

Koopovereenkomst Laarveld

Overeenkomst tussen de gemeente Weert en inzake de aan- en verkoop van 6 bouw kavels in fase 3 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**"
- B., gevestigd aan de, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door, hierna tevens te noemen "xxxxx",

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

in aanmerking nemende dat:

- De gemeente het plangebied Laarveld in exploitatie heeft genomen voor de bouw van woningen;
- Het deelgebied Laarveld fase 3 bouwrijp heeft gemaakt en de gemeente in deze fase 6 bouwrijpe kavels uitgeeft;
- Partijen hun afspraken daarover wensen vast te leggen in deze overeenkomst;

verder in aanmerking nemend dat:

- het xxxxx 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 xxxxx 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 xxxxx 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 xxxxx wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- Het xxxxx 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 ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook.

komen overeen als volgt:

HOOFDSTUK 1 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 6 bouwrijpe kavels door de gemeente aan xxxxx in Laarveld fase 3. xxxxx is verplicht om de woningen te (laten) realiseren en deze afzonderlijk aan 6 particuliere kopers te verkopen.

HOOFDSTUK 2 GRONDOVERDRACHTEN

KOOPOVEREENKOMST EN LEVERING GRONDEN

De gemeente verkoopt aan xxxxx, die koopt:

TEN BEHOEVE VAN DE BOUW VAN WONINGEN IN LAARVELD FASE 3

6 bouw kavels voor de bouw van vrije sector 2-kappers, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie W, nummer 1235:

- Kavel 58 groot, 315 m² voor een prijs van € 100.800,- VON
- Kavel 59 groot, 315 m² voor een prijs van € 100.800,- VON
- Kavel 60 groot, 247 m² voor een prijs van € 87.685,- VON
- Kavel 61 groot, 247 m² voor een prijs van € 87.685,- VON
- Kavel 62 groot, 247 m² voor een prijs van € 87.685,- VON
- Kavel 63 groot, 294 m² voor een prijs van € 104.370,- VON

zoals in gele kleur is aangeven 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

De verkoop en koop van **de gronden** geschiedt voor een koopprijs van € 569.025,- VON (vijfhonderdnegenenzestigduizend en vijfentwintig euro).

Artikel 1. Toestand en staat van aflevering

1. De gemeente is verplicht aan 6 bouw kavels 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 xxxxx 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 bouw kavels verhinderen, tenzij deze in deze overeenkomst zijn vermeld en xxxxx deze uitdrukkelijk heeft aanvaard.
2. xxxxx aanvaardt de bouw kavels in de staat waarin deze zich bevinden op het moment van het passeren van de notariële akte .
3. 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 notarieel transport geacht geen wijzigingen aan te brengen in de staat van de bouw kavels.

Artikel 2. Overdracht en aanvaarding

1. De notariële akte dient ten overstaan van MHK notarissen te Weert te zijn verleden binnen twee weken nadat xxxxx de beschikking heeft over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouw van de acht 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. De weigering zoals omschreven in het vorige lid zal zijn geconstateerd door het niet verschijnen na een ontvangen oproep tot ondertekening der akte door de notaris voornoemd.
4. Betaling van de vorenbedoelde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst.

5. xxxxx kan **de gronden** in eigen gebruik en genot aanvaarden zodra de notariële akte gepasseerd is.

Artikel 3. 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 xxxxx met ingang van 1 januari van het jaar volgende op het jaar van de notariële akte van levering.

Artikel 4. Aanduiding grenzen

1. Voor de datum van de feitelijke ingebruikname van **de gronden** worden de grenzen van de zes bouwkavels door de gemeente met piketten in het terrein aangeduid en aan xxxxx op diens verzoek aangewezen.
2. xxxxx ontvangt van de gemeente voor de desbetreffende kavels kavelpaspoorten.

Artikel 5. 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 van het totaal van de acht kavels minimaal twee procent afwijkt van de opgegeven oppervlakte. In dat geval wordt verrekend op basis van de door xxxxx betaalde grondprijs per vierkante meter.

Artikel 6. Betaling koopsom

1. Vanaf vier maanden na datum overeenkomst tot aan het moment van verlijden van de notariële akte zal een rente over de koopsom verschuldigd zijn. Het berekende rentebedrag is belast met BTW. De grondslag voor de renteberekening is de koopsom vrij van BTW. Het rentepercentage betreft 3,25% op jaarbasis.
2. Op de dag van het passeren van de notariële akte dient de volledige koopsom, de eventueel verschuldigde rente evenals de wettelijk verschuldigde BTW door xxxxx te worden voldaan.

Artikel 7. Milieu / aantasting onroerende zaak

1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in **de gronden**, is een verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport. In het rapport wordt de toestand van de grond omschreven en daaruit blijkt 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 xxxxx 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 xxxxx 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 xxxxx 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 xxxxx.

