensluidend is met het door hem ter overschrijving aangeboden stuk.

Getekend te Nunspeet, 21 mei 1990,


notaris.



Vertical text on the right margin, possibly a page number or header, appearing as a series of horizontal bars due to the scan quality.

Levering, zaaknummer: 60721.01 PR

Heden, vier januari tweeduizend achttien, verschenen voor mij, Mr Andries Heino Russchen, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van Mr Pieter Pieltjes, notaris met plaats van vestiging Nunspeet:

1. mevrouw Annette Oudendorp-Booij, secretaresse, werkzaam ten kantore van notaris Mr P. Pieltjes, Laan 44 te 8071 JB Nunspeet, geboren te Rotterdam op zeventwintig augustus negentienhonderd vierenzeventig, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de heer **Leendert Jacob Goedegebuure**, geboren te Sint-Annaland op vijftien november negentienhonderd drieënvijftig (rijbewijs nummer 5070603655);
 - b. mevrouw **Hendrikje Niebeek**, geboren te Ermelo op zeven augustus negentienhonderd zesenvijftig (rijbewijs nummer 4274415707);beiden wonende te 8071 ZK Nunspeet, Kienschulpenweg 28 en in algehele gemeenschap van goederen gehuwd;
bij het verstrekken van gemelde volmacht:
 1. handelend voor zich in privé;
 2. als zelfstandig bevoegde bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Goedegebuure Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Nunspeet, feitelijk gevestigd te 8071 ZK Nunspeet, Kienschulpenweg 26, ingeschreven in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer 08190597;
de heer L.J. Goedegebuure en mevrouw H. Niebeek, beiden voornoemd, hierna in privé tezamen genoemd: verkoper 1.
Goedegebuure Beheer B.V., voornoemd, hierna genoemd: verkoper 2;
2. mevrouw Manita van Norel, secretaresse, werkzaam ten kantore van notaris Mr P. Pieltjes, Laan 44 te 8071 JB Nunspeet, geboren te Doornspijk op tweeëntwintig december negentienhonderd achtenzestig, voornoemd, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Nunspeet**, gevestigd aan de Markt 1 te 8071 GJ Nunspeet, hierna te noemen: "de gemeente",
ter uitvoering van:
het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders de dato achtentwintig november tweeduizend zeventien;
de gemeente hierna genoemd: koper.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

I. LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper 1 heeft blijkens een met koper op **twintig december tweeduizendzeventien** aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper 1 heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt:

- a. het woonhuis met ondergrond, erf, tuin, verdere bestanddelen en voorts al hetgeen wat volgens verkeersopvatting daartoe behoort, gelegen aan de Kienschulpenweg nummer 28 te 8071 ZK Nunspeet, **kadastraal bekend** gemeente Nunspeet, sectie I nummer 4320, groot vijftien are en tachtig centiare (15 a 80 ca);
welk perceel is belast met zes (6) zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van

respectievelijk:

- Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen (3x);
- Waterschap Vallei en Veluwe, gevestigd te Apeldoorn;
- De Staat (Economische Zaken), gevestigd te 's-Gravenhage;
- Liander Infra N.V., gevestigd te Arnhem;

inclusief de aanwezige hekken en afrastering(en), alles voor zover eigendom van verkoper;

- b. een perceel bouwland en voorts al hetgeen wat volgens verkeersopvatting daartoe behoort gelegen nabij de Kienschulpenweg te Nunspeet, **kadastraal bekend** gemeente Nunspeet, sectie I nummer 3927, groot twee hectare éénentachtig are en vijfenveertig centiare (2 ha 81 a 45 ca); welk perceel is belast met vijf (5) zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van respectievelijk:

- Gasunie Grid Services B.V., gevestigd te Groningen ;
- Waterschap Vallei en Veluwe, gevestigd te Apeldoorn;
- Gemeente Nunspeet (2x);
- Liander Infra N.V., gevestigd te Arnhem;

inclusief de aanwezige hekken en afrastering(en), alles voor zover eigendom van verkoper;

hierna ook te noemen het verkochte 1, door koper te gebruiken als bedrijfswoning en het exploiteren van de kijktuinen.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte 1 heeft verkoper 1 het volgende meegedeeld:

hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte 1 is door de verkoper 1 in eigendom verkregen:

voor wat betreft gemeld kadastrale perceel 4320 door de inschrijving ten hypotheekkantore te Arnhem op negenentwintig december negentienhonderdvijfennegentig in deel 14329 nummer 18, van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopsom, op achtentwintig december negentienhonderdvijfennegentig verleden voor Mr J.W. Nooteboom-Ravenhorst, destijds notaris te Nunspeet;

voor wat betreft gemeld kadastrale perceel 3927

deels door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in Register Hypotheken 4, op vijftwintig januari tweeduizendtwee in deel 20184 nummer 47, van het afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de koopsom, op vierentwintig januari tweeduizendtwee verleden voor een waarnemer van Mr P. van der Wees, destijds notaris te Nunspeet;

deels door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in Register Hypotheken 4, op acht april tweeduizendtwee in deel 20325 nummer 28, van het afschrift van een akte van ruiling, waarin geen toegift werd bedongen - op vijf april tweeduizendtwee verleden voor genoemde notaris Van der Wees.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt **achthonderd vijfenzeventigduizend euro**

(€ 875.000,00), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening ten name van Deringelden *Notariaat Pieltjes B.V.*

Verkoper 1 verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

II. **LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK**

Verkoper 2 heeft blijkens een met koper op **twintig december tweeduizendzeventien** aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper 2 heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt:

de kijktuinen met bijbehorende opstallen, ondergrond, erf, tuin, parkeerplaatsen, verdere bestanddelen en voorts al hetgeen wat volgens verkeersopvatting daartoe behoort, gelegen aan de Kienschulpenweg nummer 26 te 8071 ZK Nunspeet, **kadastraal bekend** gemeente Nunspeet, sectie I nummer 4319, groot één hectare drieënzestig are en vijfendertig centiare (1 ha, 63 a 35 ca);

welk perceel is belast met zes (6) zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van respectievelijk:

- Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen (3x);
- Waterschap Vallei en Veluwe, gevestigd te Apeldoorn;
- De Staat (Economische Zaken), gevestigd te 's-Gravenhage;
- Liander Infra N.V., gevestigd te Arnhem;

hierna ook te noemen het verkochte 2, door koper te gebruiken als kijktuinen. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte 2 heeft verkoper het volgende meegedeeld:

hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte 2 is door verkoper 2 in eigendom verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in Register Hypotheken 4, op zeventwintig februari tweeduizend negen in deel 56311 nummer 86, van het afschrift van een akte van inbreng op zesentwintig februari tweeduizend negen verleden voor een waarnemer van Mr T.M. Berkhout, notaris te Utrecht.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt **tweehonderd vijfenzeventigduizend euro**

(€ 275.000,00), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening ten name van Deringelden *Notariaat Pieltjes B.V.*

Verkoper 2 verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

In aanmerking nemende:

Waar in deze akte staat vermeld:

- "verkoper" dient te worden gelezen zowel verkoper 1 als verkoper 2, ieder afzonderlijk;
- "het verkochte" dient te worden gelezen zowel het verkochte 1 als het verkochte 2, ieder afzonderlijk.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan eventueel hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan eventueel hierna vermeld.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, dan wel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht echter met inachtneming van na te melden recht tot gebruik van het verkochte.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte met inachtneming van na te melden gebruiksrechten. Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Vanaf heden tot en met de datum van de feitelijke levering (aflevering) van het verkochte komen de baten uit de exploitatie van de Kijktuinen de verkoper (zeg de huurder van het verkochte) ten goede.

Vanaf heden zijn de eigenaarslasten van het verkochte voor rekening van de koper.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251

Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt - met inachtneming van na te melden gebruiksrechten ten behoeve van verkoper - geheel overgedragen vrij van huur-, pacht-, jacht-, vis-, kooi- paal en/of andere gebruiksrechten en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Milieubepalingen

Artikel 6

1. Aan verkoper is niet bekend dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen.
2. Koper heeft opdracht gegeven voor een verkennend bodem- en grondwateronderzoek.
Koper is echter nog niet in het bezit van een exemplaar van het verkennend bodem- en grondwateronderzoeksrapport.
Op basis van de thans bekende voorlopige resultaten van het verkennend bodem- en grondwateronderzoek heeft de koper besloten om het verkochte wel in eigendom te aanvaarden.
Het risico dat achteraf blijkt, dat ten tijde van de ondertekening van deze akte nog niet in het rapport gesignaleerde verontreiniging in het verkochte aanwezig is, die:
 - is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of rechtspraak; en/of
 - voor de koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten;is voor rekening van de koper.
Verkopers aansprakelijkheid vervalt voor verontreiniging van het registergoed, die wordt ontdekt nadat vijf jaar na de levering zijn verstreken, indien de rechtsvordering van koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard is.
3. Voorzover aan verkoper bekend is in het verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
4. Aan verkoper is niet bekend dat in het verkochte 1 asbest is verwerkt, anders

dan een asbestplaatje bij de c.v.-ketel.

Koper is zich ervan bewust dat in het verkochte 1 asbestverdachte materialen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper 1 voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Aan verkoper 2 is niet bekend dat in het verkochte 2 asbest is verwerkt.

5. Aan verkoper is niet bekend of ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn opgenomen door het bevoegd gezag.

Bijzondere voorwaarden verkochte 1

Artikel 7a

In gemelde koopovereenkomst van het verkochte 1 is ondermeer nog het volgende woordelijk vermeld welke bepalingen uitdrukkelijk blijven gelden:

"Artikel 18 Voortgezet gebruik verkochte

Verkoper heeft het voortgezet gebruik van het verkochte tot uiterlijk 31 december 2020. Het gebruiksrecht eindigt derhalve op 31 december 2020, tenzij partijen voordien schriftelijk anders overeenkomen. Verkoper geeft uiterlijk voor 1 november 2018 aan of verkoper het verkochte wenst voort te zetten en welke rol verkoper daarin wil vervullen. Als verkoper het verkochte niet wenst voort te zetten, dan eindigt daarmee binnen zes maanden nadat partijen dit zijn overeengekomen ook het gebruiksrecht van de bedrijfswoning. Dit recht zal in een separate overeenkomst voor tijdelijke huur worden geregeld en is onlosmakelijk met deze overeenkomst verbonden. Bij het niet voort zetten van het verkochte, vervalt ook het gebruiksrecht van een gedeelte grond dat verkoper van de gemeente in gebruik heeft, kadastraal bekend sectie I, nummer 3727, ter grootte van circa 1.220 m². Bij de feitelijke levering zullen de kosten tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de uitbetaling van het restant depotbedrag.

Tot zekerheid voor koper, dat verkoper volgens de gemaakte afspraken oplevert aan koper, zal een gedeelte van de koopsom groot € 115.000,= in depot worden gehouden bij de notaris. Het restant van de koopprijs zal worden uitbetaald aan verkoper op datum feitelijke levering. Indien verkoper het verkochte definitief heeft verlaten, hetgeen blijkt uit een schriftelijk procesverbaal van oplevering, hetwelk door beide partijen dient te zijn ondertekend dat verkoper aan zijn verplichtingen heeft voldaan, dient de notaris voornoemd bedrag van € 115.000,= enkel door overlegging van dit proces verbaal uit te betalen aan verkoper. Indien de notaris rente vergoedt, komt deze aan verkoper toe."

Bijzondere voorwaarden verkochte 2

Artikel 7b

In gemelde koopovereenkomst van het verkochte 2 is ondermeer nog het volgende woordelijk vermeld welke bepalingen uitdrukkelijk blijven gelden:

"Artikel 18 Voortgezet gebruik verkochte

Verkoper heeft het voortgezet gebruik van het verkochte tot uiterlijk 31 december 2020. Het gebruiksrecht eindigt derhalve op 31 december 2020, tenzij partijen voordien schriftelijk anders overeenkomen. Verkoper geeft uiterlijk voor 1 november 2018 aan of verkoper het verkochte wenst voort te zetten en welke rol verkoper daarin wil vervullen. Als verkoper het verkochte niet wenst voort te zetten, dan eindigt daarmee binnen zes

maanden nadat partijen dit zijn overeengekomen ook het gebruiksrecht van de bedrijfswoning. Dit recht zal in een separate overeenkomst voor tijdelijke huur worden geregeld en is onlosmakelijk met deze overeenkomst verbonden. Bij het niet voort zetten van het verkochte, vervalt ook het gebruiksrecht van een gedeelte grond dat verkoper van de gemeente in gebruik heeft, kadastraal bekend sectie I, nummer 3727, ter grootte van circa 1.220 m². Bij de feitelijke levering zullen de kosten tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de uitbetaling van het restant depotbedrag.

