



VLK Special, Urban Villa

xxx april 2018

KOOPOVEREENKOMST NIEUW DELFT
VAN LEEUWENHOEKKWARTIER NOORD

VELD 2.3

tussen

ONTWIKKELINGSBEDRIJF SPOORZONE DELFT B.V.

en

DE GEMEENTE DELFT

en

.....

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft B.V., gevestigd te Delft aan het Stationsplein 1, 2611 BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27292675, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer I.F.M. Hermans, directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft B.V., hierna te noemen "OBS";

2. de Gemeente Delft, gevestigd te Delft aan het Stationsplein 1, 2611 BV, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 27374588, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van 18 maart 2014 en te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer I.F.M. Hermans, directeur van OBS, hierna te noemen "de gemeente Delft";

en

3. de vereniging (i.o) / besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid¹
 , gevestigd te aan
 , ingeschreven bij het handelsregister onder nummer , te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
 , hierna te noemen "**koper**";

Partijen 1, 2 en 3 hierna gezamenlijk te noemen "**Partijen**".

OVERWEGENDE DAT:

- (a) de gemeenteraad van Delft in november 2013 het Integraal Ontwikkelingsplan voor Nieuw Delft heeft vastgesteld;
- (b) de gemeente Delft juridisch eigenaar is van de gronden in Nieuw Delft;
- (c) de Directeur van OBS de gemeente Delft vertegenwoordigt en namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft bevoegd is om overeenkomsten ten behoeve van (onder meer) de gebiedsontwikkeling binnen Nieuw Delft te sluiten en te ondertekenen;
- (d) OBS geïnteresseerden de mogelijkheid heeft gegeven om in het Veld 2.3, zoals aangeduid in het Kavelpaspoort Van Leeuwenhoekkwartier Noord Zelfbouwveld 2.3, versie december 2017 (hierna te noemen "het Kavelpaspoort") en het daarbij behorende Addendum d.d. 11 januari

¹ Doorhalen wat niet van toepassing is en uittreksel Kamer van Koophandel bijvoegen aan ondertekende overeenkomst

- 2018 (bouwrijpe) grond te kopen om in eigen beheer (al dan niet collectief met kopers van andere bouwrijpe percelen in deze Velden) een gebouw te realiseren;
- e) het bestemmingsplan Van Leeuwenhoekkwartier Noord op 17 december 2015 is vastgesteld en onherroepelijk is;
- (f) koper op 27 januari 2018 een optie heeft genomen op kavel VLK Special, Urban Villa in Veld 2.3 van het Van Leeuwenhoekkwartier Noord en de verschuldigde optievergoeding van € 1.000,-- heeft betaald;
- (g) Partijen met het sluiten van de onderhavige Overeenkomst de afspraken over afname van de grond en de realisatie van het gebouw wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

Artikel 1. Verkoop

1. De gemeente Delft verklaart te hebben verkocht en te zullen leveren aan koper, die verklaart te hebben gekocht en te zullen aanvaarden:
- (kavel)
- de eigendom van een perceel grond ter grootte van ongeveer xxx m², kavelbreedte xxx meter, aangeduid met kavel VLK Special, Urban Villa, gelegen in Veld 2.3 Van Leeuwenhoekkwartier Noord te Delft, een en ander zoals is aangegeven op de als bijlage 1 bij deze Overeenkomst gevoegde tekening d.d. 27 januari 2018, hierna te noemen "het verkochte".

Artikel 2. Toepasselijke algemene voorwaarden

1. Op deze Overeenkomst zijn van toepassing de Algemene verkoopvoorwaarden voor de verkoop van een registergoed door de gemeente Delft 2016 (verder: 'AV 2016') hoofdstukken I, II, III en VI, zoals die zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Delft, voor zover daarvan in deze Overeenkomst niet is afgeweken (bijlage 2). De artikelen 3, 4, 5, 6, 8 lid 1, 9, 12, 14, 15, 17, en 19 van de AV 2016 zijn niet van toepassing op deze Overeenkomst. De artikelen 22, 24, 25, 28, 30 en 31 van Hoofdstuk 3 zijn uitdrukkelijk wel van toepassing op deze Overeenkomst.
2. In aanvulling op artikel 21 van de AV 2016 is het koper toegestaan om geen parkeerplaats op eigen terrein te realiseren. Koper is ermee bekend dat koper niet in aanmerking komt voor een parkeervergunning in de openbare ruimte.
3. Ingeval van strijdigheid tussen de opgenomen bepalingen van deze Overeenkomst en de AV 2016, gaan de bepalingen van deze Overeenkomst voor.
4. Ingeval van strijdigheid tussen de bijlagen van deze Overeenkomst en de AV 2016, gaan de bijlagen van deze Overeenkomst voor.
5. Koper verklaart een exemplaar van de AV 2016 te hebben ontvangen en met deze AV 2016

bekend te zijn.