Artikel 8. Bebouwing

1. Binnen twee maanden na datum van deze overeenkomst dient xxxxx een vooroverleg van de te bouwen woningen aan te vragen bij de gemeente. Het woningontwerp dient zo nodig door xxxxx 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 het woningontwerp 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 het woningontwerp door het toetsend orgaan, zal xxxxx een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning van de te bouwen woningen indienen welke de goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders kan verkrijgen. De gemeente zal zich inspannen om de vergunning te verlenen zo spoedig mogelijk na het indienen van de ontvankelijke aanvraag.
4. De omgevingsvergunning dient te zijn verkregen binnen een jaar na datum van ondertekening van deze overeenkomst.
5. Met de bouw van de woningen dient in elke geval te worden begonnen onmiddellijk nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. De bouw dient uiterlijk op 1 juli 2024 te zijn voltooid.

Artikel 9. Ontwikkeling bouwplan woningen

1. xxxxx 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. xxxxx 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. xxxxx kan derhalve op deze onderdelen geen rechten ontlenen aan genoemde plannen.
2. xxxxx is er bekend mee dat voor de te leveren kavels er bijzondere voorschriften gelden als bedoeld in het "Beeldkwaliteitsplan Laarveld fase 3". Ook diens rechtsopvolgers verplichten zich deze voorschriften, voor zover deze niet krachtens een publiekrechtelijke regeling afdwingbaar zijn, strikt na te leven.
3. xxxxx 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".
4. xxxxx is op de hoogte van het Inspiratieboek Duurzaam Bouwen & Wonen zoals aanwezig op de website www.heerlijkweert.com. De gemeente adviseert om natuurinclusief bouwen zoveel mogelijk toe te passen bij de realisatie van het bouwplan. xxxxx informeert de kopers van de woningen hierover.
5. xxxxx is verplicht voor de peilen van de woningen de volgende hoogtes aan te houden: kavels 58 en 59 32.50+NAP, kavels 60 en 61 32.55+ NAP, kavels 62 en 63 32.50+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.
6. Na het verlenen van de omgevingsvergunning en vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden, verstrekt de gemeente de locaties van de uitleggers van de riolering etc.
7. xxxxx is voor eigen rekening en risico verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van de voor hem noodzakelijke nutsvoorzieningen voor gas, water, elektriciteit, internet, tv en telefoon.
8. Van gemeentewege wordt een haag aangeplant in openbaar gebied, grenzend aan de eigendomsgrens van de bouw kavels. xxxxx is verantwoordelijk voor het jaarlijkse onderhoud van de haag waarbij een hoogte van ca. 100 centimeter wordt gehanteerd. Deze onderhoudsverplichting wordt neergelegd in de vorm van een kettingbeding dat luidt als volgt:
 - a. xxxxx, koper van het verkochte, 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 zijn tegenpartij 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 tegenpartij, 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 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. xxxxx 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 xxxxx door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot. xxxxx 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 xxxxx te vorderen, en onverminderd het recht van de gemeente tot nakoming van deze overeenkomst te vorderen.
 - d. xxxxx 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 xxxxx te vorderen, en onverminderd het recht van de gemeente tot nakoming van deze overeenkomst te vorderen.
 - e. De verplichting tot opnemng van de hierboven bedoelde verplichtingen vervalt pas wanneer de gemeente deze haag, om redenen die de gemeente daarvoor heeft, in de toekomst zou verwijderen.”
9. 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 bouwkvavel. Hiervoor is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent dat het niet bebouwde gedeelte van de bouwkvavel 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 bestemmingsplan opgenomen en xxxxx 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 xxxxx de verharding op tekening zoveel als mogelijk aan te geven. De kosten van de rioolaansluiting bedragen per woning € 1.754,- vrij van BTW (prijsspeil 2022). Bij het passeren van de notariële akte dienen deze kosten door xxxxx te worden betaald.
10. xxxxx 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.
11. Het is xxxxx 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 5 geldt het volgende. Het is niet toegestaan om de gehele tuin af te werken op dezelfde hoogte. xxxxx dient de hoogte van de kavels c.q. tuinen zodanig aan te leggen dat vanaf de peilhoogte van de woning de tuin geleidelijk in hoogte afloopt naar de erfgrerzen. xxxxx dient de hoogteligging van de tuin ter plaatse van de erfgrerzen af te stemmen met de kopere 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 een tekening die aan xxxxx wordt verstrekt. Daar waar de

erfgrens is gelegen aan openbaar gebied, dient xxxxx de hoogte aan te houden van het aangrenzende openbare gebied. Ook de aansluithoogte op het openbare gebied wordt op genoemde tekening aangegeven. xxxxx legt deze verplichting door aan de particuliere kopers van de woningen.

