

## KOOPOVEREENKOMST KAVEL (BTW)

Projectomschrijving : LOOF Vught  
Kavelnummer : (kavelnummer invullen)

---

### Ondergetekenden:

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V., gevestigd te 5692 EB Son en Breugel aan Science Park Eindhoven 5049 (Postbus 30, 5690 AA Son en Breugel), ten deze vertegenwoordigd door de heer ing. M.H.C. van Doorn MBA, hierna te noemen: "Verkoper";

en

Naam : koper(s)  
Voornamen :  
Adres :  
Postcode :  
Woonplaats :  
Geboortedatum :  
Geboorteplaats :  
Beroep :  
Telefoon thuis :  
Telefoon werk :  
Mobiël nummer :  
E-mailadres :

Ongehuwd / samenwonend met / gehuwd met / voornemens te huwen met / geregistreerd partnerschap met

Naam : koper(s)  
Voornamen :  
Adres :  
Postcode :  
Woonplaats :  
Geboortedatum :  
Geboorteplaats :  
Beroep :  
Telefoon thuis :  
Telefoon werk :  
Mobiël nummer :  
E-mailadres :

Wordt de grond op beider naam gekocht? ja / nee  
Hierna te noemen: "Koper"

Hierna Verkoper en Koper gezamenlijk te noemen "Partijen".

### Overwegende:

A dat Verkoper eigenaar is/wordt of althans een recht op levering heeft op de percelen grond gelegen aan de Loyolalaan 9 te Vught, kadastraal bekend gemeente Vught, sectie L, nummer(s) 4142, 4144 en 4323, groot circa 23.690 m<sup>2</sup>, hierna te noemen "het Perceel";

- B dat Verkoper op het Perceel een plan heeft ontwikkeld voor het project LOOF Vught, bestaande uit 18 bouwkavels voor vrijstaande woningen en 14 projectmatige twee-onder-één-kapwoningen, hierna te noemen "het Project";
- C dat Koper van Verkoper **AANTAL** bouwka(v)el(s) gelegen in het Project wenst te kopen;
- D dat Partijen in onderhavige overeenkomst omtrent de koop/verkoop van deze kavel(s) nadere afspraken wensen te maken.

**Zijn per (datum invullen) als volgt overeengekomen:**

- I Verkoper verkoopt aan Koper, gelijk Koper koopt van Verkoper, een perceel/de percelen grond met voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige oppervlakte gelegen in het Project ter grootte van circa (grootte invullen) m<sup>2</sup> of zo groot als dit perceel grond/deze percelen grond na kadastrale uitmeting zal/zullen blijken te zijn, overeenkomstig de bij het notaris kantoor 'Huijbregts Notarissen en Adviseurs' gevestigd aan de Zuiderparkweg 280 te 's-Hertogenbosch (postbus 1272, 5216 HE 's-Hertogenbosch), ter inzage gelegde verkooptekening aangeduid met het kavelnummer kavelnummer(s), hierna ook te noemen: "Verkochte".

De koopsom, inclusief omzetbelasting, van het Verkochte bedraagt € koopsom + 21% omzetbelasting (zegge: bedrag in letters euro). De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21% conform de bepalingen van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Eventuele wijzigingen in de Wet op de Omzetbelasting 1968 zijn voor risico van Koper.

Zolang het Verkochte niet aan Koper is geleverd, heeft Koper recht op uitstel van betaling van (het verschuldigde deel van) de koopsom, waar tegenover Koper verplicht is aan Verkoper een rente te vergoeden van 6% per jaar over de koopsom (exclusief omzetbelasting) vanaf de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen, doch niet eerder dan zes weken nadat vast staat dat de opschortende voorwaarden als genoemd in artikel 12 van deze overeenkomst, tot aan de datum van levering. De rentevergoeding wordt vermeerderd met omzetbelasting. Koper verklaart gebruik te maken van zijn recht op uitstel van betaling (van het verschuldigde deel) van de koopsom.

