

Koopovereenkomst Laarveld fase 4A deel 1

Versie 27 maart 2025

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en xxxx inzake de aan- en verkoop van 24 bouw kavels in fase 4A van het plan Laarveld.

De ondergetekenden:

- A. De gemeente Weert, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw A.A. Van Mensvoort, hoofd afdeling Ruimte en Economie, hierna te noemen "**gemeente**" of "**verkoper**",
- B., gevestigd aan de, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door, hierna tevens te noemen "xxxx" of "**koper**",

De gemeente en xxxx hierna gezamenlijk "**partijen**" genoemd

in aanmerking nemende dat:

- De gemeente het plangebied Laarveld in exploitatie heeft genomen voor de bouw van woningen;
- De gemeente het deelgebied Laarveld fase 4 momenteel bouwrijp maakt en de gemeente in fase 4A **24** bouwrijpe bouw kavels uitgeeft;
- Partijen hun afspraken daarover wensen vast te leggen in deze overeenkomst;

verder in aanmerking nemend dat:

- het koper bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept-overeenkomst;
- in deze concept-overeenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- de concept-overeenkomst na ondertekening door koper ter besluitvorming aan het college van Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- in een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, het college van Burgemeester en Wethouders eerst een besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;
- in voorkomend geval binnen drie maanden na de datum van ondertekening door koper deze overeenkomst zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad;
- na een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan koper wordt toegezonden en dat alsdan, alsmede opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- Het koper bekend is dat er bij gebreke van een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat de overeenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen en dat partijen aan het niet tot stand komen van de overeenkomst geen rechten kunnen ontleen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

komen overeen als volgt:

HOOFDSTUK 1 GRONDOVERDRACHTEN

KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING GRONDEN

De gemeente verkoopt aan xxxx, die koopt:

TEN BEHOEVE VAN DE BOUW VAN WONINGEN IN LAARVELD FASE 4A

24 bouw kavels voor de bouw van vrije sector 2-kappers en patiowoningen, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie W, nummer 1463 (ged.):

Perceel 1:

- 16 patiowoningen (bouw kavels 185 t/m 200)
groot ca. 5.190 m²

Perceel 2:

- 8 2-kappers (bouw kavels 153 t/m 156, 159, 160, 163 en 164)
groot ca. 2.597 m²

en zoals is aangegeven op bijgevoegde tekening (**bijlage 1**), en onder de specifieke voorwaarden en bedingen zoals in de artikelen van de onderhavige overeenkomst nader zijn bepaald.

Hierna ook te noemen: "de gronden",

KOOPPRIJS/KOOPSOM

De verkoop en koop van **de gronden** geschiedt voor de koopprijs inclusief BTW en notariskosten van € 3.184.000,- VON (zegge: drie miljoen honderdvierentachtigduizend euro) zoals aangegeven in **bijlage 2**. Deze koopprijs wordt vanaf 1 januari 2026 geïndexeerd met 3,25% op jaarbasis, tot het moment van levering van de bouw kavels.

HOOFDSTUK 2 ALGEMEEN

Artikel 1. Doel van de overeenkomst

Doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de uitgangspunten en voorwaarden om te komen tot verkoop van **24** bouwrijpe bouw kavels door de gemeente aan xxxx in Laarveld fase 4A. xxxx is verplicht om de woningen te (laten) realiseren en deze afzonderlijk aan **24** particuliere kopers te verkopen. Fase 4A is aangegeven op **bijlage 1**.

Artikel 2. Definities

Bouwrijpe grond

Bouwperceel/bouw kavel dat is gelegen in de nabijheid van de openbare weg en nutsvoorzieningen, niet verontreinigd is in mate die naar de huidige maatstaven onaanvaardbaar is voor woningbouw ter plaatse en zonder feitelijke belemmeringen die de bouw en/of ingebruikneming verhinderen of beperken in een mate die in redelijkheid niet voor rekening van Koper behoort te komen.

Bouwperceel of bouw kavel

Het door de gemeente over te dragen perceel dat het object vormt van de koopovereenkomst en waarop conform het geldende omgevingsplan een woning gebouwd mag worden.

Bruikbare omgevingsvergunning

Een door het college 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

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

paraaf gemeente:

paraaf koper:

Conceptverzoek

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

Gemeente (Weert)

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

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 bouwperceel/bouwkavel: rooilijn, kavelgrenzen (of kadastrale grenzen van het bouwperceel/bouwkavel), bouwpijlhoogte, locatie rioolaansluiting.

Levering

Het feitelijk ter beschikking stelling van de gronden.

Notariële akte

De voor eigendomsoverdracht van het bouwperceel/bouwkavel vereiste akte van levering.

