

**Versie d.d. 9 februari 2021**

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

1. De ondergetekende, de gemeente Weert, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mw. A.A. van Mensvoort, hoofd afdeling Ruimte en Economie en hierna te noemen "de gemeente" en/of "de verkoper"
2. «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 [.....], zijnde [een gedeelte van] het kadastrale perceel gemeente Weert, [..], kavel [.....], groot ongeveer ...ha bekend als kavelnummer «Kavel\_optie» zoals geel gekleurd is aangegeven op bijgevoegde tekening hierna ook te noemen "het verkochte",

**KOOPPRIJS**

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

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

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

- e. Koper is er bekend mee dat het ontwerp en de realisatie van een deugdelijke erfafscheiding onlosmakelijk deel uitmaken van het bouwplan. Hiervoor wordt ook verwezen naar het "Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3".
- f. Het is koper bekend dat fase 3 van Laarveld naar verwachting bouwrijp is op 1 december 2021. In afwijking van het bepaalde onder artikel 11 leden 4 en 5 van de AV 2021 geldt het volgende:
- Na goedkeuring van het woningontwerp door het toetsend orgaan zoals bedoeld in artikel 11 lid 3 van de AV 2021, maar niet eerder dan nadat fase van Laarveld bouwrijp is, zal koper een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning van de te bouwen woning indienen welke de goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders kan verkrijgen. De gemeente zal koper tijdig informeren op welk moment fase 3 definitief bouwrijp is. De gemeente zal zich inspannen om de vergunning te verlenen zo spoedig mogelijk na het indienen van de ontvankelijke aanvraag.
  - In verband hiermee vervalt de 2<sup>e</sup> volzin van artikel 11 lid 8.
- g. De koper is verplicht voor het peil van de woning een hoogte aan te houden van .....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.
- h. Na het verlenen van de omgevingsvergunning en vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden, verstrekt de verkoper aan koper een kavelpaspoort. Op dit kavelpaspoort staan gegevens over de peilhoogte van de woning, de locaties van de uitleggers van de riolering etc.
- i. Van gemeentewege wordt een haag aangeplant in openbaar gebied, grenzend aan de eigendomsgrens van de bouwkavels. De koper is verantwoordelijk voor het jaarlijkse onderhoud van de haag waarbij een hoogte van ca. 100 centimeter wordt gehanteerd.
- j. Schoon hemelwater wordt in Laarveld niet afgevoerd via de riolering maar wordt afzonderlijk opgevangen in bergingsvoorzieningen en geïnfilterd in de bodem. De gemeente legt hiervoor voorzieningen aan in openbaar gebied. Bij de capaciteitsberekeningen van deze voorzieningen is uitgegaan van een maximale hoeveelheid verhard oppervlak per bouwkavel. Hiervoor is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat het niet bebouwde gedeelte van de bouwkavel voor maximaal 50% mag worden verhard met een maximum oppervlakte van 170 m<sup>2</sup>. Indien het noodzakelijk is om meer dan 170 m<sup>2</sup> aan verhardingen aan te brengen, dan dient voor het meerdere aanvullend op eigen terrein een voorziening te worden gerealiseerd voor de opvang, berging en infiltratie van het hemelwater met een omvang van 100 mm per m<sup>2</sup> (= 0,1 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup>) extra verharding. Hiervoor is een afwijkingsregeling in het bestemmingsplan opgenomen en koper dient hiervoor een aanvraag in te dienen gelijktijdig met het aanvragen van de omgevingsvergunning. Hiermee zijn extra legeskosten gemoeid. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dient de koper de verharding op tekening aan te geven. De kosten van de rioolaansluiting zoals genoemd in artikel 13 van de algemene voorwaarden bedragen € 1.730,- vrij van BTW (prijspeil 2020). Bij het passeren van de notariële akte dienen deze kosten door de koper te worden betaald.
- k. De koper is verplicht tot het aanbrengen van bladvangere in de regenpijpen en het plaatsen van een zandvanger op een centraal punt op het perceel. Dit als onderdeel van het afvoersysteem van hemelwater.
- l. Het is de koper bekend dat volgens het bepaalde in Boek 5 titel 4 van het Burgerlijk Wetboek de tuin, ook qua hoogteligging, zodanig moet worden ingericht dat het water niet op het erf van een ander afloopt en dat ook anderszins geen hinder door

