

**KOOPOVEREENKOMST PERCEEL GROND (BTW) Bouwnummers 19 t/m 22**

Projectomschrijving : Plan Kleine Solberg in Beesel  
Bouwnummer : \*  
Planregistratienummer : N8834 (Bouwgarant)

Versie : 16-07-2025  
Status : Concept

**Ondergetekenden:**

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: WeDo Development B.V., statutair gevestigd te 5694 AE Son en Breugel aan de Sint Genovevstraat 41-A, ten deze vertegenwoordigd door de heer M.H.C. van Doorn en/of de heer M.J. Werkhoven, hierna te noemen: "**Verkoper**";

**en**Koper 1:

Achternaam : -  
Voornamen : -  
Adres : -  
Postcode : -  
Woonplaats : -  
Geboortedatum : -  
Geboorteplaats : -  
Telefoon (vast) : -  
Mobiel nummer : -  
Email : -

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

Koper 2:

Achternaam : -  
Voornamen : -  
Adres : -  
Postcode : -  
Woonplaats : -  
Geboortedatum : -  
Geboorteplaats : -  
Telefoon (vast) : -  
Mobiel nummer : -  
Email : -

Met / zonder huwelijkse voorwaarden / registratievoorwaarden

Wordt de grond op beider naam gekocht: ja/nee

Koper(s) hierna te noemen: "**Verkrijger**";

Verkoper en Verkrijger hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**",

**Overwegende:**

- A. dat Verkoper eigenaar is c.q. wordt van de kadastrale percelen gelegen nabij de Sint Anthoniusstraat en (in het verlengde van de) Juffrouw Hensenlaan in Beesel, kadastraal (thans) bekend als gemeente Beesel, sectie N nummers 31 en 32 (gedeeltelijk) en gemeente Beesel, sectie G, nummers 68, 69, 70, 3664, 3666, 72 en 73, hierna te noemen: **“het Perceel”**;
- B. dat Verkoper op het Perceel het plan “Kleine Solberg” heeft ontwikkeld dat bestaat uit 22 grondgebonden woningen en 3 bouwkavels, hierna te noemen: **“het Project”**;
- C. dat Verkoper en Houta-Bouw B.V., statutair gevestigd te Geldrop, (hierna ook te noemen: **“Ondernemer”**) een samenwerkingsverband zijn aangegaan met betrekking tot de realisatie van het Project, zodat:
- de verkoop van de percelen grond bestemd voor de bouw van de projectmatige woningen in het Project geschiedt door Verkoper middels afzonderlijke koopovereenkomsten, waarbij de grondkosten en grond gerelateerde voorbereidingskosten aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, en
  - de aanneming/bouw van de woningen geschiedt door de Ondernemer middels afzonderlijke aannemingsovereenkomsten.
- D. dat Verkrijger van Verkoper bouwkavel met nummer \* gelegen in het Project wenst te kopen.

**Zijn per <<datum akkoord koper>> overeengekomen als volgt:**

- I De Verkoper verkoopt aan de Verkrijger, die koopt van de Verkoper een gedeelte van het Perceel, ter grootte van circa \* m<sup>2</sup> of zo groot als het na kadastrale uitmeting zal blijken te zijn, overeenkomstig de bij het notariskantoor de Laat en Gulikers (Gebroeders van Doornelaan 86, 5961 BD te Horst), hierna ook te noemen de **“Notaris”**, ter inzage gelegde situatietekening aangeduid met bouwnummer \*, hierna ook te noemen: **“het Verkochte”**.

Bij deze aanvaardt de Verkrijger uitdrukkelijk de lasten en beperkingen zoals omschreven in deze overeenkomst alsmede in de tussen Ondernemer en Verkrijger te sluiten aannemingsovereenkomst.

- II De koopsom inclusief omzetbelasting wordt gesplitst in de volgende onderdelen:
- |   |               |
|---|---------------|
| A.1 grondkosten en grond gerelateerde voorbereidingskosten (inclusief omzetbelasting)   | € <invullen>  |
| B.1 vergoeding (inclusief omzetbelasting) over de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 lid 3 | € <invullen>+ |

**Totaal (A.1 + B.1)** € <invullen>

- III De Verkrijger is verplicht bij afzonderlijke overeenkomst (deze overeenkomst hierna ook te noemen: **“de aannemingsovereenkomst”**) opdracht te geven aan de Ondernemer om de op het Verkochte geprojecteerde woning met **bouwnummer <invullen>** (af) te bouwen.

