

KOOPOVEREENKOMST (verkoop door het waterschap)  
tevens overeenkomst tot vestiging van het zakelijk recht van opstal

De ondergetekenden:

1. ...., geboren op ..... te .....,  
wonende aan de ....., telefoonnummer:.....,  
e-mail: ....., betrokken bij een maatschap: Ja/nee,  
hierna te noemen "**de koper**";

en

2. **Waterschap De Dommel**, gevestigd en kantoorhoudende te 5283 WB Boxtel, Bosscheweg 56, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17277734, krachtens het bepaalde in art. 95 van de Waterschapswet, ter uitvoering van het namens het dagelijks bestuur van het waterschap door haar genomen besluit, hiertoe bevoegd op grond van de ambtelijke bevoegdhedenregeling Waterschap De Dommel 2009, zoals gewijzigd vastgesteld op 26 november 2019 door het dagelijks bestuur, de watergraaf en de secretaris-directeur en het onder mandaat d.d. 26 april 2022, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door J.H.J. van Limpt, senior medewerker grondzaken van het waterschap De Dommel, hierna te noemen: "**verkoper**" of "**waterschap**";

Hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen' of afzonderlijk 'Partij'

Overwegende dat

- het verkochte is ingericht als droge ecologische verbindingszone (EVZ) in het kader van het project "EVZ Groote Waterloop";
- de inrichting van het verkochte in stand dient te blijven voor een blijvend functionerende EVZ langs de watergang De Groote Waterloop;
- het niet vereist is dat het waterschap daarvoor de eigendom van het verkochte behoudt;
- vanwege het bovenstaande het waterschap de verkoop aangaat onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat gelijktijdig met de levering van het verkochte een zakelijk recht van opstal wordt gevestigd ten behoeve van het waterschap voor het in stand houden van (de inrichting van) de EVZ;
- het waterschap het verkochte via openbare inschrijving te koop heeft aangeboden onder vermelding van de aan de verkoop verbonden voorwaarden;
- koper hierop ingeschreven heeft en de hoogste bidder is;
- het waterschap en verkoper overeenstemming hebben bereikt over de aankoop van het verkochte en de vestiging van het recht van opstal en dit wensen vast te leggen in deze overeenkomst,

komen overeen:

verkoper verkoopt aan koper die van verkoper koopt:

| Kadastrale gemeente | sectie | nummer | Oppervlakte (ha.) |
|---------------------|--------|--------|-------------------|
| Liempde             | H      | 740    | 00.31.40          |
| Liempde             | H      | 742    | 00.65.70          |
|                     |        |        |                   |
| <b>Totaal</b>       |        |        | <b>00.97.10</b>   |

welk registergoed hierna ook wordt aangeduid als "**verkochte**";

een en ander zoals op de bij deze overeenkomst behorende overzichtskaart schetsmatig met een kruisarcering is aangegeven.

#### Koopprijs

De totale koopprijs van het verkochte bedraagt: € ..... (zegge: ..... euro)

### **De koop is gesloten onder de volgende voorwaarden en bedingen:**

#### Artikel 1

##### Notariële akte van levering

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notaris Wedemeijer Marks te Oirschot of hun plaatsvervanger(s)/opvolger(s) binnen 3 maanden na volledige ondertekening van onderhavige overeenkomst of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen.

#### Artikel 2

##### Kosten en belastingen

1. De overdrachtsbelasting, de kadasterkosten, de notariskosten en de overige aan de levering van de onroerende zaak verbonden kosten zijn voor rekening van koper.
2. Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere belemmeringen zijn voor rekening van verkoper.
3. De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper. Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.
4. Ten aanzien van de verkrijging doet koper een beroep op vrijstelling van de overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel s van de Wet op belastingen van Rechtsverkeer.

#### Artikel 3

##### Betaling

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank en/of girorekening(en) van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.

3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

#### Artikel 4

##### Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. Het registergoed zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in lid 6 van dit artikel omschreven, nodig zijn. Aan koper kenbare gebreken die daaraan in de weg zouden kunnen staan, komen voor diens risico.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
4. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden in onverhuurde en onverpachte staat. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.
5. Koper heeft het recht het verkochte vóór de feitelijke levering te inspecteren.
- 6a. Het verkochte is bestemd om te worden gebruikt als: ecologische verbindingzone (EVZ).
- 6b. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte deelt verkoper nog het volgende mee:  
hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

#### Artikel 5

##### Juridische levering, ontbindende voorwaarde

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek.
2. Verkoper heeft nog geen kennis gegeven van alle eventueel met het registergoed verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en blijkend en/of voortvloeiend uit:
  1. de (laatste) akte(n) van levering;
  2. andere akte(n) waarbij voorschreven rechten werden gevestigd.Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen. Indien uit onderzoek bij de openbare registers als hiervoor omschreven, blijkt dat met het registergoed lasten en beperkingen verbonden zijn die niet voor koper kenbaar waren en die tevens voor hem een wezenlijk zwaardere belasting betekenen, heeft hij evenwel het recht uiterlijk binnen de in artikel 1 genoemde termijn c.q. voor het in artikel 1 genoemde tijdstip waarop de notariële akte uiterlijk moet zijn verleden, mits schriftelijk en onder opgaaf van redenen, aan de notaris mee te delen dat hij die zwaardere belasting niet (voetstoots) aanvaardt.