Notarieel transport

Het passeren van de notariële akte bij de notaris ter uitvoering van de koopovereenkomst.

Omgevingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

Onherroepelijke 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.

Verkoper

De gemeente Weert als privaatrechtelijke rechtspersoon en in die hoedanigheid als eigenaar van de gronden bevoegd tot het verkopen van de gronden.

Woningontwerp

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

Artikel 3. Toestand en staat van aflevering

1. De gemeente is verplicht aan koper **de gronden** te leveren die:
 - a. bouwrijp zijn;
 - b. onvoorwaardelijk zijn;
 - c. niet zijn bezwaard met beslagen, hypotheekrechten of inschrijvingen daarvan;
 - d. niet zijn bezwaard met andere voor de koper kenbare of bekende gebreken;
 - e. vrij zijn van huur, pacht en andere gebruiksrechten;
 - f. vrij zijn van andere bijzondere lasten en beperkingen die anderszins de in deze overeenkomst bepaalde bouw, inrichting en ingebruikneming van de bouwkevels verhinderen, tenzij deze in deze overeenkomst zijn vermeld en koper deze uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. **De gronden** worden geleverd in de vorm van **4** kadastrale percelen waarbij de koper zorg dient te dragen voor kadastrale afsplitsing van deze percelen in bouwkevels.

3. Koper aanvaardt **de gronden** in de staat waarin deze zich bevinden op het moment van totstandkoming van de koopovereenkomst, hetgeen onverlet laat de verplichting van verkoper **de gronden** conform het bepaalde in lid 1 van dit artikel te leveren.
4. De gemeente wordt als zorgvuldig schuldenaar in zijn voortgezet gebruik in de periode tussen het tot stand komen van deze overeenkomst tot aan het tijdstip van levering geen wijzigingen aan te brengen in de staat van **de gronden**.

Artikel 4. Overdracht en aanvaarding

1. De notariële akte dient ten overstaan van MHK notarissen te Weert te zijn verleden binnen twee weken nadat koper de beschikking heeft over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de **24** woningen.
2. Indien een van de partijen weigert aan de ondertekening medewerking te verlenen na een ontvangen oproep tot ondertekening van de 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 koopprijs, onverminderd het recht op nakoming of het betalen van een schadevergoeding door de nalatige partij aan de benadeelde partij.
3. Betaling van de vorenbedoelde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.
4. Koper kan **de gronden** in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de notariële akte gepasseerd is.
5. Het risico van **de gronden** is vanaf de eigendomsoverdracht voor koper.
6. De gemeente werkt niet mee aan rechtstreekse levering van **de gronden** of bouw kavels aan de particuliere kopers van de bouw kavels, zoals een ABC-akte.

Artikel 5. Lasten en belastingen

1. Alle lasten en belastingen met betrekking tot de verkoop en met betrekking tot de overdracht en de levering van **de gronden**, waaronder ook begrepen de kosten van de voor de levering vereiste notariële akte en voor de kadastrale meting, zijn in de koopsom inbegrepen.
2. Alle gewone en buitengewone lasten, waaronder begrepen alle belastingen die ter zake van **de gronden** worden geheven, komen ten laste van koper met ingang van 1 januari van het jaar volgende op het jaar van de notariële akte van levering.

Artikel 6. Aanduiding grenzen

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikname van **de gronden** worden de grenzen van de 2 kadastrale percelen (perceel 1 en 2) door de gemeente met piketten in het terrein aangeduid en aan koper op diens verzoek aangewezen.
2. Koper ontvangt van de gemeente voor de desbetreffende binnen de percelen geprojecteerde bouw kavels kavelpaspoorten dan wel een tekening waarop informatie over de bouw kavels is aangegeven zoals, rooilijn, kavelgrenzen, bouwpeilhoogtes en rioolaansluitingen.

Artikel 7. Over- en ondermaat

Verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte, zoals die door de gemeente is aangegeven, geeft voor partijen slechts aanleiding tot verrekening indien de werkelijke grootte per kadastraal perceel afzonderlijk, zoals bedoeld in artikel 3 lid 2, meer dan 5 m² afwijkt van de opgegeven oppervlakte per kadastraal perceel. In dat geval wordt verrekend op basis van de door koper betaalde grondprijs per vierkante meter.

Artikel 8. Betaling koopsom

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.

Artikel 9. Milieu / aantasting onroerende zaak

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in **de gronden**, wordt voor het verlijden van de notariële akte een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform NEN 5740, althans de geactualiseerde methode daarvan. De resultaten van dit onderzoek worden vastgelegd in een rapport. In het rapport wordt de toestand van de grond omschreven en daaruit moet blijken 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 de gemeente waarna deze de kosten voor het onderzoek vergoedt. De gemeente zal vervolgens zorgdragen voor sanering van **de gronden**.
4. 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.
5. 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.
6. Alle kosten verband houdende met eventueel hergebruik van de af te voeren grond en noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek zijn voor rekening van koper.

