

## GRONDBEDRIJF EN VASTGOED

ons kenmerk  
behandeld door RGVASG  
doorkiesnummer

## OVEREENKOMST VAN KOOP EN VERKOOP ONROERENDE ZAAK

De ondergetekenden:

I. +++

hierna te noemen “**koper**”

en

II. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Venlo**, kantoorhoudende te 5912 AT Venlo, Hanzeplaats 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 14131668, overeenkomstig artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer A.S. Scholten, geboren te Deventer op 7 september 1959, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. +++++;

hierna te noemen “**gemeente**” en/of “**verkoper**”

verklaren als volgt te zijn overeengekomen:

de gemeente verklaart te hebben verkocht en mitsdien in volle en vrije eigendom over te zullen dragen aan koper, terwijl de koper verklaart te hebben gekocht van de gemeente en in eigendom te zullen aanvaarden:

**bouwka­vel voor de realisatie van maximaal 3 grondgebonden woningen of maximaal 4 seniorenwoningen, gelegen aan de Veerweg te Velden, kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden, sectie C, nummer 12401 ter grootte van ongeveer 1.066 m<sup>2</sup>, waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, één en ander zoals op de bijgevoegde tekening met kenmerk Arcen en Velden, nummer C56, d.d. 01 april 2025, als zodanig in rode streeparcering is aangegeven,**

hierna ook te noemen: “**het verkochte**”,

zulks voor een koopsom van € +++++ (zegge: ++++++ euro), exclusief btw en kosten koper.

Paraaf koper

Paraaf verkoper

één en ander onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

### Algemene verkoopvoorwaarden

1. a. De hoofdstukken 1, 2 en 4 van de “Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012” zijn uitdrukkelijk van kracht, met uitzondering van:
  - artikel 5a tweede zin “Indien de ondertekening later zou plaatsvinden is artikel 13 van toepassing.”;
  - artikel 9, tweede volzin: “De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een aan de notariële akte te hechten beoordeling bodemgeschiktheid van de gemeente.”;
  - artikel 12 “Binnen 4 weken na verzending van de brief waarbij het gemeentelijke verkoopbesluit aan wederpartij is toegezonden, doch”.
- b. In artikel 10 van genoemde algemene verkoopvoorwaarden dient te worden gelezen: “indien de koper vóór het verlijden van de notariële akte:” daarna begint de opsomming met “in staat van faillissement of surseance van betaling wordt verklaard, of”;
2. Van hoofdstuk 3 van voornoemde “Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012” zijn uitdrukkelijk van toepassing de volgende artikelen: artikel 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 26, 27, 28, 29 en 30.

### Overige bepalingen

1. Indien er sprake is van overdracht van (één) gedeeltelijk(e) perceel(en), zal de Gemeente zorgdragen voor een kadastrale splitsing, zulks vóór notarieel transport. Dit betreft een splitsing waarbij een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige kadastrale oppervlakte wordt gevormd. De kosten van de kadastrale splitsing (kosten vorming perceel en verificatiemeting) zijn in overeenstemming met artikel 6, lid a, van de “Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012”, voor rekening van koper. De kosten voor de vorming van het perceel/de percelen zullen via de notaris worden verrekend. (Tarief 2025: € 135,50 per nieuw gevormd perceel). De kosten voor de verificatiemeting zullen door de notaris rechtstreeks bij Koper in rekening worden gebracht.
2. Voor zover koper voornemens is de onroerende zaak te gebruiken in afwijking van de vigerende bestemming, dient koper voor eigen risico en rekening, voor de benodigde omgevingsvergunning zorg te dragen. Koper wordt geacht zich op de hoogte te hebben gesteld/heeft zich op de hoogte gesteld van het vigerende bestemmingsplan en overige regelgeving en gepubliceerde voorstellen tot wijziging daarvan bij de desbetreffende overheidsinstanties.
3. De wederpartij doet ten opzichte van de gemeente afstand van de bevoegdheid bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente niet verplicht is bij te dragen in de kosten van erfafscheidingen of deze op te richten. Dit artikel wordt als kettingbeding in de akte van levering opgenomen overeenkomstig artikel 28 uit de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012.
4. De aanwezigheid van eventuele puin- en funderingsresten komen voor rekening en risico van koper.
5. Partijen verbinden zich over en weer mede te werken tot het verlijden van de akte ten overstaan van een door verkoper aan te wijzen notaris, diens plaatsvervanger of ambtsopvolger. De levering van het verkochte vindt plaats binnen 8 weken na ondertekening van de overeenkomst door verkoper, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.