Het staat verkoper vervolgens vrij, door een schriftelijke mededeling aan de notaris, te verzenden binnen vijf dagen nadat de mededeling van koper hem heeft bereikt, deze overeenkomst te ontbinden.

#### Artikel 6

##### Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan over op koper per het tijdstip van notariële levering van het registergoed, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overgang van aanspraken per dat tijdstip plaatsheeft.

Voor zover bepaalde aanspraken al dan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het BW, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

#### Artikel 7

##### Overmaat, ondermaat

Over- of ondermaat van het registergoed zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

#### Artikel 8

##### Verrekening zakelijke belastingen

Alle zakelijke lasten en belastingen - waaronder begrepen de onroerend zaakbelasting - welke van het verkochte verschuldigd worden, komen vanaf 1 januari volgend op de notariële akte voor rekening van koper.

#### Artikel 9

##### Garantieverklaring van verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. voor zover aan verkoper bekend zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 4, lid 6, omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
- c. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

#### Artikel 10

##### Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

#### Artikel 11

##### Risico-overgang

Het verkochte komt eerst voor risico van koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

## Artikel 12

### Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van 8 dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan de wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering, de vestiging van het recht van opstal, dan wel op de voldoening van de koopprijs door koper, zal koper daarnaast ten behoeve van de verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is gelijk aan tien procent van de totale koopprijs, met een minimum van € 450,-. Voor zover de verkoper meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete recht op aanvullende schadevergoeding. De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van genoemde termijn van acht dagen, indien koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete, indien verkoper zulks wenst, aan verkoper te betalen uit de bij de notaris door koper eventueel gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn.

## Artikel 13

### Twee of meer verkrijgers

Ingeval twee of meer personen verkrijgers zijn, geldt het volgende:

- a. verkrijgers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat verkrijgers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

## Artikel 14

### Kosten onderzoek notaris

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte verrichte werkzaamheden voor rekening van verkoper en koper, ieder voor de helft.

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

## Artikel 15

### Termijnen

Op de in deze overeenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

## Artikel 16

### Toestemming

De hiervoor genoemde echtgenote/echtgenoot van vervreemder(s) verklaart (verklaren) - voor zover nodig - de krachtens artikel 88, Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot het verrichten van voormelde rechtshandeling te verlenen.

Artikel 17Domiciliekeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris al waar partijen terzake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Artikel 18Volmacht

De koper verklaart de verkoper onherroepelijke volmacht te geven om voor en namens hem, koper, de onder artikel 1 bedoelde akte te doen opmaken, verlijden en te ondertekenen, die akte of een afschrift daarvan te doen inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers en verder al datgene te doen dat de volmachtgever, zelf tegenwoordig zijnde, zou kunnen mogen of moeten doen, alles met de macht van substitutie.

Artikel 19Vestigen opstalrecht

1. Partijen zijn overeengekomen dat de verkoop van het verkochte geschiedt onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat een recht van opstal op het verkochte wordt gevestigd ten behoeve van het waterschap.
2. Koper verplicht zich dienaangaande om ten behoeve van het waterschap tegelijk met de levering van het verkochte aan koper, een opstalrecht te laten vestigen ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Liempde, sectie H, nummers 740 en 742, een en ander als bedoeld in artikel 101 e.v., boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waartegenover waterschap zich verplicht dit opstalrecht te aanvaarden.
3. Het opstalrecht omvat het hebben, onderhouden, beheren, in standhouden dan wel wijzigen van de ten tijde van de verkoop aanwezige natuur, die als zodanig is ingericht als EVZ vanwege - en in overeenstemming met - het onherroepelijke projectplan waterwet 'EVZ/NNZ Groote Waterloop'.
4. Het waterschap is voor onderhavig opstalrecht geen vergoeding aan koper verschuldigd.
5. Koper mag het verkochte alleen betreden voor toezicht op de naleving van deze overeenkomst, mits hij voorafgaand schriftelijke toestemming van het waterschap heeft verkregen. Het waterschap kan toestemming om moverende redenen weigeren.
6. Het opstalrecht gaat in per datum levering van het verkochte en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op gronden zoals in de wet bepaald.

BijlagenArtikel 20

De koopovereenkomst bevat de volgende bijlage(n) die onlosmakelijk deel uitmaken van de Koopovereenkomst:

- Overzichtskaart

Deze overeenkomst is digitaal ondertekend, te

.....,

Boxtel,

{{esl:Signer1:signature:size(200,20)}}  
{{esl:Signer1:SignerName:size(200,20)}}

{{esl:Signer2:signature:size(200,20)}}  
{{esl:Signer2:SignerName:size(200,20)}}

De koper

Het Waterschap



© AGIV  
© Vlaamse Milieumaatschappij  
© Rayon  
© Rijkswaterstaat (RWS CIV)  
© Ministerie van IenW en EZK  
© Cyclomedia  
© AHN - www.ahn.nl  
© Alterra  
© Provincie Noord-Brabant  
© Topografische Dienst Kadaster  
© Waterschap De Dommel, Bostel



Esri Nederland, Community Map Contributors

## Leende H 740 en H742

Overzichtskaat

### Legenda

-  het verkochte
-  kadastrale ondergrond



Auteur: Dominique Janssen

Datum: 02 maart 2026

Kaartnummer: 101025001dj

Referentie: 347882

Schaal: 1:2.750