- m. stromend water of grondwater wordt toegebracht. Mede met inachtneming van de peilhoogte van de woning zoals vermeld onder e. geldt het volgende. Het is niet toegestaan om de gehele tuin af te werken op dezelfde hoogte. De koper dient de hoogte van de kavel c.q. tuin zodanig aan te leggen dat vanaf de peilhoogte van de woning de tuin geleidelijk in hoogte afloopt naar de erfgrenzen. De koper dient de hoogteligging van de tuin ter plaatse van de erfgrenzen af te stemmen met de kopers van de aanliggende buurpercelen zodanig dat de hoogtes van de kavels op elkaar aansluiten. De aansluithoogte ter plaatse van aangrenzende percelen wordt door de gemeente indicatief aangegeven op het kavelpaspoort. Daar waar de erfgrens is gelegen aan openbaar gebied, dient de koper de hoogte aan te houden van het aangrenzende openbare gebied. De aansluithoogte op het openbare gebied wordt door de gemeente op het kavelpaspoort aangegeven.
- n. De koper geeft op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel / de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting.
- o. Het is koper bekend dat het verboden is om, het door hem aangekochte bouwperceel in juridische of economische zin over te dragen tot het moment waarop de bouw van de woning door of namens koper volledig is voltooid overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen. Koper dient voorts door de notaris in de notariële akte van levering het volgende anti-speculatiebeding als kwalitatieve verplichting te laten vastleggen en daarop volgend een afschrift van die akte in het kadaster door hem te doen inschrijven.

#### **Anti-speculatiebeding**

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

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

4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden;
  5. verkoop waarbij de nieuwe koper zelf in de woning gaat wonen.
- p. De gemeente laat een funderingsadvies opstellen voor de bouwkavels in fase 3 van Laarveld. Koper kan voor eigen risico gebruik maken van dit advies. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten of onvolkomenheden in dit advies. Koper kan desgewenst op zijn kosten een aanvullend advies laten uitvoeren.
- q. In aanvulling op artikel 14 van de AV 2021 geldt het volgende. Per bouwkavel is 1 inrit toegestaan. Toegangen of paden naar zijtuinen en/of achtertuinen zijn niet toegestaan, tenzij dit pad zijdelings aansluit op andere verharding, bijvoorbeeld een inrit. Een pad naar de voordeur is alleen toegestaan in die gevallen waarbij een trottoir is gesitueerd direct naast de erfgrans. In situaties waarbij naast de erfgrans een (brede) groenstrook is gesitueerd is een aparte toegang naar de voordeur niet toegestaan. Dit om versnippering van groen te voorkomen. Een pad naar de voordeur heeft een breedte van maximaal 1,50 meter. Bij het indienen van het bouwplan dient de koper op tekening aan te geven waar de inrit en de toegang naar voordeur komt. Een inrit mag een breedte hebben van maximaal 5 meter. Indien direct naast en aansluitend op deze inrit een pad naar de voordeur is voorzien, mag de totale breedte maximaal 6,50 meter bedragen.
- r. Koper is op de hoogte van de aanwezigheid van een geitenhouderij op een afstand van 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. Zorg dat de materialisering van de gevels en daken van de woningen binnen 120 meter van de Randweg Noord voldoet aan brandklasse B (Bouwbesluit).
- t. Koper is op de hoogte van het Inspiratiedocument Duurzaam Bouwen d.d. januari 2021. Koper is tevens op de hoogte van de mogelijkheden van natuurinclusief bouwen. De gemeente adviseert om natuurinclusief bouwen zoveel mogelijk toe te passen bij de realisatie van het bouwplan.
- 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.

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

Weert,

De verkoper, de koper,  
A.A. van Mensvoort «Voorl\_1» «Voorv» «Naam\_1»,

«Voorl\_2» «Naam\_2»,

Bijlagen:

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