Tot zekerheid voor koper, dat verkoper volgens de gemaakte afspraken oplevert aan koper, zal een gedeelte van de koopsom groot € 35.000,= in depot worden gehouden bij de notaris. Het restant van de koopprijs zal worden uitbetaald aan verkoper op datum feitelijke levering. Indien verkoper het verkochte definitief heeft verlaten, hetgeen blijkt uit een schriftelijk procesverbaal van oplevering, hetwelk door beide partijen dient te zijn ondertekend dat verkoper aan zijn verplichtingen heeft voldaan, dient de notaris voornoemd bedrag van € 35.000,= enkel door overlegging van dit proces verbaal uit te betalen aan verkoper. Indien de notaris rente vergoedt, komt deze aan verkoper toe."

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Op het verkochte zijn van toepassing de Verkoop regelen bouwterrein zoals deze zijn vastgesteld bij raadsbesluit van vierentwintig april negentienhonderd vijfenzeventig nummer 165; gewijzigd bij besluit van zesentwintig juni negentienhonderd vijfenzeventig nummer 216, zesentwintig januari negentienhonderdachtenzeventig nummer 817 en negenentwintig maart negentienhonderd negentig nummer 692 en vervat in een akte eenentwintig mei negentienhonderdnegentig voor Mr Pieter van der Wees, destijds notaris te Nunspeet, verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare registers op tweeëntwintig mei negentienhonderd negentig in deel 10252 nummer 78.

In het bijzonder wordt verwezen naar de daarin opgenomen artikelen 16, 18, 19, 20, 21 en 22.

De bedingen van de artikelen 16, 18, 19, 20 en 21 alsmede de boeten in artikel 22 genoemd moeten bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of van een gedeelte van het verkochte door de vervreemder aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd en worden bedongen en aangenomen ten behoeve van de gemeente Nunspeet, zulks op verbeurte voor de koper en iedere opvolgende eigenaar in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een dadelijk opeisbare boete ter grootte van de koopsom van de grond die aan de gemeente betaald is.

OPLEGGING

Voor zover in bovengenoemde Verkoopregelen bouwterrein verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch

verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT

Van voormelde volmachten blijkt uit twee (2) onderhandse akten, die aan deze akte zullen worden gehecht.

BEROEP/VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Op deze aankopen door de gemeente is van toepassing de vrijstelling van artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, waarop door de gemeente bij deze een beroep wordt gedaan.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van genoemde notaris Pieltjes of diens opvolger werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen en de inschrijving bij het Kadaster wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT VAN DE AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Nunspeet op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na mededeling aan de comparanten van de zakelijke inhoud van deze akte en toelichting daarop en na verklaring door de comparanten dat zij kennis hebben genomen van de inhoud van de akte en daarmee instemmen, hebben de comparanten en ik, notaris, na beperkte voorlezing de akte ondertekend, om twaalf uur en tien minuten (12:10u).

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) Mr Andries Heino Russchen.

De ondergetekende, Mr Andries Heino Russchen, als waarnemer van Mr Pieter Pieltjes, notaris te Nunspeet, verklaart dat de vervreemding in dit stuk niet in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) Mr Andries Heino Russchen.

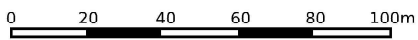
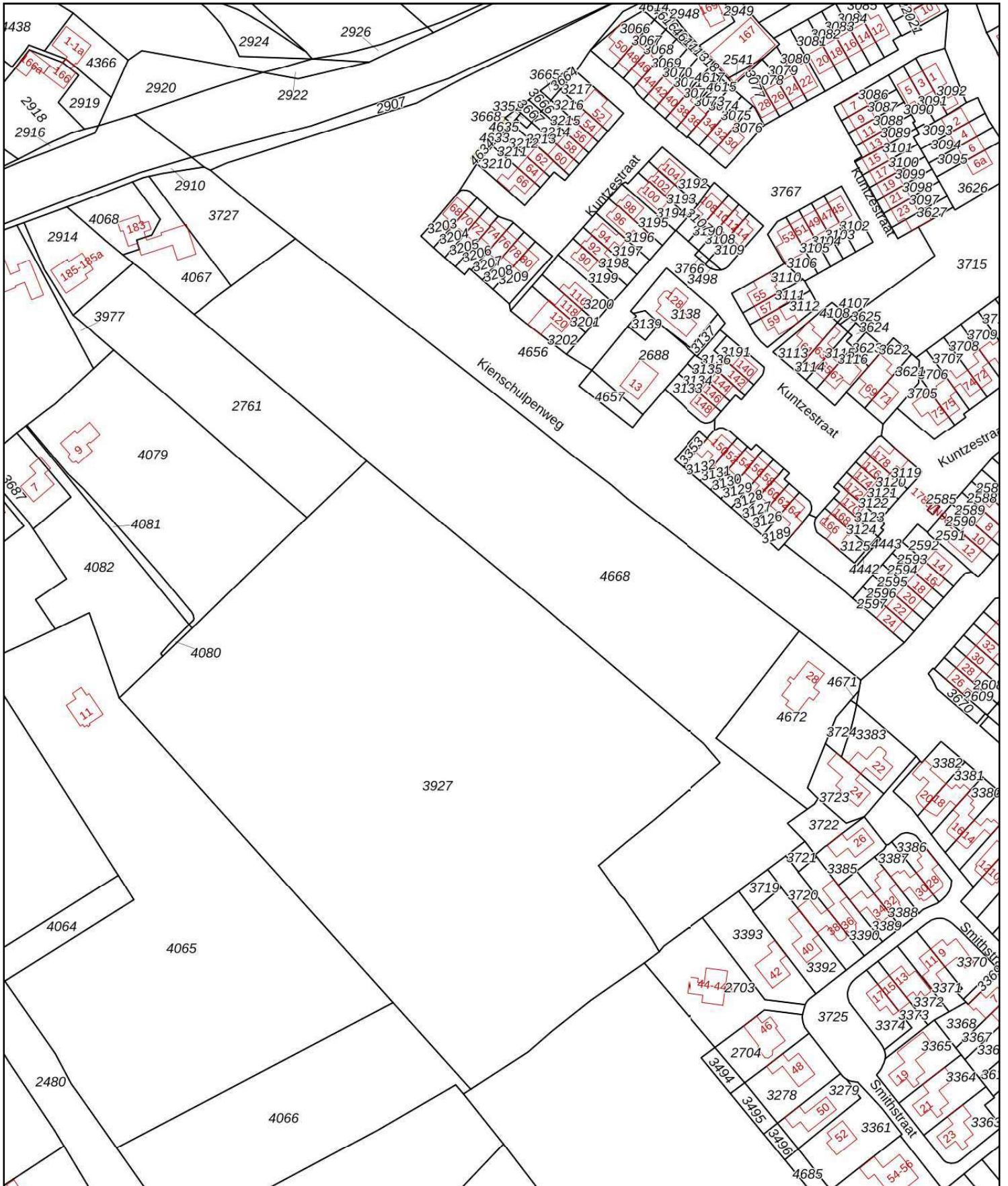
De ondergetekende, Mr Andries Heino Russchen, als waarnemer van Mr Pieter Pieltjes, notaris te Nunspeet, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.


Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 04-01-2018 om 13:57 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 72364 nummer 19.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 511F80A9FDA0551CA8A488098019CAF2 toebehoort aan Andries Heino Russchen.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Nunspeet</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 4668</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 januari 2021
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.

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Nunspeet I 3927	
	Kadastrale objectidentificatie : 084330392770000	
Kadastrale grootte	28.145 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	180373 - 486970	
Omschrijving	Terrein (nieuwbouw wonen)	
Koopsom	€ 875.000	Koopjaar 2018
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Nunspeet I 3610 Nunspeet I 3686 Nunspeet I 3688	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Basisregistratie Kadaster	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel (zie 1.1 t/m 1.5)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 72364/19	Ingeschreven op 04-01-2018 om 13:57
Naam gerechtigde	Gemeente Nunspeet	
Adres	Markt 1 8071 GJ NUNSPEET	
Postadres	Postbus 79 8070 AB NUNSPEET	
Statutaire zetel	NUNSPEET	
KvK-nummer	52584372 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 4321/75 Arnhem	Ingeschreven op 20-08-1975
Naam gerechtigde	Liaender N.V.	

Adres Utrechtseweg 68
6812 AH ARNHEM

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer [08021677](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stukken		Ingeschreven op
Hyp4 79165/00021	Naamswijziging rechtspersoon	01-10-2020 om 11:28
Hyp4 69849/00097	Naamswijziging rechtspersoon	06-01-2017 om 10:10
Hyp4 60879/00069	Naamswijziging rechtspersoon	16-12-2011 om 09:00
Hyp4 55903/00133	Naamswijziging rechtspersoon	03-12-2008 om 09:00
Hyp4 30279/00087 Arnhem	Naamswijziging rechtspersoon	12-06-2003 om 09:00
Hyp4 08602/00050 Arnhem	Naamswijziging rechtspersoon	06-02-1987 om 00:00
Hyp4 07358/00017 Arnhem	Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 04664/00048 Zwolle	Naamswijziging rechtspersoon	
Hyp4 03659/00036 Arnhem	Naamswijziging rechtspersoon	

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9331/67 Arnhem](#) **Ingeschreven op** 28-07-1988

Naam gerechtigde [Gemeente Nunspeet](#)

Adres Markt 1
8071 GJ NUNSPEET

Postadres Postbus 79
8070 AB NUNSPEET

Statutaire zetel NUNSPEET

KvK-nummer [52584372](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.3 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 9513/23 Arnhem](#)

Naam gerechtigde [Gemeente Nunspeet](#)

BETREFT
Nunspeet I 3927

UW REFERENTIE
Kijktuinen

GELEVERD OP
19-01-2021 - 10:27

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11087274099

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
18-01-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
18-01-2021 - 14:59

BLAD
3 van 3

Adres Markt 1
8071 GJ NUNSPEET

Postadres Postbus 79
8070 AB NUNSPEET

Statutaire zetel NUNSPEET

KvK-nummer [52584372](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.4 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 64874/81](#)

Ingeschreven op 09-09-2014 om 09:05

[Hyp4 5420/49 Arnhem](#)

Ingeschreven op 30-10-1978

Naam gerechtigde [Waterschap Vallei en Veluwe](#)

Adres Steenbokstraat 10
7324 AX APELDOORN

Postadres Postbus 4142
7320 AC APELDOORN

Statutaire zetel APELDOORN

KvK-nummer [56804636](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.5 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stukken [Hyp4 72429/99](#)

Ingeschreven op 16-01-2018 om 14:50

[Hyp4 2836/57 Arnhem](#)

Ingeschreven op 23-05-1957

Naam gerechtigde [Gasunie Transport Services B.V.](#)

Adres Concourslaan 17
9727 KC GRONINGEN

Statutaire zetel GRONINGEN

KvK-nummer [02084889](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk [Hyp4 63933/00167](#)

Ingeschreven op 06-02-2014 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

Bijlage VI: Kavelpaspoort (inclusief richtvolumes te realiseren woningen)

Kijktuinen Nunspeet | Gebiedspaspoort K1



*Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp
Woongebied Kijktuinen met ligging
kavel K1
(aan deze tekening kunnen geen rechten
worden ontleend)*

Kijktuinen

De gemeente Nunspeet werkt al enige tijd aan de realisatie van woningbouw op de locatie van de voormalige Kijktuinen. Het gebied wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijk woongebied met zo veel mogelijk betaalbare woningen. In het plan zijn maximaal 100 woningen voorzien voor jongeren, starters, senioren en zorg. De gemeente Nunspeet biedt u nu de mogelijkheid om een woonkavel te kopen.

Om ervoor te zorgen dat de gewenste samenhang en uitstraling van Kijktuinen uitgevoerd wordt, heeft de gemeente enkele spelregels opgesteld. In dit gebiedspaspoort staan deze spelregels omschreven.

