




**CONTRACTOVERNEMING PARTICULIERE BOUWKAVEL  
IN HET PLAN LAARVELD FASE 3**

De ondergetekenden:

1. A.A. van Mensvoort, hoofd afdeling Ruimte en Economie  
te dezen handelend namens de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Weert**, gevestigd te Weert, kantoorhoudende te 6001 GS Weert, Wilhelminasingel 101, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 50320408 (correspondentieadres voor alle aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: postbus 950 6000 AZ Weert), hierna te noemen: Gemeente;
2.   
hierna te noemen: Gegadigde;
3.   
geboren 29 april 1961, woonadres   
hierna ook te noemen: Koper.

Gemeente, Gegadigde en Koper hierna tezamen ook te noemen: partijen.

**NEMEN IN AANMERING DAT:**

1. De Gegadigde op 16 mei 2021 een koopovereenkomst heeft gesloten met de Gemeente ter zake het aan partijen genoegzaam bekende registergoed kavel 7 in het bouwplan Laarveld fase 3, gelegen te Weert aan de Monnestraat, met toenmalige kadastrale aanduiding gemeente Weert, sectie W1186, inmiddels vernummerd en momenteel kadastraal bekend als gemeente Weert, sectie W1240 groot 00.03.02 ha, hierna te noemen: de overeenkomst waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.
2. De Gegadigde en de Koper een contractoverneming als bedoeld in artikel 159 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek zijn overeengekomen ten aanzien van de overeenkomst, door welke contractoverneming de gehele rechtsverhouding van de overeenkomst zal worden overgedragen aan koper.
3. Onderhavige akte dient ter effectuering van vorenbedoelde contractoverneming.

**ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:**

**Artikel 1 CONTRACTOVERNEMING ALS BEDOELD IN ARTIKEL 159 VAN  
BOEK 6 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK**

1. De Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de overeenkomst en alle daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen te aanvaarden door ondertekening van de onderhavige akte.
2. De Gegadigde verklaart alle rechten en plichten voortvloeiende uit de overeenkomst over te dragen aan de Koper door ondertekening van de onderhavige akte.

3. Deze contractoverneming wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert instemt met de contractoverneming.

## Artikel 2 MEDEWERKING

De medewerking van de Gemeente voor voormelde contractoverneming wordt bevestigd door de ondertekening door de Gemeente van de onderhavige akte, zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

1. de Koper voldoet ter zake de onderhavige contractoverneming geen enkele vergoeding casu quo koopprijs aan de Gegadigde.
2. In afwijking en aanvulling op het bepaalde in de op over te nemen overeenkomst van toepassing zijnde 'algemene voorwaarden verkoop particuliere bouwkavels Gemeente Weert januari 2021', verder te noemen AV 2021, is het bepaalde onder punt 3 t/m 5 van toepassing.
3. Koper is zich ervan bewust dat hij op grond van artikel 7 lid 1 van de AV 2021 rente over de Koopprijs verschuldigd is vanaf datum overeenkomst, in dit geval vanaf 16 mei 2021. 3,95
4. Daar waar in artikel 7 lid 3 en artikel 11 lid 1, 2, 3 en 6 van de AV 2021 gesproken wordt over 'datum Koopovereenkomst', 'datum Contractovername' gelezen mag worden.
5. Daar waar in artikel 20, citeertitel, van de AV 2021 abusievelijk gesproken wordt over 'versie januari 2017', dit geacht wordt vervangen te zijn door 'versie januari 2021'.

Ondertekend te Weert op 10-4-2023

Gegadigde

Ondertekend te Weert op 10-4-2023

Koper

Koper

Ondertekend te Weert op 26 april 2023

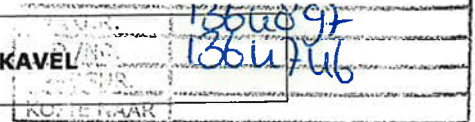
A.A. van Mensvoort,  
Hoofd afdeling Ruimte en Economie  
Verkoper

Bijlage: Koopovereenkomst Gegadigde met de Gemeente d.d. 16 mei 2021



WRT-020258

**KOOPOVEREENKOMST PARTICULIERE BOUWKAVEL  
IN HET PLAN LAARVELD FASE 3**



1. De ondergetekende, de gemeente Weert, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mw. A.A. van Mensvoort, hoofd afdeling Ruimte en Economie en hierna te noemen "de gemeente" en/of "de verkoper"
2. [REDACTED] hierna te noemen "de koper",
3. "de verkoper" en "de koper" hierna te noemen "de partijen",

**KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING**

De verkoper verklaart te willen verkopen en mitsdien in volle en vrije eigendom te willen leveren aan de koper die verklaart te willen kopen en in volle en vrije eigendom te willen aanvaarden:

een bouwterrein, gelegen te Weert aan de Monnestraat zijnde [een gedeelte van] het kadastrale perceel gemeente Weert, W1186 ged., groot ongeveer 00.03.02 ha bekend als kavelnummer 7 zoals geel gekleurd is aangegeven op bijgevoegde tekening hierna ook te noemen "het verkochte",

**KOOPPRIJS**

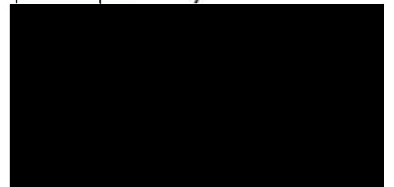
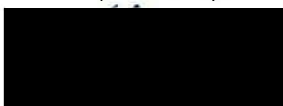
Partijen, handelend als gemeld, verklaren dat deze verkoop en koop geschiedt voor een koopprijs inclusief BTW en notariskosten van € 98.000,00 [zegge: achtennegentigduizendeuro] vrij op naam, welk bedrag door koper wordt voldaan door storting bij de notaris.