Deze rentevergoeding(en) met de daarover verschuldigde omzetbelasting dient/dienen bij de levering van het Verkochte te worden voldaan.

- II Verkoper draagt er zorg voor dat een kopie van deze akte inclusief bijbehorende bijlagen onder berusting van de onder I genoemd notaris kantoor wordt gesteld en dat deze akte tezamen met de in onderhavige overeenkomst genoemde bijlagen aan Koper wordt verstrekt.

De in deze overeenkomst genoemde bijlagen liggen ter inzage bij het onder I genoemd notaris kantoor.

- III De (notariële) kosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens levering en overdracht van het Verkochte daaronder begrepen het kadastraal recht dat is verschuldigd voor de inschrijving van een afschrift in de openbare registers zijn voor rekening van Koper.

**Deze overeenkomst is aangegaan onder de navolgende bepalingen:**

## **Levering**

### **Artikel 1**

1. De levering, zowel juridische als feitelijke, van het Verkochte zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van een notaris werkzaam bij het onder I genoemd notariskantoor op een door die notaris in overleg met Partijen te bepalen tijdstip doch uiterlijk binnen vier weken na het laatste van de hierna onder a en b bedoelde tijdstippen:
  - a. wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van artikel 10 van deze overeenkomst kan worden ontbonden;
  - b. wanneer vaststaat dat de in artikel 12 van deze overeenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld.
2. Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal Koper ermee genoegen nemen, dat - indien Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan Koper overdraagt, eventueel bij verzamelakte.
3. De feitelijke levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper zal geschieden in de toestand waarin het Verkochte zich ten tijde van de notariële levering bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
4. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n). Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of opstal van de algemene en bijzondere voorwaarden.
5. Koper is gerechtigd het Verkochte voorafgaand aan de eigendomsoverdracht te onderwerpen aan een inspectie.
6. Verkoper draagt er zorg voor dat vóór de juridische levering van het Verkochte, het Verkochte met piketpalen zal zijn uitgezet. Koper vergewist zich voorafgaand aan de levering van de aanwezigheid van deze piketpalen en in de notariële akte van levering zal ter zake een bepaling worden opgenomen waarin Koper zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk akkoord verklaart met deze uitzetting. Na levering, draagt Verkoper geen verantwoordelijkheid meer voor de blijvende aanwezigheid respectievelijk correcte plaats van de piketpalen. Vanaf de datum van juridische levering van het Verkochte is dit geheel voor rekening en risico van Koper. Een en ander laat onverlet dat in een later stadium, na het passeren van de notariële akte, een kadastrale inmeting zal plaatsvinden.
7. Koper is voornemens het Verkochte te gebruiken als bouwkaavel voor de bouw van een vrijstaande woning.

## **Afwijkende perceelsgrootte**

### **Artikel 2**

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor onder I opgegeven maat of grootte van het Verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

## **Waarborgsom / bankgarantie**

### **Artikel 3**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

## **Betaling koopsom**

### **Artikel 4**

De koopsom van het Verkochte dient volledig te worden betaald bij de juridische levering van het Verkochte.

## **Overheidssubsidie**

### **Artikel 5**

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

## **Milieu**

### **Artikel 6**

1. Verkoper verklaart dat het hem niet bekend is, behoudens hetgeen in lid 2 van dit artikel is aangegeven, dat er feiten zijn onder meer op grond van:
  - eigen deskundigheid;
  - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
  - het gebezigde gebruik van het Verkochte, waaruit blijkt dat de ondergrond van het Verkochte en/of het grondwater in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
2. Door Miltop is een bodemonderzoek uitgevoerd. Van dit onderzoek is een rapport opgesteld met kenmerk 'M2323-18 BO de Braacken Vught' d.d.19-06-2017, waarin de conclusies van dit bodemonderzoek zijn omschreven. Conform de aanbeveling in dit rapport zal Verkoper, indien en voor zover deze aanwezig zijn in de bodem van het Verkochte, de asbestcementbuizen voor de juridische levering verwijderen.
3. Verkoper verklaart voorts dat het hem niet bekend is dat ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
4. Koper verklaart dat hij bekend is met de conclusies van het bodemonderzoek opgesteld door Miltop, vastgelegd in het in lid 2 genoemde rapport M2323-18 BO de Braacken Vught d.d. 19-06-2017.

## **Opgaven door Verkoper**

### **Artikel 7**

Verkoper verklaart dat:

- a. Verkoper bij juridische levering bevoegd is over het Verkochte te beschikken, de aan zijn verkrijging van het Verkochte ten grondslag liggende titel onvoorwaardelijk en onaantastbaar is. Ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte zal Verkoper onvoorwaardelijk bevoegd zijn tot de levering en overdracht van het Verkochte.
- b. Het Verkochte heden niet is betrokken in een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.
- c. Het Verkochte heden niet is opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving:
  - als beschermd monument (rijksmonument) in de zin van de Erfgoedwet;
  - tot beschermd stads- en dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de Erfgoedwet;
  - bij de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
  - als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 dan wel in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Het Verkochte is evenmin geplaatst op een provinciale of gemeentelijke monumentenlijst, noch is het Verkochte voorlopig op een zodanige lijst geplaatst.
- d. Er geen verplichtingen bestaan ten opzichte van derden uit overeenkomsten van huurkoop of leasing, opties, rechten van wederinkoop en/of voorkeursrechten, en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte.
- e. Het Verkochte bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd en ontruimd zal zijn, vrij van huur, hypotheek, pacht, pand en andere gebruiksrechten.
- f. De lasten met betrekking tot het Verkochte de gebruikelijke onroerende zaakbelasting, waterschapslasten en rioolrecht et cetera zijn.

## **Verdere verklaringen van Verkoper en Koper**

### **Artikel 8**

1. In dit artikel wordt onder "lasten en beperkingen" verstaan: de bijzondere privaatrechtelijke lasten en beperkingen in de zin van artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek. In deze akte wordt onder

“openbare registers” verstaan: de openbare registers die door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers worden gehouden.

2. Verkoper verklaart, dat hem ter zake van het Verkochte geen bijzondere lasten en beperkingen bekend zijn, zoals erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen, behoudens die door Koper uitdrukkelijk zijn aanvaard. Koper verklaart uitdrukkelijk de lasten en beperkingen te aanvaarden die zijn vermeld in deze overeenkomst of voortvloeien uit de laatste titel en daaraan voorafgegane titel(s) van eigendomsverkrijging en – indien dat een andere akte is – uit de akte waaraan Verkoper zijn bevoegdheid tot levering ontleent. Koper verklaart voorts uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen te aanvaarden die:
  - zijn ingeschreven in de openbare registers en wel of niet blijken of voortvloeien uit vroegere notariële akten ten aanzien van het Verkochte;
  - voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie;
  - voor hem, gelet op het gebruik van het Verkochte als wonen, in geen enkel opzicht bezwaarlijk zijn, ook al zijn die lasten en beperkingen niet kenbaar uit de openbare registers en/of de feitelijke situatie.

### **Verklaringen Verkoper en Koper**

#### **Artikel 9**

1. Verkoper en Koper staan in voor de juistheid en volledigheid van de door hen in deze overeenkomst afgelegde verklaringen.
2. Verkoper staat er voor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten die aan Koper bekend zijn of hem uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn – voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd worden – door Verkoper niet behoeven te worden verstrekt voorzover Koper daarom aan Verkoper niet uitdrukkelijk heeft gevraagd.

### **Ontbindende voorwaarden**

#### **Artikel 10**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat Koper binnen twee maanden na diens ondertekening van deze overeenkomst voor de financiering van de koopsom en de daarover verschuldigde rentevergoeding als bedoeld in deze overeenkomst een hypothecaire geldlening verkrijgt tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € (hier het bedrag noemen voor de maandlast behorend bij het bedrag dat koper nodig heeft voor aankoop van de grond). Let daarbij op dat koper een hypotheek afsluit onder dusdanige voorwaarden dat de grond zonder bouwvergunning kan worden afgenomen, zulks onder bij de grote geldverstrekken instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen.
2. Indien de in lid 1 van onderhavig artikel genoemde voorwaarde niet wordt vervuld heeft Koper het recht bij aangetekende brief met ontvangstbevestiging of telefaxbericht met verzendbevestiging de ontbinding van de overeenkomst in te roepen. Het schriftelijke beroep op deze ontbindende voorwaarde dient uiterlijk op de derde kalenderdag na het verstrijken van de in lid 1 genoemde termijn door Verkoper te zijn ontvangen en voorts dient het goed gedocumenteerd te zijn middels afdoende bewijsmiddelen. Alsdan zal deze overeenkomst tussen Partijen van rechtswege ontbonden zijn.
3. Indien de door Koper geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is Koper verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens Verkoper is medegedeeld. Verkoper draagt er zorg voor dat Koper deze datum tijdig verneemt. Indien Koper geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft Koper het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief met ontvangstbevestiging of telefaxbericht met verzendbevestiging. Het schriftelijke beroep op deze ontbindende voorwaarde dient goed gedocumenteerd te zijn middels afdoende bewijsmiddelen. Alsdan zal deze overeenkomst tussen Partijen van rechtswege ontbonden zijn.

4. Koper verplicht zich al het nodige te doen, wat tot vervulling van de in lid 1 en lid 3 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 2 en 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de overeenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal Koper aan Verkoper als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met ontvangstbevestiging.

## **Kosten**

### **Artikel 11**

Alle kosten en rechten aan de verkoop en levering verbonden zijn begrepen in de koopsom.

## **Opschortende voorwaarden**

### **Artikel 12**

1. Deze koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen 9 maanden na het tekenen van deze overeenkomst:
  - a. het Perceel in bouwrijpe staat verkeert;
  - b. het voor het Project benodigde bestemmingsplan onherroepelijke rechtskracht heeft verkregen.Op het niet in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden onder a. en b. kan alleen door Verkoper een beroep gedaan worden.
2. De datum, waarop de in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen veertien (14) dagen na deze datum door Verkoper schriftelijk aan Koper worden meegedeeld.
3. Indien Verkoper aan Koper schriftelijk mededeelt geen beroep te doen op het eventueel niet vervuld zijn van deze opschortende voorwaarden, worden de opschortende voorwaarden geacht te zijn vervuld.
4. Bij niet totstandkoming van deze koopovereenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in onderhavig artikel genoemde opschortende voorwaarden, zijn Partijen over en weer geen (schade)vergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd. De door Koper betaalde reserveringsvergoeding zal alsdan per omgaande worden gerestitueerd.

## **Tekortkomingen en onvermogen**

### **Artikel 13**

1. Ingeval een van de Partijen een of meer verplichtingen uit deze overeenkomst niet of niet tijdig nakomt, stelt de ene partij de andere bij ingebrekestelling een redelijke termijn om deze alsnog na te komen. Indien de in gebreke zijnde partij na verloop van de haar bij ingebrekestelling gestelde termijn nalatig blijft haar verplichtingen na te komen of er goede gronden zijn zulks te vrezen, is de andere partij gerechtigd diens verplichtingen op te schorten respectievelijk de overeenkomst te ontbinden, onverlet diens recht op schadevergoeding.
2. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst zoals omschreven in lid 1 van dit artikel, zal de in gebreke zijnde partij aan de andere partij als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10 % van de koopsom, onverminderd het recht op schadevergoeding. Het inroepen van ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief met bericht ontvangstbevestiging of telefaxbericht met verzendbevestiging.

## **Kosten onderzoek notaris**

### **Artikel 14**

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde, zijn de kosten van de ter uitvoering van deze akte door de Notaris verrichte werkzaamheden voor rekening van Verkoper. Ingeval ontbinding van deze overeenkomst op grond van een tekortkoming van een van Partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

## **Risico, baten en lasten**

### **Artikel 15**

Tot de datum van de levering als bedoeld in artikel 1 is het Verkochte voor risico van Verkoper. Per de datum van de juridische levering gaat het risico over op Koper. Alle baten en lasten zijn voor rekening van Koper met ingang van de datum van de juridische levering van het Verkochte aan Koper. De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte worden verrekend.

## **Algemene (verkoop)voorwaarden gemeente**

### **Artikel 16**

N.V.T.

## **Ondeelbaarheid verplichtingen**

### **Artikel 17**

De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

## **Twee of meer kopers**

### **Artikel 18**

Ingeval twee of meer personen Koper zijn:

- a. kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen; en
- b. zijn zij hoofdelijk verbonden voor de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

## **Woonplaats van Partijen**

### **Artikel 19**

Koper en Verkoper kiezen ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst woonplaats op zijn / haar op pagina 1 van de onderhavige overeenkomst vermeld adres, tenzij dit een adres buiten Nederland betreft en (derhalve) daarnaast ten kantore van het notariskantoor als genoemd onder I van deze overeenkomst.

## **Kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, erfdienstbaarheden**

### **Artikel 20**

1. Koper verplicht zich – ter bestendiging van de situatie waarin het Verkochte zich na uitvoering van het huidige bouwplan zal bevinden ten opzichte van de naburige percelen – jegens de gemeente Vught, de Verkoper en de (huidige en toekomstige) gerechtigden van de naburige percelen te zullen doen en/of dulden en/of nalaten en/of aanvaarden het navolgende:
  - a. Het (gedeeltelijk) in, op of boven Kopers perceel grond aan (laten) brengen alsmede in stand houden van de fundering(en), leidingen en kabels, afvoeren en goten en dergelijke die behoren bij de/het op het naastgelegen perceel/percelen geprojecteerde opstal(len);
  - b. Algemene bouw- en burenerfdienstbaarheden;
  - c. Eventuele bijzondere beperkingen/bedingen zoals genoemd in de artikelen 25 t/m 34 van deze overeenkomst.
2. Koper verklaart uitdrukkelijk de lasten en beperkingen te aanvaarden die zijn vermeld in deze overeenkomst en/of voortvloeien uit de laatste titel en daaraan voorafgegane titel(s) van eigendomsverkrijging en – indien dat een andere akte is – uit de akte waaraan Verkoper zijn bevoegdheid tot levering ontleent.
3. Koper verklaart voorts uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen te aanvaarden die:
  - zijn ingeschreven in de openbare registers en wel of niet blijken of voortvloeien uit vroegere notariële akten ten aanzien van het Verkochte;
  - voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie;
  - voor hem, gelet op het gebruik van het Verkochte als wonen, in geen enkel opzicht bezwaarlijk zijn, ook al zijn die lasten en beperkingen niet kenbaar uit de openbare registers en/of de feitelijke situatie.
4. Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich medewerking te verlenen aan het vestigen van een of meer opstalrecht(en) en/of overige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen (zakelijke rechten) op het Verkochte ten behoeve van de gemeente Vught en/of één of meer netbeheerders dan wel leveranciers van water en elektriciteit, inhoudende het recht om kabels en leidingen (met toebehoren) te leggen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te

vernieuwen en al hetgeen verder voor het beheer daarvan nodig is. Bij de vestiging van het/(de) opstalrecht(en) zullen de algemene voorwaarden van de betreffende netbeheerder(s) dan wel leverancier(s) van toepassing worden verklaard. Voorts zal, voor zover vereist, ten behoeve van het in opstal uitgegeven gedeelte als heersend erf en ten laste van het resterende deel van het Verkochte als dienend erf een erfdienstbaarheid worden gevestigd die de benodigde toegang regelt. De Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) verle(e)n(t)(en) hierbij een onherroepelijke volmacht tot vestiging van voormelde zakelijke rechten door de Notaris.

5. De hiervoor onder lid 1 t/m 4 omschreven verplichtingen zullen, tezamen met een bijbehorend boetebeding, nader worden uitgewerkt in de akte van levering en zullen (als erfdienstbaarheid, kettingbeding of kwalitatieve verplichting) overgaan op al degenen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Voorts zullen degenen die van rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed verkrijgen eveneens aan de hiervoor omschreven verplichtingen gebonden zijn.

## **Geschillenbeslechting**

### **Artikel 21**

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen Koper en Verkoper mochten ontstaan, worden beslecht door de Nederlandse Burgerlijke Rechter.

## **Planologisch regime**

### **Artikel 22**

Koper is bekend met het voor het Verkochte nieuw beoogde planologisch regime, zoals verwoord in het bestemmingsplan "De Braacken van Marienhof". Dit is te allen tijde actueel in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het is Koper bekend dat het nieuw beoogde planologisch regime nog niet onherroepelijk is en dat voornoemde ruimtelijke onderbouwing kan worden gewijzigd.

## **Beeldkwaliteitsplan**

### **Artikel 23**

Koper dan wel diens rechtsopvolger verklaart bekend te zijn met het beeldkwaliteitsplan "LOOF", oktober 2020 opgesteld door van Egmond Architecten, en met het feit dat de door Koper ter plaatse van het Verkochte te realiseren bebouwing aan dit Beeldkwaliteitsplan dient te voldoen. Dit Beeldkwaliteitsplan is als bijlage 2 toegevoegd aan deze overeenkomst.

## **Omgevingsvergunning**

### **Artikel 24**

1. Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat, ten behoeve van de door Koper ter plaatse van het Verkochte te realiseren bebouwing en eventuele overige activiteiten, door Koper zelf nog een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. Voorts verklaart Koper dat het hem bekend is dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning eerste fase vanaf twee jaar na onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning eerste fase kan intrekken als alsdan door Koper geen aanvraag is ingediend voor de omgevingsvergunning (voor bouwen) tweede fase of althans deze aanvraag is afgewezen en niet binnen voornoemde termijn van twee jaar een nieuwe aanvraag is ingediend. Ook verklaart Koper zich ermee bekend dat de omgevingsvergunning eerste fase nog aan wijziging onderhevig kan zijn naar aanleiding van de aanvraag van de omgevingsvergunning tweede fase door Koper en de beschikking daarop door het bevoegd gezag.
2. Verkoper is niet aansprakelijk voor het vervallen dan wel wijzigen van de door Koper (onder meer) ten behoeve van het Verkochte aangevraagde omgevingsvergunning.

## **Bebouwingsplicht en overdracht aan derden**

### **Artikel 25**

Verkoper legt het hierna bepaalde mede namens de gemeente Vught aan Koper op, die dit aanvaardt:

1. Koper is verplicht om binnen 24 maanden na de ondertekening van de akte van levering van het Verkochte, de bouw van de op het Verkochte op te richten of te plaatsen opstellen, overeenkomstig het op aanvraag van Koper middels een omgevingsvergunning goedgekeurde



- bouwplan, naar het oordeel van Verkoper/gemeente Vught, volledig te hebben voltooid en voor bewoning bij de gemeente Vught te hebben gereed gemeld.
2. Koper is niet gerechtigd het Verkochte zonder schriftelijke toestemming van Verkoper te verkopen en te vervreemden voordat de akte van levering is verleden en de op het Verkochte te bouwen woning is gerealiseerd conform het bepaalde in lid 1 van dit artikel. Verkoper kan aan deze toestemming nadere voorwaarden verbinden. Indien Koper dan wel diens rechtsopvolger het Verkochte na de daartoe verkregen toestemming aan een derde verkoopt en levert, zoals hiervoor genoemd, dan is Koper dan wel diens rechtsopvolger verplicht om per omgaande na de datum van levering van het Verkochte door Koper dan wel diens rechtsopvolger aan een derde, Verkoper hierover schriftelijk te informeren.
  3. De in lid 1 bedoelde termijn kan door Verkoper in voorkomende gevallen, uitsluitend ter beoordeling van Verkoper, worden verlengd onder alsdan door Verkoper te stellen voorwaarden.

### **Afwateringssysteem hemelwater**

#### **Artikel 26**

Het hemelwater wordt vanaf het dak van de op het Verkochte te realiseren woning en berging via hemelwaterafvoeren (regenpijpen) afgevoerd naar de ondergrondse hemelwaterriolering. Ter plaatse van de erfgrans zal de hemelwaterriolering aangesloten worden op het gemeentelijke infiltratie- en afvoersysteem, gelegen onder de openbare weg. Verkrijger verplicht zich jegens Verkoper en de gemeente Vught om deze eigen ondergrondse hemelwaterriolering te handhaven, aangesloten te houden op het gemeentelijke infiltratie- en afvoersysteem onder de openbare weg en deze te onderhouden en zo nodig te vervangen.

### **Bouwborden, bouwhekken, bouwketen, bouwmiddelen, bouwmaterialen et cetera**

#### **Artikel 27**

Koper en/of diens rechtsopvolger verplicht zich de door of althans met goedkeuring van Verkoper en/of haar aannemer(s) en/of onderaannemer(s) geplaatste dan wel nog te plaatsen bouwbord(en), bouwhekken, bouwketen, bouwmiddelen, bouwmaterialen, et cetera op en/of nabij het/de onder I gemelde perceel/percelen te gedogen tot uiterlijk twee maanden nadat de laatste woning en/of bouwkaavel van het gehele bouwplan "LOOF Vught" is verkocht en (op)geleverd, zonder dat Koper dan wel diens rechtsopvolger daarbij aanspraak kan maken op enige (schade)vergoeding.

### **Parkeren eigen terrein**

#### **Artikel 28**

Verkoper legt, op voorschrift van de gemeente, aan Verkrijger de verplichting op - welke verplichting de Verkrijger bij deze aanvaardt - om direct na oplevering van de woning voor eigen rekening en risico ter plaatse van het Verkochte twee parkeerplaatsen aan te (laten) leggen en voorts om deze parkeerplaatsen te gebruiken op de daarvoor bedoelde wijze, in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen. De op het Verkochte aangelegde parkeerplaatsen mogen nimmer worden verwijderd of aan haar bestemming (te weten particuliere parkeerplaatsen voor twee personenauto's) worden onttrokken.

### **Erfafscheidingen**

#### **Artikel 29**

Verkoper legt, op voorschrift van de gemeente, aan Verkrijger de verplichting op om de op het Verkochte door Verkrijger en/of Ondernemer aan te leggen erfafscheidingen, zoals weergegeven op de als bijlage 1 bij deze overeenkomst gevoegde verkooptekening, aan te leggen, ongewijzigd in stand te houden en derhalve te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.

### **Eigendom, onderhoud en instandhouding waardevolle bomen**

#### **Artikel 30 (van toepassing bij bouwkaavels 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 32)**

Middels ondertekening van deze overeenkomst verklaart Verkrijger dat hij bekend en akkoord is met de aanwezigheid van een zogeheten 'waardevolle boom/bomen' ter plaatse van het Verkochte (zoals nader aangeduid op de als bijlage 1 bijgevoegde verkooptekening). Verkrijger verplicht zich, middels ondertekening van deze overeenkomst, jegens Verkoper en de gemeente Vught om deze boom te

onderhouden en in stand te houden. Verkrijger verklaart daarbij tevens deze boom onder geen beding te zullen kappen, vellen of iets anders te zullen doen wat de boom ziek kan maken en conformeert zich aan het bepaalde in artikel 32 van deze overeenkomst en het daartoe bepaalde in de notariële akte, waaronder doch niet uitsluitend het van toepassing zijnde boetebeding.

## **Beschermingszone waardevolle boom**

### **Artikel 31**

Op en nabij alle bouwkavels zijn waardevolle bomen gesitueerd met daaromheen een beschermingszone waardevolle boom zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.