De termijnen van de aanneemsom die zijn vervallen per de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen (zie artikel 4 lid 3 van de aannemingsovereenkomst), alsmede de vergoeding als bedoeld in artikel 4 lid 5 van de aannemingsovereenkomst, alsmede de aanneemtermijnen die eventueel zullen vervallen tussen de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen en de datum van levering aan Verkrijger van het Verkochte (bij de Notaris), alsmede de rente als bedoeld in artikel 4 lid 6 van de aannemingsovereenkomst, is Verkrijger niet verschuldigd aan de Ondernemer maar aan de Verkoper en worden niet door de Ondernemer maar door de Verkoper aan de Verkrijger in rekening gebracht, overigens met inachtneming van het verder in artikel 4 van de aannemingsovereenkomst bepaalde. De na notarieel transport te vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Verkrijger aan de Ondernemer verschuldigd zijn en zullen wel door de Ondernemer aan de Verkrijger in rekening worden gebracht, eveneens met inachtneming van het in artikel 4 van de aannemingsovereenkomst bepaalde.

De Ondernemer vrijwaart de Verkrijger voor alle aanspraken tot betaling uit deze overeenkomst voortvloeiende, indien en naarmate de Verkrijger de door hem verschuldigde betaling aan de Verkoper zal hebben gedaan.

Het voorgaande geschiedt om fiscale redenen. Het feit dat de Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de kavel aan de Verkrijger levert (bij notarieel transport), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De ten tijde van de levering (notarieel transport) vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Verkrijger zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Verkrijger aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in de aannemingsovereenkomst. Verkrijger zal zich jegens de Verkoper onthouden van aanspraken uit dien hoofde.

Verkoper draagt er zorg voor dat deze akte onder berusting van de Notaris wordt gesteld en dat een kopie van deze akte tezamen met de in deze overeenkomst genoemde bijlagen aan de Verkrijger ter hand wordt gesteld.

De in de koopsom begrepen omzetbelasting is berekend naar een percentage van 21%, conform de bepalingen van de Wet op de omzetbelasting 1968. Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

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

#### **Levering**

##### **Artikel 1**

1. De levering van het Verkochte zal geschieden bij akte te verlijden ten overstaan van de Notaris op een in overleg met partijen te bepalen tijdstip doch uiterlijk binnen **4** (vier) weken na het laatste hieronder a, b, en c bedoelde tijdstippen:
  - a. Wanneer vaststaat dat deze overeenkomst niet meer op grond van artikel 7 lid 1 deze overeenkomst kan worden ontbonden;
  - b. Wanneer vaststaat dat de in artikel 12 van deze overeenkomst en in artikel 15 van de aannemingsovereenkomst gestelde opschortende voorwaarden zijn vervuld;
  - c. Wanneer vaststaat dat de aannemingsovereenkomst niet meer op één van de voorwaarden genoemd in de artikelen 7 en 9 van die overeenkomst kan worden ontbonden.

- Indien het Verkochte ten tijde van de levering nog staat ten name van een derde, zal de Verkrijger ermee genoegen nemen, dat - indien de Verkoper zulks wenst - die derde rechtstreeks aan de Verkrijger overdraagt, eventueel bij verzamelakte.
- Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdiensbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten. De aan Verkoper bekende erfdiensbaarheden zijn tevens opgenomen in het aan deze overeenkomst te hechten ontwerp akte van levering.

## **Bedenktijd**

### **Artikel 2**

De Verkrijger verklaart dat op de datum van ondertekening door hem van deze overeenkomst deze ook daadwerkelijk aan hem ter hand is gesteld. Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst heeft de Verkrijger het recht de koopovereenkomst te ontbinden (bedenktijd). Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop de Verkrijger de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

## **Afwijkende perceelgrootte**

### **Artikel 3**

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

## **Waarborgsom/ bankgarantie**

### **Artikel 4**

Ter zake van deze overeenkomst is geen waarborgsom verschuldigd.