Artikel 10. Bebouwing

1. Binnen twee maanden na datum van deze overeenkomst dient koper een conceptverzoek met betrekking tot de te bouwen woningen aan te vragen bij de gemeente. De woningontwerpen dienen zo nodig door koper te worden aangepast en wel zodanig dat binnen zes maanden na datum van de van deze overeenkomst de goedkeuring kan worden verkregen van het toetsend orgaan.
2. Wanneer de woningontwerpen van de te bouwen woningen binnen zes maanden na datum van deze overeenkomst niet is goedgekeurd, dan kan de gemeente deze overeenkomst ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
3. Na goedkeuring van de woningontwerpen door het toetsend orgaan zal koper een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning van de te bouwen woningen indienen welke de goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders kan verkrijgen. Het is koper bekend dat fase 4 van Laarveld naar verwachting bouwrijp is op 1 januari 2026. Vanaf januari 2026 kunnen naar verwachting woningen worden gebouwd. De gemeente zal koper tijdig informeren op welk moment fase 4 bouwrijp is. Het is niet toegestaan om te starten met de bouw van woningen alvorens de koper door de gemeente is geïnformeerd dat fase 4 bouwrijp is. Voor de aan te vragen omgevingsvergunning geldt het volgende:
 - Na goedkeuring van het woningontwerp door het toetsend orgaan, maar niet eerder dan 1 augustus 2025, zal koper een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning van de te bouwen woningen indienen. De gemeente zal zich inspannen om de vergunning te verlenen zo spoedig mogelijk na het indienen van de ontvankelijke aanvraag.
 - Wanneer binnen 3 maanden na het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning geen omgevingsvergunning voor de woningen is verleend, kan verkoper de koopovereenkomst middels aangetekend schrijven ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.
4. Met de bouw van de woningen dient in elke geval te worden begonnen binnen 4 weken nadat de notariële overdracht van de gronden volgens artikel 4 lid 1 heeft plaatsgevonden.
De bouw van de woningen dient uiterlijk op 1 september 2027 te zijn voltooid.
5. Indien koper de woningen niet binnen de in het vorige lid gestelde termijn heeft voltooid, heeft de gemeente het recht op terug levering van de gronden in dezelfde staat waarin de gronden zijn geleverd, tegen de koopprijs, waarbij alle bijkomende kosten inzake deze terug levering voor rekening van de koper zijn. Het gedeelte dan de koopprijs dat bestaat uit de door verkoper afgedragen BTW wordt aan koper gerestitueerd indien en voor zover de gemeente deze van de Belastingdienst terug ontvangt. De koper is verplicht medewerking te verlenen aan deze terug levering. Het bedrag van de bankgarantie volgens artikel 18 vervalt dan aan de verkoper.

Artikel 11. Ontwikkeling bouwplan woningen

1. Koper is bekend met het stedenbouwkundige plan Laarveld fase 4 d.d. 5 augustus 2022 zoals aanwezig op de website www.laarveld-weert.info, met het bestemmingsplan