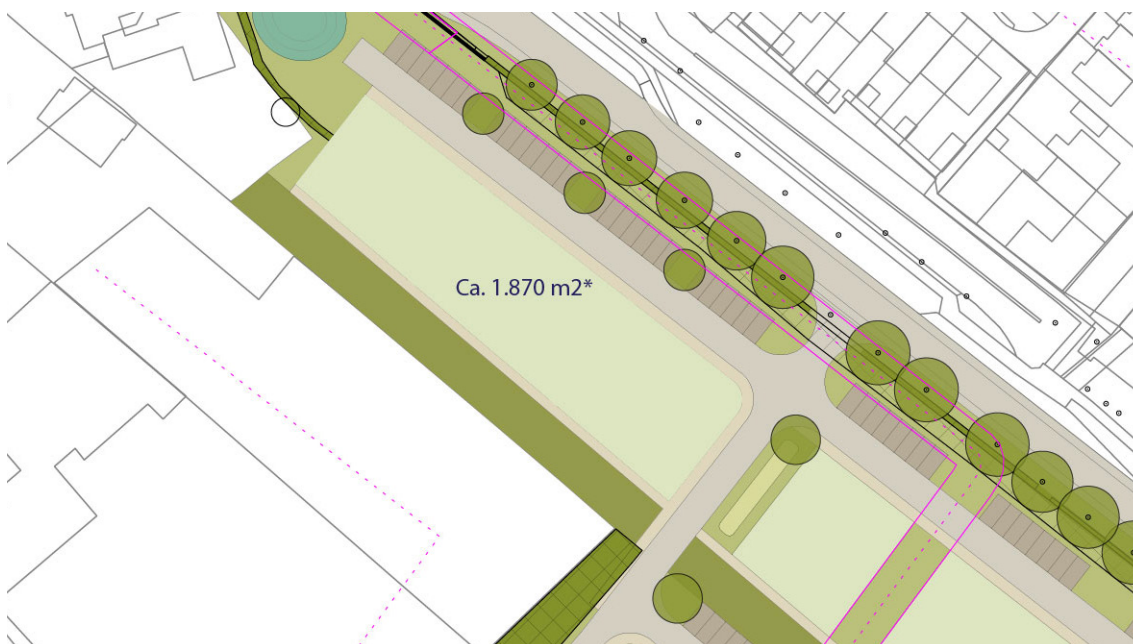
De kavel

De gemeente biedt in het project Kijktuinen een woonkavel (K1) aan voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Deze kavel heeft in het uitgewerkte Voorontwerp Stedenbouw¹ een kavelgrootte van ca. 1.870 m².
- De kavel is vrij in te delen op basis van de spelregels die bij deze kavel gelden.
- De kavel wordt bouwrijp opgeleverd.
- De bouwpeilhoogte is ca. 6.40 - 6.60 m boven NAP.
- Het bouwplan moet voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Semi-openbare ruimte binnen de grenzen van de kavel blijft in eigendom en beheer van de koper.
- Het aantal te realiseren woningen is 16.
- Voor de betreffende kavel zijn 32 parkeerplaatsen in de openbare ruimte toegekend. Dit aantal is bepaald op basis van de parkeernormen van de gemeente Nunspeet².
- Het is belangrijk dat er natuurinclusief wordt gebouwd.

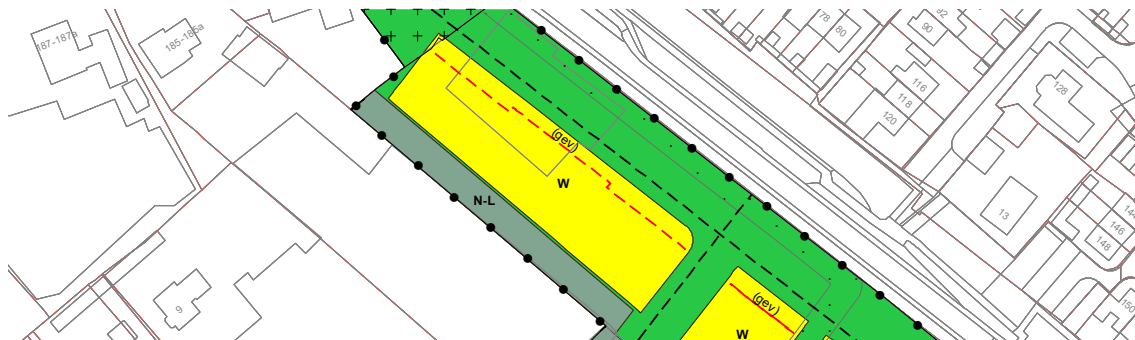
¹ VO stedenbouw_Kijktuinen Nunspeet_Buro SRO_juli 2021

² Voor volledige parkeernormen is de Nota Parkeernormen bij de gemeente op te vragen



Kavelbeeld VO Stedenbouw (aan de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend)

* Exacte maatvoering volgt na inmeting en verwerking door kadaster.



Verbeelding "bestemmingsplan De Kijktuinen" (aan de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend)

De bouwregels

De hierboven afgebeelde verbeelding geeft een beeld van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn bouwregels voor hoofdgebouwen opgenomen³. Deze bouwregels zullen nog worden geactualiseerd. De actualisatie ziet erop toe dat de hoofdgebouwen voldoen aan de richtvolumes zoals die zijn weergegeven in de bijlage bij dit Gebiedspaspoort.

³ Voor de volledige regelgeving wordt verwezen naar het "bestemmingsplan De Kijktuinen".

Beeldkwaliteit

Voor Kijktuinen is een beeldkwaliteitplan opgesteld⁴. Dit geeft voor dit deelgebied de volgende beeldkwaliteitseisen aan:

Verkaveling/stedenbouw

- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Wanneer de woning is gesitueerd op een hoek aansluitend op de openbare ruimte, is er een oriëntatie naar twee kanten (dus is er geen sprake van een blinde gevel).
- De blokken rijwoningen bestaan uit maximaal 6 aaneengesloten woningen. Incidenteel zijn langere blokken mogelijk, maar dan moet er een gevelverspringing of -verbijzondering opgenomen worden.