12. xxxxx staat er jegens de gemeente voor in dat de bouwkavels bij overdracht aan particuliere kopers voldoende diep zijn gespit ter voorkoming van wateroverlast.
13. De gemeente laat een funderingsadvies opstellen voor de bouwkavels in fase 3 van Laarveld. xxxxx kan voor eigen risico gebruik maken van dit advies. De gemeente aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele fouten of onvolkomenheden in dit advies. xxxxx kan desgewenst op zijn kosten een aanvullend advies laten uitvoeren.
14. Ter plaatse van de garage/carport wordt een inrit met een standaardbreedte van 3 meter aangelegd. De kosten voor het realiseren van een standaard inrit komen voor rekening van de gemeente. Indien de situatie het toelaat en het wenselijk wordt geacht, kan een inrit met een breedte van maximaal vijf meter worden aangelegd. Aanvullend geldt het volgende. Per woning 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 erfgrens. In situaties waarbij naast de erfgrens 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 xxxxx 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. xxxxx legt deze verplichting door aan de particuliere kopers van de woningen.

Artikel 10. Diversen

1. xxxxx 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.
2. Het is xxxxx bekend dat het particuliere kopers van de woningen verboden is om, het door hen van xxxxx aangekochte bouwperceel in juridische of economische zin over te dragen tot het moment waarop de bouw van de woning door xxxxx volledig is voltooid overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen. Partijen komen voorts overeen dat xxxxx door de notaris in de notariële akte van levering het bouwperceel, 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.

Anti-speculatiebeding

Verplichting tot zelfbewoning en verbod tot verkoop en verhuur binnen een periode van 3 jaar voor de particuliere koper van de woning van xxxxx:

- 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 niet aan derden te zullen verkopen of te verhuren, behoudens het hierna vermelde. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt de particuliere koper/verhuurder, na ingebrekestelling en na verloop van de in die gebrekestelling bepaalde termijn, een direct opeisbare en zonder rechtelijke tussenkomst invorderbare boete van vijfenveertig duizend euro (€ 45.000,--) ten behoeve van de gemeente Weert.
- b. Op het verhuurverbod sub a. gelden de volgende uitzonderingen:
 - Bij verhuur van de woning aan een familielid eerste graad.
 - Bij verblijf in het buitenland gedurende een beperkte periode (minimaal drie maanden, maximaal twee jaar) en deze uitzondering geldt slechts eens in de vijf jaar.
 - 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 particuliere koper dan wel de opvolgend 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. 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 werkkring 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.
3. xxxxx is op de hoogte van de aanwezigheid van een geitenhouderij op een afstand van ca. 700 meter van de bouwkaavel. xxxxx is op de hoogte van de mogelijk daarmee samenhangende gezondheidsrisico's. xxxxx informeert de particuliere kopers van de woningen hierover.
4. xxxxx 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.
 - Zorg dat de materialisering van de gevels en daken van de woningen binnen 120 meter van de Randweg Noord voldoet aan brandklasse B (Bouwbesluit).xxxxx informeert de particuliere kopers van de woningen hierover.
5. Het is xxxxx bekend dat het niet is toegestaan bouwketen, bouwmaterialen, containers, grond en/of bouwafval te plaatsen/deponeren op de aangrenzende bouwkaavels of op openbaar terrein.
6. Het is xxxxx 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. xxxxx informeert de particuliere kopers van de woningen hierover.
7. xxxxx is verplicht om op de bouwkaavels 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.

HOOFDSTUK 3 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 11. Boetebepaling

Indien door xxxxx of de gemeente, eventueel na deugdelijk ingebreke te zijn gesteld, niet dan wel niet tijdig aan hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst wordt voldaan, heeft dit tot gevolg dat de nalatige partij (zonder dat ingebrekestelling vereist is) een direct en zonder enige rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeurt van € 500,- per dag, tot een maximum van € 25.000,-, onverminderd het recht van de niet-nalatige partij op verdere schadevergoeding. Betaling van de hier genoemde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze overeenkomst. Deze bepaling is niet van toepassing voor verplichtingen waarvoor in deze overeenkomst op het niet nakomen daarvan reeds een boete is gesteld.

Artikel 12. 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 ingebreke 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 ingebreke gestelde partij in verzuim.
2. Indien xxxxx 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 xxxxx 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 13. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)

1. Het is xxxxx bekend dat de gemeente een eigen Bibob-onderzoek kan doen naar de integriteit van xxxxx dan wel het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om een advies kan vragen over de integriteit van xxxxx, 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 xxxxx 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 14. 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 15. 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.

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

Bijlage 1: door de gemeente te verkopen gronden

Aldus overeengekomen te Weert op 2023

Gemeente Weert

Mevrouw A.A. Van Mensvoort