Op deze koopovereenkomst zijn de Algemene voorwaarden verkoop particuliere bouwkavels Gemeente Weert januari 2021 van toepassing (verder te noemen AV 2021) met inbegrip van onderstaande aanpassingen:

- a. Koper is ermee bekend dat op deze koopovereenkomst geen ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Ook het niet kunnen verkrijgen van een financiering, of het niet kunnen verkopen van de huidige woning, zijn geen redenen om deze koopovereenkomst te kunnen ontbinden.
- b. Koper is bekend met het stedenbouwkundige plan Laarveld fase 3 d.d. 20 februari 2020 alsmede met het inrichtingsplan Laarveld fase 3 d.d. 17 november 2020, zoals aanwezig op de website [www.laarveld-weert.info](http://www.laarveld-weert.info). Koper is ermee bekend dat een aantal aspecten op deze plannen indicatief zijn aangegeven en nog nader moeten worden uitgewerkt. Dat geldt onder andere voor de beplanting, de openbare verlichting, de locaties van de inritten, de inrichting van de speeltuintjes etc. Koper kan derhalve op deze onderdelen geen rechten ontlenen aan genoemde plannen.
- c. Op zijn verzoek kan de koper een digitaal bestand ontvangen van de bouwkavel in dwg-formaat.
- d. Koper is er bekend mee dat voor de te leveren kavel er bijzondere voorschriften gelden als bedoeld in het "Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3". Ook diens rechtsopvolgers verplichten zich deze voorschriften, voor zover deze niet krachtens een publiekrechtelijke regeling afdwingbaar zijn, strikt na te leven.



- e. Koper is er bekend mee dat het ontwerp en de realisatie van een deugdelijke erfafscheiding onlosmakelijk deel uitmaken van het bouwplan. Hiervoor wordt ook verwezen naar het "Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3".
- f. Het is koper bekend dat fase 3 van Laarveld naar verwachting bouwrijp is op 1 december 2021. In afwijking van het bepaalde onder artikel 11 leden 4 en 6 van de AV 2021 geldt het volgende:
- Na goedkeuring van het woningontwerp door het toetsend orgaan zoals bedoeld in artikel 11 lid 3 van de AV 2021, maar niet eerder dan nadat fase 3 van Laarveld bouwrijp is, zal koper een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning van de te bouwen woning indienen welke de goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders kan verkrijgen. De gemeente zal koper tijdig informeren op welk moment fase 3 definitief bouwrijp is. De gemeente zal zich inspannen om de vergunning te verlenen zo spoedig mogelijk na het indienen van de ontvankelijke aanvraag.
  - In verband hiermee vervalt de 2<sup>e</sup> volzin van artikel 11 lid 9.
- g. De koper is verplicht voor het peil van de woning een hoogte aan te houden van 32.50m +NAP. Met het peil van de woning wordt bedoeld de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer. In de nabijheid van de kavel wordt door de landmeter van gemeente Weert een vaste NAP hoogte aangegeven waarvan het peil van de woning kan worden afgeleid.
- h. Na het verlenen van de omgevingsvergunning en vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden, verstrekt de verkoper aan koper een kavelpaspoort. Op dit kavelpaspoort staan gegevens over de peilhoogte van de woning, de locaties van de uitleggers van de riolering etc.
- i. Van gemeentewege wordt een haag aangeplant in openbaar gebied, grenzend aan de eigendomsgrens van de bouwkavels. De koper is verantwoordelijk voor het jaarlijkse onderhoud van de haag waarbij een hoogte van ca. 100 centimeter wordt gehanteerd.
- j. Schoon hemelwater wordt in Laarveld niet afgevoerd via de riolering maar wordt afzonderlijk opgevangen in bergingsvoorzieningen en geïnfilteerd in de bodem. De gemeente legt hiervoor voorzieningen aan in openbaar gebied. Bij de capaciteitsberekeningen van deze voorzieningen is uitgegaan van een maximale hoeveelheid verhard oppervlak per bouwkavel. Hiervoor is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat het niet bebouwde gedeelte van de bouwkavel voor maximaal 50% mag worden verhard met een maximum oppervlakte van 170 m<sup>2</sup>. Indien het noodzakelijk is om meer dan 170 m<sup>2</sup> aan verhardingen aan te brengen, dan dient voor het meerdere aanvullend op eigen terrein een voorziening te worden gerealiseerd voor de opvang, berging en infiltratie van het hemelwater met een omvang van 100 mm per m<sup>2</sup> (= 0,1 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup>) extra verharding. Hiervoor is een afwijkingsregeling in het bestemmingsplan opgenomen en koper dient hiervoor een aanvraag in te dienen gelijktijdig met het aanvragen van de omgevingsvergunning. Hiermee zijn extra legeskosten gemoeid. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient de koper de verharding op tekening aan te geven. De kosten van de rioolaansluiting zoals genoemd in artikel 13 van de algemene voorwaarden bedragen € 1.730,- vrij van BTW (prijsspeil 2020). Bij het passeren van de notariële akte dienen deze kosten door de koper te worden betaald.
- k. De koper is verplicht tot het aanbrengen van bladvangere in de regenpijpen en het plaatsen van een zandvanger op een centraal punt op het perceel. Dit als onderdeel van het afvoersysteem van hemelwater.
- l. Het is de koper bekend dat volgens het bepaalde in Boek 5 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek de tuin, ook qua hoogteligging, zodanig moet worden ingericht dat het water niet op het erf van een ander afloopt en dat ook anderszins geen hinder door