De beschermingszone waardevolle boom is bedoeld voor de instandhouding en bescherming van de waardevolle bomen in het plangebied. In de beschermingszone waardevolle boom is het in ieder geval niet toegestaan om de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het bouwen van gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen de beschermingszone;
- het bevestigen van voorwerpen in of aan de boom;
- het ophogen en afgraven van gronden binnen de beschermingszone;
- het aanbrengen van verhardingen binnen de beschermingszone;
- het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of zaken die daarmee verband houden binnen de beschermingszone;
- het kappen, vellen of anderszins schade aanbrengen aan de boom, daaronder begrepen het manoeuvreren met zware machines of materialen binnen de beschermingszone.

Voor een complete opsomming van de regels en beperkingen die gelden in de beschermingszone waardevolle boom verwijzen wij naar het bestemmingsplan "De Braacken van Marienhof", in te zien via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## **Herplantplicht**

### **Artikel 32**

Koper verklaart middels ondertekening van deze overeenkomst bekend en akkoord te zijn met het feit dat het bevoegd gezag aan een omgevingsvergunning voor het vellen van een boom het voorschrift kan verbinden dat:

- binnen een bepaalde termijn en overeenkomstig de door het bevoegd gezag te geven aanwijzingen herplant plaatsvindt; en/of
- financiële compensatie plaatsvindt overeenkomstig de jaarlijks vastgestelde richtlijnen van de Nederlandse Vereniging van Taxateurs van Bomen (NVTB).

Het bevoegd gezag kan bij een voorschrift voor herplant tevens bepalen binnen welke termijn na herbeplanting en op welke wijze niet-aangeslagen beplanting moet worden vervangen.

## **Bezwaar**

### **Artikel 33**

Koper dan wel diens rechtsopvolger is verplicht zich te onthouden van activiteiten en/of handelingen die de toekomstige ontwikkelingen, zijnde woningbouw met bijbehorende aanhorigheden (o.a. ontsluitingswegen, andere bouwwerken) ter plaatse van het gehele bouwplan "LOOF Vught" direct en/of indirect zouden kunnen belemmeren. Hieronder is mede begrepen het maken van bezwaar of het aantekenen van beroep tegen voornoemde ontwikkelingen. Koper dan wel diens rechtsopvolger verplicht zich voorts om bij het bevoegde gezag geen enkele aanspraak te zullen maken op enige vergoeding van planschade of nadeelcompensatie verband houdende met enige toekomstige ontwikkeling ter plaatse van het ontwikkelingsgebied waar het Verkochte onderdeel van uitmaakt.

## **Onderhoud**

### **Artikel 34**

Koper is verplicht om het Verkochte vanaf de datum van levering voor zijn rekening en risico te onderhouden. Onder onderhouden wordt in ieder geval verstaan het maaien van het gras en het verwijderen van onkruid maar ook het onderhouden van de eventuele bomen die op het kavel zijn gelegen.

## Bijlagen

### Artikel 35

Koper verklaart een afschrift te hebben ontvangen van de navolgende documenten, welke een integraal onderdeel uitmaken van deze overeenkomst en Koper verklaart zich genoegzaam bekend met de inhoud van:

1. Verkooptekening met kenmerk ..... d.d. .... ;
2. Beeldkwaliteitsplan oktober 2020, opgesteld door van Egmond Architecten
3. Bodemonderzoek rapport M2323-18 BO de Braacken Vught d.d. 19-06-20217 opgesteld door Miltop
4. Concept akte van levering d.d..... (indien reeds beschikbaar)

Getekend te  
{{\*esl:Signer1:TextField:size(200,20)}}

Getekend te  
{{\*esl:Signer2:TextField:size(200,20)}}

Op  
{{\*esl:Signer1:SigningDate:size(200,20)}}

Op  
{{\*esl:Signer2:SigningDate:size(200,20)}}

De Ondernemer:

De Verkrijger 1:

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}