⁴ Inrichtings- en beeldkwaliteitplan Woongebied Kijktuinen_Buro SRO_juni 2021

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling met aandacht voor detail en materiaal, waarbij afwisseling belangrijk is en een eentonig straatbeeld moet worden voorkomen.
- Geleding is belangrijk in het gevelbeeld, door middel van een wisselend kleurgebruik, wisselende kaprichting of een licht verspringende gevel.
- De bebouwing kent een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze op de openbare ruimte is gericht. In het plan mogen géén blinde gevels vanaf de straat zichtbaar zijn. Er is dus op alle hoeken een tweezijdige oriëntatie. Wanneer woningen in een hofvorm zijn gesitueerd, kennen de woningen een representatieve gevel zowel richting de openbare ruimte als richting de gemeenschappelijke tuin.
- De gevels langs de Kienschulperweg hebben een hogere beeldkwaliteit. Hier moet aandacht zijn voor geleding, gelaagdheid en uitstraling in materiaal en detail.
- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit hoofdzakelijk baksteen of duurzame natuurlijke materialen zoals hout.
- Bijzondere detaillering van het metselwerk draagt bij aan een verzorgd uiterlijk en geeft een aangenaam beeld van ambachtelijkheid.
- Bij het materiaalgebruik van de daken is het belangrijk dat het kleurgebruik niet contrasteert met de plaatsing van zonnepanelen.
- Klimaatinstallaties zijn geïntegreerd in de architectuur.

Inrichting perceel

- De woningen zijn voorzien van groene tuinen of een groene gezamenlijke binnentuin.
- Bij zijtuinen welke aansluiten op de openbare ruimte worden de erfafscheidingen als onderdeel van het plan meeontworpen.
- Bijgebouwen (met uitzondering van een aangebouwd bijgebouw) bij de woning staan achter de woning, met uitzondering van rug-aan-rugwoningen en woningen die rondom een hof zijn gesitueerd.
- Alle voortuinen worden afgeschermd met beplanting; als de zijtuin grenst aan de openbare ruimte, wordt deze ook voorzien van beplanting. Wanneer het gaat om een achtertuin, is een hoge haag of frameconstructie met hедера gewenst.
- Vanuit de openbare ruimte wordt het zicht op containers en klimaatinstallaties zoveel mogelijk aan het oog onttrokken, dit wordt meeontworpen met de architectuur.
- Uitgangspunt is dat het hemelwater van de eigen dakvlakken en verharding wordt geborgen en geïnfiltreerd op eigen terrein.

Het is belangrijk dat de koper bij het aanvragen van een omgevingsvergunning zowel een bouwplan als een inrichtingsplan voor de kavel indient. Bij het Omgevingsloket kan men u meer vertellen over de te volgen procedure van het aanvragen van een omgevingsvergunning.

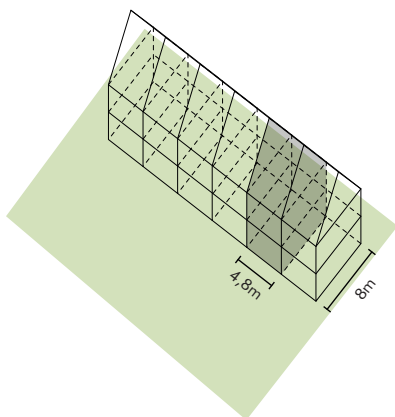
Interesse voor een kavel in Kijktuinen

Hebt u ook interesse in Kijktuinen? Neem dan contact op met de gemeente, contactpersoon: Matthijs Witting, via telefoonnummer (0341) 25 99 11 of per e-mail m.witting@nunspeet.nl

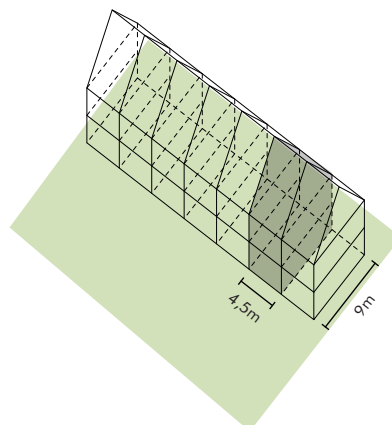
Bijlage: richtvolumes woningen

Om te zorgen dat de woningen geschikt zijn en ook geschikt blijven voor de beoogde doelgroep van 2 à 3 persoonshuishoudens, zijn op deze pagina enkele voorbeelden van richtvolumes opgenomen. Deze richtvolumes zijn een aanvulling op het juridisch kader zoals dat in de regels van het bestemmingsplan is aangegeven.

Smalle beukmaat, twee lagen met kap

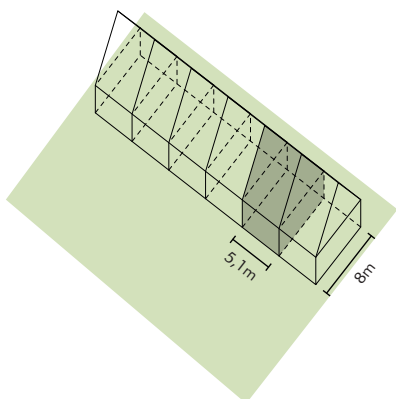


Per woning:
Breedte = 4,8 meter
Diepte = 8 meter
Volume = ca. 326 m³

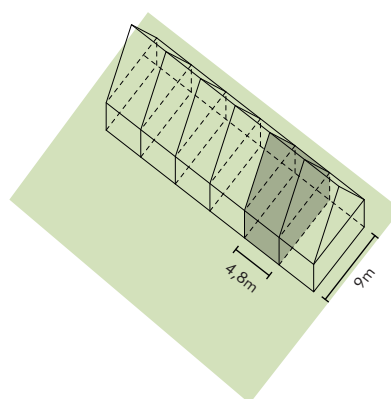


Per woning:
Breedte = 4,5 meter
Diepte = 9 meter
Volume = ca. 344 m³

Brede beukmaat, één laag met kap



Per woning:
Breedte = 5,1 meter
Diepte = 8 meter
Volume = ca. 224 m³



Per woning:
Breedte = 4,8 meter
Diepte = 9 meter
Volume = ca. 238 m³

Bovenstaande 3D visualisaties geven de varianten weer die mogelijk zijn binnen de maten van de bouwregels van de kavel (behorend bij gebiedspaspoort K1).

Kijktuinen Nunspeet | Gebiedspaspoort K2B



*Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp
Woongebied Kijktuinen met ligging
kavel K2B
(aan deze tekening kunnen geen rechten
worden ontleend)*

Kijktuinen

De gemeente Nunspeet werkt al enige tijd aan de realisatie van woningbouw op de locatie van de voormalige Kijktuinen. Het gebied wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijk woongebied met zo veel mogelijk betaalbare woningen. In het plan zijn maximaal 100 woningen voorzien voor jongeren, starters, senioren en zorg. De gemeente Nunspeet biedt u nu de mogelijkheid om een woonkavel te kopen.

Om ervoor te zorgen dat de gewenste samenhang en uitstraling van Kijktuinen uitgevoerd wordt, heeft de gemeente enkele spelregels opgesteld. In dit gebiedspaspoort staan deze spelregels omschreven.

De kavel

De gemeente biedt in het project Kijktuinen een woonkavel (K2B) aan voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Deze kavel heeft in het uitgewerkte Voorontwerp Stedenbouw¹ een kavelgrootte van ca. 910 m².
- De kavel is vrij in te delen op basis van de spelregels die bij deze kavel gelden.
- De kavel wordt bouwrijp opgeleverd.
- De bouwpeilhoogte is ca. 7.10 m boven NAP.
- Het bouwplan moet voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Semi-openbare ruimte binnen de grenzen van de kavel blijft in eigendom en beheer van de koper.
- Het aantal te realiseren woningen is 6.
- Voor de betreffende kavel zijn 12 parkeerplaatsen in de openbare ruimte toegekend. Dit aantal is bepaald op basis van de parkeernormen van de gemeente Nunspeet².
- Het is belangrijk dat er natuurinclusief wordt gebouwd.

¹ VO stedenbouw_Kijktuinen Nunspeet_Buro SRO_juli 2021

² Voor volledige parkeernormen is de Nota Parkeernormen bij de gemeente op te vragen



Kavelbeeld VO Stedenbouw (aan de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend)

* Exacte maatvoering volgt na inmeting en verwerking door kadaster.



Verbeelding "bestemmingsplan De Kijktuinen" (aan de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend)

De bouwregels

De hierboven afgebeelde verbeelding geeft een beeld van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn bouwregels voor hoofdgebouwen opgenomen³. Deze bouwregels zullen nog worden geactualiseerd. De actualisatie ziet erop toe dat de hoofdgebouwen voldoen aan de richtvolumes zoals die zijn weergegeven in de bijlage bij dit Gebiedspaspoort.

³ Voor de volledige regelgeving wordt verwezen naar het "bestemmingsplan De Kijktuinen".

Beeldkwaliteit

Voor Kijktuinen is een beeldkwaliteitplan opgesteld⁴. Dit geeft voor dit deelgebied de volgende beeldkwaliteitseisen aan:

Verkaveling/stedenbouw

- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte. Wanneer de woning is gesitueerd op een hoek aansluitend op de openbare ruimte, is er een oriëntatie naar twee kanten (dus is er geen sprake van een blinde gevel).
- De blokken rijwoningen bestaan uit maximaal 6 aaneengesloten woningen. Incidenteel zijn langere blokken mogelijk, maar dan moet er een gevelverspringing of -verbijzondering opgenomen worden.

⁴ Inrichtings- en beeldkwaliteitplan Woongebied Kijktuinen_Buro SRO_juni 2021

Architectuur

- Uitgangspunt van de architectuur is een traditionele uitstraling met aandacht voor detail en materiaal, waarbij afwisseling belangrijk is en een eentonig straatbeeld moet worden voorkomen.
- Geleding is belangrijk in het gevelbeeld, door middel van een wisselend kleurgebruik, wisselende kaprichting of een licht verspringende gevel.
- De bebouwing kent een representatieve voorgevel en een representatieve zijgevel als deze op de openbare ruimte is gericht. In het plan mogen géén blinde gevels vanaf de straat zichtbaar zijn. Er is dus op alle hoeken een tweezijdige oriëntatie. Wanneer woningen in een hofvorm zijn gesitueerd, kennen de woningen een representatieve gevel zowel richting de openbare ruimte als richting de gemeenschappelijke tuin.
- De gevels langs de Kienschulperweg hebben een hogere beeldkwaliteit. Hier moet aandacht zijn voor geleding, gelaagdheid en uitstraling in materiaal en detail.
- Het materiaalgebruik van de gevels van de woningen bestaat uit hoofdzakelijk baksteen of duurzame natuurlijke materialen zoals hout.
- Bijzondere detaillering van het metselwerk draagt bij aan een verzorgd uiterlijk en geeft een aangenaam beeld van ambachtelijkheid.
- Bij het materiaalgebruik van de daken is het belangrijk dat het kleurgebruik niet contrasteert met de plaatsing van zonnepanelen.
- Klimaatinstallaties zijn geïntegreerd in de architectuur.

Inrichting perceel

- De woningen zijn voorzien van groene tuinen of een groene gezamenlijke binnentuin.
- Bij zijtuinen welke aansluiten op de openbare ruimte worden de erfafscheidingen als onderdeel van het plan meeontworpen.
- Bijgebouwen (met uitzondering van een aangebouwd bijgebouw) bij de woning staan achter de woning, met uitzondering van rug-aan-rugwoningen en woningen die rondom een hof zijn gesitueerd.
- Alle voortuinen worden afgeschermd met beplanting; als de zijtuin grenst aan de openbare ruimte, wordt deze ook voorzien van beplanting. Wanneer het gaat om een achtertuin, is een hoge haag of frameconstructie met hедера gewenst.
- Vanuit de openbare ruimte wordt het zicht op containers en klimaatinstallaties zoveel mogelijk aan het oog onttrokken, dit wordt meeontworpen met de architectuur.
- Uitgangspunt is dat het hemelwater van de eigen dakvlakken en verharding wordt geborgen en geïnfiltreerd op eigen terrein.

Het is belangrijk dat de koper bij het aanvragen van een omgevingsvergunning zowel een bouwplan als een inrichtingsplan voor de kavel indient. Bij het Omgevingsloket kan men u meer vertellen over de te volgen procedure van het aanvragen van een omgevingsvergunning.

