

## **LASTEN EN BEPERKINGEN**

**Concept 26-09-2023**

### **Vestiging kwalitatieve verplichting met boetebeding ten behoeve van de gemeente Voorne aan Zee**

#### **Kavels 15, 19 en 20**

##### **Verplichtingen koper,**

*Ten behoeve van de gemeente Voorne aan Zee worden aan de kopers van de onderscheiden bouw kavels de navolgende verplichtingen opgelegd:*

- 1. Koper is verplicht geen verandering te brengen in de aard en het beloop van het door de gemeente Voorne aan Zee aangelegde talud en geen schuttingen of andersoortige erfafscheidingen aan de waterzijde te plaatsen.*
- 2. De koper is verplicht vijf (5) meter grond vanuit de bovenkant van het talud vrij te houden ten behoeve van de schoonmaak van de bestaande sloot aan de\* \* (kavel 15,19 en 20 ).*
- 3. De sloot die gelegen is naast kavels 15, 19 en 20 is eigendom van het Waterschap Hollandse Delta.*
- 4. Koper realiseert zich dat de verordeningen van de gemeente Voorne aan Zee en de Keuren en overige beleidsregels van het Waterschap Hollandse Delta van toepassing zijn.*

##### **Overige verplichtingen koper (alle kavels)**

- 1. Koper is verplicht binnen drie maanden na de juridische levering de omgevingsvergunning aan te vragen.*
- 2. Koper is verplicht binnen zes maanden nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is met de bouw een aanvang te maken en deze binnen 18 maanden te voltooien.*
- 3. Koper dient zelf zorg te dragen voor aansluiting op de hoofdleidingen die door de nutsbedrijven in de bouwrijp fase zijn aangelegd. Hetzelfde geldt voor de aansluiting op het hoofdriool.*
- 4. Koper verplicht zich, op straffe van een boete van € 100.000,- om de op de grond te realiseren woning, gedurende vijf (5) jaar na datum notariële levering zelf te bewonen en niet te verkopen, behoudens schriftelijke ontheffing van de gemeente Voorne aan Zee. Ontheffing wordt enkel verleend bij zwaarwegende bijzondere persoonlijke omstandigheden van de koper die aangetoond dienen te worden met onderliggende bewijsstukken.*
- 5. Een verbod om, voor zover percelen aan elkaar grenzend zijn, over en weer binnen 2,5 meter uit de erfgrans te bouwen. Dit geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken. Indien dit verbod geschonden wordt, zijn/ is de aangrenzende(e) eigenaar(s) bevoegd hierop te handhaven*
- 6. De hiervoor vermelde bepalingen, waaronder het boetebeding behorend bij de kwalitatieve verplichting, alsmede de onderhavige bepaling, moeten bij iedere*

*vervreemding van het gekochte, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, en bij elke vestiging van een beperkt recht, waardoor het gebruik door anderen wordt verkregen, hetzij van het geheel, hetzij van een gedeelte, aan iedere opvolger in de eigendom of beperkt gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen en ten behoeve van de gemeente Voorne aan Zee worden aangenomen; bij iedere niet of niet-volledige nakoming van dit beding verbeurt de koper of de opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, die het hiervoor bepaalde overtreedt, ten behoeve van de gemeente Voorne aan Zee door het enkele feit van de niet- of niet volledige nakoming of overtreding, een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom, zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist.*

*7. De hiervoor vermelde bepalingen en de onderhavige bepaling zijn op alle verkrijgers van toepassing.*

*Bij elke verdere overdracht van het gekochte of bij vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van het gekochte door anderen wordt verkregen, moeten in elke akte van overdracht (of in elke akte waarbij het beperkt recht op het gekochte wordt gevestigd) deze bepalingen worden opgenomen en voor de verkrijger van toepassing worden verklaard, op straffe van een boete van 10% van de koopsom van het gekochte, verschuldigd ten bate van de gemeentekas door de overdragende partij die dit verzuimt (ingeval meerdere personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren) en te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorne aan Zee zonder dat enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.*

*Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat die overdragende partij ten minste één maand tevoren per aangetekende brief op dit verzuim is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd naar genoegen van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Voorne aan Zee is opgeheven.*

*8. Koper is zich ervan bewust dat de funderingspalen niet verwijderd zijn uit de grond, maar zijn afgekort op 2 meter onder maaiveldniveau. De gemeente Brielle, rechtsvoorganger van de gemeente Voorne aan Zee, heeft onderzoek gedaan naar deze situatie, de conclusie van dit onderzoek was dat het verwijderen van de funderingspalen de grondconditie in het plangebied zeer negatief zou beïnvloeden door het creëren van aanzienlijke loze grondvolumes waardoor een aanzienlijke grondwerking te verwachten is. De ligging van de palen zijn weergegeven op een coördinatenkaart in het kavelpaspoort.*

*9. Bij het heien van funderingspalen ontstaan trillingen, deze trillingen kunnen schadelijk zijn voor de bebouwing in de omgeving. De koper dient tijdens de heiwerkzaamheden te voorkomen dat er grensoverschrijdend trillingen worden veroorzaakt conform de SBR richtlijn 2017 A en B aan de belendingen. De koper dient tijdens de heiwerkzaamheden aan te tonen dat er voldaan wordt aan de voornoemde richtlijn. Door middel van het uitvoeren van trillingsmetingen, uitgevoerd conform de richtlijn SBR A-B 2017, kan direct worden bepaald of de optredende trillingen schade veroorzaken aan de omliggende belendingen.*

*In opdracht van de gemeente Voorne aan Zee is op basis van een aanname met veel voorkomende funderingswijze woningen een voorspelling trillingen opgesteld een z.g. Trillingsprognose.*

*In de trillingsprognose (R20AA027.001.PB\_trillingsprognose) wordt vermeld welke trillingen volgens SBR-richtlijn A toelaatbaar zijn bij het aanbrengen van heipalen. De trillingsprognose werd opgesteld om een zo goed mogelijke indicatie te verkrijgen van de trillingen die optreden bij het aanbrengen van prefab betonpalen met een afmeting van 290 mm x 290 mm.*

*Bij wijzigingen van paaltype, afmetingen, ect. zou een aanvullende trillingsprognose opgesteld moeten worden om de invloed van de trillingen te kunnen bepalen zodat men hiermee het bewuste funderingssysteem kan kiezen.*

*Deze informatie is opvraagbaar bij de gemeente Voorne aan Zee.*

*10. De koper is verplicht om de aanvoer van materieel en materialen via de tijdelijke aangelegde uitrit, welke aansluit op de Provinciale weg N 218, te laten gebeuren.*

*Transport dient onder de volgende voorwaarden te worden uitgevoerd:*

*- Bij transportbewegingen van zwaar vrachtverkeer verkeerregelaars inzetten.*

*- Principe van rechts in rechts uit dient te worden toegepast.*

*- Bij inzet verkeersregelaars ook de borden let op verkeersregelaars plaatsen*

*- Transport minimaal 5 werkdagen van te voren melden via Regio-Zuid@pzh.nl*

*Schade die voortvloeit uit een niet duidelijke nakomen hiervan, komen voor rekening van de koper.*

## **Volmacht**

*Verkoper en koper zullen een onherroepelijke volmacht aan iedere medewerker van Moerland Notaris, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, verlenen om medewerking te geven aan het zo nodig vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, ten behoeve van de (nuts)instellingen die daarom verzoeken voor onder andere de aanleg en instandhouding van werken in de meest algemene zin des woords, waaronder dus begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, gas en elektriciteit, in, op of boven – een gedeelte van – het aandeel in de mandelige zaak, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met bedoelde (nuts)instellingen is of wordt overeengekomen.*

*De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig zal oordelen.*

*De gevolmachtigde is bevoegd:*

*- van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen;*

*- deze volmacht aan een ander te verlenen.*

*Het vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte (zakelijke) rechten en dergelijke, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, zowel ten nutte als ten laste van de koper, als bedoeld in dit artikel, geeft de koper of diens rechtsopvolger geen recht op enige schadevergoeding van welke aard dan ook.*