6. Daar waar deze koopovereenkomst strijdig is met de “Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012” prevaleert deze koopovereenkomst.

## **Bodemonderzoek**

7. Ten aanzien van de bodem- en grondwaterkwaliteit geldt het navolgende:
- Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte is een verkennend bodemonderzoek verricht door Aeres Milieu B.V. te Roermond. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport met projectnummer: AM20657 de dato 26 februari 2021. In dit onderzoek wordt de toestand van de grond omschreven. Geconcludeerd wordt dat wanneer er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.  
Het freatisch grondwater is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.  
Voorts is een nader bodemonderzoek verricht door Aeres Milieu B.V. te Roermond. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport met projectnummer: AM20657-2 de dato 7 september 2021. Dit onderzoek is verricht omdat bij het eerdere onderzoek bij een boorpunt een verhoogd gehalte zink werd aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat ter plaatse van de locatie geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetoonde sterk verhoogde gehalte aan zink in de ondergrond wordt beschouwd als een puntverontreiniging met een zeer beperkte omvang (maximaal 3 m3).  
Bij beoogde grondwerkzaamheden wordt geadviseerd de ondergrond ter plaatse van boorpunt 7 separaat te ontgraven en af te voeren.
  - De milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht geen belemmering te vormen voor de voorgenomen verkoop en toekomstige bebouwing.
  - Koper accepteert het Verkochte in de feitelijke staat/huidige toestand en kan de Gemeente niet aanspreken op de bodem- en grondwaterkwaliteit. Dit artikel wordt als kettingbeding in de akte van levering opgenomen als bedoeld in artikel 28 van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012.
  - De Gemeente is niet aansprakelijk voor uit de hiervoor genoemde bodemonderzoek blijken­de verontreiniging of aanwezigheid van objecten in de bodem/het grondwater. Het risico dienaangaande is voor Koper, die hier kennis van heeft genomen.
  - Onverminderd het overige in dit artikel bepaalde, komen de kosten voor het verwijderen van de verontreiniging en/of objecten in de bodem van het Verkochte, al dan niet blijken uit het hiervoor bedoelde bodemonderzoek, waaronder mede dient te worden verstaan (eventuele hogere) storkosten voor grond die mogelijk vrijkomt bij bewerking van de grond, voor rekening en risico van Koper. Dit artikel wordt als kettingbeding in de akte van levering opgenomen als bedoeld in artikel 28 van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012.
  - Aan Koper wordt de verplichting opgelegd dat hij de Gemeente niet zal aanspreken wegens enige tekortkoming en/of onrechtmatige daad, dan wel tot sanering van, vervanging van of het treffen van maatregelen aan het verkochte, het verrichten van verder onderzoek naar eventuele verontreiniging of het verstrekken van verdere informatie daarover, danwel tot vergoeding van enige schade. Dit artikel wordt als

- ­kwalitatieve verplichting in de akte van levering opgenomen als bedoeld in artikel 29 van de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012.
- g. Koper vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken en vorderingen welke derden mochten doen gelden terzake van de in de bodem van het Verkochte aan te treffen bodemverontreiniging of objecten. De Gemeente heeft jegens Koper geen enkele actie in verband met de bodemkwaliteit van het Verkochte.
- h. Ten aanzien van de in leden c. en d. van dit artikel genoemde verplichtingen geldt dat, voorzover deze niet van rechtswege overgaan bij overgang of overdracht van het Verkochte, de Koper verplicht is deze aan zijn rechtsopvolgers in eigendom op te leggen en te doen aannemen, evenals de verplichting in deze vervat, op verbeurte van een direct opeisbare boete van tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) ten behoeve van de Gemeente of haar rechtsopvolger(s), onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van verdere schade. De Koper heeft deze verplichting bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij vestiging van een beperkt gebruiksrecht daarop.
- i. Degenen die gehouden zijn de uit deze voorwaarde voortvloeiende verplichtingen na te komen zullen in verzuim zijn door het enkele feit van toerekenbaar tekortkomen zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding van meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