- Laarveld fase 4, onderdeel van het tijdelijk deel van omgevingsplan gemeente Weert (hierna: het tijdelijk deel van het omgevingsplan), alsmede met het inrichtingsplan Laarveld fase 4 d.d. 20 november 2024. Koper is ermee bekend dat een aantal aspecten op deze plannen indicatief is 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. Op zijn verzoek kan de koper een digitaal bestand ontvangen van de bouw kavels in dwg-formaat.
2. Omwille van de ruimtelijke kwaliteit is het van belang dat er binnen de benoemde woningcategorieën patiowoningen en 2-kappers, per categorie afzonderlijk, voldoende variatie wordt aangebracht in de verschijningsvorm van de woningen. Koper dient daarvoor zorg te dragen en legt de plannen voor deze woningen ter goedkeuring voor aan de gemeente. De gemeente stemt deze plannen af met de supervisor. Indien, naar het oordeel van de gemeente, deze plannen onvoldoende variatie bieden, past koper de plannen aan zodat deze wel de goedkeuring van de gemeente kunnen krijgen.
 3. Koper is er bekend mee dat voor de te leveren bouw kavels er bijzondere voorschriften gelden als bedoeld in het "Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4". Ook diens rechtsopvolgers verplichten zich deze voorschriften, voor zover deze niet krachtens een publiekrechtelijke regeling afdwingbaar zijn, strikt na te leven.
 4. Koper is er bekend mee dat het ontwerp en de realisatie van een deugdelijke erfafscheiding onlosmakelijk deel uitmaken van de bouwplannen. Hiervoor wordt ook verwezen naar het "Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 4".
 5. Koper is verplicht voor de peilen van de woningen de hoogtes aan te houden zoals aangegeven op **bijlage 2**. Met het peil van de woning wordt bedoeld de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer. In de nabijheid van de kavels wordt door de landmeter van gemeente Weert een vaste NAP hoogte aangegeven waarvan het peil van de woning kan worden afgeleid.
 6. Van gemeentewege wordt een haag aangeplant in openbaar gebied, grenzend aan de eigendomsgrens van de bouw kavels, voor zover deze erfgrenzen zijn gelegen aan de straatzijde en voor zover daarover ruimte beschikbaar is in het openbaar gebied. Koper is verantwoordelijk voor het periodieke onderhoud van de haag waarbij een hoogte van ca. 100 centimeter wordt gehanteerd. Ook het verwijderen van onkruid in deze plantstrook door de koper behoort tot dit onderhoud. Deze onderhoudsverplichting, welke verder is uitgewerkt in artikel 17 lid 3, wordt neergelegd in de vorm van een kettingbeding.
 7. Schoon hemelwater wordt in Laarveld niet afgevoerd via de riolering maar wordt afzonderlijk opgevangen in bergingsvoorzieningen en geïnfiltreerd 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 bouw kavel. Hiervoor is een regeling opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit betekent dat het niet bebouwde gedeelte van de bouw kavel voor maximaal 50% mag worden verhard met een maximum oppervlakte van 170 m². Indien het noodzakelijk is om meer dan 170 m² 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 m² (= 0,1 m³ per m²) extra verharding. Hiervoor is een afwijkingsregeling in het tijdelijk deel van het omgevingsplan 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 koper de verharding op tekening zoveel als mogelijk aan te geven. De kosten van de rioolaansluiting bedragen per woning € 1.913,- vrij van BTW. Bij het passeren van de notariële akte dienen deze kosten door koper te worden betaald.
 8. 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. Het is koper bekend dat geen uitlogende materialen (mogen) worden toegepast of dat uitloging van gebruikte materialen niet mag plaatsvinden, bv. door het toepassen van coatings. Het is koper ook bekend dat geen stoffen geloosd mogen worden die de doelmatige werking van de riolering nadelig beïnvloeden.
 9. Dit laatste uitgangspunt moet bewerkstelligen dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater niet nadelig wordt beïnvloed. Het is koper bekend dat door deze aanpak

bewerkstelligd wordt dat het schoon hemelwater niet op de gemeentelijke vuilwater/gemengde riolering wordt aangesloten.

10. Koper is verplicht tot het aanbrengen van bladvangsters in de regenpijpen en het plaatsen van een zandvanger op een centraal punt op het perceel. Dit als onderdeel van het afvoersysteem van hemelwater.
11. Het is 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 in lid 4 van dit artikel geldt het volgende. Het is niet toegestaan om de gehele tuin af te werken op dezelfde hoogte. Koper dient de hoogte van de bouwkavels c.q. tuinen zodanig aan te leggen dat vanaf de peilhoogte van de woning de tuin geleidelijk in hoogte afloopt naar de erfgrenzen. 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 bouwkavels op elkaar aansluiten. De aansluithoogte ter plaatse van aangrenzende percelen wordt door de gemeente indicatief aangegeven op het kavelpaspoort of op een afzonderlijke tekening die aan koper wordt verstrekt. Daar waar de erfgrens is gelegen aan openbaar gebied, dient koper de hoogte aan te houden van het aangrenzende openbare gebied. Ook de aansluithoogte op het openbare gebied wordt op genoemde kavelpaspoort of tekening aangegeven. Koper legt deze verplichtingen door aan de particuliere kopers van de woningen.
12. Om wateroverlast op de kavels of in de omgeving van de kavels verder zoveel mogelijk te voorkomen, dient koper de kavels na de bouw van de woning en vóór overdracht aan particuliere kopers zodanig diep te spitten, maar minimaal 0,5 meter, dat hemelwater goed in de bodem kan infiltreren.
13. De gemeente laat een funderingsadvies opstellen voor de bouwkavels in fase 4 van Laarveld nadat fase 4 bouwrijp is. 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.
14. Ter plaatse van de garage/carport wordt door de gemeente een inrit met een standaardbreedte van 3 meter aangelegd tussen de openbare weg en de bouwkavels. De kosten voor het realiseren van een standaard inrit komen voor rekening van de gemeente.
Aantal inritten per bouwkavel:
 - Per bouwkavel is één inrit toegestaan.
Extra toegangspaden:
 - Extra toegangspaden zijn niet toegestaan, tenzij het een pad naar de voordeur betreft.
 - Een pad naar de voordeur is alleen toegestaan als langs de haag rondom de kavel een trottoir is gelegen. De haagstrook mag onderbroken worden.
 - Het pad dient meteen op de inrit aan te sluiten of op een minimale afstand van 2 meter vanaf de inrit te liggen. Dit om versnippering van groen (haag) te voorkomen.
 - Een naast de bouwkavel gelegen brede groenstrook in openbaar gebied mag niet onderbroken worden door een pad naar de voordeur. Dit om versnippering van groen te voorkomen.
 - Indien een pad naar de voordeur is toegestaan, heeft dat pad een breedte van maximaal 1,50 meter. Maximaal één extra toegangspad per kavel.
Indienen van het bouwplan:
 - Bij het indienen van een bouwplan moet de koper op de tekening duidelijk aangeven:
 - De locatie en afmeting van de inrit, inclusief de afstand van de inrit tot de erfgrens;
 - De locatie en afmeting van het pad naar de voordeur (indien toegestaan), inclusief de afstand van het pad tot de erfgrens.

