

NVM Inschrijfformulier verkoop bij inschrijving

Betreft inschrijving op de onroerende zaak :

Bos- en natuurgrond nabij Lage Laarderweg te Huizen, kadastraal bekend: gemeente Huizen, sectie H, nummer 891, groot 4.270 m², gemeente Huizen, sectie H, nummer 7638, groot 1.710 m², gemeente Huizen, sectie H, nummer 7639, groot 7.030 m² en gemeente Huizen, sectie H, nummer 894, groot 1.380 m², totaal groot 1 hectare, 43 are en 90 centiare (14.390 m²).

Ondergetekende(n)

Naam:
Voornamen:
Geboorteplaats:
Geboortedatum:
Beroep:
Adres:
Woonplaats:
Postcode:
Telefoon werk:
Telefoon mobiel:
E-mail:
Burgerlijke staat: gehuwd */ ongehuwd* / geregistreerd partner *
Huwelijksgoederenrecht: gemeenschap van goederen* / huwelijksvoorwaarden */ n.v.t. *
Samenwonend: ja */ nee *

Hierna (samen) te noemen bieder

Vertegenwoordigd door hun makelaar: te

A. Brengt op de bovengenoemde onroerende zaak het volgende bod uit:

1. Perceel gemeente Huizen, sectie H, nummer 894, groot 1.380 m² (bosgrond)

Bedrag (kosten koper) : € zegge:

2. Perceel gemeente Huizen, sectie H, nummer 891, groot 4.270 m² (natuurgrond)

Bedrag (kosten koper) €

3. Perceel gemeente Huizen, sectie H, nummer 7638, groot 1.710 m² (natuurgrond)

Bedrag (kosten koper) €

4. Perceel gemeente Huizen, sectie H, nummer 7639, groot 7.030 m² (natuurgrond)

Bedrag (kosten koper) : € zegge:

5. Percelen samen: perceel gemeente Huizen, sectie H, nummer 894, groot 1.380 m² totaal groot 14.390 m², perceel gemeente Huizen, sectie H, nummer 891, groot 4.270 m², perceel gemeente Huizen, sectie H, nummer 7638, groot 1.710 m² en perceel gemeente Huizen, sectie H, nummer 7639, groot 7.030 m²

Bedrag (kosten koper) : € zegge:

Datum overdracht:

Voorbehoud financiering: nee*/ja*, tot bedrag € zegge:

Andere voorbehouden: nee*/ja*, te weten:

Afwijkingen ten opzichte van de concept-koopovereenkomst:

- B.** Verklaart een informatiepakket (bestaande uit: concept-koopovereenkomst, een exemplaar van de Richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving en de informatie met betrekking tot bovengenoemde onroerende zaak) te hebben ontvangen en van de inhoud kennis te hebben genomen.

- C.** De NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving zijn **niet** van toepassing.

Datum: Plaats:

Handtekening(en):

* doorhalen wat niet van toepassing is

** hier zo nodig de gewenste wijziging(en) opnemen



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

BOS- EN NATUURGROND IN HET BUITENGEBIED VAN HUIZEN



Aan de rand van Huizen mogen wij u deze mooie percelen natuurgrond en een bosperceel met naaldbomen aanbieden, gelegen tussen de Lage Laarderweg en Blaricummerstraat te Huizen. De percelen hebben een totale oppervlakte van 1 hectare, 43 are en 90 centiare (14.390 m²), kadastraal bekend: gemeente Huizen, sectie H, nummer 891, groot 4.270 m², gemeente Huizen, sectie H, nummer 7638, groot 1.710 m² en gemeente Huizen, sectie H, nummer 7639, groot 7.030 m² (natuurgrond) en gemeente Huizen, sectie H, nummer 894, groot 1.380 m² (perceel met naaldbomen).

Zowel het bos als de natuurgrond is langs een verharde weg gelegen en prima toegankelijk vanaf de openbare weg. Bebouwingsmogelijkheden zijn niet aanwezig. Het perceel bosgrond bestaat uit voornamelijk naaldbomen.

PLANOLOGIE

Het perceel natuurgrond heeft, conform het "Bestemmingsplan Natuurgebieden" van de gemeente Huizen, de enkelbestemming 'Natuurgebied'. Ter plaatse van het bosperceel is, conform het bestemmingsplan "Buitenwijken" van de gemeente Huizen, de enkelbestemming 'Groen' van toepassing.

Bestemming 'Natuurgebied':

De gronden die op de kaart voor Natuurgebied zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- *Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige dan wel eigen natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;*
- *Extensief agrarisch medegebruik ten behoeve van het natuurbeheer;*

Bestemming 'Groen':

Bestemmingsomschrijving:

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *openbare en/of gemeenschappelijke groenvoorzieningen;*
- b. *(on)verharde fiets- en voetpaden;*
- c. *singels en waterpartijen;*
- d. *speelvoorzieningen;*
- e. *parkeervoorzieningen;*
- f. *bij deze bestemming behorende verhardingen.*

BIJZONDERHEDEN

- Oplevering geschiedt vrij van huur en pacht.
- Het jachtrecht is niet verhuurd.
- Op het geheel rusten geen productie-, fosfaat- of betalingsrechten.
- Aanvaarding en betaling uiterlijk **14 oktober 2024** bij Beens Notariaat te Amersfoort.
- De vier percelen zijn zowel afzonderlijk als samen te koop.

INSCHRIJVING

De verkoop geschiedt bij wijze van 'inschrijving'. Inschrijving is enkel mogelijk middels het bijgevoegde inschrijfformulier, dat – vergezeld van een kopie van een geldig legitimatiebewijs – uiterlijk **maandag 9 september 2024 om 16.00 uur** dient te zijn ontvangen door Drieklomp Makelaars en Rentmeesters te Voorthuizen per e-mail: avandrie@drieklomp.nl. Desgewenst kunt u

het formulier (in een gesloten enveloppe) ook persoonlijk afgeven op het kantoor aan de Apeldoornsestraat 95 te Voorthuizen.

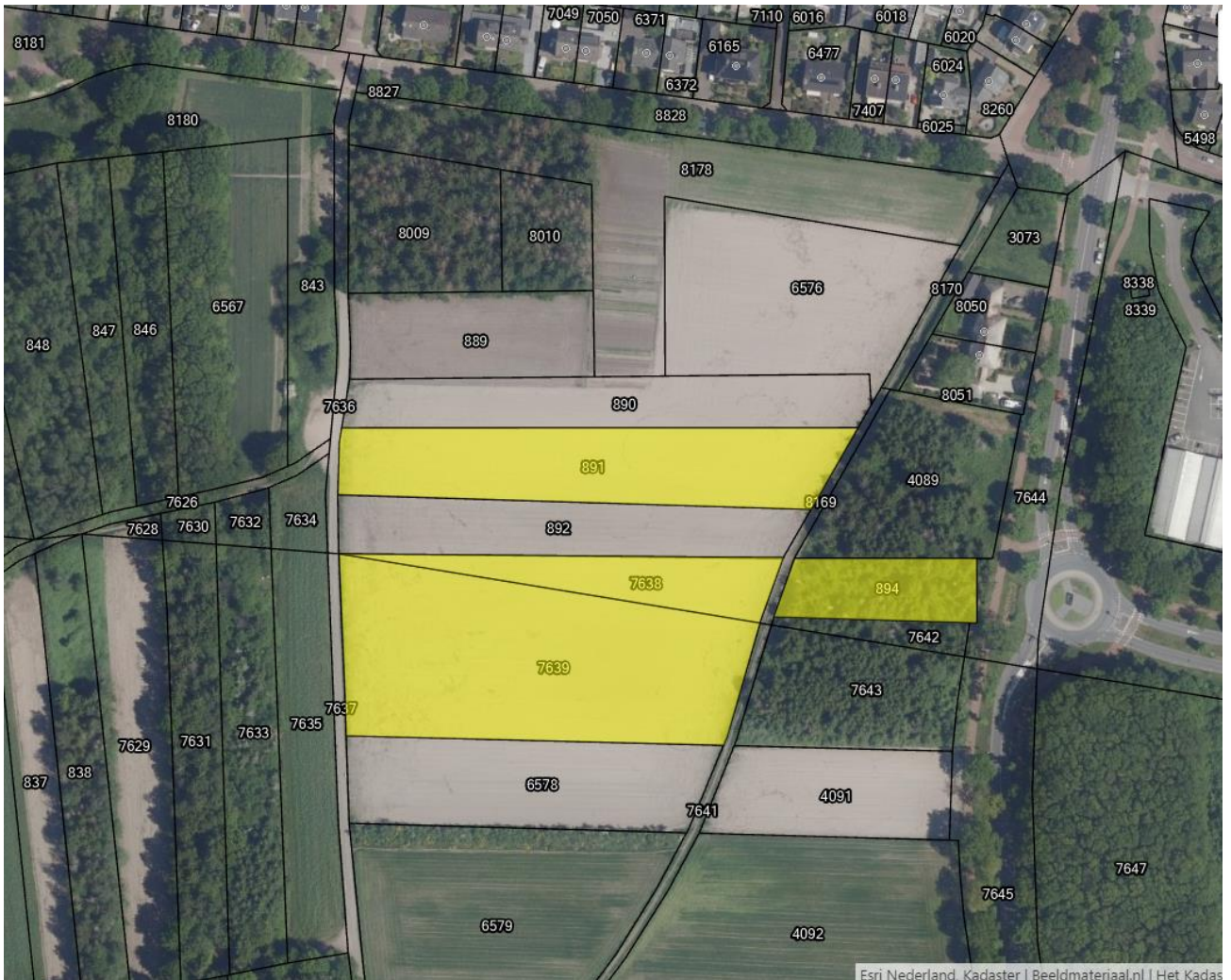
Uiterlijk 13 september 2024 zal iedere inschrijver persoonlijk bericht over de uitslag ontvangen via de makelaar. De gunning wordt door verkoper voorbehouden, verkoper kan tevens besluiten te gunnen aan een kandidaat die niet de hoogsteieder is.

Indien aan een kandidaat wordt gegund, zullen de afspraken worden vastgelegd in een modelkoopovereenkomst voor 'los land', conform de richtlijnen van de NVM. Desgewenst zal aan de koper een waarborgsom c.q. bankgarantie ter hoogte van 10 % van de koopsom worden gevraagd. De beoogde transportdatum is uiterlijk 14 oktober 2024. Bezichtiging van het perceel is uiteraard mogelijk. Hiervoor kunt u een afspraak maken met de makelaar.





Kadastrale kaart



Richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving

- 1 Van deze voorwaarden kan slechts worden afgeweken voor zover dit in het inschrijfformulier nadrukkelijk is vermeld.
- 2 De sluitingsdatum voor het doen van een bieding is: **9 september 2024** (datum) om: **16.00 uur**(tijd).
- 3 De verkopende makelaar stelt gegadigden die zich voor deelname aan de inschrijving melden een informatiepakket ter beschikking. Dit informatiepakket bevat minimaal:
 - concept-koopovereenkomst met bijlagen;
 - het inschrijfformulier;
 - de gegevens die de verkoper in het kader van diens informatieplicht behoort mede te delen;
 - een exemplaar van deze voorwaarden.
- 4 Een aanbod komt tot stand door ontvangst van het ingevulde en ondertekende inschrijfformulier op het adres van de verkopende makelaar, voor sluitingsdatum en sluitingstijd.
Bedragen worden uitgedrukt in euro's, als absoluut getal vermeld en niet gerelateerd aan een ander aanbod.
Een aanbod dat strijdig is met dit artikel is ongeldig.
- 5 Wanneer zonder bemiddeling van een aankopende makelaar wordt geboden, dient de bieder een kopie van zijn/haar geldig legitimatiebewijs bij te voegen
- 6 Een aanbod kan niet eenzijdig door een bieder worden ingetrokken en blijft geldig tot de verkoper gunt of vaststaat dat niet aan een van de bidders wordt gegund.
- 7 Direct na afloop van de inschrijvingstermijn worden de inschrijfformulieren geopend door de verkopende makelaar ten diens kantore.
Iedere bieder (of een door de bieder aangewezen vertegenwoordiger), evenals diens aankopende makelaar, heeft het recht om bij de opening aanwezig te zijn. Nadat de verkopende makelaar de inschrijfformulieren heeft geopend stelt hij alleen de verkoper in kennis van de hoogte en voorwaarden van de gedane biedingen. Deze beslist met welke bieder hij een overeenkomst sluit.
- 8 Uiterlijk **4 dagen** na het sluitingstijdstip dient de verkopende makelaar bekend te maken of, en zo ja aan wie, wordt gegund. De verkopende makelaar treedt niet met bidders in nadere onderhandeling voor de gunning.

Richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving

- 9** Indien meerdere personen gezamenlijk inschrijven, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van hun verplichtingen jegens de verkoper.
- 10** De afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst, conform het model zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO makelaar, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze overeenkomst hebben ondertekend. Zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend door de particuliere verkoper en de particuliere koper kan verkoper ingaan op een beter voorstel na de gunning. De Hoge Raad, het hoogste rechtscollege in Nederland, heeft bepaald dat als er een woning wordt verkocht door een particuliere verkoper aan een particuliere koper er pas sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.
- 11** De verkopende makelaar onthoudt zich van medewerking aan transacties en handelingen van de verkoper die strijdig zijn met de inhoud en strekking van deze voorwaarden.

KOOPOVEREENKOMST LOS LAND

Modelkoopovereenkomst voor los land (versie januari 2024) Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars & Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde, doorgehaalde of afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Op de plaatsen waar een * is opgenomen, dient ofwel een keuze te worden gemaakt, ofwel betreft dit optionele tekst.

Bij deze koopovereenkomst is een toelichting beschikbaar.

De ondergetekende(n):

A. Verkoper(s)

Naam:
Voorna(a)m(en):
Geboorteplaats:
Geboortedatum:
Straat:
Postcode:
Woonplaats
E-mailadres:
Telefoon (mobiel):
Burgerlijke staat:
Huwelijksgoederenrecht:

De onder (A) genoemde (rechts)perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "verkoper".

B. Koper(s)

Naam:
Voorna(a)m(en):
Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Straat:

Postcode:

Woonplaats

E-mailadres:

Telefoon (mobiel):

Burgerlijke staat:

Huwelijksgoederenrecht:

De onder (B) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "koper".

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "partijen".

Verkoper en koper komen overeen:

artikel 1 Verkoop en koop

Verkoper heeft op **13 september 2024** verkocht aan koper, die daarbij van verkoper heeft gekocht, de eigendom van **enkele percelen bos- en natuurgrond** en al hetgeen volgens verkeersopvatting daartoe behoort, inclusief de aanwezige hekken en afrasteringen, alles voor zover eigendom van verkoper, plaatselijk bekend: **Huizen, nabij Lage Laarderweg** en kadastraal bekend:

Gemeente Huizen

Sectie	Nr.	Groot (in ha)	Gedeelte	Gedoo­g­plicht*	Wkpb* *	Opstalrecht	Herinrich­tings­rente	Einddatum
B	891	4.270 m²	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	
B	894	1.380 m²	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	
B	7638	1.710 m²	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	
B	7639	7.030 m²	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	

*Mogelijk op grond van diverse wetten

**Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

hierna te noemen 'de onroerende zaak' of 'het verkochte' zoals die is aangeduid op de

verkoopshets/kaart die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze koopovereenkomst,

tegen een koopsom van €,-- zegge**EURO**

artikel 2 Kosten en belastingen

- 2.1.a** De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van **koper**. De notaris wordt aangewezen door **koper**.
- 2.1.b** Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheidsbelemmeringen zijn voor rekening van verkoper.
- 2.1.c** De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.
- 2.1.d** De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.
- 2.1.e** Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.
- 2.2** Ter zake van de verkochte onroerende zaken geldt dat de levering ervan is vrijgesteld van omzetbelasting op de voet van artikel 11, lid 1, onderdeel a van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de koopsom in zoverre niet wordt vermeerderd met omzetbelasting.
- 2.3.1** Koper zal in de akte van levering een beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien koper de tot het verkochte behorende cultuurgrond als bedoeld in dit wetsartikel, ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig zal exploiteren of zal laten exploiteren. Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en leidt tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger de onroerende zaak niet gedurende een termijn van ten minste tien achtereenvolgende jaren, ingaand op de datum waarop de onroerende zaak aan koper wordt geleverd, op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of laat exploiteren. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling.

artikel 3 Betaling

- 3.1** De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering. Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór het

ondertekenen van de akte van levering op de derdenrekening van de notaris, zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.

- 3.2** Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.3** Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen door de notaris één of meer werkdagen verstrijken.

artikel 4 Eigendomsoverdracht

- 4.1** De akte van levering zal gepasseerd worden op **14 oktober 2024** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan **Beens Notariaat**, gevestigd te **Amersfoort**, hierna verder te noemen: 'de notaris'.
- 4.2** Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.

~~**5.1** Koper zal geen bankgarantie stellen of waarborgsom storten tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.~~

- 5.1** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van €, zegge **EURO**. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn; voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum voor eigendomsoverdracht, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, moet de bankgarantie worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering is gepasseerd, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel

toezicht.

- 5.2** In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan. De verkoper vergoedt over de waarborgsom geen rente. Indien de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.
- 5.3** Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.

- 6.1** De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.
- 6.2** Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akte(n) van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte(n). Verkoper heeft de laatste notariële akte(n), ,(in kopie) aan koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte(n). Verkoper en koper verklaren dat, op grond van redelijkheid en billijkheid, koper jegens verkoper geen enkel recht kan doen gelden, noch enige vergoeding kan vorderen, indien en

voor zover een of meer erfdienstbaarheden als in de vorige alinea bedoeld, met betrekking tot de onroerende zaak mocht(en) blijken te bestaan.

6.3 De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **bos – en natuurgrond**. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper. Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'. Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

6.4 Koper wordt geacht zich op de hoogte te hebben gesteld van niet bijzondere publiekrechtelijke lasten of beperkingen, waaronder (maar niet uitsluitend) indien en voor zover van toepassing besluiten aangaande:

- het de omgevingswet en samenhangende regelgeving zoals het omgevingsplan / projectbesluit, Omgevingsbesluit, Besluit kwaliteit leefomgeving, Besluit activiteiten leefomgeving;
- de beschermde en fysieke leefomgeving
- flora en fauna ,
- Natura 2000;
- Natuurmonumenten;
- Natuur Netwerk Nederland (ecologische hoofdstructuur);
- voor verzuring gevoelige gebieden;
- waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden of boringsvrije zones;
- provinciale verordeningen (waaronder die inzake planologie en milieu);

en overige regelgeving en openbaar gepubliceerde voorstellen tot aankondiging en/of wijziging daarvan bij de betreffende overheidsinstanties, dan wel regelgeving en openbaar gepubliceerde voorstellen welke de bestemming/functie en/of het gebruik kunnen/zullen beïnvloeden.

6.5.1 Aan de **verkoper is niet bekend of** de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele

strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

- 6.5.2** Aan de **verkoper is niet bekend of** in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Koper is zich ervan bewust dat in, aan en/of op de onroerende zaak asbestverdachte materialen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- 6.5.3** Aan de **verkoper is niet bekend of** ten aanzien van de onroerende zaak beperkingenbesluiten voor bodem zijn genomen door het bevoegd gezag.
- 6.6** Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak te inspecteren.
- 6.7** Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening van deze koopovereenkomst en voor het moment van het passeren van de akte van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.
- 6.8.1** Aan de **verkoper is niet bekend of** de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
- als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, of bijvoorbeeld omgevingsplan.

6.8.2 Aan de **verkoper is niet bekend of** de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 Omgevingswet;
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, of bijvoorbeeld omgevingsplan.

6.9 Voor zover aan verkoper bekend:

- a. is de onroerende zaak **niet** betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters of enig ander (juridisch) geschil, waaronder (maar niet uitsluitend) een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst;
- b. bestaan ten opzichte van derden **geen** verplichtingen op grond van voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
- c. is de onroerende zaak **niet** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing uit hoofde van een publiekrechtelijk voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet en samenhangende regelgeving;
- d. rust op de onroerende zaak **geen** verplichting tot herbeplanting als bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving, welke herbeplantingsplicht op grond van artikel 11.129 lid 3 van dat besluit in de akte van levering moet worden opgelegd;
- e. zijn er ten aanzien van de onroerende zaak **geen** aanspraken op de eigendom door derde uit hoofde van verjaring;
- f. is de onroerende zaak **niet** betrokken in een landinrichtingsplan en/of voor onteigening aangewezen;
- g. is de onroerende zaak **niet** betrokken of betrokken geweest in een reconstructieplan op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden;
- h. is de onroerende zaak **niet** opgenomen in een (land)inrichtingsplan, herverkaveling of kavelruil op grond van hoofdstuk 12 van de Omgevingswet;
- i. vindt op de onroerende zaak **geen** Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer (ANLb) plaats. ~~Ingeval er wel ANLb plaatsvindt en gelet daarop een overeenkomst is gesloten met een Collectief voor de uitvoering van (een) beheerpakket(ten), zal de verkoper <het Collectief verzoeken om koper in de plaats te stellen van verkoper onder verrekening van de beheervergoeding / het contract met het Collectief opzeggen wegens het staken van het gebruik van de onroerende zaak als beheereenheid>.~~

6.10 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

- 6.11** Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.
- 6.12** De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

artikel 7 Feitelijke levering. Overdracht vergunningen en aanspraken.

- 7.1** De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen.
- 7.2** Verkoper zal het verkochte leveren vrij van huur-, pacht-, huurkoop-, lease-, vis-, jacht-, kooi-, paal- en andere gebruiksrechten, met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke de koper gestand doet:
- 7.3** Voor zover uit voorgaande leden niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in, dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is. Met betrekking tot de staat van oplevering van grond zijn partijen het volgende overeengekomen: **niet van toepassing.**
- 7.4** In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum. In dat laatste geval, verplicht verkoper zich al bij de feitelijke levering de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

artikel 8 Baten, lasten en canons

De baten, lasten, belastingen, herinrichtingsrente, verschuldigde canons (erfpacht) en andere heffingen komen voor rekening van koper met ingang van **14 oktober 2024**. De dan lopende baten, lasten, belastingen, andere heffingen en canons zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de koopsom. Voor zover er voor de onroerende zaak belastingen en/of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen partijen deze niet verrekenen.

artikel 9 Hoofdelijkheid

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen; en
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

artikel 10 Risico-overgang

10.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

10.2 Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

10.3 Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom – aan koper op de

overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde – jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel

- b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

artikel 11 Verzuim. Ingebrekestelling. Ontbinding.

- 11.1** Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
- 11.2** Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 11.3** Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de koopovereenkomst te ontbinden en

nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.4 Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5 De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
- c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie de notaris het bedrag moet afdragen.

11.6 Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of artikel 11.3 zodra de koopsom is betaald en zodra de akte van levering is gepasseerd. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen

boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

artikel 12 Woonplaats

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

artikel 13 Registratie koopovereenkomst

Partijen geven de notaris hiermee **<wel/niet>** de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan **het moment waarop deze koopovereenkomst onvoorwaardelijk is**. Voor het geval dat de koopovereenkomst wordt ontbonden, verlenen partijen bij deze aan de notaris een volmacht om zorg te dragen voor de doorhaling van de inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers. De aan deze inschrijving en doorhaling van de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van **<koper/verkoper>**.

artikel 14 Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

artikel 15 Ontbindende voorwaarde(n)

~~15.1.a Bodemverontreiniging.~~

~~Koper wordt in de gelegenheid gesteld om op zijn kosten onderzoek naar bodem- en grondwaterverontreiniging te verrichten. Indien uit verkennend of nader bodemonderzoek blijkt dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming ***optie** en sprake is van een saneringsplicht, kan koper deze koopovereenkomst uiterlijk ***optie** vijf werkdagen voor de overeengekomen datum voor het passeren van de akte van levering ***optie** op **<datum>** zonder kostenverrekening ontbinden. Het risico dat op genoemde datum nog geen uitslag is van het onderzoek komt voor rekening van koper. Na het verstrijken van deze datum vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid voor eventuele verontreiniging van bodem en grondwater. De in de vorige zin vermelde vrijwaring sluit een mogelijk beroep van koper gebaseerd op het bepaalde in artikel 6.3 (artikel over 'het normale gebruik') uit. ***optie** Ontbinding is slechts mogelijk indien vaststaat dat de kosten van de sanering het bedrag van € **<bedrag in cijfers>**, zegge **<bedrag**~~

~~uitgeschreven~~ overstijgen.

~~*optie De ontbinding sorteert geen effect indien de verkoper binnen drie dagen nadat de door de koper ingeroepen ontbinding de verkoper of diens makelaar heeft bereikt, verklaart dat hij de saneringskosten voor zijn rekening neemt en garandeert dat die saneringsplichtige verontreiniging binnen <termijn> <voor/na> het passeren van de akte van levering niet meer aanwezig zal zijn. Koper en verkoper spreken nu voor alsdan af dat een bedrag ter grootte van de door koper opgegeven saneringskosten bij de notaris in depot blijft, in afwachting van de door verkoper aangekondigde sanering. De notaris geeft het depot vrij indien beide partijen daar eensluidend om verzoeken.~~

15.1.b Financiering.

Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op
2024 koper voor de financiering van de onroerende zaak geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

15.2 Publiekrechtelijk voorkeursrecht

Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge hoofdstuk 9 van de Omgevingswet niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet (tijdig) aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.

15.3 Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning(en) en/of financiering en/of garantie(s) en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept dient ervoor zorg te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de datum dat de betreffende ontbindende voorwaarde kan worden ingeroepen voor 16:00 uur door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Op de partij die de ontbinding inroept rust de bewijslast dat de mededeling de wederpartij tijdig heeft bereikt. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 15.1 onder sub b. wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling

aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. **In aanvulling hierop** komen partijen overeen dat koper het volgende stuk dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': **een kopie van de hypotheekaanvraag**. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

15.4 Alle ontbindende voorwaarden vervallen door het ondertekenen van de akte van levering, waardoor de levering onvoorwaardelijk zal zijn.

15.5 Overlijden na ondertekening van deze koopovereenkomst en vóór het passeren van de akte van levering of enige andere een partij persoonlijk treffende gebeurtenis die de partij zou hebben doen afzien van de koop, gelden niet als ontbindende voorwaarde en evenmin als overmacht.

artikel 16 Nederlands recht en bevoegde rechter

16.1 Op deze koopovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

16.2 Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het verkochte is gelegen bevoegd.

artikel 20 Digitale documenten

Koper verklaart de volgende documenten/bescheiden digitaal te hebben ontvangen en verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud daarvan:

Koopakte met bijlagen.

artikel 21 Bijlagen

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- toelichting op de koopovereenkomst;
- kadastrale gegevens.
- eigendomsbewijs;
- bestemmingsplan.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan. Indien de koopovereenkomst niet in overeenstemming is of strijdigheden vertoont met de toelichting, prevaleert de koopovereenkomst.

Verkoper(s)

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

Koper(s)

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

Voor akkoord

Echtgeno(o)t(e)/Geregistreerd partner
verkoper

Echtgeno(o)t(e)/Geregistreerd partner koper

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

TOELICHTING OP DE KOOPOVEREENKOMST 'LOS LAND'

Behorende bij model koopovereenkomst voor los land (versie januari 2024)

1. Model koopovereenkomst met toelichting

Deze modelovereenkomst kan worden gebruikt voor de verkoop/koop van landerijen zonder bedrijfsbebouwing. Voor de verkoop/koop van agrarisch onroerend goed is een aparte modelovereenkomst beschikbaar.

Deze modelovereenkomst gaat uit van een standaardsituatie. Omdat geen enkele situatie standaard is, moeten partijen, of hun hulppersoon, de hele modelovereenkomst doornemen om te onderzoeken of de modelovereenkomst aansluit bij hun situatie.

Vanzelfsprekend kunnen partijen specifieke afspraken in de koopovereenkomst opnemen. Die specifieke afspraken moeten aan het einde van de koopovereenkomst worden opgenomen in een nieuw artikel.

Uiteraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen in de modelovereenkomst staat. Afwijkingen moeten in principe worden opgenomen in het artikel waarvan wordt afgeweken. Als een afwijking wordt opgenomen in een nieuw te vormen artikel achter de modelbepalingen, moeten in dat nieuwe artikel én in het artikel waarvan wordt afgeweken duidelijk worden gemaakt dat de standaardbepaling niet van toepassing is.

2. Koopovereenkomst

Als u agrarisch onroerend goed koopt of verkoopt, is het verstandig om de afspraken vast te leggen in een koopovereenkomst. Nadat alle partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, zal de koopovereenkomst worden verzonden aan de in de koopovereenkomst genoemde notaris.

3. Akte van levering

De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopovereenkomst een akte van levering op. De akte van levering is de juridische uitwerking van de reeds gesloten koopovereenkomst. Deze is nodig voor de daadwerkelijke eigendomsoverdracht. Alle partijen ontvangen deze akte van levering eerst in concept. De notaris nodigt u tijdig uit voor het ondertekenen van de akte van levering.

Op die dag neemt de notaris de voornaamste inhoud van de akte van levering door met koper en verkoper. De akte van levering wordt getekend door koper, verkoper (tenzij door koper of verkoper een volmacht is verleend) en de notaris. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven

in de openbare registers. Op het moment van inschrijving in de openbare registers wordt koper officieel eigenaar. Dit wordt verwerkt in het kadaster. Later ontvangt koper van de notaris een afschrift van deze akte: het "eigendomsbewijs". De originele akte blijft in bewaring bij de notaris.

4. Nota

Tegelijk met de conceptakte van levering ontvangt u van de notaris een "nota van afrekening". In deze nota is voor koper (meestal) opgenomen de koopsom, de verrekening van lasten, de overdrachtsbelasting, de kosten van het kadaster, enzovoort.

Op de nota van afrekening van verkoper staat onder meer het bedrag van de eventueel af te lossen hypothecaire geldlening met de daarbij behorende kosten. Het is gebruikelijk dat de nog niet reeds voldane makelaarskosten en de advieskosten van de eventuele hypothecaire geldlening bij de notaris worden verrekend. De makelaarskosten worden betaald door degene die de makelaar heeft ingeschakeld. Onder aan de nota staat het bedrag dat u als koper nog moet betalen of dat u als verkoper ontvangt of bij moet betalen.

5. Uitleg koopovereenkomst

Nu volgt puntsgewijs een uitleg van de tekst van de koopovereenkomst.

Gegevens partijen

De gegevens van partijen zijn noodzakelijk om vast te leggen wie de betrokken partijen zijn. Dan kan daarover geen onduidelijkheid bestaan.

Op het voorblad van de koopovereenkomst bij A worden de gegevens van verkoper ingevuld. Voor zover reeds bekend worden ook het toekomstige adres en telefoonnummer van verkoper vermeld; dit ten behoeve van eventuele verdere communicatie met de notaris en het kadaster (bijvoorbeeld voor toezending van de akte van levering). Indien sprake is van een medeverkoper, waaronder een echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner, worden ook diens gegevens ingevuld onder A.

Bij B worden de gegevens van koper ingevuld. Ook hier geldt dat indien sprake is van een medekoper, ook diens gegevens worden ingevuld onder B.

Indien de echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner niet als medekoper of medeverkoper optreedt, maar de koopovereenkomst ondertekent als blijk van toestemming, wordt volstaan met het onderaan de akte opnemen van zijn of haar naam.

Het Relatienummer RVO kan dienstig zijn bij registratie van de overgang van de grond.

Considerans

Het wordt aanbevolen om onder het kopje “Nemen in aanmerking dat” een considerans toe te voegen. Een considerans is een inleiding van een overeenkomst waarin wordt toegelicht wie de partijen zijn, hoe de overeenkomst tot stand is gekomen en die de bedoelingen van partijen weergeeft. Bij de uitleg van een contractuele bepaling is ook van belang wat de bedoeling van die bepaling was voor partijen en wat zij redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Dit volgt uit het Haviltex-arrest van de Hoge Raad. De rechtsgevolgen van een overeenkomst worden immers niet alleen bepaald door hetgeen partijen hebben opgeschreven, maar ook door wat partijen over en weer redelijkerwijs hebben bedoeld af te spreken. Een goede considerans geeft de benodigde context van de overeenkomst en de bedoeling van partijen bij de contractuele afspraken weer. Wanneer een geschil ontstaat, kan een considerans de rechter handvatten geven over hoe de overeenkomst of een bepaalde bepaling tussen partijen moet worden uitgelegd. Is er geen considerans opgenomen, dan zal een rechter de bedoeling van partijen op een andere manier moeten achterhalen, bijvoorbeeld via de gewisselde e-mail correspondentie van voor de totstandkoming van de overeenkomst. Om bij eventuele geschillen de rechter bij voorbaat een handje te helpen, kan een considerans worden toegevoegd.

Maak de considerans niet overbodig lang. Een considerans moet helder en duidelijk zijn. Bij het opschrijven van een considerans is het goed om in je achterhoofd te houden dat deze zo duidelijk moet zijn dat iedere derde bij het lezen begrijpt wat de bedoeling van partijen was bij het sluiten van de overeenkomst. Bij twijfel over de inhoud van een considerans verdient het aanbeveling om een jurist te raadplegen.

Wat zet je zoal in een considerans?

- Vermeld wie de partijen zijn, probeer daarbij partijen kort te introduceren en hun expertise of achtergrond te vermelden. Zijn het bedrijven? Omschrijf het bedrijf en vermeld waar het bedrijf zich mee bezig houdt.
- Vermeld waarom de overeenkomst wordt gesloten. Bij verkoop van agrarisch onroerend goed zal dit veelal niet ingewikkeld zijn. Bijvoorbeeld omdat verkoper gestopt is met het agrarisch bedrijf en koper zijn bedrijf wenst uit te breiden. Koper wenst om die reden de onroerende zaak te kopen.
- Vermeld hoe de overeenkomst tot stand is gekomen. Je kan bijvoorbeeld vermelden hoe vaak koper de onroerende zaak heeft bezichtigd, en of er wel of geen andere personen (makelaar of andere deskundige) daarbij betrokken waren. Denk bij dit punt vooral aan om de bijzonderheden te benoemen.

Er is verder geen vaste formule voor een considerans. Het is van belang om een beeld te schetsen van de context waarbinnen de overeenkomst is gesloten.

Artikel 1 Verkoop en koop.

Koop

Koop is de overeenkomst waarbij de ene partij zich verbindt een zaak te geven en de ander om daarvoor een prijs in geld te betalen. Bij het sluiten van de koopovereenkomst gaat de eigendom nog niet op de koper over. Voor de eigendomsoverdracht is namelijk vereist:

- 1) een geldige titel (naam van transactie, in dit geval: koop),
- 2) een persoon die daartoe bevoegd is (verkoper als eigenaar)
- 3) geldige levering.

De notaris passeert de akte van levering en zorgt voor inschrijving in het kadaster, zie ook artikel 4.

De koopovereenkomst komt tot stand door aanbod en aanvaarding. Tussen de mondelinge aanvaarding en de schriftelijke vastlegging van de koopovereenkomst kan enige tijd liggen. Meestal zal bij de datum van totstandkoming van de koopovereenkomst de datum worden ingevuld van de mondelinge overeenstemming. Wanneer een van de partijen een voorbehoud heeft gemaakt dat de datum van totstandkoming van de koopovereenkomst de datum van schriftelijke vastlegging is, vullen partijen de datum van ondertekening in. Totstandkoming bij ondertekening brengt met zich dat tot de datum van ondertekening partijen geen koopovereenkomst hebben waaraan zij gehouden zijn.

Omschrijving onroerende zaak

De kernverplichting van de verkoper is de onroerende zaak te geven. Partijen moeten nauwkeurig omschrijven wat deze zaak inhoudt (straat, nummer, gemeente, kadastrale gegevens). Bij de grootte van het verkochte wordt doorgaans uitgegaan van de vermelde gegevens in de openbare registers. Deze gegevens kunnen afwijken van de feitelijke situatie.

Wanneer de verkoper een gedeelte van een kadastraal perceel verkoopt, is het raadzaam dat op een (kadastrale) kaart wordt aangegeven welk deel dat is. Op enig moment zal het kadaster het verkochte stuk inmeten. Het te verkopen perceel krijgt dan een eigen, nieuw kadastraal nummer.

Als op het verkochte perceel rechten of lasten rusten (bijvoorbeeld opstalrecht, gedoogplicht, herinrichtingsrente/ruilverkavelingslasten), verdient het aanbeveling dat dat wordt vermeld.

Het is raadzaam de koopsom ook voluit te schrijven, zodat geen onduidelijkheid bestaat over de omvang van de koopsom bij een verschrijving in de cijfers.

Artikel 2 Kosten en belastingen.

Om de verkoop en levering en alles wat daarbij komt kijken tot stand te brengen, moeten partijen doorgaans kosten maken. Het is van belang dat partijen overeenkomen wie welke kosten voor zijn

rekening neemt. Als verkoper deze kosten betaalt, spreekt men van "v.o.n." (vrij op naam). Als koper deze kosten betaalt, spreekt men van "k.k." (kosten koper). De overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kadastrale kosten vallen onder de kosten koper en komen nagenoeg altijd voor rekening van de koper. Overige kosten, zoals kosten van de makelaar en hypotheekkosten, vallen niet onder 'kosten koper'. Doorgaans komen deze kosten voor rekening van de partij die de kosten maakt.

De overdrachtsbelasting bedraagt een percentage van de koopsom. Als de waarde van de onroerende zaak hoger is dan de koopsom wordt de overdrachtsbelasting over deze waarde berekend.

Er is een kans dat over de koopsom omzetbelasting (BTW) verschuldigd is. Duidelijk moet zijn wie deze BTW voor zijn rekening neemt. Soms is de BTW inbegrepen in de koopsom. Uw makelaar kan u hierover inlichten.

De modelovereenkomst gaat ervan uit dat de het verkochte geen bouwterrein is in de zin van de wet.

Artikel 2.2

Hoofregel is dan dat levering van onroerende zaken is vrijgesteld van omzetbelasting.

Hierop bestaan de volgende uitzonderingen:

- de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorend terrein vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming,
- de levering van een bouwterrein,
- andere leveringen waarbij koper en verkoper daar blijkens de notariële akte van levering voor kiezen of, in andere gevallen, daartoe gezamenlijk een verzoek aan de inspecteur hebben gedaan, mits wordt geleverd aan personen die de onroerende zaak gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van belasting bestaat (art. 11 lid 1 onderdeel a van de Wet op de omzetbelasting 1968).

De sub 3 bedoelde keuze om een in beginsel vrijgestelde levering toch met omzetbelasting te laten plaatsvinden is voordelig als de koper deze omzetbelasting geheel of nagenoeg geheel in aftrek kan brengen en door de belaste levering wordt voorkomen dat de verkoper eerder in aftrek gebrachte omzetbelasting ter zake van investeringen of kosten aan de betreffende zaak geheel of gedeeltelijk terug moet betalen (herziening).

Indien aldus wordt gekozen om een levering mét omzetbelasting te doen plaats vinden, wordt de heffing van omzetbelasting verlegd naar de koper (artikel 24ba lid 1 onderdeel a Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968); de koopsom wordt dan niet verhoogd met omzetbelasting, maar de koper dient de omzetbelasting in zijn aangifte aan te geven en kan die dan tegelijkertijd weer in aftrek brengen.

Voorts kent artikel 6 Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 de volgende regels voor een 'optie belaste levering':

1. De keuze blijktens de notariële akte of het verzoek om te worden uitgezonderd van de vrijstelling van belasting voor de levering van onroerende zaken en van rechten waaraan deze zijn onderworpen kan voor elke onroerende zaak en voor elk recht waaraan een onroerende zaak is onderworpen worden gedaan.
2. In de notariële akte of het verzoek wordt vermeld een omschrijving van de onroerende zaak en het recht waaraan deze is onderworpen met plaatselijke en kadastrale aanduiding alsmede de datum van aanvang van het boekjaar. In de notariële akte of het verzoek wordt een door de afnemer ondertekende verklaring gevoegd waaruit blijkt dat hij de onroerende zaak gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van belasting op de voet van artikel 15 van de wet bestaat.
3. De inspecteur beslist op het verzoek bij voor bezwaar vatbare beschikking.
4. Aan de in artikel 11 eerste lid onderdeel a onder 2° van de wet bedoelde voorwaarde dat de afnemer de onroerende zaak gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van belasting op de voet van artikel 15 van de wet bestaat, is voldaan, wanneer de onroerende zaak zowel over het boekjaar van levering van de onroerende zaak als over het daarop volgende boekjaar voor de hiervoor vermelde doeleinden is gebruikt.
5. Ingeval de onroerende zaak niet vóór het einde van het boekjaar volgende op het boekjaar van levering van de onroerende zaak in gebruik is genomen door de afnemer, is niet voldaan aan de in het vierde lid bedoelde voorwaarde.
6. De afnemer stelt binnen vier weken na afloop van het boekjaar volgende op het boekjaar van levering van de onroerende zaak, de leverancier door middel van een door hem ondertekende verklaring ervan in kennis, of is voldaan aan de in het vierde lid bedoelde voorwaarde. De afnemer zendt binnen dezelfde termijn een afschrift van deze verklaring aan de inspecteur.
7. In geval van levering door de afnemer van de onroerende zaak binnen de termijn waarin het keuzerecht voor belasting wordt beoordeeld, is het zesde lid van toepassing, met dien verstande dat de verklaring wordt overgelegd binnen vier weken na het tijdstip waarop de levering is verricht. In dat geval vervalt de verklaring, bedoeld in de eerste volzin van het zesde lid.
8. Voor de toepassing van dit artikel geldt als boekjaar het boekjaar van de afnemer.

Artikel 2.3.1

Artikel 15 lid 1 WBR geeft een opsomming van situaties waarin geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Een daarvan is de zogenaamde cultuurgrondvrijstelling (sub q). De cultuurgrondvrijstelling stelt de koper voorwaardelijk vrij van het betalen van overdrachtsbelasting. Een voorwaarde is dat de

koper de onroerende zaak tien jaar lang feitelijk bedrijfsmatig als landbouwgrond gebruikt of laat gebruiken. Als dat niet gebeurt, vervalt de voorwaardelijke vrijstelling. Dit kan ook tot gevolg hebben dat eerder verkregen vrijstellingen vervallen. Door het karakter van een vrijstelling onder voorwaarden ontstaat de belastingschuld pas als niet meer aan de voorwaarde wordt voldaan, dus als er geen bedrijfsmatig landbouwkundig gebruik meer is.

Artikel 2.3.2

Indien het verkochte eerder is overgedragen, en nog sprake is van een lopende 10-jaarstermijn in het kader van de cultuurgrondvrijstelling, kan verkoper middels het opnemen van bepaling 2.3.2. de verplichtingen voortvloeiende uit het beroep op de cultuurgrondvrijstelling doorleggen naar koper.

Artikel 2.4

Artikel 2.4 is van toepassing indien verkoper de onroerende zaak binnen een bepaalde termijn nadat hij eigenaar is geworden, verkoopt en overdraagt. Thans bedraagt de bepaalde termijn van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna te noemen: 'WBR') zes maanden. Op grond van artikel 13 lid 1 WBR mag het bedrag waarover overdrachtsbelasting of omzetbelasting ter zake van die vorige verkrijging was verschuldigd op de heffingsgrondslag in mindering worden gebracht. Dit wordt ook wel de 'maatstafvermindering' genoemd. Er ontstaat dan een overdrachtsbelastingvoordeel vanwege de doorlevering van de onroerende zaak binnen een bepaalde termijn, welk voordeel op grond van artikel 13 WBR aan koper toekomt. Indien verkoper van dit voordeel gebruik wil maken moet verkoper dit met koper overeenkomen tijdens de onderhandelingen. In artikel 2.4 wordt dan 'niet' doorgestreept en koper betaalt dan aan verkoper dit voordeel als vergoeding.

Voorheen was goedgekeurd dat deze vergoeding aan verkoper niet in de heffing van de overdrachtsbelasting werd betrokken. Deze goedkeuring is op 1 juli 2011 komen te vervallen. De vergoeding die koper aan verkoper betaalt, valt sindsdien weer onder de tegenprestatie en daarover moet derhalve ook overdrachtsbelasting betaald worden. De laatste zin van artikel 2.4 bepaalt dat koper nooit méér overdrachtsbelasting betaalt dan dat hij betaald zou hebben als er géén sprake was geweest van een doorlevering op grond van artikel 13 WBR. Het nadeel dat ontstaat door het vervallen van de goedkeuring komt dus voor rekening van verkoper. Voor de termijn van vrijstelling kan een onderscheid gelden tussen (bedrijfs)-woningen en niet-woningen (overige onroerende zaken).

Op 1 januari 2021 zijn de in artikel 14 WBR genoemde tarieven voor de overdrachtsbelasting aangepast. Daarnaast is er een extra lid toegevoegd aan artikel 13 WBR, artikel 13 lid 4 WBR. Artikel 13 lid 4 WBR bepaalt dat, in afwijking van artikel 13 lid 1 WBR waarbij een maatstafvermindering geldt, niet de maatstaf, maar de belasting die ter zake van de vorige verkrijging was verschuldigd in mindering kan

worden gebracht op de verschuldigde belasting wegens verkrijging van de onroerende zaak binnen zes maanden na de vorige verkrijging. Door in deze situaties een belastingvermindering in plaats van een maatstafvermindering toe te staan, wordt voorkomen dat de vermindering hoger is dan dat er cumulatie van belasting is. Voor de toepassing van artikel 13 lid 4 WBR is wel vereist dat het verlaagde tarief, genoemd in artikel 14 lid 2 WBR, terecht is toegepast. In beginsel is artikel 13 lid 4 WBR slechts van toepassing als vanwege onvoorzienne omstandigheden de bij de onroerende zaak behorende (bedrijfs-)woning binnen zes maanden na de verkrijging redelijkerwijs niet of tijdelijk als hoofdverblijf is gebruikt.

Fiscaal advies

Een makelaar is geen fiscaal specialist. Het is aan de contractspartijen om al dan niet ieder voor zich of gezamenlijk fiscaal advies in te winnen, bijvoorbeeld bij een accountant/fiscaal jurist.

Artikel 3 Betaling.

De notaris ontvangt de koopsom van koper en voldoet – nadat eerst de schuldeisers van verkoper, waaronder hypotheekverstrekker(s) en beslaglegger(s), die uit de koopsom behoren te worden voldaan in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering overeenkomstig de voor de notaris geldende beroeps- en beleidsregels, het overblijvende restant van die koopsom aan verkoper. Omdat de notaris ervoor moet instaan, dat het verkochte bij de inschrijving in de openbare registers onbelast is met bijvoorbeeld hypotheek of beslagen en hij dit eerst na de datum waarop de akte van levering wordt gepasseerd officieel bevestigd krijgt, mag hij - mede verzekeringstechnisch - de koopsom namens koper pas uitbetalen als hij deze bevestiging heeft, meestal enkele dagen na de datum waarop de akte van levering wordt gepasseerd.

Artikel 4 Eigendomsoverdracht.

Er zijn verschillende soorten overdrachten. De belangrijkste zijn de juridische en de feitelijke overdracht. De juridische overdracht (ook wel juridische levering, eigendomsoverdracht of transport genoemd) vindt plaats bij de notaris via een notariële akte van levering en inschrijving daarvan in de openbare registers. De feitelijke overdracht vindt plaats door het in bezit nemen van de verkochte onroerende zaak.

Het is mogelijk dat er twee data zijn voor de verschillende overdrachten (zie artikel 7), maar vaak vallen de twee data samen (namelijk indien de akte van levering nog dezelfde dag wordt ingeschreven). In artikel 4 moet de datum van de juridische overdracht worden ingevuld, bij artikel 4.1. Wanneer de feitelijke overdracht vooraf gaat aan de juridische overdracht kan er sprake zijn van een economische eigendomsoverdracht. In dat geval kan het verstandig zijn om contact op te nemen met de notaris in verband met eventuele verschuldigheid van de overdrachtsbelasting. Ook wordt in dit artikel de naam van de notaris of de naam van een notariskantoor ingevuld die de akte van levering verzorgt. De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper, behalve als verkoper voor het sluiten van de koopovereenkomst

bekend maakt, dat hij de keuze van de notaris voorbehoudt. Dit gebeurt dikwijls bij nieuwbouw om het gehele project bij een zelfde notaris te laten leveren.

Omdat de koopovereenkomst mogelijk ook koop van het recht van erfpacht omvat – is aangegeven hoe de terminologie in de koopovereenkomst moet worden gelezen.

Artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.

Het is gebruikelijk om overeen te komen, dat koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien koper zijn verplichtingen niet zal nakomen. Met het stellen van een bankgarantie gaat enige tijd gemoed. Doorgaans wordt de bankgarantie gesteld binnen enkele dagen na het verloop van het financieringsvoorbehoud. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding.

In plaats van een bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

Artikel 5 beoogt verkoper een bepaalde zekerheid te bieden dat koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Eventueel kan de boete, die in artikel 11 wordt genoemd, op de bankgarantie of de waarborgsom worden verhaald. Als de waarborgsom van enige omvang is of niet al te kort bij de notaris berust, zal de notaris doorgaans rente aan koper vergoeden.

Artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.

Artikel 6.1

In artikel 6.1 staat dat koper de onroerende zaak koopt in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. De hoofdregel is dat verkoper in beginsel niet instaat voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Met andere woorden: de onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen met inbegrip van alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Alle risico wordt dus in eerste instantie bij koper neergelegd. Dit geldt zowel voor feitelijke gebreken als voor overige gebreken voor zover deze niet als 'bijzondere lasten' in de zin van art. 7:15 van het Burgerlijk Wetboek zijn aan te merken. Artikel 6.2 gaat over die 'bijzondere lasten'. Gelet op de hoofdregel dat alle risico in eerste instantie op hem rust, wordt van koper verlangd dat hij tot op zekere hoogte onderzoek doet. Zo dient hij in beginsel zelf bij de gemeente te informeren welke bestemming/functie krachtens het ter plaatse geldende bestemmingsplan/omgevingsplan op de onroerende zaak rust. Wel moet verkoper de hem bekende informatie aan koper verstrekken: hij moet dus in beginsel aan koper vertellen wat hij weet over de eigenschappen en (feitelijke) gebreken van de

onroerende

Op voormelde hoofdregel dat alle risico in eerste instantie op koper rust, wordt in artikel 6.3 een belangrijke uitzondering gemaakt voor zover het de feitelijke eigenschappen van de onroerende zaak betreft. Hieronder wordt in de toelichting op artikel 6.3 uitgebreid aandacht aan deze uitzondering besteed.

In artikel 10 wordt nader ingegaan op de situatie dat de onroerende zaak niet geleverd kan worden in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, omdat de zaak na de koop – maar voor de levering – geheel of gedeeltelijk verloren is gegaan.

De onroerende zaak wordt vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan geleverd. Verkoper moet de bestaande hypotheeken aflossen en ervoor zorgen dat ze ook niet meer in de openbare registers staan ingeschreven. In de praktijk regelt de notaris dit laatste. Ook zorgt verkoper ervoor dat er geen beslagen rusten op de onroerende zaak. Zou er beslag zijn gelegd op de onroerende zaak, dan kan de levering doorgaans niet plaatsvinden, zolang het beslag niet is opgeheven.

Artikel 6.2

Artikel 6.2 gaat over 'bijzondere lasten en beperkingen' die op de onroerende zaak rusten (een term afkomstig uit art. 7:15 van het Burgerlijk Wetboek). 'Bijzondere lasten en beperkingen' (hierna: 'bijzondere lasten') zijn juridische beperkingen die op de onroerende zaak rusten. Dit kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en zogenoemde 'kettingbedingen'. Op grond van zulke beperkingen heeft een ander (dan de eigenaar) een aanspraak op de onroerende zaak (bijvoorbeeld een recht van overpad over de grond). Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een besluit van het college van B&W tot het vestigen van een wettelijk voorkeursrecht. Verkoper dient koper voorafgaand aan de koop te informeren over de juridische beperkingen die als 'bijzondere lasten' op de onroerende zaak rusten. Daartoe kan hij aan koper (voorgaande) notariële akten waarover hij beschikt (in kopie) verstrekken. Koper kan dan in deze akten lezen welke bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten. Artikel 6.2 bepaalt dat verkoper de laatste notariële akte(n) aan koper in kopie heeft verstrekt. Uit artikel 6.2 volgt ook dat koper de bijzondere lasten die uit deze akte(n) voortvloeien, (uitdrukkelijk) aanvaardt.

Is verkoper ermee bekend dat er (ook) bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten die niet blijken uit de aan koper ter hand gestelde akten, dan zal hij die bijzondere lasten aan koper moeten mededelen, zodat koper daarvan op de hoogte is wanneer de koopovereenkomst wordt gesloten. Voor publiekrechtelijke beperkingen (die als een bijzondere last op de onroerende zaak rusten) geldt dat deze lang niet altijd zijn vermeld in voorgaande notariële akten. De publiekrechtelijke beperkingen waarmee

verkoper bekend is, kunnen expliciet in artikel 6.2 worden vermeld. Koper aanvaardt (uitdrukkelijk) de in artikel 6.2 vermelde beperkingen.

Het is van belang dat verkoper aan koper vertelt wat hij weet, en dat koper op grond van hetgeen in artikel 6.2 is vermeld en de (in kopie) aan hem verstrekte voorgaande notariële akten weet welke (privaatrechtelijke en publiekrechtelijke) bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten. Laat verkoper het verstrekken van informatie achterwege, dan kan hij later worden geconfronteerd met een eis tot schadevergoeding. Omdat de bijzondere lasten aanspraken van anderen op de onroerende zaak betreffen, zal verkoper die lasten vaak niet (of slechts met veel moeite) kunnen opheffen. Blijkt opheffing niet mogelijk, dan zal koper in beginsel schadevergoeding van verkoper kunnen vorderen. Het is daarom van belang dat verkoper aan koper vertelt welke bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten (zodat deze door koper kunnen worden aanvaard).

Artikel 6.3

In artikel 6.3 wordt beschreven hoe de verkoper de onroerende zaak feitelijk heeft gebruikt en waarvoor deze geschikt wordt geacht. Dat gebruik wordt het 'normale gebruik' genoemd.

In deze bepaling wordt een vergaande uitzondering gemaakt op de hoofdregel van artikel 6.1 dat de onroerende zaak aan koper in eigendom zal worden overgedragen met inbegrip van alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Artikel 6.3 bepaalt dat de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Belemmert een gebrek het normale gebruik, dan kan koper verkoper hierop aanspreken. Het wil echter niet zeggen dat elk gebrek het normale gebruik belemmert. Daarnaast is in artikel 6.3 bepaald dat gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper "bekend" zijn of "kenbaar" zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst, voor rekening en risico van koper komen. Het begrip "kenbaar" is ruimer dan "bekend". Ook gebreken die koper niet kent maar die hij had moeten ontdekken als hij voldoende zorgvuldig te werk was gegaan, zijn "kenbaar". Koper mag er dus niet zomaar vanuit gaan dat alles wel in orde is. Van koper wordt verwacht dat hij nagaat -of laat nagaan- of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet. Het spreekwoord 'wat niet weet, wat niet deert' gaat hier niet op. Koper moet bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten.

Dat betekent niet dat verkoper altijd zijn mond mag houden. Op hem rust een mededelingsplicht. Hij moet koper op de hoogte stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt dat koper ze niet kent. Deze mededelingsplicht is niet beperkt tot voorgenoemde gebreken. Als koper heeft aangegeven dat hij de onroerende zaak voor een bijzonder doel wil gebruiken, zal verkoper, als hij weet dat het verkochte niet voor dat gebruik geschikt

is, dat aan koper moeten melden. Alhoewel uit artikel 6.3 volgt dat verkoper niet in staat voor de geschiktheid van het verkochte voor het beoogde bijzondere gebruik, heeft verkoper wel een mededelingsplicht. Als verkoper niet aan de mededelingsplicht voldoet, kan koper –indien deze het gebrek niet kende- verkoper aansprakelijk stellen.

Ook voor verkoper gaat het spreekwoord ‘wat niet weet, wat niet deert’ niet op. Als ondanks voldoende onderzoek door koper, achteraf blijkt dat ten tijde van de eigendomsoverdracht toch sprake is van een gebrek dat een normaal gebruik in de weg staat, kan verkoper daar in principe op worden aangesproken. Dat geldt ook voor bodemverontreiniging. Als zowel aan verkoper als aan koper volledig onbekend is of er bodemverontreiniging aanwezig is, dan zal, wanneer het normale gebruik van de onroerende zaak in het geding is, het risico in beginsel op verkoper rusten. Staat een verontreiniging een normaal gebruik niet in de weg, dan berust het risico in beginsel op koper.

De verplichting voor verkoper om een zaak te leveren die de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik ervan nodig zijn, geldt in beginsel ook voor de meeverkochte zaken (zoals roerende zaken en productierechten). Ook in dat geval geldt dat verkoper koper moet informeren over gebreken die het normale gebruik belemmeren en die voor koper niet direct waarneembaar zijn. Als koper zelf reden heeft om te twijfelen, moet hij verkoper vragen stellen of de meegekochte zaak (laten) onderzoeken.

De een-na-laatste zin van artikel 6.3. ziet op de herstelkosten. Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren welke niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst, is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Verkoper draagt daarmee het risico van het alsnog geschikt maken van de onroerende zaak voor normaal gebruik. Bij het vaststellen van de herstelkosten moet rekening worden gehouden met de aftrek ‘nieuw voor oud’. Bij het vaststellen van de aftrek ‘nieuw voor oud’ wordt rekening gehouden met enerzijds de kosten van vernieuwing en anderzijds de levensduur van het te vervangen onderdeel.

Koper draagt het risico van de overige (gevolg) schade, tenzij verkoper een verwijt treft. Verkoper treft een verwijt als hij bijvoorbeeld willens en wetens gebreken verzwijgt die het normale gebruik belemmeren.

Indien verkoper niet in kan staan voor de afwezigheid van gebreken die het normale gebruik belemmeren is het raadzaam om artikel 6.3 in zijn geheel door te halen en een ‘as-is-clausule’ toe te voegen aan de koopovereenkomst.

Artikel 6.4

Artikel 7:15 lid 1 BW bepaalt dat de verkoper verplicht is de verkochte zaak vrij van bijzondere lasten en beperkingen over te dragen, tenzij de koper de bijzondere last of beperking uitdrukkelijk heeft aanvaard. Lid 2 van dat artikel bepaalt dat de verkoper in staat voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, maar daarin ten tijde van de koopovereenkomst niet waren ingeschreven.

Onder bijzondere lasten en beperkingen vallen niet alleen de goederenrechtelijke rechten van derden, maar ook beperkingen die voortvloeien uit bijvoorbeeld huur. Het gaat in artikel 7:15 BW alleen om de lasten en beperkingen die de verkochte zaak in het bijzonder betreffen en niet die welke drukken op alle zaken van dezelfde soort, zoals belastingen of retributies. De Hoge Raad heeft bepaald dat ook publiekrechtelijke belemmeringen onder de werking van dit artikel kunnen vallen. De lijn in de rechtspraak is daarnaast dat voor de toepassing van dit artikel het moet gaan om een bijzondere last of beperking die haar grondslag vindt in een specifiek tot de rechthebbende of diens rechtsvoorganger gericht besluit.

In principe moet de koper zelf nagaan welke publiekrechtelijke belemmeringen er op de onroerende zaak rusten (artikel 6.4). Te denken valt daarbij aan de bepalingen van een bestemmingsplan/omgevingsplan en door de overheid gepresenteerde beleidsdocumenten. De verkoper moet de koper wel op de hoogte brengen van aanschrijvingen door overheid of nutsbedrijven, bijvoorbeeld de aanschrijving van een nutsbedrijf dat men de elektrische installatie moet verbeteren of de aanschrijving van een gemeente dat de eigenaar de voorgevel moet opknappen. De verkoper moet de koper informeren over door de overheid specifiek aan hem gerichte documenten die betrekking hebben op het verkochte.

Artikel 6.5

In artikel 6.5.1 kunnen partijen hun wetenschap over het al dan niet verontreinigd zijn van de onroerende zaak aangeven. Een dergelijke clause wordt wel een '(on)bekendheidsverklaring' genoemd. Ook de artikelen 6.5.2, 6.5.3 en 6.8 zijn voorbeelden van (on)bekendheidsverklaringen. Dergelijke clauses hebben een bewijs- en een signaalfunctie. De bewijsfunctie ligt hierin dat welles-nietes-discussies' worden voorkomen. Als de koper bijvoorbeeld verklaart dat hij bekend is met de aanwezigheid van een olietank (bekendheidsverklaring), kan hij moeilijk achteraf beweren dat de verkoper zijn plicht heeft verzaakt om mededeling te doen over die aanwezigheid. Uit de koopovereenkomst blijkt duidelijk dat de aanwezigheid bekend was. Andersom, als de verkoper verklaart niet bekend te zijn met de aanwezigheid van een olietank (onbekendheidsverklaring), kan hij moeilijk achteraf beweren dat hij de koper op de aanwezigheid van de tank heeft gewezen of dat de aanwezigheid van de tank voor de koper

duidelijk zichtbaar was. Er staat immers zwart op wit dat de verkoper niet wist of er een ondergrondse tank was. De signaalfunctie wordt vervuld doordat partijen op het onderwerp attent worden gemaakt. Zij worden min of meer gedwongen om daar iets over vast te leggen. Daardoor wordt de verkoper gestimuleerd om zijn mededelingsplicht te respecteren, en de koper om zijn onderzoeksplicht te respecteren. Om ieder misverstand te voorkomen is in artikel 6.11 uitdrukkelijk bepaald dat een onbekendheidsverklaring niet bedoeld is als garantie of uitsluiting/bepanking van aansprakelijkheid. Zoals hierboven reeds aangegeven gaat het spreekwoord 'wat niet weet, wat niet deert', noch op voor de koper, noch voor de verkoper. Of de koper de verkoper kan aanspreken volgt in beginsel uit artikel 6.1 en 6.3 van de koopovereenkomst, waarbij kenbare gebreken voor risico van de koper komen. Uiteraard kunnen partijen, desgewenst per onderdeel, van de standaard in de koopovereenkomst los land opgenomen risicoverdeling afwijken.

In artikel 6.5.2 moet de verkoper mededelen of hij er al dan niet mee bekend is of er asbest in de onroerende zaak, waaronder mede in de bodem, is verwerkt. Bij verwijdering van asbest dienen speciale maatregelen genomen te worden. Indien er asbest is geconstateerd, kunnen partijen desgewenst in de koopovereenkomst opnemen, of, en voor wiens kosten het wordt verwijderd. Ook hier geldt dat als verkoper niet weet of er asbest in de onroerende zaak is verwerkt, de koper daar onderzoek naar kan laten verrichten.

Artikel 6.5.3 gaat over beperkingenbesluiten voor bodem. Middels een beperkingenbesluit kan de provincie of de gemeente een beschikking of bevel tot bijvoorbeeld onderzoek of sanering van de grond nemen. Indien de verkoper weet dat een dergelijke beschikking of bevel gegeven is, moet hij de koper daarvan op de hoogte stellen.

Artikel 6.6

Uit artikel 6.6 volgt dat de koper direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering bij de notaris de onroerende zaak mag inspecteren. Er is gekozen om dit vlak voor het passeren van de akte van levering te doen, omdat dat het beste moment is. Er kan namelijk nog van alles aan de onroerende zaak veranderen. Daarom wordt hier nog eens de mogelijkheid geboden te controleren of de onroerende zaak zich in dezelfde staat bevindt als toen deze gekocht werd. Indien een makelaar betrokken is bij de verkoop, zal deze in principe ook bij de inspectie aanwezig zijn.

Artikel 6.7

Artikel 6.7 ziet op zogenoemde aanschrijvingen van de overheid of door nutsbedrijven. De overheid of een nutsbedrijf kan een eigenaar de verplichting opleggen om zijn onroerende zaak in een bepaald opzicht te verbeteren of te herstellen. Het is voor de koper van belang om te weten of dat is gebeurd.

Het nakomen van zo'n verplichting kost immers geld en bovendien moet een en ander binnen een bepaalde periode worden uitgevoerd. De bepaling moet voorkomen dat de koper voor verrassingen komt te staan. Een aanschrijving komt doorgaans niet onverwacht, in die zin dat meestal al langer duidelijk is dat er iets niet in orde is. Als de koper en de verkoper aan hun onderzoeksplicht respectievelijk mededelingsplicht hebben voldaan, zal de koper de gebreken al kennen. In verband daarmee zijn de kosten in beginsel voor rekening van de koper als de overheid of het nutsbedrijf na het tekenen van de koopovereenkomst, maar voor de eigendomsoverdracht een herstel- of verbeteringsplicht oplegt. Aanschrijvingen in verband met bouwen zonder, of in strijd met, een vergunning komen in beginsel voor rekening van de verkoper.

Artikel 6.9

Dit artikel ziet op diverse verklaringen van de verkoper.

Artikel 6.9 onder i is in de modelovereenkomst 2023 ingrijpend gewijzigd. Tot 2016 konden grondgebruikers een Subsidie natuur- en landschapsbeheer en agrarisch natuurbeheer (SNL-a) aanvragen. Sinds 2016 verlenen provincies aan Collectieven subsidies voor (agrarisch) natuurbeheer niet meer rechtstreeks aan grondeigenaren (waaronder agrariërs), maar aan Collectieven. Een Collectief is een vereniging van individuele beheerders (gangbare term voor grondeigenaren, die agrarisch natuurbeheer toepassen, dus ook agrariërs). Collectieven sluiten op hun beurt weer contracten met beheerders ter uitvoering van de beheerpakketten. Grondeigenaren, aan wie voor 2016 een subsidie (agrarisch) natuurbeheer was verleend, konden tot en met 2021 uitbetaling krijgen. De subsidie agrarisch natuurbeheer is toen uitgefaseerd. Vanaf 2022 - en vanaf 2023 aangepast aan het nieuwe GLB - kunnen beheerders dus via een overeenkomst met een Collectief aanspraak maken op een vergoeding voor het (agrarisch) natuurbeheer dat zij uitvoeren.

Artikel 6.10

Het is gebruikelijk om afspraken te maken over wat er gebeurt indien de opgegeven grootte (de grootte zoals in de koopovereenkomst vermeld) niet overeenstemt met de werkelijke grootte (de grootte die achteraf na een inmeting door het kadaster definitief is vastgesteld), zie artikel 6.10. Afhankelijk van de verkochte onroerende zaak kan het groot verschil maken of de opgegeven grootte de werkelijke grootte is, bijvoorbeeld bij verkoop van een perceel weiland.

Dit artikel ziet op alle grootte/oppervlakten, bij los land, voornamelijk de kadastrale grootte van het perceel (de onroerende zaak). Omdat koper de situatie ter plaatse heeft bekeken en hij dus ziet wat hij koopt, maakt het vaak niet veel uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte. Daarom is het gebruikelijk om af te spreken dat er geen verrekening plaatsvindt bij verschil tussen de opgegeven

en de werkelijke grootte. Soms kan het voor koper toch belangrijk zijn dat de daadwerkelijke grootte klopt of nagenoeg klopt met de opgegeven grootte. In afwijking van de hoofdregel kunnen partijen dan iets anders afspreken. Dit kan bij de optie in artikel 6.10. Partijen kunnen bijvoorbeeld opnemen dat koper recht heeft op een vergoeding van verkoper als blijkt dat de grootte minimaal 5% minder bedraagt dan opgegeven. Leg ook de hoogte van de vergoeding vast, bijvoorbeeld een bedrag voor iedere m² die de opgegeven grootte overschrijdt.

Artikel 6.11

Artikel 6.11 bepaalt dat de verkoper de lasten van aanslagen heeft voldaan en zo niet verklaart hij deze op eerste verzoek te voldoen.

Artikel 6.12

In artikel 6.12 wordt benadrukt dat de verklaring van de verkoper dat hij niet op de hoogte is van bijvoorbeeld bodemverontreiniging, niets zegt over wie het risico voor bodemverontreiniging draagt. De koper mag uit de onbekendheidsverklaring niet afleiden dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Hij krijgt dus geen garantie. Er is ook geen sprake van uitsluiting van aansprakelijkheid. De verkoper legt met een onbekendheidsverklaring het risico dus niet bij de koper neer, zie de toelichting bij art. 6.3 en 6.5.1. Risicoverdeling is een kwestie van afspraak. Bij een onbekendheidsverklaring gaat het om feitelijke wetenschap en niet om een afspraak. Je kunt nu eenmaal niet onderhandelen over de vraag of je iets wel of niet weet.

Artikel 7 Feitelijke levering. Overdracht vergunningen en aanspraken.

De feitelijke levering vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en het in bezit nemen van het verkochte. In dit artikel wordt aangegeven dat de levering plaats vindt op het moment van het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris, tenzij tussen de verkoper en de koper een ander tijdstip is overeengekomen.

Tevens wordt aangegeven hoe de levering plaatsvindt, namelijk vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van eventueel in te vullen overeenkomsten (artikel 7.2). De optionele artikelen 7.6 en 7.7 gaan in op de vraag hoe verkoper en koper omgaan met eventuele pachtovereenkomsten. Er is ook een artikel voor de situatie dat de koper de onroerende zaak van de verkoper pacht (en partijen dus beogen dat de pachter de nieuwe eigenaar wordt). Dat is artikel 7.7.

Indien de verkoper en de koper een ander tijdstip van feitelijke levering overeenkomen, zijn over het algemeen aanvullende afspraken gewenst, bijvoorbeeld over het tijdstip waarop het risico overgaat (artikel 10). Overleg in dergelijke gevallen vooraf met uw verzekeraar en hypotheekverstrekker.

In artikel 7.3 kunnen nadere afspraken worden opgenomen over de staat van oplevering van de grond.

In artikel 7.4 wordt aangegeven dat alle aanspraken die de verkoper kan doen gelden, over gaan op de koper. De in artikel 7.4 gegeven opsomming is niet uitputtend.

In artikel 7.5 kan worden geregeld of de eventueel aanwezige beregeningsvergunning(en) al dan niet tot het verkochte behoort/behoren. Wanneer de beregeningsvergunning(en) tot het verkochte behoort, dan zal verkoper zich inspannen om die vergunningen op naam van de koper te (doen) stellen.

Artikel 8 Baten, lasten en canons.

In artikel 8 wordt aangegeven op welke datum de baten (bijvoorbeeld de huren), de lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons overgaan op koper. Meestal wordt overeengekomen dat deze overgaan met ingang van de datum van eigendomsoverdracht.

Artikel 9 Hoofdelijkheid.

Voor de praktijk heeft dit artikel het gevolg dat, wanneer er aan verkopende of kopende zijde meer personen naast elkaar staan (bijvoorbeeld echtgenoten of erfgenamen), men mag volstaan met zich tot één van hen te richten; men wordt dan geacht zich ook tot de ander(en) te hebben gericht. Een brief gericht tot één van drie kopers, wordt dus geacht voldoende te zijn om alle drie op de hoogte te stellen. De uit meerdere personen bestaande partij treedt dus ten opzichte van de wederpartij op alsof er slechts van één persoon sprake is.

Artikel 10 Risico-overgang.

Volgens artikel 6 van de koopovereenkomst moet de onroerende zaak worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij het tot stand komen van de koopovereenkomst. Tussen dit tijdstip en het moment van de eigendomsoverdracht kan er van alles gebeuren, waardoor de staat verandert. Vanaf het moment van de eigendomsoverdracht is de onroerende zaak voor risico van de koper. Omdat het tekenen van de akte van levering doorslaggevend is, doet de verkoper er verstandig aan om zijn (opstal)verzekering niet voor die tijd op te zeggen. Het risico gaat namelijk niet automatisch op de koper over als de levering door toedoen of nalaten van de koper wordt uitgesteld.

Als de feitelijke levering eerder plaatsvindt dan de juridische levering, rust het risico op de koper vanaf de feitelijke levering en doet de koper er verstandig aan om een (opstal)verzekering vanaf dat moment af te sluiten.

Artikel 10.3 regelt wat er moet gebeuren in geval van overmacht (bijvoorbeeld blikseminslag of brandstichting door derden) waar de koper en de verkoper geen van beiden iets aan kunnen doen. Als de onroerende zaak voor de eigendomsoverdracht bijvoorbeeld door brand geheel of gedeeltelijk wordt verwoest, zijn beide partijen niet langer aan de koopovereenkomst gebonden. Als de koper de onroerende zaak toch wil afnemen moet de verkoper hem de rechten uit bijvoorbeeld een opstalverzekering overdragen. Ook de verkoper kan bewerkstelligen dat de onroerende zaak toch conform de koopovereenkomst in eigendom wordt overgedragen. Hij dient dan tijdig aan de koper mede te delen dat hij de onroerende zaak voor de afgesproken datum van eigendomsoverdracht (of als dat later is: binnen vier weken na het onheil) voor eigen rekening zal herstellen. Als de situatie zoals bedoeld in dit artikel optreedt, is het verstandig dat partijen eerst met elkaar overleggen. Partijen kunnen uiteindelijk, mochten ze niet tot een aanvaardbare oplossing komen, kiezen de ontbinding van de koopovereenkomst in stand te laten. Het is verstandig een dergelijke afspraak schriftelijk vast te leggen.

Artikel 11 Verzuim. Ingebrekestelling. Ontbinding.

Indien één van de partijen niet voldoet aan zijn verplichtingen (in de koopovereenkomst of in de wet vastgelegd), schiet hij toerekenbaar tekort (wanprestatie). In dit artikel wordt vooropgesteld, dat wanprestatie altijd duidelijk moet worden geconstateerd voordat de wederpartij iets kan ondernemen op grond van wanprestatie. Dit constateren vindt plaats door de andere partij in gebreke te stellen, dat wil zeggen, in een officieel stuk mee te delen dat deze zijn verplichtingen niet nakomt. Dit moet gepaard gaan met een sommatie om alsnog binnen acht dagen de verplichting na te komen. Hiermee geeft men de wederpartij als het ware een laatste kans.

Artikel 11 bepaalt dat de koopovereenkomst door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige kan worden ontbonden, wanneer de nalatige na het verstrijken van deze laatste kans, acht dagen na de ingebrekestelling, niet alsnog is nagekomen.

Artikel 11.2 bepaalt dat de 'foute' partij bij ontbinding van de koopovereenkomst een boete ter grootte van tien procent van de koopsom moet betalen. Mocht de werkelijke schade hoger zijn dan de boete, dan kan een aanvullende schadevergoeding worden geëist. Met het betalen van de schadevergoeding alleen is de foute partij er niet altijd van af. De zogenaamde kosten van verhaal, dat zijn bijvoorbeeld invorderingskosten, mogen ook gevorderd worden.

Daarmee hebben noch de koper noch de verkoper echter bereikt wat zij oorspronkelijk wilden. De 'goede' partij heeft daarom de mogelijkheid na het verstrijken van de termijn van acht dagen in plaats

van ontbinding nakoming van de koopovereenkomst te eisen. Hij wil natuurlijk wel voor de geleden schade een vergoeding hebben.

Om zijn vordering kracht bij te zetten, kan hij met ingang van de negende dag na de ingebrekestelling, per dag een boete vorderen totdat de koopovereenkomst nagekomen is. Het bedrag van de boete is vastgesteld op drie promille van de koopsom van de onroerende zaak, met een maximum van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op een aanvullende schadevergoeding indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijke opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Als de partij die nakoming verlangt, toch besluit om de koopovereenkomst alsnog te ontbinden, is de nalatige partij een boete verschuldigd van tien procent van de koopsom, verminderd met de reeds betaalde dagboete (op grond van 11.3), maar onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding indien de werkelijke schade hoger is en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Ook als een nalatige partij, die ingebreke is gesteld, toch aan zijn verplichtingen gaat voldoen, heeft de wederpartij recht op schadevergoeding indien deze schade heeft geleden (artikel 11.4).

Indien de verschuldigde boete in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en onaanvaardbaar resultaat leidt dan kan de rechter de boete matigen. Daarbij zal de rechter niet alleen moeten letten op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete, maar ook op de aard van de overeenkomst, de inhoud en de strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen.

In artikel 11.5 staat welke rol verkoper en koper aan de notaris toekennen ingeval van nalatigheid en/of verschuldigdheid van een boete, dan wel discussies daaromtrent. Voor zover partijen ervoor gekozen hebben dat koper geen bankgarantie hoeft te stellen of waarborgsom hoeft te storten (artikel 5.1 van de modelovereenkomst) dient artikel 11.5 geheel doorgehaald te worden.

Artikel 11.6 bepaalt dat de boeteregeling zoals vervat in de artikelen 11.2 en 11.3 is 'uitgewerkt' zodra de koopsom is betaald en koper eigenaar van de onroerende zaak is geworden (doordat de notariële akte van levering in de openbare registers is ingeschreven). Mocht een partij voordien boetes hebben verbeurd op grond van artikel 11.3, dan blijven deze boetes verbeurd. Mocht later blijken dat sprake is van een tekortkoming (bijvoorbeeld omdat de onroerende zaak niet de feitelijke eigenschappen blijkt te hebben zoals omschreven in artikel 6.3), dan zal geen boete kunnen worden gevorderd, maar eventueel wel schadevergoeding op grond van de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 12 Woonplaats.

Woonplaatskeuze wil zeggen: wettelijk verblijf kiezen voor het ten uitvoer leggen van een rechtshandeling. Een brief die ontvangen is op het adres van de woonplaatskeuze wordt geacht door elk van de partijen te zijn ontvangen. De woonplaatskeuze, is vooral bedoeld als achtervang. Als een van de partijen bijvoorbeeld moeilijk bereikbaar is, kan de andere hem officieel toch altijd bereiken. Ook kan het belangrijk zijn om te bewijzen dat een bepaalde brief verstuurd is. In dat kader is het vaak handig om de brief zowel naar het feitelijke woonadres te sturen als naar het adres van de woonplaatskeuze.

Artikel 13 Registratie koopovereenkomst.

Zodra de koopovereenkomst is getekend door beide partijen, bestaat de mogelijkheid deze te laten inschrijven in de openbare registers. Zo'n inschrijving wordt zichtbaar in het kadaster. Of partijen dit al dan niet willen, wordt in artikel 13 geregeld. Als partijen dat willen, dan zal de notaris, zodra hij de koopovereenkomst heeft ontvangen, de inschrijving verzorgen. Het laten inschrijven van de koopovereenkomst in de openbare registers heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De inschrijving heeft aldus een dubbele basis: inschrijving op grond van het Burgerlijk Wetboek (als bescherming tegen latere faillissementen, overdrachten en beslagen) en inschrijving op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten/hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (als bescherming tegen een later gevestigd voorkeursrecht).

Als het passeren van de akte van levering (zie artikel 4) langer dan zes maanden na de aankoop is gepland, is het verstandig om nader advies in te winnen over het beste moment van inschrijving. De inschrijving heeft namelijk een geldigheidsduur van zes maanden. Overigens, ook als niet direct opdracht aan de notaris wordt verstrekt om de koopovereenkomst in te laten schrijven, behoudt de koper het recht om dat op eigen kosten alsnog te laten doen. Dat geldt ook voor het laten inschrijven op een eerder moment dan in de koopovereenkomst is opgenomen.

Artikel 14 Identiteit partijen.

Zowel de koper als de verkoper hebben er belang bij dat de koopovereenkomst tot een goed einde gebracht wordt. Het is daarom van belang om te weten met welke partij men te doen heeft. Daarom kunnen zowel de koper als de verkoper van elkaar verlangen zich te identificeren. De notaris zal, voordat hij de akte van levering kan opmaken, u ook om een identificatiebewijs vragen aan de hand van een geldig identificatiebewijs. Als geldig 'ID-bewijs' wordt o.a. aangemerkt: een geldig paspoort, een geldige Nederlandse identiteitskaart, een geldig Nederlands rijbewijs en een geldig Nederlands vreemdelingendocument (verblijfsdocument).

Artikel 15 Ontbindende voorwaarde(n).

Een ontbindende voorwaarde biedt één of meer partijen de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de koopovereenkomst te ontbinden. Bijvoorbeeld als de koper aan de hand van een deskundigenrapport aantoonbaar dat er een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is en er sprake is van een saneringsplicht (a), of als de koper de financiering niet rond krijgt (b) of indien er sprake is van bodemziekten of aaltjes (c) of als verkoper ingevolge een gemeentelijk voorkeursrecht niet kan leveren (15.2). In 15.1.d kunnen overige ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Het is van belang dat alle afgesproken ontbindende voorwaarden goed in de koopovereenkomst worden vastgelegd.

In verband met de hypothekenrichtlijn mag een geldverstrekker niet een voorlopige offerte, dat wil zeggen een offerte met voorbehouden, verstrekken. Op grond van de richtlijn doet de geldverstrekker een bindend aanbod, ook wel bindende offerte genoemd. Dat is een offerte zonder voorbehouden. Dit heeft tot gevolg dat de geldverstrekker voorafgaand aan het uitbrengen van de bindende offerte moet beschikken over alle benodigde gegevens van koper, zoals inkomensgegevens, een werkgeversverklaring en een taxatierapport. In verband met de termijn van de ontbindende voorwaarde voor de financiering is het dus voor koper van belang dat hij alle benodigde stukken zo snel mogelijk aanlevert.

Koper kan ook afzien van een of meer ontbindende voorwaarden, bijvoorbeeld omdat verkoper niet akkoord gaat met een ontbindende voorwaarde. Daar zijn echter wel risico's aan verbonden. Als partijen bijvoorbeeld geen ontbindende voorwaarde voor financiering overeenkomen en artikel 15.1 onder b doorstrepen, dan heeft dit tot gevolg dat als koper wel een geldlening nodig heeft en deze niet krijgt, dat geen reden is om de koopovereenkomst te ontbinden. Het al dan niet slagen van de financiering van de onroerende zaak komt dan volledig voor rekening en risico van koper.

In het derde lid is een inspanningsverplichting van partijen opgenomen om al het redelijk mogelijke te doen om de vergunning(en), financiering, garantie(s), toezegging(en) of andere zaken te verkrijgen.

De ontbinding van de koopovereenkomst geschiedt echter niet vanzelf, doch dient door degene die ontbindt aan de andere partij bekend te worden gemaakt. Partijen dienen overeen te komen, binnen hoeveel werkdagen na de datum waarop de ontbindende voorwaarde verstrijkt, het bericht van ontbinding door de wederpartij of diens makelaar moet zijn ontvangen. Zaterdagen, zondagen en algemeen erkende feestdagen tellen in de berekening niet mee. Aan het einde van de in 15.1 vermelde termijn staat vast of er een beroep op de ontbindende voorwaarde gedaan kan worden. Aan het einde van de in 15.3 genoemde termijn staat vast of er daadwerkelijk een beroep op de ontbindende voorwaarde is gedaan.

Het invoeren van ontbinding dient "schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen" te geschieden. Schriftelijk houdt in dat een telefoontje niet voldoende is. Wat "goed gedocumenteerd" inhoudt is afhankelijk van de inhoud van de ontbindende voorwaarde. Standaard is in de koopovereenkomst opgenomen dat koper één afwijzing moet overleggen om een beroep te doen op het financieringsvoorbehoud. In veel gevallen zal dit voldoende zijn. Geldverstrekkers zijn tegenwoordig zodanig aan regels gebonden door de Wet op het financieel toezicht dat er van uitgegaan mag worden dat een afwijzing van een geldverstrekker gebaseerd is op een grondige beoordeling van de financiële situatie van koper, zelfs als de afwijzing summier is geformuleerd. Als gevolg van gedragscodes en wetgeving wijken acceptatievoorwaarden van geldverstrekkers onderling niet of nauwelijks af. Het indienen van een aanvraag bij een tweede geldverstrekker zal dus waarschijnlijk eveneens tot een afwijzing leiden. Hiernaast geldt sinds 1 januari 2013 het provisieverbod. Dit houdt voor een koper in dat hij advieskosten moet betalen aan de hypotheekadviseur of de geldverstrekker. Als na één afwijzing duidelijk is dat de financiering niet rond komt, is het voor koper bezwaarlijk om nogmaals advieskosten te moeten betalen voor een tweede afwijzing. Daarnaast kan de factor tijd problemen geven als na de eerste afwijzing het traject nogmaals doorlopen moet worden. De termijn van de ontbindende voorwaarden kan daarvoor te kort zijn. Derhalve zal in veel gevallen het overleggen van één afwijzing voldoende zijn om gerechtvaardigd te kunnen ontbinden. Het staat partijen vrij om af te spreken dat meerdere afwijzingen moeten worden overlegd of dat er naast een afwijzing nog (een) ander(e) relevant(e) stuk(ken), waarover koper de beschikking heeft of redelijkerwijs moet kunnen krijgen, overlegd dient/dienen te worden. Indien partijen hiervan gebruik willen maken dan kunnen de vereiste stukken in artikel 15.3 worden ingevuld. Dit kan bijvoorbeeld zijn een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, etc.

Via gangbare communicatiemiddelen betekent bijvoorbeeld dat een mededeling per aangetekende post wordt gedaan. Het voordeel hiervan is dat aangetoond kan worden dat de mededeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Als echter tussen verkoper en koper (al dan niet met tussenkomst van een makelaar) via e-mail is gecommuniceerd, kan dat tussen betrokken partijen ook een 'gangbaar communicatiemiddel' zijn.

Artikel 16 Nederlands recht en bevoegde rechter.

Artikel 16.1 is opgenomen om te voorkomen dat er onduidelijkheid bestaat over partijen met verschillende nationaliteiten die bij de koopovereenkomst betrokken zijn. Door het van toepassing verklaren van Nederlands recht, geldt dat op de eventuele geschillen die voortvloeien uit de koopovereenkomst Nederlands recht van toepassing is.

Artikel 16.2 bepaalt dat inzake geschillen over of naar aanleiding van deze koopovereenkomst, de rechter van de plaats waar de verkochte onroerende zaak is gelegen bevoegd is.

Artikel 17 Scheidingsclausule.

Indien verkoper verwickeld is in een echtscheiding kan dit gevolgen hebben voor de beschikkingsbevoegdheid van verkoper. Dit kan tot problemen leiden ten tijde van de levering.

Artikel 18 Toestemming.

Deze artikelen gaan in op de positie van de eventuele echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner van de verkoper en koper. Door de echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner altijd mee te laten tekenen worden alle risico's afgedekt. Waar wordt gesproken over echtgeno(o)t(e) kan tevens worden gelezen geregistreerd partner.

Wanneer verkoper gehuwd is, valt het verkochte niet zonder meer in de huwelijksgemeenschap. Dat hangt af van of verkoper gehuwd is in gemeenschap van goederen vóór 2018, gehuwd is op huwelijkse voorwaarden waarin iedere gemeenschap van goederen is uitgesloten of dat verkoper gehuwd is in gemeenschap van goederen vanaf 2018 en dus gehuwd is in de beperkte gemeenschap van goederen (de wet is namelijk veranderd per 1 januari 2018).

Als het verkochte is gekocht vóór het aangaan van het huwelijk in de beperkte gemeenschap van goederen valt het verkochte niet in de huwelijksgemeenschap. Wanneer het verkochte is gekocht tijdens het huwelijk in beperkte gemeenschap van goederen, valt het verkochte wel in de huwelijksgemeenschap.

Artikel 18.1

Een goed dat op naam staat van een echtgeno(o)t(e) staat onder diens bestuur. Voor het overige is ieder der deelgenoten bevoegd tot het bestuur over de goederen van de gemeenschap. Het is dus niet nodig dat de andere echtgeno(o)t(e) mee tekent of toestemming verleent. Gelet op deze twee opties kan verkoper verklaren dat het verkochte onder diens bestuur staat.

Een gemeenschappelijk goed dat dienstbaar is aan een beroep of bedrijf van één van de echtgenoten komt exclusief ter bestuur van deze echtgeno(o)t(e) als het handelingen betreft die als normale uitoefening van dat beroep of bedrijf zijn te beschouwen. Vervreemding van onroerende zaken is in beginsel geen normale uitoefening van het beroep of bedrijf. Dat betekent dat wordt teruggevallen op de hoofdregel en dat ieder der deelgenoten bevoegd is om het goed te vervreemden.

Ondanks dat toestemming bij los land, dat in een gemeenschap valt, doorgaans niet nodig is, wordt met artikel 18.1 ondervangen dat verkoper ervoor instaat dat wel toestemming is verleend in het geval dat toch nodig zou zijn. Verkoper zal dan in beginsel tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst als blijkt dat niet geleverd kan worden wegens ontbreken van eventueel benodigde toestemming van de andere echtgeno(o)t(e).

Artikel 18.2

In lid 3 verklaart de koper met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e) te handelen en tekent die echtgeno(o)t(e) mee dat hij/zij toestemming geeft en een onherroepelijke volmacht verleent aan de koper om namens hem/haar de onroerende zaak te bezwaren.

Artikel 19 Nadere afspraken.

In artikel 19 kunnen aanvullende bepalingen staan over zaken die de partijen eveneens zijn overeengekomen, maar niet in de voorgedrukte tekst van de koopovereenkomst zijn verwerkt. Het is van groot belang deze aanvullende bepalingen zorgvuldig te formuleren en te omschrijven. Een makelaar kan daarbij assisteren.

De optie voor het artikel omtrent het nieuwe GLB kan alleen van toepassing zijn als de verkoper na 15 mei en uiterlijk 31 december van lopend kalenderjaar landbouwgrond verkoopt en levert en de verkoper GLB-premies heeft aangevraagd waarvoor de landbouwer gedurende langere tijd aan de conditionaliteiten moet voldoen.

De Uitvoeringsregeling GLB 2023 bepaalt dat 15 mei van het aanvraagjaar de peildatum is. Dit is relevant, omdat in de Uitvoeringsregeling GLB 2023 tevens is bepaald dat administratieve sancties (het verlagen van de betaling naar aanleiding van een niet-naleving) worden opgelegd aan de actieve landbouwer die op de peildatum het perceel landbouwgrond ter beschikking heeft. Dit betekent dat als een koper landbouwgrond heeft gekocht en nu gebruikt, die op 15 mei van dat jaar bij de verkoper in gebruik was, en de verkoper basispremie en mogelijk verdere betalingen heeft aangevraagd, de verkoper jegens RVO verantwoordelijk blijft voor de naleving van de conditionaliteiten om aanspraak op de premies te houden. Indien koper (gedeeltelijk) verantwoordelijk is voor de naleving van de conditionaliteiten, ligt het voor de hand dat hij ook een deel van de premievergoeding ontvangt. Bij niet-naleving door koper legt RVO namens de minister administratieve sancties op aan de verkoper. Vloeit hieruit schade voort voor de verkoper in de vorm van het verlagen van de betaling, dan kan de verkoper deze op grond van niet-naleving van dit artikel verhalen op de koper. Het is belangrijk dat de koper zich het belang van van de verkoper tot nakoming van de conditionaliteiten realiseert. Dat is zeker het geval wanneer de verkoper bijvoorbeeld maar een perceel verkoopt, terwijl hij voor zijn hele bedrijf GLB-

premies heeft aangevraagd. Als de koper dan niet zou nakomen, zou bij verkoper worden gekort op de GLB-premie voor het hele bedrijf. Dat wil de verkoper natuurlijk voorkomen.

Artikel 20 Digitale documenten.

Meestal worden gedurende het verkoop- en onderhandelingstraject documenten digitaal verzonden aan de koper en is het niet nog eens nodig deze aan de koopovereenkomst te hechten. Wel is het zaak dat de koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van die specifieke documenten.

Artikel 21 Bijlagen.

Partijen kunnen hier vermelden welke bijlagen behoren tot de koopovereenkomst.

Gezien:

verkoper(s)

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

koper(s)

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

Verstrekt door makelaarskantoor: **Drieklomp Makelaars en Rentmeesters**



BETREFT

Huizen B 891

UW REFERENTIE

DAV Ariën

GELEVERD OP

17-05-2024 - 17:21

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11178501192

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

17-05-2024 - 14:21

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-05-2024 - 14:21

BLAD

1 van 2

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Huizen B 891](#)

Kadastrale objectidentificatie: 013100089170000

Kadastrale grootte 4.270 m²**Grens en grootte** Vastgesteld**Coördinaten** 144747 - 477850**Omschrijving** Perceel grond - gebruik onbekend**Koopsom** €**Koopjaar** 2020

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2**Afkomstig uit stuk****Ingeschreven op** 06-11-2020 om 13:04

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde**Adres****Geboren****te**

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2



BETREFT

Huizen B 891

UW REFERENTIE

DAV Ariën

GELEVERD OP

17-05-2024 - 17:21

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11178501192

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

17-05-2024 - 14:21

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-05-2024 - 14:21

BLAD

2 van 2

Afkomstig uit stuk

Ingeschreven op 06-11-2020 om 13:04

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)



BETREFT

Huizen B 894

UW REFERENTIE

DAV Ariën

GELEVERD OP

17-05-2024 - 17:21

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11178501182

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

17-05-2024 - 14:21

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-05-2024 - 14:21

BLAD

1 van 3

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Huizen B 894](#)

Kadastrale objectidentificatie: 013100089470000

Kadastrale grootte 1.380 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 144847 - 477808

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk

Naam gerechtigde

Adres

Postadres

Geboren

te

Overleden

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Betrokken samenwerkingsverband



BETREFT

Huizen B 894

UW REFERENTIE

DAV Ariën

GELEVERD OP

17-05-2024 - 17:21

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11178501182

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

17-05-2024 - 14:21

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-05-2024 - 14:21

BLAD

2 van 3

Adres

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/8

Afkomstig uit stukken

Ingeschreven op 27-07-2022 om 11:23

Ingeschreven op 20-07-2018 om 13:31

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/8

Afkomstig uit stukken

Ingeschreven op 27-07-2022 om 11:23

Ingeschreven op 20-07-2018 om 13:31

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/8

Afkomstig uit stukken

Ingeschreven op 27-07-2022 om 11:23

Ingeschreven op 20-07-2018 om 13:31



BETREFT

Huizen B 894

UW REFERENTIE

DAV Ariën

GELEVERD OP

17-05-2024 - 17:21

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11178501182

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

17-05-2024 - 14:21

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-05-2024 - 14:21

BLAD

3 van 3

Naam gerechtigde |

Adres

Geboren

te

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/8

Afkomstig uit stukken

Ingeschreven op 27-07-2022 om 11:23

Ingeschreven op 20-07-2018 om 13:31

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)



BETREFT

Huizen B 7638

UW REFERENTIE

DAV Ariën

GELEVERD OP

17-05-2024 - 17:21

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11178501168

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

17-05-2024 - 14:21

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-05-2024 - 14:21

BLAD

1 van 3

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Huizen B 7638](#)

Kadastrale objectidentificatie: 013100763870000

Kadastrale grootte 1.710 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 144765 - 477810

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk

Naam gerechtigde

Adres

Postadres

Geboren

te

Overleden

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Betrokken samenwerkingsverband



BETREFT
Huizen B 7638

UW REFERENTIE
DAV Ariën

GELEVERD OP
17-05-2024 - 17:21

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178501168

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-05-2024 - 14:21

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-05-2024 - 14:21

BLAD
2 van 3

Adres

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/8

Afkomstig uit stukken

Ingeschreven op 27-07-2022 om 11:23

Ingeschreven op 20-07-2018 om 13:31

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/8

Afkomstig uit stukken

Ingeschreven op 27-07-2022 om 11:23

Ingeschreven op 20-07-2018 om 13:31

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/8

Afkomstig uit stukken

Ingeschreven op 27-07-2022 om 11:23

Ingeschreven op 20-07-2018 om 13:31



BETREFT

Huizen B 7638

UW REFERENTIE

DAV Ariën

GELEVERD OP

17-05-2024 - 17:21

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11178501168

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

17-05-2024 - 14:21

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-05-2024 - 14:21

BLAD

3 van 3

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/8

Afkomstig uit stukken

Ingeschreven op 27-07-2022 om 11:23

Ingeschreven op 20-07-2018 om 13:31

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)



BETREFT

Huizen B 7639

UW REFERENTIE

DAV Ariën

GELEVERD OP

17-05-2024 - 17:19

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11178501090

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

17-05-2024 - 14:21

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-05-2024 - 14:21

BLAD

1 van 3

Eigendomsinformatie i

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Huizen B 7639](#)

Kadastrale objectidentificatie: 013100763970000

Kadastrale grootte 7.030 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 144734 - 477781

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk

Naam gerechtigde

Adres

Postadres

Geboren

te

Overleden

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Betrokken samenwerkingsverband



BETREFT
Huizen B 7639

UW REFERENTIE
DAV Ariën

GELEVERD OP
17-05-2024 - 17:19

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11178501090

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
17-05-2024 - 14:21

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
17-05-2024 - 14:21

BLAD
2 van 3

Adres

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/8

Afkomstig uit stukken

Ingeschreven op 27-07-2022 om 11:23

Ingeschreven op 20-07-2018 om 13:31

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/8

Afkomstig uit stukken

Ingeschreven op 27-07-2022 om 11:23

Ingeschreven op 20-07-2018 om 13:31

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/8

Afkomstig uit stukken

Ingeschreven op 27-07-2022 om 11:23

Ingeschreven op 20-07-2018 om 13:31



BETREFT

Huizen B 7639

UW REFERENTIE

DAV Ariën

GELEVERD OP

17-05-2024 - 17:19

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11178501090

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

17-05-2024 - 14:21

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

17-05-2024 - 14:21

BLAD

3 van 3

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/8

Afkomstig uit stukken

Ingeschreven op 27-07-2022 om 11:23

Ingeschreven op 20-07-2018 om 13:31

Naam gerechtigde

Adres

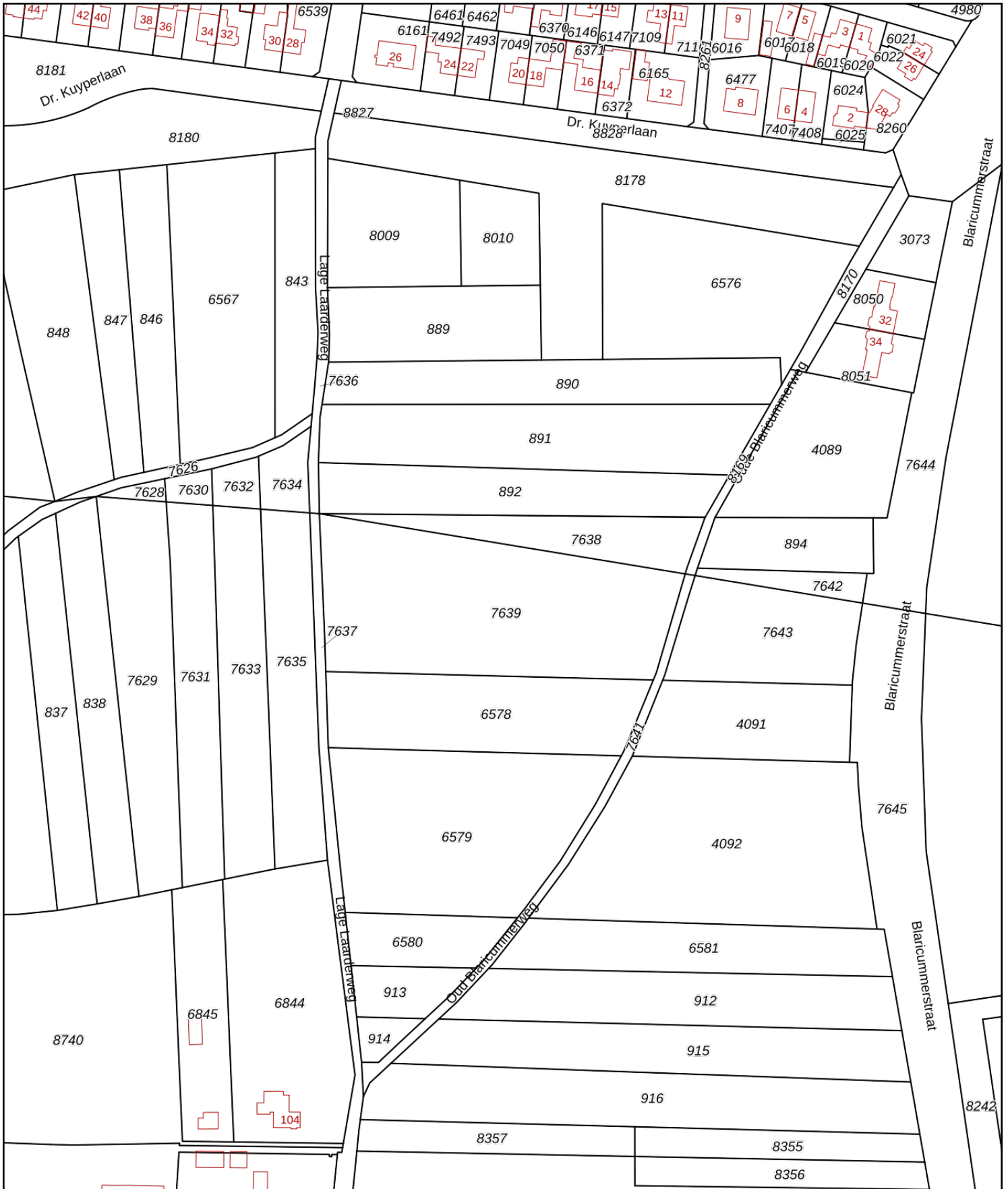
Geboren


te

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

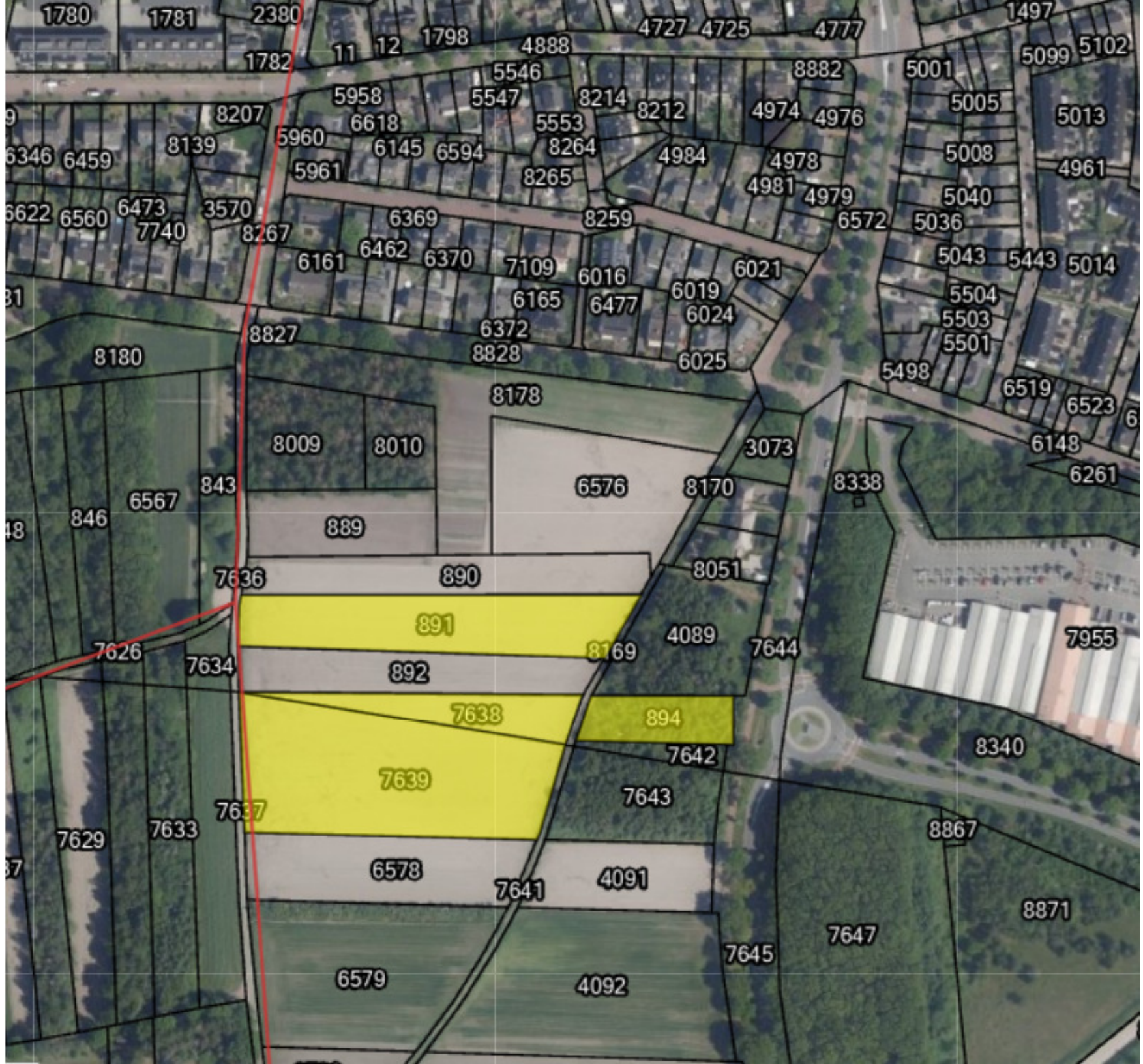
Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Huizen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7639</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 mei 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





LEGENDA

BESTEMMINGEN

E	Eengezinshuizen
TI	Tuin I
TS	Tuin II
TIII	Tuin III
LAI	Landgoed I
LAI	Landgoed II
LAI	Landgoed III
LN	Landschappelijk gebied met natuurwaarden
N	Natuurgebied
NW	Natuurgebied-Water
SC	Scouting
S	Tennispark
V	Verkeersdoeleinden

DUBBELBESTEMMINGEN

	Toetsingsafstand gastransportleiding
	Bebouwingsafstand gastransportleiding
	Toetsingsafstand gastransportleiding
	Waterwingebied
	Grondwater Beschermingsgebieden
	Bodembeschermingsgebied
	Verblijfsrecreatief medegebruik

AANDUIDINGEN

	Plangrens
	Deelplangrens
	Bestemmingsgrens
	Grens van dubbelbestemming
	Differentiatievlaak
	Lijn voor natuurcompensatie

Gedurende bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 4 SEP 2008
 Gemeente van Noord-Holland

voor zover
 J.L. Borghouts
 [Handwritten signature]

2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5 - Natuurgebied

Doeleindenomschrijving

- Lid 1. De gronden die op de kaart voor *Natuurgebied* zijn aangegeven, zijn bestemd voor:
- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige dan wel eigen natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - b. verblijfsrecreatief medegebruik, behalve in de periode van 1 oktober tot 1 april in de vorm van seizoensstandplaatsen voor kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatief medegebruik';
 - c. extensief agrarisch medegebruik ten behoeve van het natuurbeheer;
 - d. dagrecreatief medegebruik, uitsluitend ter plaatse van het differentiatievlak met de aanduiding 'dagrecreatief medegebruik';
 - e. nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van het differentiatievlak met de aanduiding 'nutsvoorzieningen'.

Bouwvoorschriften

- Lid 2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van de volgende bepalingen:
- a. binnen het differentiatievlak 'verblijfsrecreatief medegebruik' ten hoogste 1 gebouw ten behoeve van de bij het kampeerterrein behorende sanitaire voorzieningen met een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 6 m;
 - b. binnen het differentiatievlak 'opslagloods' voor 1 opslagloods met een maximale oppervlakte van 132 m², een maximale goothoogte van 2,5 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;
 - c. binnen het differentiatievlak 'nutsvoorzieningen' voor ten hoogste 1 gebouw ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale goothoogte van 2,5 m en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

Aanlegvergunning-
genstelsel

- Lid 3. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het ontgronden af- en/ of vergraven, egaliseren, diep ploegen en/ of ophogen van gronden;
 - b. het dempen en/ of graven van sloten en/ of andere watergangen;
 - c. het aanplanten en/ of verwijderen van bomen en/ of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodem- en oevervegetaties;
 - d. het aanleggen, verharden en/ of het verbreden van wegen en/ of paden en/ of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het verblijfsrecreatief medegebruik;
 - f. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
 - g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, en/ of communicatieleidingen;
 - h. het scheuren en/ of omzetten van grasland;
 - i. het omzetten van bouwland naar grasland.
- Lid 4. De in het vorige lid vermelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurwetenschappelijke, landschappelijke en /of cultuurhistorische waarden van deze gronden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden verkleind.
- Lid 5. Van een verkleining van de natuurwetenschappelijke, landschappelijke en /of cultuurhistorische waarden van deze gronden als bedoeld in lid 4 is in elk geval sprake indien direct, hetzij indirect:
- a. een blijvende verarming optreedt van de aanwezige karakteristieke vegetatie;
 - b. de ruimtematen in het landschap veranderen;
 - c. zichtbare kenmerken van de cultuurhistorische ontwikkeling verdwijnen.

- Lid 6. Het in lid 3 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.

Strijdig gebruik

- Lid 7. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, zoals bedoeld in artikel 19 wordt in ieder geval gerekend:
- a. voor militaire oefeningen;
 - b. voor agrarische bedrijvigheid, anders dan bedoeld in lid 1 onder c;
 - c. als sport-, wedstrijd- of speelterreinen, parkeerterreinen anders dan bedoeld in lid 1 onder e, vliegvelden of landingsplaatsen, kampeer- of caravanterreinen anders dan bedoeld in lid 1 onder b, dagcampings, lig- of speelweiden, lig- of speelstranden, zwemgelegenheden of (boom)kwekerijbedrijven, glastuinbouw, kassen en veehoudersbedrijven;
 - d. voor het beproeven van voertuigen, voor het beoefenen van de motorsport en de modelsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen, voor het racen of crossen met motorrijtuigen of bromfietsen, voor het varen met speedboten en het beoefenen van de waterskisport;
 - e. het opslaan van mest en/ of andere landbouwproducten;
 - f. het gebruik van de gronden voor het weiden van dieren.

Vrijstelling

- Lid 8. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 7 onder f, uitsluitend voor de plaatsen die als zodanig op de plankaart staan aangegeven voor het weiden van dieren onder de volgende voorwaarden:
- a. er mogen uitsluitend hobbymatig dieren worden geweid;
 - b. bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in sub a van dit artikel zijn burgemeester en wethouders tevens bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid 2 van dit artikel bedoelde bouwverbod, voor het oprich-

- ten van een erf- of perceelsafscheiding met een hoogte van maximaal 1,20 m, waarbij als voorwaarde geldt dat er sprake dient te zijn van een open constructie;
- c. de onder a en b te verlenen vrijstellingen mogen niet leiden tot een verkleining van de natuurwetenschappelijke, landschappelijke en /of cultuurhistorische waarden van deze gronden, waarvan in elk geval sprake is indien direct, hetzij indirect wordt voldaan aan het bepaalde in lid 5 van dit artikel;
 - d. op de voorbereiding van een besluit tot vrijstelling als bedoeld in dit lid is de procedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Wijzigingsbevoegdheid

- Lid 9. Overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan de gemeenteraad het plan wijzigen voor de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding wijzigingsbevoegdheid I in die zin dat:
- a. er mogen maximaal 2 woningen worden gebouwd;
 - b. de maximale goothoogte per eengezinshuis bedraagt 6,5 m, de maximale bouwhoogte bedraagt 11 m;
 - c. de oppervlakte per eengezinshuis bedraagt maximaal 450 m²;
 - d. per eengezinshuis mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden opgericht met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m;
 - e. er mag uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlek;
 - f. als uitgangspunt geldt dat de reeds bestaande bebouwing binnen het voor wijziging I aangeduide gebied verwijderd dient te worden;
 - g. als uitgangspunt geldt dat er minimaal 10.000 m² van het totale perceel ten zuiden van de op de plankaart aangeduide lijn voor natuurcompensatie moet worden gebruikt;
 - h. de herontwikkeling en inrichting van het noordelijke gedeelte binnen de bouwvlek dient zoveel mogelijk te worden afgestemd op de natuurwaarden van het omliggende natuurgebied;
 - i. voldaan moet worden aan de vereisten inzake de bodemkwaliteit, water, lucht, externe veiligheid, ecologie (Flora- en Faunawet) en economische uitvoerbaar-

heid;

- j. op de voorbereiding van een besluit tot wijziging als bedoeld in dit lid is de procedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 16 - Bodembeschermingsgebied (dubbelbestemming)

Doeleinden- omschrijving	Lid 1. De op de kaart voor Bodembeschermingsgebied bestemde gronden zijn behalve voor de doeleinden van de andere krachtens dit plan aan deze gronden gegeven bestemmingen primair bestemd voor bescherming van de kwaliteit van de bodem en de in de bodem voorkomende abiotische, biotische en cultuurhistorische (waaronder archeologische) waarden.
Verhouding hoofd/ dub- belbestemming	Lid 2. Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met het bepaalde van de dubbelbestemming.
Bouwvoor- schriften	Lid 3. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.
Vrijstelling	Lid 4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid 3 bedoelde bouwverbod ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de plankaart aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen (onevenredige) schade wordt of kan worden toegebracht aan de in lid 1 genoemde belangen voor de bodembescherming.
Aanlegvergun- ningenstelsel	Lid 5. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren: a. het ontgronden af- en/ of vergraven, egaliseren, diep ploegen en/ of ophogen van gronden; b. het dempen en/ of graven van sloten en/ of andere watergangen; c. het aanplanten en/ of verwijderen van bomen en/ of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodem- en oevervegetaties; d. het aanleggen, verharden en/ of het verbreden van wegen en/ of paden en/ of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het verblijfsrecreatief medegebruik
- f. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen
- g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, en/ of communicatieleidingen.
- h. het scheuren en/ of omzetten van grasland.

Lid 6. De in het vorige lid vermelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden geen nadelige gevolgen voor bodembeschermingsbelangen te verwachten zijn.

Lid 7. Het in lid 5 vervatte verbod is niet van toepassing is op werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.

Nadere bepaling

Lid 8. Een vrijstelling als bedoeld in lid 4 alsmede een aanlegvergunning als bedoeld in de leden 5 en 6 wordt slechts verleend nadat advies is ingewonnen van de beheersinstantie van het in lid 1 bedoelde bodembeschermingsgebied; de beslissing met betrekking tot de vrijstelling wordt aan de betreffende beheersinstantie medegedeeld.

Artikel 17 - Grondwaterbeschermingsgebied /Waterwingebied (dubbelbestemming)

Doeleindenomschrijving	Lid 1. De op de kaart voor <i>Grondwaterbeschermingsgebied</i> en <i>Waterwingebied</i> bestemde gronden zijn behalve voor de doeleinden van de andere krachtens dit plan aan deze gronden gegeven bestemmingen primair bestemd voor de winning van grondwater en de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.
Verhouding hoofd/ dubbelbestemming	Lid 2. Waar een hoofdbestemming samenvalt met de dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de hoofdbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet in strijd zijn met het bepaalde van de dubbelbestemming.
Bouwvoorschriften	Lid 3. Op gronden met deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van de als waterwingebied aangeduide gronden zover noodzakelijk in verband met het beheer van deze gronden gericht op de winning, zuivering, opslag, kwaliteitsbewaking en distributie van drinkwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening met dien verstande dat: a. het gezamenlijk grondoppervlak van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 40 m ² ; b. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.
Vrijstelling	Lid 4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het in lid 3 bedoelde bouwverbod ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de plankaart aangewezen andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen (onevenredige) schade wordt of kan worden toegebracht aan de in lid 1 genoemde belangen voor waterwinning en grondwaterbescherming.

Aanlegvergunningstelsel


- Lid 5. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
- a. het ontgronden af- en/ of vergraven, egaliseren, diepploegen en/ of ophogen van gronden;
 - b. het dempen en/ of graven van sloten en/ of andere watergangen;
 - c. het aanplanten en/ of verwijderen van bomen en/ of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodem- en oevervegetaties;
 - d. het aanleggen, verharderen en/ of het verbreden van wegen en/ of paden en/ of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
 - f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, en/ of communicatieleidingen;
 - g. het aanleggen van picknickplaatsen;
 - h. het scheuren en/ of omzetten van grasland.
- Lid 6. De in het vorige lid vermelde werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden geen nadelige gevolgen voor de waterwin- en grondwaterbeschermingsbelangen te verwachten zijn.
- Lid 7. Het in lid 5 vervatte verbod is niet van toepassing is op werken of werkzaamheden welke:
- a. het normale onderhoud betreffen;
 - b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
 - c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd.


Nadere bepaling

Lid 8. Een vrijstelling als bedoeld in lid 4 alsmede een aanlegvergunning als bedoeld in de leden 5 en 6 wordt slechts verleend nadat advies is ingewonnen van de beheersinstantie van het in lid 1 bedoelde grondwaterbeschermingsgebied/ waterwingebied; de beslissing met betrekking tot de vrijstelling wordt aan de betreffende beheersinstantie medegedeeld.



PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 144835.9, 477808.5

 Enkelbestemming
Groen

 Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie - 1

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. openbare en/of gemeenschappelijke groenvoorzieningen;
- b. (on)verharde fiets- en voetpaden;
- c. singels en waterpartijen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bij deze bestemming behorende verhardingen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van straatmeubilair bedraagt ten hoogste 9 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 17 Waarde - Archeologie - 1

[17.1 Bestemmingsomschrijving](#)

[17.2 Bouwregels](#)

[17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

17.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.
- b. Het bepaalde in dit lid onder a.1 en a.2 is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk met een oppervlakte groter dan 100 m² dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

17.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1', zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 35 cm, waartoe worden gerekend afgraven, egaliseren, ophogen en aanleg drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

17.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod in artikel 17.3.1 is niet van toepassing, indien de werken of werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 17.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

17.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 17.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen, dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.