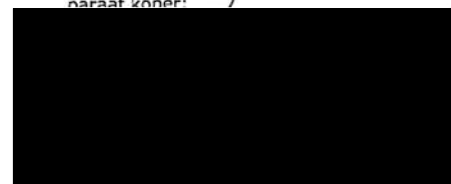
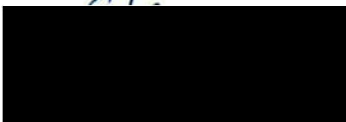
stromend water of grondwater wordt toegebracht. Mede met inachtneming van de peilhoogte van de woning zoals vermeld onder e. geldt het volgende. Het is niet toegestaan om de gehele tuin af te werken op dezelfde hoogte. De koper dient de hoogte van de kavel c.q. tuin zodanig aan te leggen dat vanaf de peilhoogte van de woning de tuin geleidelijk in hoogte afloopt naar de erfgrenzen. De koper dient de hoogteligging van de tuin ter plaatse van de erfgrenzen af te stemmen met de kopers van de aanliggende buurpercelen zodanig dat de hoogtes van de kavels op elkaar aansluiten. De aansluithoogte ter plaatse van aangrenzende percelen wordt door de gemeente indicatief aangegeven op het kavelpaspoort. Daar waar de erfgrens is gelegen aan openbaar gebied, dient de koper de hoogte aan te houden van het aangrenzende openbare gebied. De aansluithoogte op het openbare gebied wordt door de gemeente op het kavelpaspoort aangegeven.

- m. De koper geeft op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel / de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting.
- n. Het is koper bekend dat het verboden is om, het door hem aangekochte bouwperceel in juridische of economische zin over te dragen tot het moment waarop de bouw van de woning door of namens koper volledig is voltooid overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen. Koper dient voorts door de notaris in de notariële akte van levering het volgende anti-speculatiebeding als kwalitatieve verplichting te laten vastleggen en daarop volgend een afschrift van die akte in het kadaster door hem te doen inschrijven.

#### **Anti-speculatiebeding**

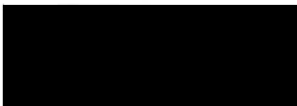
Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot verkoop en verhuur binnen een periode van 3 jaar:

- a. De koper is verplicht de op het verkochte te stichten woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en de woning met de daartoe behorende grond gedurende een periode van 3 jaar niet aan derden te zullen verkopen of te verhuren, behoudens het hierna vermelde. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt de koper/verhuurder, na ingebrekestelling en na verloop van de in die gebrekestelling bepaalde termijn, een direct opeisbare en zonder rechtelijke tussenkomst invorderbare boete van vijftienveertig duizend euro (€ 45.000,--) ten behoeve van de gemeente Weert.
- b. Op het verhuurverbod sub a. gelden de volgende uitzonderingen:
  - 1. Bij verhuur van de woning aan een familielid eerste graad.
  - 2. Bij verblijf in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie maanden, maximaal twee jaar) en deze uitzondering geldt slechts eens in de vijfjaar.
  - 3. In uitzonderlijke gevallen, waarbij het – gezien het doel en strekking van het verhuurverbod – tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg zou leiden.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat de koper dan wel de opvolgend koper op grond van een vrijstelling als bedoeld onder lid d. de woning gedurende drie (3) achtereenvolgende jaren heeft bewoond; als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de eerste koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk vrijstelling verlenen van het in lid a. genoemde verbod tot verkoop; deze vrijstelling wordt steeds verleend in geval van:
  - 1. verandering van werkkring van de koper en/of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
  - 2. overlijden van de koper of diens partner;
  - 3. ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of beëindiging van een daarmee vergelijkbaar samenlevingsverband;