Specifieke bepalingen voor bepaalde bouwkavels

- Voor sommige bouwkavels is de locatie van de inrit vooraf bepaald. Dit staat aangegeven in het inrichtingsplan met de aanduiding "nieuwe inrit, definitieve locatie ligt vast".
- Voor enkele bouwkavels zijn er twee mogelijke inritlocaties aangegeven in het inrichtingsplan. Dit staat aangegeven in het inrichtingsplan met de aanduiding "nieuwe

inrit, keuze uit meerdere locaties, 1 optie kiezen". De koper dient een van de gegeven opties te kiezen.

Maximale breedte van een inrit

- Een inrit mag een maximale breedte hebben van 5 meter.

Indien direct naast en aansluitend op de inrit een pad naar de voordeur wordt aangelegd, mag de gecombineerde breedte van de inrit en het pad maximaal 6,50 meter bedragen.

Koper legt deze regels en verplichtingen door naar de particuliere kopers van de woningen.

15. Koper is verplicht om op de bouw kavels 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/omgevingsplan.
16. Koper is op de hoogte van de website www.onsduurzaamweert.nl. 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. Koper informeert de particuliere kopers van de bouw kavels hierover.

Artikel 12. Nutsvoorzieningen

1. De woningen dienen door of namens de koper blijvend te worden aangesloten op het, door of namens de gemeente, aangelegde rioleringsstelsel, water en, indien van toepassing, stadsverwarming. Indien koper dit nalaat, verbeurt zij aan verkoper, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete van € 100,- per overtreding per dag met een maximum van € 50.000,-, hetgeen het recht van verkoper op nakoming en schadevergoeding onverlet laat.
2. Koper is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van de voor hem noodzakelijke nutsvoorzieningen, waaronder in ieder geval water, riolering, elektriciteit en internet. Koper is op de hoogte van de mogelijke lange tijdsduur tussen het aanvragen en het verkrijgen van de nutsvoorzieningen. De gemeente adviseert de koper om de aanvraag zo spoedig mogelijk in te dienen. Alle aansluitkosten komen voor rekening van de koper. Koper verbindt zich mee te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden en/of opstalrechten indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.

Artikel 13. Archeologie

1. Indien tijdens bouw- of andere activiteiten op, aan of in **de gronden**, archeologische vondsten worden aangetroffen is koper verplicht verkoper daarvan per omgaande op de hoogte te stellen.
2. In alle gevallen van archeologische vondsten, daaronder begrepen schatvinding (artikel 5:13 BW), is Koper verplicht de vondst(en), onder afstand doening van alle mogelijke rechten of aanspraken, om niet aan verkoper in eigendom over te dragen.
3. Alle schade, daaronder begrepen stagnatie, voortvloeiend uit archeologische vondsten, is voor rekening en risico van koper.

Artikel 14. Anti-speculatiebeding

1. Het is koper bekend dat het particuliere kopers van de woningen c.q. bouw kavels verboden is om, de door hen van koper aangekochte bouw kavel in juridische of economische zin over te dragen tot het moment waarop de bouw van de woning door koper volledig is voltooid en door de particuliere koper in gebruik is genomen overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen. Partijen komen voorts overeen dat koper door de notaris in de notariële akte van levering de bouw kavel, ten aanzien van de daarop te bouwen woning het volgende anti-speculatiebeding als kwalitatieve verplichting laat vastleggen en daarop volgend een afschrift van die akte, met daarin opgenomen dit anti-speculatiebeding in het kadaster door hem te doen inschrijven.
Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot verkoop en verhuur binnen een periode van 3 jaar voor de particuliere koper van de woning van koper:
 - a. De particuliere 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 na ingebruikname niet aan derden te zullen verkopen of te verhuren (waaronder begrepen verhuur in welke vorm dan ook), behoudens het hierna vermelde. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt de particuliere koper/verhuurder, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, een direct opeisbare en zonder rechtelijke

tussenkost invorderbare boete ter hoogte van € 750,-- per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum € 50.000,-- ten behoeve van de gemeente Weert.