## **Betaling koopsom/ rentevergoeding**

### **Artikel 5**

- De koopsom van het Verkochte is verschuldigd per de in het hoofd van deze overeenkomst vermelde datum van overeenkomen en dient te worden betaald bij de levering van het Verkochte.
- Tot de koopsom behoort de vergoeding die de Verkoper berekent over de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten. Deze vergoeding wordt berekend naar een percentage van **6%** per jaar voor de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten over het bedrag van de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten (allen exclusief omzetbelasting) vanaf de datum prijsvastheid zoals op de prijslijst van het Project en gedateerd op **16-07-2025** is opgenomen tot aan de in het hoofd van deze akte genoemde datum van overeenkomen. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.
- Zolang het Verkochte niet aan de Verkrijger is geleverd, heeft de Verkrijger recht op uitstel van betaling van de koopsom, waar tegenover hij verplicht is aan de Verkoper rente te vergoeden gelijk aan **6%** per jaar, te berekenen over de grondkosten en de grond gerelateerde voorbereidingskosten (allen exclusief omzetbelasting) vanaf de datum waarop vast is komen te staan dat de opschortende voorwaarden, zoals genoemd in artikel 12 van deze overeenkomst en artikel 15 van de aannemingsovereenkomst, zijn komen te vervallen tot aan de datum van levering. Deze vergoeding, te vermeerderen met omzetbelasting, dient bij de levering te worden voldaan.

- Indien en voor zover de Verkrijger een reeds opeisbaar gedeelte van de koopsom niet op de daarvoor gestelde vervaldag heeft voldaan, en de bepalingen in het vorige lid van dit artikel niet van toepassing zijn, is de Verkrijger daarover aan de Verkoper een rente van **8%** per jaar verschuldigd, vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van de algehele voldoening, zulks onverminderd de verdere rechten en verplichtingen van partijen uit deze overeenkomst en/of tussen partijen nader te maken afspraken.

## Overheidssubsidie

### Artikel 6

Er wordt geen overheidssubsidie verstrekt.

## Ontbindende voorwaarden

### Artikel 7

- Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de bij niet-ervulling ontbindende voorwaarde dat Verkrijger binnen twee (2) maanden na diens ondertekening van deze overeenkomst voor de financiering van de koopsom en de daarover verschuldigde rentevergoeding als bedoeld in deze overeenkomst en de aanneemsom als bedoeld in de aannemingsovereenkomst een hypothecaire geldlening verkrijgt voor een totaalsom van € **<bedrag invullen>** (zegge: **<bedrag in letters>** euro) zulks tegen geen grotere maandelijkse verplichting aan rente en aflossing en/of rente en premie van een levensverzekering dan € **<invullen>**,- zulks onder bij de grote geldverstreckende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen.
- Ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde financiering wordt **<wel/geen>** Nationale Hypotheek Garantie (NHG) verlangd.
- Indien deze voorwaarde niet wordt vervuld heeft de Verkrijger het recht bij aangetekende brief te verzenden aan de Verkoper uiterlijk binnen acht dagen na afloop van de voor de vervulling van de betreffende voorwaarde geldende termijn, de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, waardoor de overeenkomst tussen partijen van rechtswege ontbonden zal zijn.
- Ingeval de voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie als vermeld in lid 2 van dit artikel van toepassing is en die voorwaarde niet binnen twee maanden vervuld is, en ook na ommekomst van die twee maanden onvervuld blijft, zal de termijn waarbinnen de Verkrijger recht heeft de ontbinding van de overeenkomst in te roepen geacht worden tussen partijen verlengd te zijn tot acht dagen na ontvangst van een aan hem verzonden aangetekende brief van de Verkoper, waarin deze hem verzoekt of aanzegt zich er over uit te laten of hij al dan niet de ontbinding van de overeenkomst inroept.
- Indien de door de Verkrijger geaccepteerde financieringsvoorwaarden niet (meer) door de geldgever worden verlengd en gestand worden gedaan tot en met de datum van levering, dan is de Verkrijger verplicht een nieuwe hypothecaire geldlening aan te vragen zodra hem de vermoedelijke datum van levering door of namens de Verkoper is medegedeeld. De Verkoper draagt er zorg voor dat de Verkrijger deze datum tijdig verneemt. Indien de Verkrijger geen nieuwe geldlening kan verkrijgen tegen de in lid 1 van dit artikel genoemde maandelijkse verplichting, heeft de Verkrijger het recht alsnog vóór of uiterlijk op de datum van levering de ontbinding van de overeenkomst in te roepen bij aangetekende brief.
- Partijen verplichten zich over en weer al het nodige te doen wat tot vervulling van de in de leden 1 en 2 van dit artikel vermelde voorwaarde(n) kan leiden en na te laten wat de vervulling zou kunnen verhinderen. Indien aan het inroepen van ontbinding als bedoeld in lid 3 van dit artikel het niet nakomen van de hierboven vermelde verplichtingen ten grondslag ligt, zal de overeenkomst van rechtswege zijn ontbonden en zal de in gebreke zijnde partij aan de andere als boete een bedrag verschuldigd zijn ter grootte van 10% van de koopsom. Het inroepen van de ontbinding zal geschieden bij aangetekende brief.