### Zelfbewoning

8. Koper verplicht zich tegenover de gemeente om met zijn rechtsopvolgers in de desbetreffende koopovereenkomsten van de door koper te realiseren woningen, te waarborgen dat diens kopers de woningen zelf zullen gaan bewonen. Koper zal daartoe de volgende tekst woordelijk opnemen in de koopovereenkomsten van te realiseren woningen, luidend als volgt:
1. *De koper verplicht zich de op de grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.*
  2. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*
    - a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
    - b. *executoriale verkoop en verkoop op grond van enig hypotheekrecht;*
    - c. *schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid 4.*
  3. *Het bepaalde in lid 1 en 2 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende een periode van vijf jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister van de gemeente is ingeschreven.*
  4. *Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:*
    - a. *verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
    - b. *overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner;*
    - c. *ontbinding van het huwelijk van de koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;*

- d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.*
5. *Koper is bij overtreding van de in lid 1 genoemde verplichting aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50.000 (vijftigduizend euro).*

### **Bestemmingsplan**

9. Ten aanzien van het verkochte is het bestemmingsplan/wijzigingsplan "Veerweg ong. Velden", met IDN-nummer NL.IMRO.0983.BP202223VEERWEG-VA01 van toepassing. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 6 juni 2023 en geheel onherroepelijk in werking.

### **BIBOB**

10. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- Er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
  - Er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de wederpartij in relatie staat tot strafbare feiten;
  - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
  - Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden of heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- De begrippen "ernstig gevaar", "mindere mate van gevaar", "strafbare feiten", "in relatie staan tot strafbare feiten", "feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in deze overeenkomst de betekenis zoals die is gegeven in de Wet Bibob.

### **BIBOB Landelijk Bureau**

11. De gemeente kan nadat zij daartoe een eigen vooronderzoek heeft verricht, het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

### **Goed huisvaderschap**

12. Naast de in voorgaande artikelen genoemde gronden, kan de gemeente de overeenkomst eveneens onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover
- Er sprake is van ernstig gevaar/ tenminste een mindere mate van gevaar, dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt voor het overtreden van onder meer Exploitatie-, Drank en Horecawet vergunningen, milieu- en bouwregels, de bestemmingsplanvoorschriften of het ontduiken van lokale belastingen, dan wel om uit die overtredingen of handelingen verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

- b. Er sprake is van een ernstig ge­vaar/tenminste een mindere mate van ge­vaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede overtredingen of handelingen als bedoeld in sub a) zullen worden gepleegd;
- c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de wederpartij in relatie staat tot overtredingen of handelingen;
- d. De wederpartij heeft nagelaten de vragen die hem door de gemeente zijn gesteld volledig en naar waarheid te beantwoorden.

### Totstandkomingsvoorbehoud

Deze overeenkomst komt pas tot stand nadat:

- het college van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Venlo een (positief) besluit heeft genomen tot het aangaan van onderhavige overeenkomst;
- deze overeenkomst namens alle partijen door een daartoe bevoegd persoon is ondertekend.

### Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Veerweg (ong.) te Velden, Aeres Milieu B.V. te Roermond, rapport met projectnummer: AM20657, d.d. 26 februari 2021;
2. Nader bodemonderzoek Veerweg (ong.) te Velden, Aeres Milieu B.V. te Roermond, rapport met projectnummer: AM20657-2, d.d. 7 september 2021;
3. Verkooptekening Arcen en Velden C56 d.d. 01 april 2025;
4. Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Venlo 2012;

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend.

Plaats en datum:

Plaats en datum:

Venlo, .....2025

Venlo, .....2025

.....

De koper

.....

Gemeente Venlo