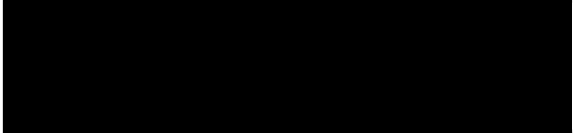
4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden;
  5. verkoop waarbij de nieuwe koper zelf in de woning gaat wonen.
- o. De gemeente laat een funderingsadvies opstellen voor de bouw kavels in fase 3 van Laarveld. Koper kan voor eigen risico gebruik maken van dit advies. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten of onvolkomenheden in dit advies. Koper kan desgewenst op zijn kosten een aanvullend advies laten uitvoeren.
- p. In aanvulling op artikel 14 van de AV 2021 geldt het volgende. Per bouw kavel is 1 inrit toegestaan. Toegangen of paden naar zijtuinen en/of achtertuinen zijn niet toegestaan, tenzij dit pad zijdelings aansluit op andere verharding, bijvoorbeeld een inrit. Een pad naar de voordeur is alleen toegestaan in die gevallen waarbij een trottoir is gesitueerd direct naast de erfgrens. In situaties waarbij naast de erfgrens een (brede) groenstrook is gesitueerd is een aparte toegang naar de voordeur niet toegestaan. Dit om versnippering van groen te voorkomen. Een pad naar de voordeur heeft een breedte van maximaal 1,50 meter. Bij het indienen van het bouwplan dient de koper op tekening aan te geven waar de inrit en de toegang naar voordeur komt. Een inrit mag een breedte hebben van maximaal 5 meter. Indien direct naast en aansluitend op deze inrit een pad naar de voordeur is voorzien, mag de totale breedte maximaal 6,50 meter bedragen.
- q. Koper is op de hoogte van de aanwezigheid van een geitenhouderij op een afstand van ca. 700 meter van de bouw kavel. Koper is op de hoogte van de mogelijk daarmee samenhangende gezondheidsrisico's.
- r. Koper is op de hoogte van de ligging van Laarveld aan de N271/Ringbaan-Noord en het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg. Dit vervoer brengt risico's met zich mee voor bewoners in het plangebied Laarveld.  
De Veiligheidsregio adviseert om onderstaande veiligheid verhogende beheersmaatregelen mee te nemen in de woningen:
1. Voorzie de mechanische ventilatie van de woningen van een noodschakelaar op een gemakkelijk te bereiken plaats (bij voorkeur in de meterkast of een centrale plaats in de woning), zodat de ventilatie kan worden afgeschakeld ingeval van een calamiteit.
  2. Zorg dat de materialisering van de gevels en daken van de woningen binnen 120 meter van de Randweg Noord voldoet aan brandklasse B (Bouwbesluit).
- s. Koper is op de hoogte van het Inspiratiedocument Duurzaam Bouwen d.d. januari 2021. Koper is tevens op de hoogte van de mogelijkheden van natuurinclusief bouwen. De gemeente adviseert om natuurinclusief bouwen zoveel mogelijk toe te passen bij de realisatie van het bouwplan.
- t. Het is Koper bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op de aangrenzende bouw kavels of op openbaar terrein.



- u. Het is koper bekend dat de gemeente niet eerder begint met de definitieve inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken) in fase 3 dan nadat het merendeel van de woningen in fase 3 gereed is.

Weert, 16-5-2021

De verkoper,  
A.A. van Mensvoort,



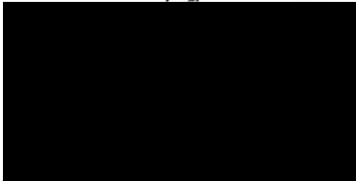
Hoofd afdeling Ruimte en Economie

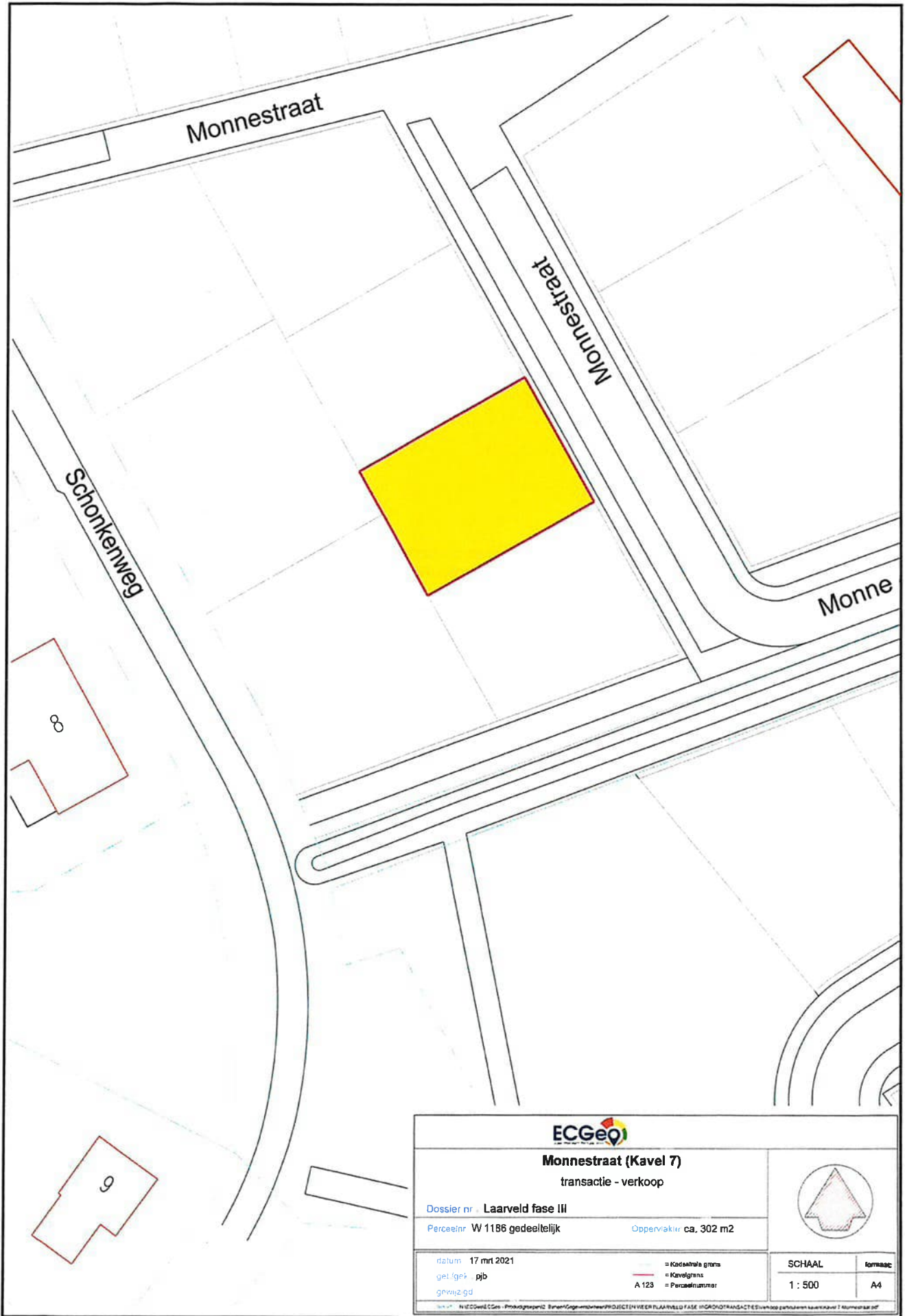
de koper,



Bijlagen:

1. tekening waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.
2. Algemene voorwaarden verkoop particuliere bouw kavels Gemeente Weert januari 2021.