Artikel 3. Koopprijs, indexering en vorming van het perceel

1. De koopprijs voor het verkochte bedraagt € xxx,-, inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (prijsspeil 1 januari 2017).
2. De koopprijs minus een gedane aanbetaling, wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van CPI alle huishoudens; voor het eerst per 1 januari 2018, tot aan het moment van notariële levering.
3. Partijen zullen het verkochte voor de juridische levering laten uitmeten door het Kadaster (zulks ter besparing van uitmetingskosten).
4. Verschil tussen de na uitmeting door het kadaster vastgestelde grootte en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 4. Notariële akte van levering

1. De levering van het verkochte zal geschieden:
 - Uiterlijk xxx, doch niet eerder dan het verkochte bouwrijp is gemaakt en er voor het door OBS ingevolge artikel 14 geaccepteerde ontwerp een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen alsmede een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het realiseren van een gesloten bronsysteem is verleend, alsmede, indien noodzakelijk, door ProRail een onherroepelijke vergunning op grond van artikel 19 van de Spoorwegwet is verleend.
2. Indien toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde bij koper onverhoopt ertoe leidt dat deze niet (langer) in staat is tot de (voor)financiering van het verkochte, kan koper OBS schriftelijk verzoeken om toestemming te verlenen tot eerdere levering. Daarvoor is wel vereist dat koper een positief advies op het bouwplan heeft verkregen. Verkoper zal toestemming verlenen als koper kan aantonen dat het eerdere transport leidt tot oplossing van het vorenbedoelde financieringsprobleem. Aan het verlenen van toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
3. Indien koper het verkochte niet binnen twaalf weken afneemt terwijl aan alle voorwaarden uit lid 1 is voldaan, is sprake van een toerekenbare tekortkoming van koper jegens OBS en de gemeente Delft. Koper is in dat geval een direct opeisbare eenmalige boete van 10% van de koopprijs verschuldigd, zulks onverminderd de verplichting van koper om de verplichtingen van deze Overeenkomst na te leven en onverminderd de rechten van OBS en de gemeente Delft uit hoofde van deze Overeenkomst en/of de wet, waaronder het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding.
4. De levering zal geschieden bij akte te verlijden door één van de notarissen van **Westvest**

Notarissen te Delft, Westvest 38, postbus 2823, 2601 CV Delft (tel 015-219.19.99, e-mail: info@westvest-notarissen.nl), dan wel een waarnemer, in deze akte ook te noemen: de notaris.

5. De gemeente Delft staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en overdracht van het verkochte ten tijde van het passeren van de akte van levering.

Artikel 5. Kosten en belastingen

1. Partijen beogen dat ter zake van de levering van het verkochte omzetbelasting is verschuldigd aangezien het verkochte een bouwterrein is, dat niet als bedrijfsmiddel is gebruikt in de zin van artikel 11 lid 1 letter a en lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De omzetbelasting is voor rekening van koper en is in de koopprijs begrepen.
2. De gemeente Delft heeft rekening gehouden met een omzetbelastingtarief van 21%. Als dit tarief door de wetgever wordt aangepast zal het door koper te betalen bedrag dienovereenkomstig worden aangepast.
3. De notariële kosten voor de overdracht van het verkochte en de kadasterkosten terzake van de levering van het verkochte, waarin begrepen de kosten van kadastrale uitmeting, zijn voor rekening van de gemeente Delft.
4. De eventuele kosten van splitsing van het verkochte zijn voor rekening van koper. Koper dient, indien van toepassing, de (wijze van) splitsing zelf af te stemmen met de notaris.

Artikel 6. Betaling

1. Koper is verplicht het krachtens deze overeenkomst verschuldigde zodanig te voldoen dat de notaris daarover uiterlijk bij het ondertekenen van de akte van levering kan beschikken en in geval van voldoening per bank zodanig dat de rekening van de notaris niet later wordt gevalueerd dan per de datum van levering.
2. De gemeente Delft stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het verkochte geleverd wordt vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 7. Aanbetaling/bankgarantie/verzoek om uitstel

1. In afwijking van artikel 4 van de AV 2016 dient koper bij ondertekening van de onderhavige Overeenkomst dan wel binnen vier weken na ondertekening van de Overeenkomst een aanbetaling aan de gemeente Delft te doen ten bedrage van 10% van de koopprijs (inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting). De gemeente Delft zal koper na ontvangst van de door koper ondertekende Overeenkomst daartoe een factuur sturen.
2. In plaats van de hiervoor genoemde aanbetaling kan koper binnen de hiervoor in lid 1 gestelde termijn een door een in Nederland gevestigde kredietinstelling als bedoeld in artikel 52 van de Wet toezicht kredietwezen 1992 afgegeven, schriftelijke garantie doen stellen voor een bedrag als vermeld in lid 1.

Deze garantie moet onvoorwaardelijk zijn en de clause bevatten dat de desbetreffende garant op eerste verzoek van de gemeente Delft het bedrag van de garantie aan de gemeente Delft zal uitkeren. Zodra de levering van de grond heeft plaatsgehad, zal de bankgarantie worden geretourneerd.

3. Koper kan in plaats van een aanbetaling of bankgarantie ook kiezen voor uitstel van betaling van bovengenoemde 10% van de koopprijs (inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting), tegen een vergoeding van 5%.
4. Koper verplicht zich (hieronder aankruisen wat van toepassing is):
 - een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting, te weten een bedrag van € te zullen betalen binnen dertig dagen nadat voormeld bedrag aan koper is gefactureerd; koper is over het bedrag van de aanbetaling geen indexering verschuldigd bij afname van de grond;
 - een bedrag gelijk aan meer dan tien procent (10%) van de koopprijs inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting, te weten een bedrag van €..... te zullen betalen binnen dertig dagen nadat voormeld bedrag aan koper is gefactureerd; koper is over het bedrag van de aanbetaling geen indexering verschuldigd bij afname van de grond;
 - een bankgarantie te stellen ten bedrage van tien procent (10%) van de koopprijs, en verkoper daarvan een bankafschrift te sturen; koper is over het bedrag van de bankgarantie wel indexering verschuldigd bij afname van de grond;
 - dat hij niet tien procent (10%) van de koopprijs vooruitbetaalt en dat hij, koper, verzoekt om uitstel van betaling. Koper is ermee bekend en gaat ermee akkoord dat het bedrag gelijk aan tien procent (10%) rentedragend wordt tegen vijf procent (5%) op jaarbasis met ingang van de datum van ondertekening van deze Overeenkomst tot en met de datum van levering.

Artikel 8. Staat van het verkochte

1. OBS en de gemeente Delft garanderen ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst dat:
 - door de gemeente Delft of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
 - onteigening van de onroerende zaken niet is aangezegd;
 - op het verkochte geen andere lasten rusten dan de gebruikelijke, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
 - ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen bestaan ten opzichte van derden wegens aanbiedingsplicht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;

- er geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend is van het verkochte
 - als Rijksmonument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988,
 - tot beschermd dorps- of stadsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van gemelde wet,
 - door de gemeente of de provincie als beschermd monument of beschermd dorps- of stadsgezicht.
- 2. Het verkochte zal aan koper worden overgedragen met alle bij het verkochte behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en dienende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, eventuele overige belemmeringen en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3. Het verkochte wordt bouwrijp geleverd. In afwijking van artikel 23 van de AV 2016 is in het Kavelpaspoort aangegeven wat Partijen onder bouwrijp verstaan.
- 4. Indien de gemeente Delft het verkochte niet uiterlijk **xxx** bouwrijp hebben gemaakt, zal de koopprijs niet worden geïndexeerd.

Artikel 9. Informatieplicht OBS en gemeente Delft, onderzoeksplicht koper

1. OBS en de gemeente Delft staan er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hen ter kennis van koper behoren te worden gebracht.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren voor zijn risico komt.

Artikel 10. Feitelijke levering, overdracht aanspraken

1. De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vinden plaats bij de ondertekening van de akte van levering. Vanaf die datum komen alle baten, lasten en verschuldigde retributies van het verkochte voor rekening van koper.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal plaatsvinden geheel vrij van huur, pacht, en/of andere aanspraken tot gebruik, ongevorderd en niet in gebruik bij derden, behoudens hetgeen hierover in artikel 19 is opgenomen.

Artikel 11. Risico-overgang

1. Het verkochte is met ingang van de feitelijke levering als bedoeld in artikel 10 voor risico van koper.
2. Indien het verkochte vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de gemeente Delft verplicht koper daarvan onverwijld in kennis te stellen en is deze Overeenkomst

van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken nadat koper in kennis is gesteld, maar in ieder geval vóór het in artikel 4 genoemde moment van levering koper niettemin uitvoering van de onderhavige Overeenkomst verlangt, in welk geval de gemeente Delft aan koper zal overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen totale koopprijs – alle rechten, welke de gemeente Delft ter zake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde jegens derden kan doen gelden, tenzij koper de gemeente Delft in de gelegenheid stelt de schade, voor rekening van de gemeente Delft, vóór het in artikel 4 genoemde moment van levering dan wel binnen een nader te bepalen redelijke termijn nadat de schade is ontstaan, te herstellen. De juridische levering zal alsdan – zo nodig – worden opgeschort tot uiterlijk de dag, volgende op die, waarop die termijn is verstreken. Indien binnen deze termijn het herstel niet naar behoren plaatsvindt, heeft koper alsnog het recht deze Overeenkomst te ontbinden. Maakt koper geen gebruik van dit recht, dan zal de juridische levering worden opgeschort totdat de schade naar behoren is hersteld.

Artikel 12. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

1. Indien meerdere personen blijkens het voorblad van deze overeenkomst als koper tot deze overeenkomst zijn toegetreden, dan is elk hunner hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de bij deze overeenkomst horende verplichtingen; deze verplichtingen zijn ondeelbaar.

Artikel 13. Publiekrechtelijke positie van de gemeente Delft

1. Het in deze Overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente Delft onverlet. Publiekrechtelijk handelen van de gemeente Delft vormt nimmer een tekortkoming van de gemeente Delft bij de uitvoering van deze Overeenkomst. Onder publiekrechtelijk handelen wordt verstaan: handelen krachtens de publiekrechtelijke wetgeving c.q. – voorschriften.

Artikel 14. Aanvraag omgevingsvergunning, start bouw, recht op teruglevering

1. Koper dient uiterlijk **14 maanden** na het tekenen van deze Overeenkomst een ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen te hebben ingediend ten behoeve van de realisatie van het bouwplan. Ingeval deze termijn niet gehaald dreigt te worden, kan koper OBS verzoeken om in te stemmen met een verlenging van deze termijn. OBS zal deze toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Ingeval de hier bedoelde vergunningaanvraag niet, niet tijdig (dat wil zeggen niet conform de in deze Overeenkomst afgesproken (al dan niet verlengde) termijn) of niet conform de bepalingen van dit artikel wordt ingediend zijn OBS en de gemeente Delft bevoegd om deze Overeenkomst tussentijds te beëindigen.
2. De ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning dient volledig te voldoen aan het

door OBS geaccepteerde ontwerp (inclusief indien van toepassing de door OBS geformuleerde aandachtspunten) en aan de randvoorwaarden zoals vastgelegd in het Kavelpaspoort (bijlage 3), tenzij OBS uitdrukkelijk schriftelijk toestemming heeft gegeven op afwijkingen hiervan. De aanvraag zal voorts in overeenstemming zijn met de in lid 3 bedoelde acceptatie door OBS van de stukken.

3. Voorafgaand aan de indiening van de omgevingsaanvraag zullen de stukken (waaronder het bouwplan) door koper aan OBS ter toetsing en acceptatie worden voorgelegd. Daarbij zal koper aantonen dat de aanvraag volledig voldoet aan de in lid 2 genoemde voorwaarden, tenzij OBS uitdrukkelijk schriftelijk toestemming heeft gegeven op afwijkingen hiervan. Koper verplicht zich om mee te doen met het proces van toetsing en kwaliteitsborging door PlanGarant, of een vergelijkbare gecertificeerde instantie, dat door verkoper is georganiseerd. Koper zal bij de verlening van de omgevingsvergunning hiertoe een factuur van Plangarant c.q. gecertificeerde instantie ontvangen en betalen. De hoogte van deze factuur is gelijk aan de legeskorting die koper ontvangt van de gemeente Delft bij het aanvragen en verlenen van de omgevingsvergunning. Koper zal het gebouw verplicht onder garantie laten bouwen door een gecertificeerde aannemer die werkt onder het keurmerk van Stichting garantiewoning.
4. Na realisatie van het bouwplan dienen de leden van koper gedurende minimaal twee jaar de kavel **c.q. woning** zelf te bewonen dan wel zelf te gebruiken. Gedurende deze termijn van twee jaar is het de leden van koper, zonder schriftelijke goedkeuring van OBS, niet toegestaan om de kavel **c.q. woning** te vervreemden of te verhuren zonder er zelf te wonen/gebruiken. Deze verplichting zal bij de akte van levering als een kwalitatieve verplichting met een boetebepaling van **€ 35.000,- per kavel c.q. woning** aan de leden van koper worden opgelegd.
5. Koper is zich ervan bewust dat het verkochte naast de spoortunnel ligt en dat dit mogelijk betekent dat koper voor eigen rekening en risico nadere maatregelen moet treffen om het bouwplan op het verkochte te kunnen realiseren.
6. Indien koper niet binnen **36 maanden** na het ondertekenen van deze Overeenkomst het bouwplan op de kavel heeft gerealiseerd, heeft de gemeente Delft het recht op teruglevering van het verkochte door koper tegen de in deze Overeenkomst genoemde koopprijs en onder de in deze Overeenkomst genoemde voorwaarden ten aanzien van bodemgeschiktheid, welk recht alle andere rechten van de gemeente Delft uit hoofde van deze Overeenkomst en/of de wet onverlet laat (waaronder het recht op ontbinding en verrekening). Het intellectueel eigendom van het ontwerp voor het verkochte zal samen met de teruglevering van het verkochte overgaan op de gemeente Delft.
7. Indien koper de in lid 6 van dit artikel genoemde termijn niet dreigt te halen, treden Partijen eerst in overleg met elkaar om tot een oplossing te komen.

Artikel 15. Spelregels/bouwkundige aansluitingen

1. Koper is er mee bekend dat voor de kavels van de Velden 2.1, 2.2, 2.4 en 2.5 van het Van Leeuwenhoekkwartier Noord door verschillende eigenaars aannemingsovereenkomsten worden aangegaan met (verschillende) aannemers die op die locatie gebouwen zullen realiseren. Er kan derhalve sprake zijn van het individueel uitvoeren van de hei- en funderingswerkzaamheden en, indien van toepassing, het zelfstandig in overleg treden met de eigenaren van de naastgelegen kavel inzake de eventuele bouwkundige aansluiting van de zijgevel.
2. Indien koper zijn kavel wil afgraven dan wel wil ophogen, is hij verplicht voor eigen rekening en risico afdoende maatregelen te treffen om ervoor te zorgen dat de naastgelegen kavel en de naastgelegen openbare ruimte hier geen hinder van ondervindt.
3. Koper is verplicht met eigenaren van de naastgelegen kavel af te stemmen over de bouwkundige aansluitingen en om te komen tot een voor eenieder werkbare uitvoeringssituatie. Koper heeft het recht en is verplicht te gedogen en medewerking te verlenen aan het realiseren van de bouwkundige aansluiting van de zijgevel van het te realiseren gebouw met de zijgevel van het naastgelegen bouwkegel op de wijze zoals is omschreven in onderstaande "spelregels bouwkundige aansluitingen", waarbij in alle situaties geldt dat rekening wordt gehouden met elkaars belangen.
4. Op basis van het Kavelpaspoort kan zich in bouwkundig opzicht een viertal situaties voordoen:
 - 1) Kaveleigenaar bouwt minder diep dan de maximale diepte;
 - 2) Kaveleigenaar bouwt op de begane grond (een uitbouw) dieper dan de naastgelegen kavel;
 - 3) Kaveleigenaar bouwt minder hoog dan de maximale hoogte en 1 (of 2) aangrenzende gebouw(en) wordt (worden) hoger gebouwd;
 - 4) Kaveleigenaar breidt in een later stadium uit (in hoogte en/of diepte).