- b. Op het verhuurverbod sub a. gelden de volgende uitzonderingen:
 - Bij verhuur van de woning aan een familielid van de particuliere koper in de eerste graad.
 - Bij verblijf van de particuliere koper in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie maanden, maximaal twee jaar) en deze uitzondering geldt slechts eenmaal.
- c. Het bepaalde in lid a. en b. vervalt nadat de particuliere koper dan wel de rechtsopvolger van de particuliere koper op grond van een ontheffing 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 particuliere koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven;
- d. Het college van burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het in lid a. genoemde verbod tot verkoop; deze ontheffing wordt steeds verleend in geval van:
 - verandering van werkring van de particuliere koper en/of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - overlijden van de particuliere koper of diens partner;
 - ontbinding van het huwelijk van de particuliere koper door echtscheiding of beëindiging van een daarmee vergelijkbaar samenlevingsverband;
 - verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de particuliere koper of een van zijn gezinsleden.

Artikel 15. Diversen

1. Koper geeft op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om de nieuwe percelen 1 en 2 te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting.
2. Koper is op de hoogte van de aanwezigheid van een geitenhouderij op een afstand van ca. 700 meter van de bouwkavels. Koper is op de hoogte van de mogelijk daarmee samenhangende gezondheidsrisico's. Koper informeert de particuliere kopers van de woningen hierover.
3. 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:
 - 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.
 - Voorzie de eerste rij woningen aan de zijde van de Ringbaan-Noord van scherfwerende beglazing zodat scherfwerking wordt voorkomen bij een Blevé scenario (klasse P2A conform EN 356 (of gelijkwaardig) met een flexibele vassing van het glas in het kozijn en een voldoende sterke verankering in de constructie).
 - Zorg dat de materialen van de gevels en daken van de woningen binnen 120 meter van de Randweg Noord voldoet aan brandklasse B (Bouwbesluit).koper informeert de particuliere kopers van de woningen hierover.
4. Het is koper bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op de aangrenzende bouwkavels of op openbaar terrein.
5. Koper is verplicht de aangegeven route voor het bouwverkeer te volgen en dit ook aan (onder)aannemers/leveranciers als verplichting op te leggen.
6. Het is koper bekend dat de gemeente niet eerder begint met de definitieve inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken) in fase 4A, dan nadat het merendeel van de woningen in fase 4A gereed is. Koper informeert de particuliere kopers van de woningen hierover. Het is nog niet bekend wanneer de openbare ruimte van fase 4A woonrijp wordt gemaakt. Voor bouwkavels die zijn gelegen in fase 4A en grenzen aan fase 4B, geldt dat de aangrenzende openbare ruimte mogelijk pas woonrijp wordt gemaakt, nadat de woningen in fase 4B gereed zijn.

7. Het is koper bekend dat de gemeente op diverse locaties in de openbare ruimte als bermbeplanting gebruik maakt van een bloemrijk grasmengsel. Deze bermen worden extensief onderhouden waarbij sprake is van maximaal 2 keer maaien per jaar.
8. Koper heeft een informatieplicht t.a.v. het informeren van de particuliere kopers van een woning over de erfgrenzen, het bouwpeil, de peilhoogtes van de kavels op de kavelgrenzen, de bermbeplanting etc.

Artikel 16. Kwalitatieve verplichting

1. De in deze koopovereenkomst en in de voorwaarden die voor koper een verplichting tot een dulden of niet doen inhouden, waaronder in elk geval de verplichting als bedoeld in artikel 11 lid 6 (hagen), artikel 11 lid 7 t/m 12 (waterhuishouding en riolering), artikel 11 lid 15 (aanleg parkeerplaats), artikel 12 (nutsvoorzieningen) en 14 (anti-speculatiebeding), rusten als kwalitatieve verplichting op de bouwkavels en gaan van rechtswege over op degene(n) die de bouwkavel onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de bouwkavels zal/zullen verkrijgen, mede gebonden zal/zullen zijn.
2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting(en) zal/zullen overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW, als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Artikel 17. Kettingbeding