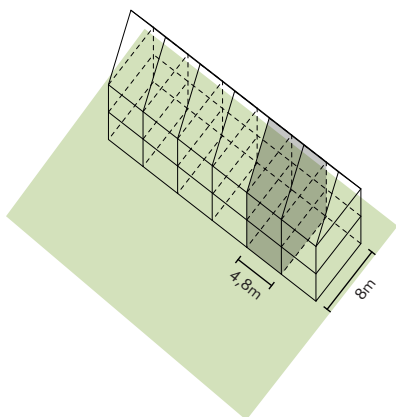
Interesse voor een kavel in Kijktuinen

Hebt u ook interesse in Kijktuinen? Neem dan contact op met de gemeente, contactpersoon: Matthijs Witting, via telefoonnummer (0341) 25 99 11 of per e-mail m.witting@nunspeet.nl

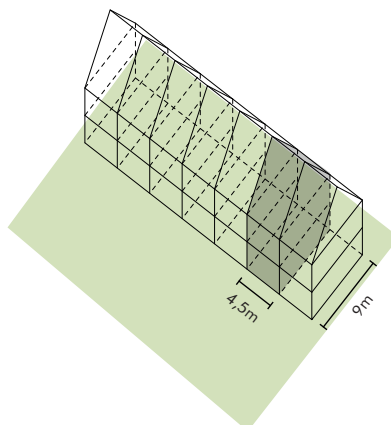
Bijlage: richtvolumes woningen

Om te zorgen dat de woningen geschikt zijn en ook geschikt blijven voor de beoogde doelgroep van 2 à 3 persoonshuishoudens, zijn op deze pagina enkele voorbeelden van richtvolumes opgenomen. Deze richtvolumes zijn een aanvulling op het juridisch kader zoals dat in de regels van het bestemmingsplan is aangegeven.

Smalle beukmaat, twee lagen met kap

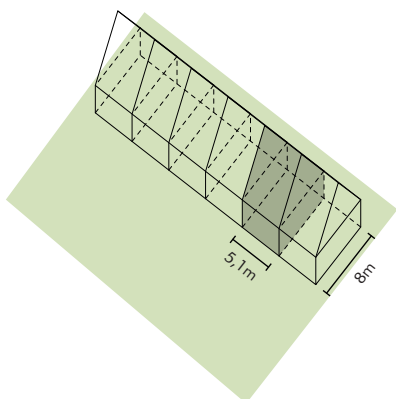


Per woning:
Breedte = 4,8 meter
Diepte = 8 meter
Volume = ca. 326 m³

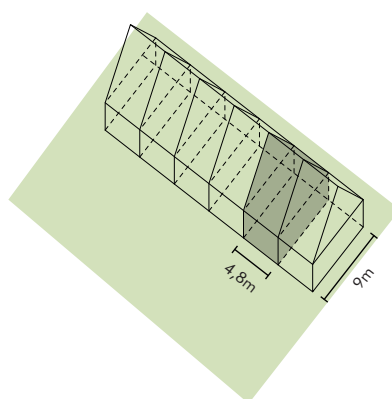


Per woning:
Breedte = 4,5 meter
Diepte = 9 meter
Volume = ca. 344 m³

Brede beukmaat, één laag met kap



Per woning:
Breedte = 5,1 meter
Diepte = 8 meter
Volume = ca. 224 m³



Per woning:
Breedte = 4,8 meter
Diepte = 9 meter
Volume = ca. 238 m³

Bovenstaande 3D visualisaties geven de varianten weer die mogelijk zijn binnen de maten van de bouwregels van de kavel (behorend bij gebiedspaspoort K2B).

Bijlage VII: Vragenformulier Kijktuinen Kavels K1 en K2b te Nunspeet

Ingevuld door:

Geselecteerd Gegadigde	[Naam Geselecteerd Gegadigde]
Vestigingsplaats	[Vestigingsplaats Geselecteerd Gegadigde]
Datum	[Datum]

Dit document via e-mail zenden aan:

Rick Brouwer, Kleissen

r.brouwer@kleissen.nl

Thijs Stroot, Kleissen

t.stroot@kleissen.nl (in cc.)

#	Document/ Artikel	Vraag	Antwoord
1	[Ruimte voor Geselecteerd Gegadigde om aan te geven waar vraag betrekking op heeft].	[Ruimte voor Geselecteerd Gegadigde om vraag te typen].	[Ruimte voor Verkoper om antwoord te typen. Niet in te vullen door Geselecteerd Gegadigde of Inschrijver].
2	[Ruimte voor Geselecteerd Gegadigde om aan te geven waar vraag betrekking op heeft].	[Ruimte voor Geselecteerd Gegadigde om vraag te typen].	[Ruimte voor Verkoper om antwoord te typen. Niet in te vullen door Geselecteerd Gegadigde of Inschrijver].
3	[Ruimte voor Geselecteerd Gegadigde om aan te geven waar vraag betrekking op heeft].	[Ruimte voor Geselecteerd Gegadigde om vraag te typen].	[Ruimte voor Verkoper om antwoord te typen. Niet in te vullen door Geselecteerd Gegadigde of Inschrijver].
4	[Ruimte voor Geselecteerd Gegadigde om aan te geven waar vraag betrekking op heeft].	[Ruimte voor Geselecteerd Gegadigde om vraag te typen].	[Ruimte voor Verkoper om antwoord te typen. Niet in te vullen door Geselecteerd Gegadigde of Inschrijver].
5	[Ruimte voor Geselecteerd Gegadigde om aan te geven waar vraag betrekking op heeft].	[Ruimte voor Geselecteerd Gegadigde om vraag te typen].	[Ruimte voor Verkoper om antwoord te typen. Niet in te vullen door Geselecteerd Gegadigde of Inschrijver].
6	[Ruimte voor Geselecteerd Gegadigde om aan te geven waar vraag betrekking op heeft].	[Ruimte voor Geselecteerd Gegadigde om vraag te typen].	[Ruimte voor Verkoper om antwoord te typen. Niet in te vullen door Geselecteerd Gegadigde of Inschrijver].
7	[Ruimte voor Gegadigde om aan te geven waar vraag betrekking op heeft].	[Ruimte voor Geselecteerd Gegadigde om vraag te typen].	[Ruimte voor Verkoper om antwoord te typen. Niet in te vullen door Geselecteerd Gegadigde of Inschrijver].
8	[Ruimte voor Geselecteerd Gegadigde om aan te geven waar vraag betrekking op heeft].	[Ruimte voor Geselecteerd Gegadigde om vraag te typen].	[Ruimte voor Verkoper om antwoord te typen. Niet in te vullen door Geselecteerd Gegadigde of Inschrijver].