GEMEENTE WEERT

KOOPOVEREENKOMST PARTICULIERE BOUWKAVEL
IN HET PLAN LAARVELD FASE 4A

1. De ondergetekende, de gemeente Weert, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mw. A.A. van Mensvoort, concerndirecteur en hierna te noemen "de gemeente" en/of "de verkoper"

2. «Voorl_1» «Voorv» «Naam_1», geboren «Geb_datum_1» en «Voorl_2» «Naam_2», geboren «Geb_datum_2», wonende «Adres» te «Postcode» «Woonpl» 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 IJkmeester zijnde het kadastrale perceel gemeente Weert, sectie N, nummer 1490, groot circa 0.065 ha, plaatselijk bekend als kavelnummer 7. zoals geel gekleurd is aangegeven op bijgevoegde tekening **bijlage 1**, 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 € 332.000,- [zegge: driehonderdtweeëndertig duizend euro] 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 - maart 2024 van toepassing (**bijlage 2**, verder te noemen AV 2024) met inbegrip van onderstaande aanvullingen en aanpassingen:

a. Koper is ermee bekend dat op deze koopovereenkomst voor koper 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 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 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.

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 4". 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 4".

f. Het is koper bekend dat fase 4 van Laarveld volledig bouwrijp is, waarmee direct kan worden begonnen met de bouw van een woning. In afwijking van het bepaalde onder artikel 11 leden 3, 4, 5 en 7 van de AV 2024 geldt het volgende:
   - Na goedkeuring van het woningontwerp door het toetsend orgaan zoals bedoeld in artikel 11 lid 3 van de AV 2024, , zal koper een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning van de te bouwen woning 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 ontvankelijke aanvraag van de omgevingsvergunning geen omgevingsvergunning voor de woning is verleend, kan verkoper de koopovereenkomst middels aangetekend schrijven ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist.

g. Het bouwperceel c.q. de bouwkavel is mogelijk nog niet bouwrijp op het moment dat de koopovereenkomst tot stand komt. In afwijking van het gestelde in artikel 2 leden 2 en 3 van de AV 2024, zal de gemeente daarom nog werkzaamheden uitvoeren na de totstandkoming van de koopovereenkomst. Dit teneinde te kunnen voldoen aan de levering van een bouwrijp bouwperceel zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van de AV 2024. Het in artikel 8 van de AV 2024 bedoelde milieukundige onderzoek is reeds uitgevoerd.

h. De koper is verplicht voor het peil van de woning een hoogte aan te houden van 32,40 m +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.

i. 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 afwerkhoogtes van de kavel, de locaties van de uitleggers van de riolering etc.

j. Van gemeentewege wordt een haag aangeplant in openbaar gebied, grenzend aan de eigendomsgrens van de bouwkavels, voor zover deze eigendomsgrenzen gelegen zijn aan de straatzijde en voor zover daarvoor ruimte beschikbaar is in het openbaar gebied. Naast de kavels die gelegen zijn aan de Rietstraat en de Gertrudisstraat worden geen hagen geplant. De 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 wordt neergelegd in de vorm van een kettingbeding dat luidt als volgt:
   a. De 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 gemeente op vergoeding van de eventueel meer geleden schade en onverminderd het recht van de gemeente 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 gemeente 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 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 opneming van de hierboven bedoelde verplichtingen vervalt pas wanneer de gemeente deze haag, om redenen die de gemeente daarvoor heeft, in de toekomst zou verwijderen.

k. 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 bouwkavel. Hiervoor is een regeling opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit betekent dat het niet bebouwde gedeelte van de bouwkavel 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 de koper de verharding op tekening aan te geven. De kosten van de rioolaansluiting bedragen € 1.963,- vrij van BTW. Bij het passeren van de notariële akte dienen deze kosten door koper te worden betaald.

l. De koper is verplicht tot het aanbrengen van bladvangers in de regenpijpen en het plaatsen van een zandvanger op een centraal punt op het perceel. Dit als onderdeel van het afvoersysteem van hemelwater.

m. 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 h. 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.

n. Om wateroverlast op de kavel of in de omgeving van de kavel verder zoveel mogelijk te voorkomen, dient de koper de kavel na de bouw van de woning zodanig diep te spitten, maar minimaal 0,5 meter, dat hemelwater goed in de bodem kan infiltreren.

o. De gemeente heeft een funderingsadvies laten opstellen voor de bouwkavel. (Sonderings- en funderingsadvies fase 4). 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. Uit bodemonderzoek is gebleken dat ter plaatse van kavel 7 aanvullende grondverbetering noodzakelijk is. Ter tegemoetkoming in de kosten daarvan verstrekt verkoper aan koper een vergoeding van € 38,50 te vermeerderen met BTW per m³ daadwerkelijk ontgraven grond. De exacte omvang van de voor vergoeding in aanmerking komende ontgraving wordt vastgesteld aan de hand van een inmeting van de ontgraving. De ontgraving vindt plaats in aanwezigheid van beide partijen en is gebaseerd op het door Koper gehanteerde bouwplan. Op basis van deze vaststelling wordt de definitieve vergoeding berekend. De vergoeding heeft uitsluitend betrekking op de kosten van aanvullende grondverbetering bestaande uit het ontgraven en afvoeren van ongeschikte grond en het aanvullen daarvan met zand tot het aanlegniveau van de fundering op staal, zoals opgenomen in het document "Ontwerpadvies Fundering" d.d. 26 november 2025. Alle overige kosten verband houdende met de fundering en de bouw van de woning komen voor rekening van koper.