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de bouwkavels of vestiging van een zakelijk genotsrecht, de bij de koopovereenkomst expliciet als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding aangegeven bepalingen en de verplichtingen, waaronder in elk geval de artikelen 10 (bebouwing), 11 lid 6 (hagen), 11 lid 7 t/m 12 (waterhuishouding en riolering), artikel 11 lid 15 (aanleg parkeerplaats), artikel 12 (nutsvoorzieningen), artikel 13 (archeologie) en 14 (anti-speculatiebeding) voor zover deze niet op grond van artikel 16 als kwalitatieve verplichting kunnen worden aangemerkt, als kettingbeding in de overeenkomst met de rechtverkrijgende en de notariële akte op te nemen en van toepassing te verklaren en aan de rechtverkrijgende op te leggen.
2. Op gelijke wijze als in artikel 17 lid 1 bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper om de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde te verplichten de in 17 lid 1 bedoelde verplichtingen bij (door)verkoop ook weer en onverkort aan zijn opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op en door te leggen.
3. Voor artikel 11 lid 6 (hagen) geldt specifiek de volgende onderhoudsverplichting die in de vorm van een kettingbeding wordt neergelegd:
 - a. Koper is verplicht de door gemeente geplante haag, in stand te houden en jaarlijks te onderhouden, met dien verstande dat deze haag aan het einde van ieder jaar niet hoger dan 100 centimeter mag zijn.
 - b. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming in de nakoming, hierna te noemen: "niet nakoming", ten aanzien van het bepaalde onder sub a. van dit lid wordt door de overtreder respectievelijk de nalatige ten behoeve van de gemeente een boete verbeurd van vijfhonderd euro (€ 500,--) voor iedere overtreding of niet-nakoming, alsmede een boete van eenhonderd euro (€ 100,--) voor iedere dag of gedeelte van een dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning door de gemeente, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist en onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de bedoelde tegenpartij om tegelijk nakoming van de boete én van de betreffende verplichting te verlangen. De aanmaning wordt niet eerder verzonden dan nadat de overtreder respectievelijk nalatige tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van de tegenpartij is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.
 - c. Koper is verplicht bij overdracht in eigendom van het bovengenoemd onroerend goed, alsmede verlening van enig zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de gemeente Weert op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en in verband hiermede, om het onder sub a., b. en c. bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van koper door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot. Koper

paraaf gemeente:

paraaf koper:

- is bij overtreding of niet nakoming van de verplichting uit dit artikel in verzuim door het enkele feit van de overtreding of de niet nakoming zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, in welk geval door hem een direct opvorderbare boete van € 10.000,- wordt verbeurd ten behoeve van de gemeente Weert met de bevoegdheid van deze de eventueel meer geleden schade van koper te vorderen, en onverminderd het recht van de gemeente tot nakoming van deze overeenkomst te vorderen.
- d. Koper is eveneens verplicht van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze ook aan de hiervoor bedoelde verplichtingen zal zijn gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger(s) ten behoeve van diens rechtsopvolger(s) gelijke verplichtingen opleggen eveneens op straffe van een direct opvorderbare boete van € 10.000,- ten behoeve van de gemeente Weert met de bevoegdheid van deze de eventueel meer geleden schade van koper te vorderen, en onverminderd het recht van de gemeente tot nakoming van deze overeenkomst te vorderen.
 - e. De verplichting tot opnemning van de hierboven bedoelde verplichtingen vervalt pas wanneer de gemeente deze Haag, om redenen die de gemeente daarvoor heeft, in de toekomst zou verwijderen.
4. Bij niet-nakoming van één of meer van deze verplichtingen verbeurt koper of zijn rechtsopvolger, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, aan verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,-, dit onverminderd alle overige rechten van verkoper uit overeenkomst en de wet, waaronder het recht op schadevergoeding voor zover de schade de boete overtreft en nakoming.

HOOFDSTUK 3 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 18. Bankgarantie

1. Tot meerdere zekerheid dat deze koopovereenkomst wordt nagekomen voor wat betreft de door koper aangegane verplichtingen, heeft als opschortende voorwaarde te gelden dat koper uiterlijk twee weken na het sluiten van deze koopovereenkomst een bankgarantie ten gunste van verkoper heeft gesteld ter grootte van 10% van de totale koopprijs.
2. Zodra koper heeft voldaan aan alle verplichtingen uit deze overeenkomst, ter beoordeling van de gemeente, vervalt de bankgarantie en wordt deze op het eerste schriftelijk verzoek daartoe van koper, geretourneerd.

Artikel 19. Ingebrekestelling, faillissement, ontbinding e.d.