## Kosten

### Artikel 8

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

## Geschillenbeslechting

### Artikel 9

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten tussen de Verkrijger en Verkooper mochten ontstaan, worden beslecht door de bevoegde civiele rechter.

## Onverbrekelijkheid koopovereenkomst met aannemingsovereenkomst

### Artikel 10

Deze koopovereenkomst vormt tezamen met de tussen Verkrijger en de Ondernemer gesloten aannemingsovereenkomst een onverbrekelijk geheel. Bij ontbinding dan wel het niet tot stand komen of anderszins nietig verklaard worden van de ene overeenkomst is de andere overeenkomst eveneens en automatisch ontbonden, niet tot stand gekomen of nietig verklaard. Overigens ongeacht welke partij de ontbinding inroept van welke overeenkomst. Deze koopovereenkomst valt niet onder het gewaarborgde van de Garantie- en waarborgregeling.

## Opschortende voorwaarden

### Artikel 11

1. Deze overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarden dat binnen **9 maanden** na ondertekening door de Verkrijger van deze overeenkomst:
  - a. h het bewijs van planacceptatie voor het Project, waarvan het/de in de aanhef van deze overeenkomst genoemde woning(en) deel uitmaakt c.q. maken, door de waarborgende instelling is afgegeven en door de Ondernemer is ontvangen; en
  - b. voor het Project, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, aan alle publiekrechtelijke verplichtingen is voldaan, alle vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden, alsmede, indien voor de onderhavige woning van toepassing, ten behoeve van de reeds gekozen of nog te kiezen vergunningplichtige opties uit de koperskeuzelijst d.d. 16 juli 2025, eveneens aan alle publiekrechtelijke verplichtingen is voldaan, alle vereiste vergunningen zijn verleend, deze formele rechtskracht hebben verkregen en dus niet meer vernietigd kunnen worden en dat in het kader van de Wet Kwaliteits Borging goedkeuring door het bevoegde gezag is verleend aan het borgingsplan; en
  - c. Verkoper het eigendom heeft verkregen over de voor het Project benodigde grond(en);
  - d. Verkoper en de Ondernemer ten aanzien van het Project alsmede voor het plan 'Heijackerstraat' (valt namelijk deels onder hetzelfde planregistratienummer) voor tenminste 70% van de projectmatige bouwkvavels met eventueel daarop in aanbouw zijnde woningen een koop- respectievelijk een aannemingsovereenkomst hebben gesloten, die onaantastbaar zijn in de zin van artikel 2 (bedenktijd) van deze overeenkomst en die niet meer kunnen worden ontbonden op grond van een van de ontbindende voorwaarden als genoemd in artikel 7 van deze overeenkomst. Voor de bepaling van het percentage als bedoeld in dit artikel worden op dat tijdstip eventueel reeds ontbonden koop- en/of aannemingsovereenkomsten niet in beschouwing genomen.

Op het niet in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde onder a kan door zowel Verkrijger als door Verkoper een beroep gedaan worden. Op het niet in vervulling gaan van de opschortende voorwaarden onder b, c en d kan alleen door Verkoper een beroep gedaan worden.