 <b>Monnestraat (Kavel 7)</b> transactie - verkoop						
Dossier nr. <b>Laarveld fase III</b> Perceelnr. <b>W 1186 gedeeltelijk</b> Oppervlakte <b>ca. 302 m2</b>						
datum: 17 mrt 2021 get. / get. p.jb. gnr/nr2-gd	= Kadastrale grens = Kavelgrens A 123 = Perceelnummer	<table border="1"> <tr> <td>SCHAAL</td> <td>formaat</td> </tr> <tr> <td>1 : 500</td> <td>A4</td> </tr> </table>	SCHAAL	formaat	1 : 500	A4
SCHAAL	formaat					
1 : 500	A4					
<small>© 2021 EC Geqi - Productgroep 2 SamenOgen.nl - PROJECT IN VEER PLAATSELIJKE FASE (GROND)TRANSACTIE (Verkoop perceelen kavels) 7 Monnestraat 01</small>						



# Algemene voorwaarden verkoop particuliere bouwkavels

## Gemeente Weert



<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Definities</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Algemeen	5
Artikel 2	Toestand en staat van aflevering	5
Artikel 3	Overdracht en aanvaarding	5
Artikel 4	Lasten en belastingen	5
Artikel 5	Aanduiding terreingrenzen	6
Artikel 6	Over- en ondermaat	6
Artikel 7	Betaling koopsom	6
Artikel 8	Milieukundig onderzoek; bodemverontreiniging	6
Artikel 9	Faillissement en beslag	7
Artikel 10	Hoofdelijke aansprakelijkheid	7
Artikel 11	Bebouwing	7
Artikel 12	Aanleg parkeerplaats	8
Artikel 13	Waterhuishouding en riolering	8
Artikel 14	Inrit	8
Artikel 15	Nutsvoorzieningen	8
Artikel 16	Boetebepaling	8
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Slotbepalingen</b>	<b>10</b>
Artikel 17	Toepasselijkheid	10
Artikel 18	Hardheidsclausule	10
Artikel 19	Geschillenregeling	10
Artikel 20	Citeertitel	10

# Hoofdstuk 1 Definities

De hieronder opgenomen definities zijn van toepassing op de betreffende termen in deze algemene voorwaarden en iedere Koopovereenkomst met betrekking tot verkoop van particuliere bouw kavels door de gemeente Weert.

## Algemene voorwaarden

De bepalingen in dit document die bestemd zijn om te gelden bij de verkoop van een particuliere bouw kavel door de gemeente Weert.

## Bestemmingsplan

Een ruimtelijk plan waarin de gemeente vastlegt wat de bestemming van een bepaald stuk grond is.

## Bouwrijpe grond

Bouwgrond:

- met aansluitingsmogelijkheden ten behoeve van de afvoer van vuil water en drainage en eventueel een calamiteitenoverstort voor hemelwater en;
- die bereikbaar is vanuit openbaar gebied en vrij is van belemmeringen die de bouw en/of ingebruikneming verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van koper behoort te komen.

## Bruikbare omgevingsvergunning

Een door het College van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, waartegen nog uitsluitend beroep bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld, tenzij nog niet is beslist op een ingediend verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank, dat is ingediend binnen zes weken na de bekendmaking van de verleende omgevingsvergunning.

## College van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert als bevoegd gezag in de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden.

## Bouwgrond

Het door de gemeente over te dragen perceel dat het object vormt van de verkoop en waarop conform het geldende bestemmingsplan gebouwd mag worden.

## Feitelijke ingebruikname

Het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over de Bouwgrond beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden op uit te voeren of er een afrastering omheen te zetten. Het uitvoeren van een sonderingonderzoek of milieukundig bodemonderzoek valt hier echter heel uitdrukkelijk niet onder en kan worden uitgevoerd zonder dat er sprake is van ingebruikneming.

## Gemeente (Weert)

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert als bevoegd gezag in de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden.

## Grond

Zie definitie Bouwgrond.

## Ingebrekestelling

Een schriftelijke aanmaning tot nakoming van een overeengekomen en opeisbare verplichting waarbij een redelijke termijn voor nakoming wordt gesteld.

#### Kavelpaspoort

Een document met daarin opgenomen de kadastrale essentialia van het kavel: rooilijn, grenzen, bouwpijlhoogte, locatie rioolaansluiting.

#### Koopovereenkomst

De overeenkomst tot aan- en verkoop waarop deze algemene voorwaarden van toepassing zijn en waarbij Verkoper zich verbindt Bouwgrond te leveren en koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.

#### Koper

Degene die een particuliere bouwkwavel van de Gemeente wil verkrijgen.

#### Levering

Het feitelijk ter beschikking stelling van de Bouwgrond.

#### Notariële akte

De voor verkoop en overdracht van de Bouwgrond door de notaris op schrift gestelde akte van Levering.