q. Aanvullende bepalingen op artikel 14 van de Algemene Voorwaarden 2024:
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 bouwkavel. 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:
    i. De locatie en afmeting van de inrit, inclusief de afstand van de inrit tot de erfgrens;
    ii. 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 kavels

- 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 kavels 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.

r. Koper is op de hoogte van de aanwezigheid van een geitenhouderij op een afstand van meer dan ca. 700 meter van de bouwkavel. Koper is op de hoogte van de mogelijk daarmee samenhangende gezondheidsrisico’s

s. 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. Voorzie de eerste rij woningen aan de zijde van de Ringbaan-Noord van scherfwerende beglazing zodat scherfwerking wordt voorkomen bij een Bleve scenario (klasse P2A conform EN 356 (of gelijkwaardig) met een flexibele vatting van het glas in het kozijn en een voldoende sterke verankering in de constructie).
    3. Zorg dat de materialen van de gevels en daken van de woningen binnen 120 meter van de Ringbaan-Noord voldoen aan brandklasse B (Bouwbesluit).

t. 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.

u. 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. Plaatsing hiervan dient geheel op de bouwkavel plaats te vinden.

v. Het is koper bekend dat de gemeente niet eerder begint met de definitieve inrichting van de openbare ruimte (woonrijp maken) waaraan de kavel grenst, dan nadat het merendeel van de woningen in fase 4A gereed is. Het is nog niet bekend wanneer de openbare ruimte van fase 4A woonrijp wordt gemaakt. Voor kavels 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.

w. 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.
In afwijking van artikel 15 lid 2 van de Algemene Verkoopvoorwaarden 2024 heeft de gemeente, in verband met het maatschappelijk prioriteringskader voor elektriciteitsaansluitingen, ten behoeve van koper reeds een aanvraag voor een elektriciteitsaansluiting ingediend. De hiermee gemoeide kosten van € 1.502 te vermeerderen met BTW komen voor rekening van koper en worden door de gemeente aan koper doorberekend waarvoor koper een factuur zal ontvangen. De rol van de gemeente beperkt zich tot het indienen van de aanvraag. De verdere behandeling van de aanvraag en de realisatie van de elektriciteitsaansluiting berusten bij de netbeheerder. De gemeente kan niet aansprakelijk worden gehouden voor de behandeling van de aanvraag door de netbeheerder, de beschikbaarheid van capaciteit op het elektriciteitsnet of de termijn waarbinnen de elektriciteitsaansluiting wordt gerealiseerd. De door de gemeente ingediende aanvraag houdt geen toezegging of garantie in met betrekking tot de totstandkoming of het tijdstip van de elektriciteitsaansluiting.

x. In afwijking van de AV 2024 wordt artikel 6 als volgt gewijzigd:
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 meer dan 2 m² afwijkt van de opgegeven oppervlakte. In dat geval wordt verrekend op basis van de door koper betaalde prijs per vierkante meter vermenigvuldigd met het daadwerkelijk aantal vierkante meters.

y. In afwijking van de AV 2024 wordt artikel 18 als volgt gewijzigd:
   1. De in de 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 de artikelen 12, 13, 15, en 17, rusten als kwalitatieve verplichting op het bouwperceel en gaan van rechtswege over op degene(n) die het bouwperceel onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het bouwperceel zal/zullen verkrijgen, mede gebonden zal/zullen zijn.
   2. De in lid 1 van dit artikel bedoelde verplichting(en) zal overeenkomstig artikel 6:252 lid 2 BW als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

z. In afwijking van de AV 2024 wordt artikel 19 als volgt gewijzigd:
   1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bouwperceel of vestiging van een zakelijk genotsrecht, de bij de koopovereenkomst expliciet als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding aangegeven bepalingen en de verplichtingen uit deze AV 2024, waaronder in elk geval de artikelen 11, 12, 13, 15, 16, en 17 voor zover deze niet op grond van artikel 18 van de AV 2024 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 19 lid 1 van de AV 2024 bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper om de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde te verplichten de in 19 lid 1 bedoelde verplichtingen bij (door)verkoop ook weer en onverkort aan zijn opvolgende eigenaar of zakelijk gerechtigde op en door te leggen.

3. 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 gelijk aan de helft van de koopsom, 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

aa. In afwijking van de AV 2024 wordt artikel 20 als volgt gewijzigd:

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.

Weert,

De verkoper,
A.A. van Mensvoort

de koper,
«Voorl_1» «Voorv» «Naam_1»,

«Voorl_2» «Naam_2»,

Bijlagen:
1. Tekening waarop de over te dragen onroerende zaak staat aangegeven.
2. Algemene verkoopvoorwaarden particuliere bouwkavels – versie maart 2024.