1. Indien een der partijen tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit de overeenkomst kan de andere partij haar in gebreke stellen. De ingebrekestelling geschiedt schriftelijk per aangetekende brief, waarbij aan de eerste in gebreke gestelde partij een redelijke termijn wordt gegund om alsnog haar verplichting na te komen. Deze termijn is een fatale termijn. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft, is de in gebreke gestelde partij in verzuim.
2. Indien xxxx in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding van de onderneming of surseance van betaling aanvraagt, alsmede wanneer er voor de datum van ondertekening van de notariële akte executoriaal beslag op zijn roerende en onroerende zaken wordt gelegd, of op goederen van xxxx die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering en nakoming van deze overeenkomst, heeft de gemeente het recht de overeenkomst zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring onmiddellijk te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding van kosten en schade, in welke vorm dan ook te eisen.

Artikel 20. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

1. Het is xxxx bekend dat de gemeente een eigen Bibob-onderzoek kan doen naar de integriteit van xxxx dan wel het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om een advies kan vragen over de integriteit van xxxx, alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een koopovereenkomst, een en ander ter beoordeling door de gemeente.
2. De gemeente bedingt hierbij tevens (artikel 5a aanhef en sub b Wet Bibob) dat de koopovereenkomst kan worden opgeschort of buitengerechtelijk kan worden ontbonden dan wel niet worden gesloten indien zich een van de situaties, bedoeld in artikel 9, lid 3, Wet Bibob voordoet met dien verstande dat de gemeente het LBB om advies zal vragen

- alvorens die opschorting of ontbinding in te roepen of af te zien van het sluiten van de Koopovereenkomst.
3. Dit laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente tot opschorting of ontbinding buiten de gevallen als bedoeld in art. 9 lid 3 Wet Bibob. Opschorting of ontbinding is mogelijk tot uiterlijk het moment van het passeren van de notariële akte.
 4. Indien de gemeente op grond van het eigen Bibob-onderzoek of het advies van het LBB tot een conclusie komt, te weten een ernstig gevaar, mindere mate van gevaar dan wel een integriteitsrisico, en daaraan gevolgen verbindt, dan geeft dat xxxx geen aanspraak op vergoeding van schade, rente of kosten, ook niet indien dit eigen Bibob-onderzoek of het advies van de LBB (achteraf gezien) onjuist zou zijn of onjuistheden zou bevatten.

Artikel 21. Didam-clausule

1. Partijen zijn ervan op de hoogte dat de Hoge Raad in het Didam-arrest d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft geoordeeld dat ook in geval een overheidslichaam op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria van oordeel is dat maar één serieuze gegadigde voor een onroerende zaak in aanmerking komt, het gelijkheids- en transparantiebeginsel ertoe strekt dit voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst op een passende wijze openbaar te maken. In dit verband stellen partijen vast dat zij zich beiden op het standpunt stellen dat bij het maken van deze afspraken en de (rechts)handelingen voordien en nadien (zoals voorzien in deze overeenkomst), niet in strijd is en wordt gehandeld met het Didam-arrest.
2. Indien een rechter op vordering van een derde na de eigendomsoverdracht oordeelt dat verkoper ten aanzien van de koopovereenkomst heeft gehandeld in strijd met het Didam-arrest, en in een uitvoerbaar bij voorraad verklaarde uitspraak oordeelt dat de gronden aan de betreffende derde moet worden overgedragen, heeft verkoper het recht om de koopovereenkomst, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, met onmiddellijke ingang middels een aangetekend schrijven te ontbinden.

Artikel 22. Beëindiging van de overeenkomst

De overeenkomst wordt als geëindigd beschouwd als alle afspraken op grond van deze overeenkomst door partijen zijn nagekomen. Partijen zullen alsdan volledig jegens elkaar zijn gekweten en zij zullen dan dus over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben.

Artikel 23 Overdracht contractverplichting

Het is niet toegestaan dat koper zijn rechten en verplichtingen, welke uit deze overeenkomst voortkomen, overdraagt aan een rechtsopvolger, anders dan aan de particuliere kopers als bedoeld in deze overeenkomst.

Artikel 24. Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang dan ook, waaronder die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen worden voorgelegd aan de in Weert bevoegde rechter.

Artikel 25. Slotbepaling

1. Al hetgeen overwogen in de considerans maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.
2. Alle bijlagen die in deze overeenkomst worden vermeld, gelden als tussen partijen bekend en vormen, tenzij in deze anders is bepaald, een integrerend onderdeel van deze overeenkomst.

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

Bijlage 1: tekening door de gemeente te verkopen gronden

Bijlage 2: lijst kavelprijzen, oppervlaktes en peilhoogtes

Aldus overeengekomen te Weert op 2025

Gemeente Weert

De koper

Mevrouw A.A. Van Mensvoort

xxxx

paraaf gemeente:

paraaf koper: