

## Bijlage conform artikel 21 van de koopovereenkomst

### **Bijzondere bepalingen/verplichtingen op grond van de anterieure overeenkomst met de gemeente Castricum.**

Op grond van de door de ontwikkelaar met de gemeente Castricum gesloten anterieure overeenkomst zullen de volgende (bijzondere) bepalingen aan koper worden opgelegd in de akte van levering van het verkochte:

(begin aanhaling)

*“1.32 **Ambitiedocument Programma Klimaat 2021-2025, versie 3-8-2020:** door de gemeente Castricum vastgestelde beleidsnota met klimaatdoelstellingen en -uitgangspunten van de BUCH-gemeenten waaruit Partijen ter inspiratie zullen putten bij de realisatie van het Plan.*

*(...)*

*9.4 Eigenaren die het aangaat zijn verplicht om, als onderdeel van het Doorlopend landschap en overeenkomstig het Landschapsinrichtingsplan (LIP) als aangehecht in bijlage 5, voor eigen rekening en risico een zogenaamd “Groen Tapijt” aan te (laten) leggen binnen de Particuliere buitenruimte. Het Groen Tapijt bestaat uit:*

*- duinbeplanting;*

*- (keer)muren en afscheidingen;*

*- bomen, waarbij Eigenaren gehouden zijn voorafgaand aan de bepalingen een bomen effect analyse (BEA) uit te voeren conform de eisen uit het handboek Bomen als bedoeld in artikel 1.30 van deze overeenkomst. Eigenaren zullen de maatregelen die volgen uit de BEA delen met de gemeente en implementeren.*

*(...)*

*9.7 Eigenaren die het aangaat zijn verplicht de Particuliere buitenruimte en het Doorlopend landschap daarbinnen gezamenlijk met de Ontwikkelaar structureel te onderhouden en te beheren en daartoe een beheer- en onderhoudsplan met periodieke onderhoudsverplichtingen op te stellen.*

*9.8 Eigenaren zijn verplicht om ten aanzien van het beheer en onderhoud als bedoeld in het vorige lid van dit artikel in ieder geval de volgende uitgangspunten te handhaven:*

*- het in stand houden van de hoogteprofielen,*

*- het vervangen van tot het landschap behorende kleine bouwwerken zoals gebouwde en natuurlijke erfafscheidingen;*

*- herplant van inboet (beplanting op hoogte houden van hetgeen daarover vermeld is in het landschapsinrichtingsplan (LIP)*

*- Het structureel beheren en onderhouden van de aanwezige beplanting en bomen conform het landinrichtingsplan (LIP) als aangehecht in bijlage 5, met nadrukkelijke inachtneming van hetgeen daarin is opgenomen in relatie tot watergeven (bewatering) en snoeien.*

- 9.9 *Eigenaren zijn verplicht om, met inachtneming van het bepaalde in het Handboek inrichting openbare ruimte op eigen terrein en binnen de Particuliere buitenruimte parkeerplaatsen aan te leggen overeenkomstig hetgeen daarover is opgenomen in artikel 14.7, het document Parkeerkoffers Noord – Zuid in bijlage 7 en het LIP als aangehecht in bijlage 5.*
- 9.10 *Eigenaren zijn verplicht om de in het vorige lid van dit artikel genoemde parkeerplaatsen voor eigen rekening en risico structureel te beheren en in stand te houden.*
- 9.11 *Vervallen.*
- 9.12 *Eigenaren zijn verplicht hun eigendomspercelen in te richten conform het LIP, BKP [toevoeging: Beeldkwaliteitsplan] en het bestemmingsplan.*
- (...)
- 9.14 *Eigenaren zijn verplicht eventuele schade aan de opgeleverde Openbare ruimte aan de Gemeente te herstellen dan wel te vergoeden voor zover deze een gevolg is van bouw- en aanlegactiviteiten op/aan hun kavel.*
- (...)
- 11.5 *Ontwikkelaar legt aan iedere koper van de door hem te verkopen woonkavels de verplichting op tot het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning binnen 2 jaar nadat de woonkavel feitelijk en juridisch aan een koper geleverd is op basis van een koopovereenkomst met gebruikelijke voorwaarden, alsmede verplichting om binnen 1 jaar na het verlenen van voornoemde onherroepelijke omgevingsvergunning aan te vangen met de bouw van een woning, een en ander op verbeurte van een direct opeisbare en invorderbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming ne/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW. Gemeente stelt Ontwikkelaar op het moment dat zij constateert dat hij zijn verplichting ingevolge dit artikel niet nakomt eerst in gebreke.*
- (...)
- 12.1 *Ontwikkelaar is in zijn hoedanigheid van (toekomstige) grondeigenaar verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 9.7 t/m 9.12, 9.14 en 11.5 van deze overeenkomst bij levering van een geheel of gedeelte van zijn eigendoms kavels of koopwoningen binnen het Exploitatiegebied, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht dan wel verlening daarop van een persoonlijk gebruiksrecht, aan de koper/nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in de bovengenoemde artikelen bepaalde in de akte van levering, vestiging van een beperkt recht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een opeisbare en invorderbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) ten behoeve van de Gemeente met een aanvullende boete van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) voor iedere dag dat de overtreding blijft voort bestaan met een maximum van € 100.000,-, met bevoegdheid voor Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW. Gemeente stelt Ontwikkelaar op het moment dat zij constateert dat hij zijn verplichting ingevolge dit artikel niet nakomt eerst in gebreke.*

- 12.2 *Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt de Ontwikkelaar zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de koper / nieuwe eigenaar of beperkt/persoonlijk gebruiksgerechtigden dat ook deze zowel het bepaalde in de onder lid 1 vermelde artikelen als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt of persoonlijk gebruiksgerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan. Het niet-nakomen van het vorenstaande geschiedt op verbeurte van een opeisbare en invorderbare boete van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW. Gemeente stelt Ontwikkelaar op het moment dat zij constateert dat hij zijn verplichting ingevolge dit artikel niet nakomt eerst in gebreke.*
- 12.3 *De voorwaarden genoemd in artikelen 9.9, 9.14 en 11.5 van deze overeenkomst hoeven niet meer te worden opgelegd nadat de te stichten bebouwing (woningen met toebehoren) en de terreininrichting gereed is, alsmede nadat de feitelijke en juridische levering van de Openbare ruimte aan Gemeente heeft plaatsgevonden.*

(...)

#### **Artikel 14 NUTS, ONTSLUITINGEN, AFVAL, PARKEREN**

(...)

14.7 (...)

c. *ten behoeve van de vrijstaande woningen worden 2 parkeerplaatsen per woning aangelegd op eigen grond, die onafhankelijk van elkaar toegankelijk zijn;*

(...)

f. *ten behoeve van de twee twee-onder-één kapwoningen (totaal 4 woningen) worden 2 parkeerplaatsen per woning aangelegd op eigen terrein;"*

(einde aanhaling)

Op grond van de door de ontwikkelaar met de westelijke eigenaren gesloten samenwerkingsovereenkomst zullen de volgende (bijzondere) bepalingen aan koper worden opgelegd in de akte van levering van het verkochte:

(begin aanhaling)

“6.2 *Alle afzonderlijke Eigenaren en de Ontwikkelaar verplichten zich jegens elkaar de aanvraag van Omgevingsvergunningen op geen enkele wijze te frustreren en komen daarom overeen dat zij noch publiekrechtelijke noch privaatrechtelijke belemmeringen zullen (doen) opwerpen tegen het aanvragen, afgeven en uitvoering geven aan enige Omgevingsvergunning. Het staat de Eigenaren evenmin vrij een verzoek om planschadevergoeding in te dienen. Deze bepaling geldt niet voor Omgevingsvergunningen die worden verleend in afwijking van de in de Anterieure overeenkomst vastgelegde uitgangspunten.*

6.3 *Indien een der partijen desondanks bezwaar indient en/of beroep instelt tegen een afgegeven Omgevingsvergunning of anderszins privaatrechtelijke en/of publiekrechtelijke*

*belemmeringen opwerpt, verbeurt de betreffende partij een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare, contractuele boete van € 100.000.--, welke verschuldigd is aan de aanvrager of houder van de Omgevingsvergunning en die het recht van deze aanvrager of houder om aanvullende schadevergoeding te vorderen onverlet laat. Indien een der partijen een verzoek om planschade indien verbeurt de betreffende partij een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare, contractuele boete van € 100.000.--, welke verschuldigd is aan de Ontwikkelaar.*

*(...)*

- 9.1 De Eigenaren verplichten zich ieder voor zich jegens de Ontwikkelaar bij de verkoop en levering van hun respectievelijke eigendommen in de leveringsakte dan wel splitsingsakte een derdenbeding ten behoeve van de Ontwikkelaar te doen opnemen, net zoals de Ontwikkelaar zich er op haar beurt toe verplicht jegens de Eigenaren. Het derdenbeding strekt tot bescherming van de nakoming de in deze onderhavige samenwerkingsovereenkomst opgenomen afspraken en kent daarom de navolgende inhoud.*
- 9.2 Iedere gehele en/of gedeeltelijke verkoop, overdracht, levering en/of bezwaring van, dan wel vestiging van welke zakelijke genotsrechten dan ook, als gevolg waarvan de Eigenaren en/of de Ontwikkelaar niet langer geheel vrij en onbezwaard over hun eigendom kunnen beschikken en derden daartoe een of meerdere hiervoor bedoelde rechten hebben verworven, dient te geschieden onder oplegging – bij wege van kettingbeding – van de inhoud van deze overeenkomst met de eventuele wijzigingen hierop door Partijen overeengekomen en wel zodanig dat ook de opvolgende verkrijgers gehouden zijn om deze verplichting aan hun rechtsopvolger(s) op te leggen.*
- 9.3 De hiervoor bedoelde oplegging dient te geschieden onder uitdrukkelijke aanvaarding door de verkrijger(s) van de inhoud van deze overeenkomst, zulks op verbeurte van een door de overtreder verschuldigde boete ter hoogte van € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro) en ten behoeve van de Ontwikkelaar in geval van overtreding door (een der) Eigenaren en ten behoeve van de Eigenaren in geval van overtreding door de Ontwikkelaar met een aanvullende boete van € 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) voor iedere dag dat de overtreding blijft voortbestaan met een maximum van € 100.000,-, met bevoegdheid voor diegene aan wie de boete toekomt om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen, met uitdrukkelijke uitsluiting van artikel 6:92 BW. Ontwikkelaar dan wel de Eigenaren stelt/stellen de overtreder op het moment dat zij constateert/constateren dat hij zijn verplichting ingevolge dit artikel niet nakomt eerst in gebreke.*

## **10 Beheerplan**

- 10.1 In aanvulling op hetgeen daartoe is opgenomen in de Anterieure Overeenkomst zullen Partijen een beheerplan opstellen voor de instandhouding van het collectieve landschap en het onderhouden van de bomen, struiken en duinbeplanting, in welk beheerplan in ieder geval de handhaving van de volgende uitgangspunten wordt geborgd:*
- het in stand houden van de hoogteprofielen;*
  - het vervangen van tot het landschap behorende kleine bouwwerken zoals natuurlijke erfafscheidingen;*
  - herplant van inboet (beplanting op hoogte houden van hetgeen daarover vermeld is in het Lip);*

- *het structureel beheren en onderhouden van de aanwezige beplanting en bomen conform het Lip dat als bijlage aan de AOK is gehecht*

(...)

## **12 Parkeren en gebruik bouwwegen**

12.1 *Tijdens de bouwfase zullen Partijen enkel op grond waarover zij vrij kunnen beschikken na realisering van het Exploitatiegebied parkeren en laten parkeren. Het is Partijen uitdrukkelijk niet toegestaan buiten dit (toekomstige) terrein roerende zaken te (laten) plaatsen.*

12.2 *Tijdens de bouwfase dienen de bouwwegen te allen tijde toegankelijk te blijven.”*

(einde aanhaling)

Daarnaast zullen nog de volgende bijzondere bepalingen/verplichtingen worden opgelegd:

### Erfdienstbaarheden

#### 1. Gevelopeningen/licht:

de verplichting om te dulden dat de volgens het huidige bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen, balkons, ramen en lichten hebben op kortere afstand van het eigen erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperking geldt.

#### 2. Overbouw:

de verplichting om te dulden dat bij de uitvoering van het huidige bouwplan eventueel (een) op een naastgelegen perceel te bouwen of gebouwde opstal(len) gedeeltelijk op zijn perceel is/zijn gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij deze woning behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht.

#### 3. Afvoer van water:

de verplichting om het overlopende water van de volgens het huidige bouwplan te bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

#### 4. Alle zodanige verplichtingen:

waardoor de toestand, waarin de woningen zich na afbouw van het bouwplan zullen blijken te bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft eventuele inbalking, inankering, gevelopeningen en toevoer van licht (behoudens de bevoegdheid tot het hebben van beplantingen in de tuin die niet bovenmatig veel licht wegnemen), fundering, het hebben van leidingen en voorzieningen, waaronder begrepen die voor een centraal antennesysteem en/of kabeltelevisie. Onder het vorenstaande is niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen en welke toestand niet geacht zal worden te zijn gewijzigd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de erven, onverminderd overigens de bepalingen der Wet, daaronder begrepen de regels van het burenrrecht.

### Nieuw kettingbeding

Indien en voor zover mogelijk verplicht koper zich tevens de hiervoor gevestigde erfdiensbaarheden (verplichtingen) onder 1 tot en met 4 opgenomen, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of

beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.

#### Kwalitatieve verplichting in verband met openbare voorzieningen

Partijen verklaren dat ten behoeve van de gemeente Castricum en/of eventueel betrokken nutsbedrijven aan koper worden opgelegd en door koper aanvaardt de navolgende (kwalitatieve) verplichting(en) als bedoelde in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek:

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

Verkoper verklaart de tegenover de verplichtingen staande rechten namens gemeente Castricum en/of eventueel betrokken nutsbedrijven te aanvaarden.