De bijbehorende spelregels luiden, per situatie:

- 1) De eigenaar van een gebouw die minder diep dan de maximale diepte wil bouwen dient op zijn terrein de constructie van de bouwmuur van het gebouw naast hem tot de maximale diepte toe te staan in het verlengde van zijn eigen zijmuur, waarbij de bouwkundige mogelijkheden van de eigenaar om later ook dieper dan de maximale diepte te bouwen niet onevenredig worden beperkt;
- 2) De eigenaar van een gebouw die een uitbouw dieper wil bouwen dan de naastgelegen kavel dient dit diepere deel van het gebouw geheel op eigen terrein te realiseren;
- 3) De eigenaar van een gebouw die lager bouwt dan het (de) aangrenzende gebouw(en) staat afwerking van de buitengevel van het (de) aangrenzende gebouw(en) op zijn kavel toe;
- 4) Indien een gebouw later wordt uitgebreid (in hoogte of diepte), staat de eigenaar van het naastgelegen gebouw dit (binnen de grenzen van het kavelpaspoort) toe. Als het aangrenzende gebouw een hoger/dieper gebouw is, staat eigenaar toe dat gebruik wordt gemaakt

van de bestaande constructie van het hogere/diepere gebouw. Alle kosten zijn voor de eigenaar van het gebouw die wil uitbreiden.

Afwijkingsregel:

Door kopers van naast elkaar gelegen kavels kan in onderling overleg worden afgeweken van bovenstaande spelregels, zolang dit tussen hen schriftelijk wordt vastgelegd en wordt voldaan aan het Kavelpaspoort, tenzij OBS uitdrukkelijk schriftelijk toestemming heeft gegeven op afwijkingen hiervan.

Artikel 16. Uitvoering bouwplan verkochte

1. Partijen overleggen zoveel en zo vaak als nodig met elkaar over de diverse werkzaamheden in het gebied. Koper neemt verplicht deel aan het kopersoverleg van de eigenaren van de Velden 2.1, 2.2, 2.4 en 2.5 en kan zich hierin desgewenst laten vertegenwoordigen.
2. OBS zal in de nabijheid van het verkochte een terrein aanwijzen dat gebruikt kan worden als opslag voor bouwmaterialen. OBS zal daarnaast zorgen voor (een) voldoende bouwweg(en) zodat koper zijn bouwplan op het verkochte kan realiseren.
3. Koper zal (zoveel mogelijk) op eigen terrein een bouwplaats inrichten. Koper is verantwoordelijk voor de veiligheid op de bouwplaats, het verkochte en de (verkeers)veilige logistiek daar naartoe. Koper committeert zich door ondertekening van deze Overeenkomst aan het bouwlogistiek plan dat door OBS is opgesteld en indien nodig nog nader zal worden uitgewerkt (bijlage 4).
4. Koper is bevoegd een sonderingsonderzoek uit te laten voeren voordat de levering van het verkochte heeft plaatsgevonden. Koper dient dit moment in overleg met OBS af te stemmen.

Artikel 17. Achterstraat

1. In het middengebied van de Velden 2.2 en 2.3 wordt een gezamenlijke straat gerealiseerd door een derde partij die zowel voor auto's (parkeerbewegingen) als voetgangers toegankelijk is. Deze straat zal gezamenlijk eigendom worden van de kaveleigenaren van Veld 2.3 en de bewoners van Veld 2.2 (ieder veld voor de helft). Boven deze straat zal een terras worden gerealiseerd door deze derde partij, waarvoor constructieve steunkolommen/wanden zullen komen in de gronden van de kaveleigenaren van Veld 2.3.
2. Voor het terras en de steunkolommen/wanden hiervan zullen erfdienstbaarheden worden gevestigd ten laste van de kaveleigenaren van Veld 2.3 en ten behoeve van de bewoners van Veld 2.2. Kopers gaan hiermee uitdrukkelijk akkoord. De kaveleigenaren van Veld 2.3 kunnen in overleg met deze derde/ de bewoners van Veld 2.2 gebruik maken van de constructieve steunkolommen/wanden van deze derde ten behoeve van de realisatie van een eigen dek of

overkapping en/of aanbrengen van beplanting of andere decoratieve zaken. Hiervoor zal OBS afspraken maken met deze derde partij en dit zal worden vastgelegd via de Vereniging van Eigenaren van de gezamenlijke achterstraat.

2. Koper is samen met de overige eigenaren verantwoordelijk voor het gebruik, beheer en onderhoud/instandhouding van de achterstraat. Het is aan de gezamenlijke eigenaren om te bepalen hoe overleg over het, gebruik, beheer en onderhoud/instandhouding van de achterstraat (incl. verlichting en automatisch hekwerk) wordt gevoerd en om afspraken te maken over het gebruik, onderhoud en instandhouding van de constructieve steunkolommen/wanden van het terras en het terras zelf. Deze zaken zullen via de Vereniging van Eigenaren worden geregeld tussen de kaveleigenaren van Veld 2.3 en bewoners van Veld 2.2. OBS zal dit proces in gang zetten en faciliteren. Na de oprichting van de VvE en het vaststellen van het daarbij behorende reglement, statuten en huisregels, zijn de gezamenlijke eigenaren verantwoordelijk voor het vervolg en hebben OBS en de gemeente Delft geen rol meer hierin.

Artikel 18. Boetebepaling

1. Koper is aan de gemeente Delft een direct opeisbare eenmalige boete ten bedrage van 10% van de koopprijs verschuldigd, indien koper niet voldoet aan de verplichtingen genoemd in artikel 14 lid 1, lid 2 en lid 3, zulks onverminderd de verplichting van koper om de verplichtingen van deze Overeenkomst na te leven en onverminderd de rechten van de gemeente Delft en OBS uit hoofde van deze Overeenkomst en/of de wet, waaronder het vorderen van nakoming, ontbinding en/of schadevergoeding en/of teruglevering van het verkochte op de voet van het bepaalde in artikel 14 lid 6.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde boete is direct opeisbaar zonder rechterlijke tussenkomst en wordt verbeurd na aangetekende brief van de gemeente Delft en OBS met ingebrekestelling en verloop van een redelijke termijn waarbinnen koper niet alsnog is nagekomen.
3. Indien koper, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende 14 kalenderdagen nalatig is of blijft in de nakoming van de in lid 1 van dit artikel genoemde verplichting, kunnen de gemeente Delft en OBS deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan koper. Een dergelijke ontbinding laat het recht van de gemeente Delft en OBS op schadevergoeding en de boete onverlet.

Artikel 19. Kwalitatieve verplichtingen

1. De verplichtingen uit hoofde van artikel 14, 15 en 16 van deze Overeenkomst zullen bij de akte van levering van het verkochte worden gevestigd als bedingen met kwalitatieve werking en zullen als zodanig overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn dan eveneens aan deze

verplichtingen gebonden.

Artikel 20. Erfdienstbaarheden

1. Partijen komen bij dezen overeen dat verkrijgers van een kavel in de Velden 2.3 en 2.2 van het Van Leeuwenhoekkwartier Noord of door die verkrijgers aan te wijzen derden ten behoeve van de realisatie van de bouwplannen op die kavel(s) toegang verkrijgen tot het verkochte en dan wel zodanig dat aan het verkochte zo min mogelijk overlast wordt veroorzaakt en dat een en ander plaatsvindt na overleg met de eigenaar van de kavel waarvan gebruik wordt gemaakt. Eventuele schade die wordt toegebracht zal door de verkrijgers van de kavels onderling moeten worden vergoed. De gemeente Delft/OBS zullen hier geen partij bij zijn. Koper verklaart uitdrukkelijk met het vorenstaande akkoord te gaan, mede omdat deze bepaling ook in zijn belang is opgenomen en omdat het wederzijds gebruik van elkaars grond voor de realisering van de bouwplannen in het Van Leeuwenhoekkwartier Noord noodzakelijk is.
2. Aangezien het verkochte is gelegen in Veld 2.3 van het Van Leeuwenhoekkwartier Noord te Delft en koper op het verkochte voor zijn rekening en risico en naar zijn wensen een bouwplan laat bouwen en op de aan het verkochte grenzende kavel ook een bouwplan zal worden gerealiseerd in opdracht en voor rekening en risico van de verkrijger(s) van die aangrenzende kavel, kan verkoper niet bij voorbaat een afspraak maken over mogelijke erfdienstbaarheden, omdat dit wordt overgelaten aan de diverse verkrijgers in de Velden 2.3 en 2.2. Wel wordt bij dezen tussen verkoper en koper afgesproken dat zullen worden verleend, aanvaard en bij de akte van levering gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de aan het verkochte grenzende kavel en/of ten behoeve en ten laste van alle (zelfbouw)kavels in de Velden 2.3 en 2.2 van het Van Leeuwenhoekkwartier Noord:
 1. **de erfdienstbaarheid van afvoer van fecaliën en huishoudwater**
inhoudende de verplichting van het dienend erf de aan te brengen putten en leidingen naar het gemeenteriool te dulden, indien er voor het heersend erf geen redelijk alternatief bestaat dan deze via het dienend erf te laten lopen.
 2. **een erfdienstbaarheid van nutsvoorzieningen**
inhoudende de verplichting van het dienend erf tot het dulden van het aanleggen, hebben, onderhouden en vervangen van nutsvoorzieningen, indien er voor het heersend erf geen redelijk alternatief bestaat dan deze via het dienend erf te laten lopen.
 3. **de erfdienstbaarheid van drainage**
inhoudende de verplichting van het dienend erf om te dulden, dat in het dienend erf (een) onder de opstallen te leggen drainageleiding(en) met bijbehorende doorspoelputten in de tuin en/of in het voetpad dat zich bevindt tussen de woningen en deel uitmaakt van deze desbetreffende dienende erven, wordt/worden aangelegd, gehouden, onderhouden en vervangen.

De erfdiensbaarheid wordt gevestigd onder de verplichting voor de eigenaren van de dienende erven tot onderhoud van deze leiding(en), welk onderhoud voor gezamenlijke rekening van deze eigenaren zal worden verricht. Handelingen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de leiding(en) kunnen plaatsvinden indien daartoe besloten is door een meerderheid van de eigenaren, zulks onverminderd de draagplicht van iedere afzonderlijke eigenaar;

4. de erfdiensbaarheid van achterstraat en in- en overbouw ten behoeve van terras inhoudende de verplichting van de dienende erven (kavels Veld 2.3) te dulden dat over de achterstraat waarvan een gedeelte is gelegen op het verkochte, wordt gegaan vanuit de achtertuin van de heersende erven (kavels Veld 2.2) naar de openbare weg en omgekeerd. De achterstraat mag worden betreden met gemotoriseerde voertuigen, te voet of met een fiets, kruiwagen of dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand.

Het is in ieder geval verboden (opsomming is niet limitatief):

- de achterstraat te blokkeren, waaronder begrepen het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, dan wel de vrije doorgang te belemmeren;
- toegangspoortjes/-hekjes tot de tuin over de achterstraat te laten scharnieren;
- handelingen te verrichten en/of beplanting aan te brengen waardoor beschadigingen en dergelijke kunnen ontstaan aan de zich in de achterstraat bevindende rioleringen en/of leidingen.

De aanleg van de verlichting en het automatische hekwerk en het onderhoud/instandhouding van de achterstraat (inclusief de verlichting en het automatische hekwerk), waaronder de zich in de achterstraat bevindende straatkolken, is voor rekening van alle heersende en dienende erven. Deze opsomming is niet limitatief.

Voorts inhoudende de verplichting van het dienende erf (kavels Veld 2.3) te dulden dat het bij het heersende erf (kavels Veld 2.2) behorende terras gedeeltelijk in de grond van het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende terras behorende leidingen (gedeeltelijk) in het dienende erf zijn aangebracht, met inbegrip van de funderingen en/of constructieve steunkolommen/wanden hiervoor.

De navolgende erfdiensbaarheden worden thans expliciet niet tussen verkoper en koper overeengekomen, omdat de mogelijke afwijking van het burenrrecht door koper met de verkrijger(s) van de buurkavel nader besproken dient te worden;

5. de erfdiensbaarheden van licht en uitzicht

inhoudende de verplichting van het dienend erf te dulden, dat de op het heersend erf te bouwen opstallen ramen en lichten hebben op een kortere afstand van het dienend erf dan in de

wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

6. de erfdienstbaarheid van in- en overbouw

inhoudende de verplichting van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht, met inbegrip van de funderingen voor een toekomstige uitbouw van de woning conform de meerwerkoptielijst alsmede de overstekken van de dakkapellen;

7. de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering

inhoudende de verplichting van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers enzovoorts van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht.

Artikel 21. Ontbindende voorwaarden voor koper

1. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarden:
 - a. dat koper uiterlijk binnen drie maanden nadat de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de door koper gekochte kavel onherroepelijk is geworden, voor de financiering van de kavel en het daarop te bouwen bouwplan een hypothecaire geldlening verkrijgt, zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen;
 - b. dat koper die een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf waardoor hij het recht om deze koopovereenkomst zonder opgave van redenen te ontbinden op grond van het bepaalde in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, daarop een beroep doet.

Koper verklaart hiertoe dat op de datum van ondertekening door hem van deze Overeenkomst, inclusief bijlagen, deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één (1) kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende Overeenkomst aan koper, heeft koper het recht deze Overeenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als datum van ontbinding geldt de datum waarop koper de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.
2. Indien één van de in lid 1 genoemde voorwaarden niet wordt vervuld heeft koper het recht, bij aangetekende brief met bericht "handtekening retour" te verzenden aan de verkoper uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van deze Overeenkomst van verkoop en koop in te roepen, waardoor de Overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.

De eventueel door koper betaalde aanbetaling en betaalde optievergoeding zal alsdan aan koper worden gerestitueerd. Deze terugbetaling zal plaatsvinden binnen dertig dagen nader de gemeente Delft aan koper een credit-factuur heeft verzonden.

3. Voor een geslaagd beroep op de niet-ervulling van de voorwaarde zoals genoemd in lid 1 sub a van het onderhavige artikel, dient koper 1 afwijzingsbrief van een te goeder naam bekend staande financiële instelling te overleggen. De verklaring dient op naam van koper te staan (indien twee kopers, dan ten name van beide kopers) en dient de aangevraagde hoogte van de lening te benoemen (welke overeen moet komen met de koopprijs uit deze Overeenkomst en de losse door koper aan te gane aannemingsovereenkomst(en) samen plus eventuele bouwrente en/of meerwerkkosten waarop eventueel eigen middelen in mindering kunnen worden gebracht).
4. Koper verplicht zich al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in de lid 1 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het intropen van ontbinding als bedoeld in lid 2 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichting ten grondslag ligt, zal deze Overeenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal koper aan OBS/gemeente als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom. Het intropen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief.

Artikel 22. Beëindiging Overeenkomst

1. Deze Overeenkomst eindigt zodra geen van partijen daaraan nog enig recht kan ontlennen.

Artikel 23. Ontbinding Overeenkomst

1. Partijen zijn over en weer gerechtigd om deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekende brief te ontbinden, indien één van hen zodanig tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze Overeenkomst dat van de andere partijen redelijkerwijs niet kan worden verlangd dat deze de Overeenkomst laat voortduren. Voor zover nakoming niet blijvend onmogelijk is of uit een mededeling van de andere Partij blijkt dat zij in de nakoming van haar verplichting(en) zal tekortschieten, ontstaat het recht op ontbinding van deze Overeenkomst eerst nadat de tekortschietende Partij bij aangetekende brief in gebreke is gesteld waarbij een termijn van tenminste 14 dagen en maximaal drie maanden voor de nakoming is gesteld en nakoming binnen deze termijn uitblijft.
2. Bij ontbinding van deze overeenkomst op grond van tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete verbeuren gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom van het verkochte onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van ver-

haal. De gemeente Delft is gerechtigd om in dit geval de bankgarantie in te roepen dan wel de betaalde aanbetaling te houden.

Artikel 24. Contractwijzigingen

1. Wijzigingen van casu quo aanvullingen op deze Overeenkomst hebben na ondertekening van deze Overeenkomst slechts rechtskracht nadat deze schriftelijk zijn vastgelegd en door Partijen rechtsgeldig zijn ondertekend.

Artikel 25. Contractovername

1. Het is koper niet toegestaan haar uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van OBS en de gemeente Delft geheel of gedeeltelijk aan derde(n) over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon. OBS en de gemeente Delft zijn bevoegd aan deze toestemming (financiële) voorwaarden te verbinden. Daaronder is in elk geval begrepen de voorwaarde dat een overnemende partij te goeder naam en faam bekend staat en voldoende waarborgen biedt voor een juiste en tijdige nakoming van deze Overeenkomst.
2. Directe of indirecte wijziging in de zeggenschap over de door koper gedreven onderneming, waaronder vervreemding of bezwaring van aandelen in het kapitaal van koper of van de aandelen en het kapitaal van degene die de aandelen en het kapitaal van koper houdt, is behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van OBS en de gemeente Delft niet toegestaan. OBS en de gemeente Delft zullen haar toestemming als hiervoor bedoeld niet op onredelijke gronden mogen onthouden. Deze toestemming zal in ieder geval niet door OBS en de gemeente Delft worden onthouden, indien koper zorgdraagt voor een - naar het redelijk oordeel van OBS en de gemeente Delft - adequate vervangende zekerheid voor de nakoming van haar uit hoofde van deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.
3. Koper stemt op voorhand in met een eventuele toekomstige overname door de gemeente Delft van de rechtsverhouding van OBS jegens koper uit hoofde van deze Overeenkomst.

Artikel 26. Toepasselijk recht

1. Op deze Overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Artikel 27. Geschillen

1. Partijen zullen altijd eerst trachten in onderling overleg een eventueel geschil in der minne op te lossen. Indien een dergelijk overleg onverhoopt niet tot overeenstemming leidt en zulks schriftelijk door de ene Partij aan de andere partijen is bevestigd, dan is sprake van een ge-

schil als bedoeld in dit artikel. Voor geschillen van publiekrechtelijke aard met betrekking tot deze Overeenkomst zijn de reguliere bezwaar- en beroepsprocedures van toepassing.

2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel zullen alle geschillen die tussen Partijen mochten rijzen naar aanleiding van de interpretatie of de uitvoering van deze Overeenkomst ter beslechting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Den Haag.

Artikel 28. Slotbepalingen

1. De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn on-deelbaar. Indien één of meer bepalingen van deze Overeenkomst of van één van de bijlagen onverbindend zou blijken te zijn, dan blijven de overige bepalingen van deze Overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen van kracht. In plaats van de niet verbindende bepaling geldt alsdan als tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het meest na-dert aan dat wat Partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepa-lingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

Artikel 29. Overwegingen, rangregeling, bijlagen

1. De overwegingen maken een integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.
2. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen deze Overeenkomst en de bijlagen prevaleert de in-houd van deze Overeenkomst.
3. De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Bijlage 1: Tekening kavel VLK Noord, d.d. 27 januari 2018

Bijlage 2: AV 2016

Bijlage 3: Kavelpaspoort Van Leeuwenhoekkwartier Noord Zelfbouwveld 2.3, versie decem-ber 2017 en het daarbij behorende Addendum d.d. 11 januari 2018

Bijlage 4: Bouwlogistiek plan

Aldus opgemaakt te Delft op xxx,

Koper:

Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft B.V. en de
gemeente Delft:

d.d.

d.d.

.....

I.F.M. Hermans MBA
Directeur

Paraaf Koper

Paraaf OBS en de gemeente Delft