#### Onherroepelijk omgevingsvergunning

Een door het College van burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning, waartegen geen rechtsmiddelen (beroep of hoger beroep) meer kunnen worden ingezet.

#### Overdracht

De juridische eigendomsovergang door inschrijving van de Notariële akte in de daartoe bestemde registers.

#### Partijen

De Verkoper en Koper tezamen.

#### Rechtsgeldige overeenkomst

Een rechtsgeldige Koopovereenkomst wordt pas geacht te zijn tot stand gekomen wanneer de Koopovereenkomst (na besluitvorming door of namens het College van burgemeester en wethouders) door Verkoper wordt gedateerd en ondertekend, voorafgegaan door datering en ondertekening door Koper.

#### Toetsend orgaan

Ingeval er sprake is van gebieden waarvoor:

- a. een beeldkwaliteitsplan geldt: de aangewezen supervisor of;
- b. volgens de welstandsnota een welstandstoets is vereist: de aangewezen welstandscommissie.

#### Verkoper

De Gemeente Weert als privaatrechtelijke rechtspersoon en in die hoedanigheid als eigenaar van gemeentelijke Grond bevoegd tot het verkopen van Bouwgrond.

#### Vooroverleg

Een overleg vooruitlopend op een formele vergunningaanvraag, waarbij op informele wijze het woningontwerp wordt getoetst om een Koper in spe inzicht te geven in het slagen van een eventuele en ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag. Voor en naar aanleiding van het Vooroverleg gelden er aldus geen wettelijke termijnen.

#### Woning

Een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

#### Woningontwerp

Een plan waaruit blijkt wat de Koper wil realiseren: een tekening van de woning, voorzien van gevelaanzichten, plattegronden, situatietekening, doorsnedes (alle inclusief maatvoering en op schaal), kadastrale tekening, foto's van de directe omgeving, kleur- en materiaalgebruik.

## Hoofdstuk 2 Algemene bepalingen

### ARTIKEL 1 ALGEMEEN

1. De verkoop van een bouwka­vel ge­schiedt na een daartoe strekkend besluit van de Gemeente:
  - a. tegen een vooraf vastgestelde prijs;
  - b. bij Notariële akte;
  - c. onder algemene en bij Koopovereenkomst bepaalde voorwaarden.
2. Als algemene voorwaarden gelden deze en de navolgende bepalingen voor zover daarvan niet wordt afgeweken bij of krachtens een afzonderlijk besluit van de Gemeente. De Koopovereenkomst bevat:
  - a. bepalingen met betrekking tot de aanduiding van het te verkopen perceel;
  - b. bepalingen met betrekking tot de koopprijs;
  - c. een tekening.

### ARTIKEL 2 TOESTAND EN STAAT VAN AFLEVERING

1. Verkoper is verplicht aan koper een bouwka­vel te leveren die:
  - a. bouwrijp is;
  - b. onvoorwaardelijk is;
  - c. niet is bezwaard met beslagen, hypotheekrechten of inschrijvingen daarvan;
  - d. niet is bezwaard met andere voor de Koper kenbare of bekende gebreken;
  - e. vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
  - f. vrij is van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in de Koopovereenkomst bepaalde bouw, inrichting en ingebruikneming van de bouwka­vel verhinderen, tenzij deze in de Koopovereenkomst zijn vermeld en Koper deze uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. Koper aanvaardt de bouwka­vel in de staat waarin het zich bevindt op het moment van Levering bij Notariële akte.
3. Verkoper wordt als zorgvuldig schuldenaar in zijn voortgezet gebruik in de periode tussen het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van de feitelijke Levering geacht geen wijzigingen aan te brengen in de staat van de bouwka­vel.

### ARTIKEL 3 OVERDRACHT EN AANVAARDING

1. De keuze van de notaris ligt bij Verkoper.
2. De Notariële akte dient ten overstaan van de door Verkoper aangewezen notaris te zijn verleden binnen twee weken nadat Koper de beschikking heeft over een Onherroepelijke omgevingsvergunning.
3. Indien een der Partijen weigert aan de ondertekening medewerking te verlenen na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte bij de notaris, verbeurt zij aan de wederpartij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op nakoming of het betalen van een schadevergoeding door de nalatige partij aan de benadeelde partij.
4. Koper kan de Grond in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de Notariële akte gepasseerd is.

### ARTIKEL 4 LASTEN EN BELASTINGEN

1. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van de bouwka­vel worden geheven, komen ten laste van de Koper met ingang van 1 januari van het jaar volgende op het jaar van de Notariële akte van Levering.
2. Alle lasten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de Overdracht en de Levering van de bouwka­vel, waaronder ook begrepen de kosten van



de voor de Levering vereiste Notariële akte en voor de kadastrale meting, komen ten laste van de Verkoper.

#### **ARTIKEL 5 AANDUIDING TERREINGRENZEN**

1. Voor de datum van de Feitelijke ingebruikname van de Grond worden de grenzen door Verkoper met piketten in het terrein aangeduid en aan Koper op diens verzoek aangewezen.
2. Koper ontvangt van Verkoper voor het betreffende kavel een Kavelpaspoort.

#### **ARTIKEL 6 OVER- EN ONDERMAAT**

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte, zoals die door Verkoper is aangegeven, geeft voor Partijen slechts aanleiding tot verrekening indien de werkelijke grootte minimaal twee procent afwijkt van de opgegeven oppervlakte. In dat geval wordt verrekend op basis van de door Koper betaalde grondprijs per vierkante meter.

#### **ARTIKEL 7 BETALING KOOPSOM**

1. Vanaf vier maanden na datum Koopovereenkomst tot aan het moment van verlijden van de Notariële akte zal een rente over de koopsom verschuldigd zijn. Het berekende rentebedrag is belast met BTW. De grondslag voor de renteberekening is de koopsom vrij van BTW. Het rentepercentage betreft de rente zoals vermeld in de Grondprijsbrief die geldig is op het moment van ondertekening van deze koopovereenkomst. Er wordt niet eerder rente in rekening gebracht dan nadat de grond bouwrijp is.
2. Op de dag van het passeren van de Notariële akte dient de volledige koopsom, de eventueel verschuldigde rente evenals de wettelijk verschuldigde BTW door Koper te worden voldaan.
3. Wanneer het Woningontwerp van de te bouwen Woning binnen zes maanden na datum Koopovereenkomst respectievelijk binnen de verlenging van deze termijn door het Toetsend orgaan niet is goedgekeurd en de Koopovereenkomst op grond van het hierna in artikel 11 gestelde wordt ontbonden dan is over de koopsom rente verschuldigd vanaf vier maanden na datum Koopovereenkomst tot aan de datum waarop de overeenkomst is ontbonden.

#### **ARTIKEL 8 MILIEUKUNDIG ONDERZOEK; BODEMVERONTREINIGING**

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen Grond, is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In het rapport wordt de toestand van de Grond omschreven en daaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de Grond concentraties van dergelijke stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar zijn voor Woningbouw ter plaatse. Het rapport kan op verzoek worden ingezien.
2. Voormeld onderzoek geeft slechts een indicatie omtrent de mate van bodemverontreiniging. Het staat Koper derhalve vrij vóór het passeren van de Notariële akte op bedoeld terrein, op zijn kosten, een bodemonderzoek te laten uitvoeren volgens de NEN 5740 methode.
3. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sanering noodzakelijk is, stelt Koper het betreffende rapport ter beschikking aan Verkoper waarna deze de kosten voor het onderzoek vergoedt. Verkoper heeft dan de keuze tussen sanering van het terrein door en op kosten van Verkoper, dan wel afzien van de verkoop waarbij de Grond ter vrije beschikking van Verkoper wordt gesteld, voor zover mogelijk in de toestand waarin deze zich bevond bij het aangaan van de Koopovereenkomst.
4. Indien tot sanering van de Grond door Verkoper wordt besloten, is Koper vanaf de datum van ontvangst door Verkoper van het in het vorige lid genoemde rapport bodemonderzoek tot dat de bodemsanering is uitgevoerd, geen rente verschuldigd over de koopsom.

5. Het is Koper bekend dat bij eventuele afvoer van de Grond van het bouwterrein die wordt hergebruikt het Besluit bodemkwaliteit van toepassing is. Bij hergebruik van de af te voeren grond moet aan de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit worden voldaan.
6. De bestemming van de af te voeren grond is bepalend voor de normen waaraan de af te voeren grond dan moet voldoen. Bij hergebruik van de grond kan het uitvoeren van een aanvullend kwaliteitsonderzoek noodzakelijk zijn.
7. Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van Koper.
8. Onderzoek naar de draagkracht van de Grond dient door en voor rekening van de Koper plaats te vinden.

#### **ARTIKEL 9 FAILLISSEMENT EN BESLAG**

1. Indien Koper voor het passeren van de akte van Levering in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft aangevraagd, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de Notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, is Verkoper bevoegd de overeenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
2. In geval het bepaalde in lid 1 vindt er geen verrekening van rente, boetes, noch van rentevergoeding over een reeds betaalde koopsom door Verkoper aan Koper plaats.

#### **ARTIKEL 10 HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKHEID**

Indien in de Koopovereenkomst betreffende één en dezelfde bouwkegel meer dan één natuurlijke persoon als Koper staat genoemd, zijn deze personen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de Koopovereenkomst voortvloeien.

#### **ARTIKEL 11 BEBOUWING**

1. Binnen twee maanden na datum Koopovereenkomst dient Koper een Vooroverleg van de te bouwen Woning aan te vragen bij de Gemeente. Het Woningontwerp dient zo nodig door de Koper te worden aangepast en wel zodanig dat binnen zes maanden na datum van de Koopovereenkomst de goedkeuring kan worden verkregen van het Toetsend orgaan.
2. Indien door de Koper zeer bijzondere omstandigheden worden aangevoerd op grond waarvan binnen zes maanden na datum van de Koopovereenkomst geen goedkeuring van het Woningontwerp door het Toetsend orgaan is verkregen, dan kan de Koper aan de Verkoper verzoeken om deze termijn te verlengen.
3. Wanneer het Woningontwerp van de te bouwen Woning binnen zes maanden na datum van de Koopovereenkomst respectievelijk na eventuele verlenging van deze termijn door het Toetsend orgaan niet is goedgekeurd, dan kan de Verkoper deze overeenkomst ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
4. Onmiddellijk na goedkeuring door het Toetsend orgaan, maar niet eerder dan het moment waarop de grond bouwrijp is, zal Koper een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning van de te bouwen Woning voor dit terrein indienen welke de goedkeuring van het College van burgemeester en wethouders kan verkrijgen.
5. In het geval dat de grond bij het sluiten van de koopovereenkomst nog niet bouwrijp is zal Koper te allen tijde een bericht ontvangen op het moment dat dit wel het geval is.
6. De omgevingsvergunning dient te zijn verkregen binnen een jaar na datum van ondertekening van de Koopovereenkomst.
7. Met de bouw van de Woning dient in elke geval te worden begonnen binnen 6 maanden nadat de gemeentelijke omgevingsvergunning onherroepelijk is.
8. Het is Koper bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op de aangrenzende bouwkegels of op openbaar terrein.

9. De bouw dient te zijn voltooid binnen één jaar en zes maanden nadat Koper beschikt over een Onherroepelijke omgevingsvergunning. Indien de grond nog niet bouwrijp is op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning, vangt deze periode aan op het moment dat de grond bouwrijp is.

#### **ARTIKEL 12 AANLEG PARKEERPLAATS**

Koper is verplicht om op de bouwkaavel gelijktijdig met het gereedkomen van de te realiseren bebouwing voor zijn rekening, parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden, conform de daarvoor geldende parkeernorm in het betreffende bestemmingsplan.

#### **ARTIKEL 13 WATERHUISHOUDING EN RIOLERING**

1. Het is Koper bekend dat bij de inrichting van het perceel en/of realisatie van het bouwwerk rekening moet worden gehouden met het water- en rioleringsbeleid dat is vastgelegd in het geldend gemeentelijk rioleringsplan. Een digitaal exemplaar van dit beleidsplan kan bij de afdeling Ruimtelijk Beleid worden opgevraagd.
2. Het is Koper bekend dat voor het perceel een rioleringsplan dient te worden opgesteld dat voorziet in een gescheiden inzameling van vuilwater en (schoon) hemelwater. Het schone hemelwater afkomstig van dak en erfverharding dient afgevoerd te worden naar de perceelsgrens om vervolgens af te voeren naar de gemeentelijke infiltratievoorziening. Indien er geen gemeentelijke infiltratievoorziening aanwezig is, dient het schone hemelwater op eigen terrein te worden geïnfilterd. Hiervoor moet een infiltratievoorziening worden aangelegd die voorzien is van een zichtbare calamiteitenoverlaat.
3. Het is Koper bekend dat geen uitlogende materialen (mogen) worden toegepast of dat uitloging van gebruikte materialen niet kan (mag) plaatsvinden, bv. door het toepassen van coatings. Dit laatste uitgangspunt moet bewerkstelligen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater niet nadelig wordt beïnvloed.
4. Het is Koper bekend dat door deze aanpak bewerkstelligd wordt dat het schoon hemelwater niet op de gemeentelijke vuilwater/gemengde riolering wordt aangesloten.
5. Door Verkoper wordt een rioolaansluiting tot aan de eigendomsgrens aangelegd.
6. De kosten van deze rioolaansluiting komen voor rekening van koper.
7. Het is Koper bekend dat geen stoffen geloosd mogen worden die de doelmatige werking van de riolering nadelig beïnvloeden.

#### **ARTIKEL 14 INRIT**

1. Ter plaatse van de garage/carport wordt een inrit met een standaardbreedte van 3 meter aangelegd. De Koper dient het daarvoor bestemde meldingsformulier in te dienen. De kosten voor het realiseren van een standaard inrit komen voor rekening van de Verkoper.
2. Indien de situatie het toelaat en het wenselijk wordt geacht, kan een inrit met een breedte van maximaal vijf meter worden aangelegd. Hieraan zijn meerkosten verbonden, welke voor rekening van de Koper komen.

#### **ARTIKEL 15 NUTSVOORZIENINGEN**

De Koper is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van de voor hem noodzakelijke nutsvoorzieningen voor gas, water, elektriciteit, internet, tv en telefoon.

#### **ARTIKEL 16 BOETEBEPALING**

1. Bij niet- nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de Koopovereenkomst en deze Algemene voorwaarden, verbeurt Koper aan Verkoper een, zonder voorafgaande Ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, doch onmiddellijk opeisbare en

- invorderbare boete van 100 euro per niet nagekomen verplichting per dag met een maximum van 5.000 euro per niet nagekomen verplichting.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 van dit artikel is Koper gehouden tot nakoming of, bij blijvende niet-nakoming, het aan Verkoper betalen van een schadevergoeding.

## **Hoofdstuk 3 Slotbepalingen**

### **ARTIKEL 17 TOEPASSELIJKHEID**

1. Deze Algemene voorwaarden zijn van toepassing bij iedere Koopovereenkomst tussen een Koper en de Verkoper van een particuliere bouwkaavel en vormen daarmee één onlosmakelijk geheel. Bij strijd tussen de Koopovereenkomst en de Algemene voorwaarden prevaleert de Koopovereenkomst.
2. Indien en voor zover in de rechtsverhouding tussen de Verkoper en een Koper een bepaling geldt die op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht.

### **ARTIKEL 18 HARDHEIDSCLAUSULE**

1. In gevallen waarin de toepassing van deze Algemene voorwaarden zou leiden tot een onbillijke situatie voor een Koper, kan de Verkoper afwijken in een voor de Koper gunstige zin.
2. In gevallen waarin deze Algemene voorwaarden niet voorzien, beslist de Verkoper.

### **ARTIKEL 19 GESCHILLENREGELING**

Alle geschillen die naar aanleiding van de Koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daardoor mede begrepen die welke slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de in Weert bevoegde rechter.

### **ARTIKEL 20 CITEERTITEL**

Deze Algemene voorwaarden worden aangehaald als "Algemene voorwaarden verkoop particuliere bouwkaavels" versie januari 2017.