2. De datum, waarop alle in lid 1 van dit artikel genoemde opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan, zal binnen acht (8) dagen na deze datum door Verkoper schriftelijk aan de Verkrijger worden meegedeeld.
3. Tijdsbepalingen in deze koopovereenkomst, welke gerelateerd zijn aan de datum van ondertekening van deze akte, c.q. ontvangst door de Verkoper van de door de Verkrijger ondertekende koopovereenkomst, worden gerelateerd aan de datum waarop aan alle opschortende voorwaarden als genoemd in lid 1 sub a – d is voldaan. Dit geldt niet voor de tijdsbepalingen in artikel 2 en 5 lid 2 en 3 en artikel 7 lid 1 van deze overeenkomst.
4. Bij niet totstandkoming van de koopovereenkomst wegens het niet in vervulling gaan van de in onderhavig artikel genoemde opschortende voorwaarden, zijn partijen over en weer geen schadevergoeding, in welke vorm dan ook, verschuldigd.

## Overdracht aan derden

### Artikel 12

De Verkrijger is niet gerechtigd het Verkochte zonder schriftelijke toestemming van de Verkoper te verkopen en te vervreemden voordat de akte van levering is verleden en de op het Verkochte te bouwen woning is gerealiseerd en opgeleverd. De Verkoper kan aan deze toestemming nadere voorwaarden verbinden. Als voorwaarde zal in ieder geval hebben te gelden dat door de Verkrijger en de overnemende partij ten behoeve van de Verkoper voldoende zekerheid wordt gesteld voor alle financiële verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst. Voorts geldt in ieder geval als voorwaarde de betaling van een bedrag aan administratiekosten aan de Verkoper groot € 500,- (zegge: vijfhonderd euro) exclusief omzetbelasting, te voldoen bij de alsdan te passeren akte van levering.

## Milieu

### Artikel 13

Verkoper verklaart dat,

1. het hem niet bekend is, behoudens hetgeen in lid 4 van onderhavig artikel is aangegeven, dat er feiten zijn onder meer op grond van:
  - a. eigen deskundigheid;
  - b. een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
  - c. het gebezigde gebruik van het Verkochte, waaruit blijkt dat de ondergrond van het Verkochte en/of het grondwater in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
2. het hem voorts niet bekend is dat er zich in de ondergrond van het Verkochte ondergrondse opslag tanks bevinden.
3. het hem niet bekend is dat ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag
4. er door Aeres Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek is verricht (kenmerk AM23210, datum 28 juni 2023. De conclusie van dit onderzoek is dat er geen aanleiding is om een nader bodemonderzoek uit te voeren. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

## Ondeelbaarheid verplichtingen

### Artikel 14

De uit deze overeenkomst voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

## Kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, erfdienstbaarheden

### Artikel 15

1. De Verkrijger verplicht zich ter bestendiging van de situatie waarin het Verkochte zich zal bevinden na uitvoering van het huidig bouwplan ten opzichte van de naburige percelen, jegens de gemeente Beesel, de Verkoper, de Ondernemer, de huidige en de toekomstige gerechtigden van de naburige percelen, te zullen doen, dulden en / of nalaten (tenzij uit deze overeenkomst en/of desbetreffend artikel blijkt dat e.e.a. niet geldt ten aanzien van het Verkochte c.q. Verkrijger) het navolgende, hetgeen door de gerechtigde is of zal worden aanvaard:
  - a. Overbouw: opstallen en de daarbij behorende fundering(en), keerwanden, leidingen en kabels, afvoeren en goten en dergelijke, geprojecteerd op de naastgelegen percelen, (gedeeltelijk) in, op of boven Verkrijgers perceel grond aangebracht, zullen door de Verkrijger worden geduld. In geval van een uitbouw welke door de Ondernemer in opdracht van Verkrijger(s) van een perceel gelegen in het Project (als meerwerk) wordt uitgevoerd terwijl op het naastgelegen perceel geen uitbouw door de Ondernemer wordt gerealiseerd, wordt de (spouw)muur van de uitbouw op de kadastrale grens geplaatst, zodanig dat het binnenspouwblad van de uitbouw in een rechte de lijn ten opzichte van de standaard binnenruimte van de woning waaraan de uitbouw wordt gerealiseerd, wordt doorgezet (hierna te noemen "mandelige muur"). De kosten van het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze muren zijn voor rekening van Verkrijger(s) van het perceel waarop de uitbouw wordt gerealiseerd. De Verkrijger van het naastgelegen perceel die mede-eigenaar wordt van de mandelige muur verleent reeds nu voor alsdan zijn toestemming aan Verkrijger(s) van het perceel, waarop de uitbouw wordt gerealiseerd, om, indien noodzakelijk, via diens perceel de mandelige muren te reinigen, te herstellen of te vernieuwen. Indien de Verkrijger van het perceel, die mandelig eigenaar wordt van voornoemde muren, een uitbouw op zijn perceel wil realiseren, dan verleent/verlenen Verkrijger(s) van de uitbouw reeds nu voor alsdan toestemming om de mandelige muur te gebruiken voor deze nieuw te realiseren uitbouw (inbalking en verankering). De kosten van het reinigen, herstellen of vernieuwen van de mandelige muren komen alsdan, ieder voor een gelijk deel, voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen;
  - b. Inbalking en verankering;
  - c. Algemene bouw- en burenerfdienstbaarheden;
  - d. Hemelwaterinfiltratie zoals opgegeven door gemeente Beesel op het Verkochte alsmede het in stand houden van een gemengde groene haag (eventueel voorzien van hekwerk) op het Verkochte ter plaatse van de grens met het openbaar gebied alsmede de groene haag en bomen op het achterste perceelgrens (en bij bouwkaavel 23 de zijgrens) van het Verkochte, e.e.a. conform het inpassingsplan zoals door Verkoper te realiseren;

2. Verkrijger verklaart uitdrukkelijk de lasten en beperkingen te aanvaarden die zijn vermeld in deze overeenkomst of voortvloeien uit de laatste titel en daaraan voorafgegane titel(s) van eigendomsverkrijging en – indien dat een andere akte is – uit de akte waaraan Verkoper zijn bevoegdheid tot levering ontleent. Verkrijger verklaart voorts uitdrukkelijk alle lasten en beperkingen te aanvaarden die:
  - a. zijn ingeschreven in de openbare registers en wel of niet blijken of voortvloeien uit vroegere notariële akten ten aanzien van het Verkochte;
  - b. voor hem kenbaar zijn uit de feitelijke situatie;
  - c. voor hem, gelet op het gebruik van het Verkochte als wonen, in geen enkel opzicht bezwaarlijk zijn, ook al zijn die lasten en beperkingen niet kenbaar uit de openbare registers en/of de feitelijke situatie.
3. Verkrijger dan wel zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich medewerking te verlenen aan het vestigen van een of meer opstalrecht(en) en/of overige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen (zakelijke rechten) op het Verkochte ten behoeve van, de gemeente Beesel en/of één of meer netbeheerders dan wel leveranciers van gas, water en elektriciteit, inhoudende het recht om kabels en leidingen (met toebehoren) te leggen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen en al hetgeen verder voor het beheer daarvan nodig is. Bij de vestiging van het/(de) opstalrecht(en) zullen de algemene voorwaarden van de betreffende netbeheerder(s) dan wel leverancier(s) van toepassing worden verklaard. Voorts zal, voor zover vereist, ten behoeve van het in opstal uitgegeven gedeelte als heersend erf en ten laste van het resterende deel van het Verkochte als dienend erf een erfdienstbaarheid worden gevestigd die de benodigde toegang regelt. Een en ander zal in een notariële leveringsakte nader worden uitgewerkt. De Verkrijger dan wel zijn rechtsopvolger(s) verle(e)n(t)(en) hierbij een onherroepelijke volmacht tot vestiging van voormelde zakelijke rechten door de Notaris.
4. De in lid 1 van dit artikel genoemde verplichtingen rusten als kwalitatieve verplichting op het Verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak zal/zullen verkrijgen, hetzij onder bijzondere dan wel onder algemene titel, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Een en ander is/wordt nader uitgewerkt in de (concept) akte van levering.

### **Hypotheekoffertes**

#### **Artikel 16**

De Verkoper is niet aansprakelijk voor de financiële gevolgen van het verlengen en/of verlopen van hypotheekoffertes.

### **Ondertekening door Verkoper**

#### **Artikel 17**

Deze overeenkomst bindt de Verkoper niet eerder of anders dan na diens ondertekening.

### **Persoonsgegevens**

#### **Artikel 18**

De Verkrijger geeft door ondertekening van deze overeenkomst toestemming aan de Verkoper om de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking te stellen aan de makelaar en eventuele andere derden welke dienstig zijn aan het tot stand komen van onderhavige overeenkomst, een en ander met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

**Openbare inrichting, woonrijp maken****Artikel 19**

1. De inrichting van de openbare ruimte, posities van de (openbare)verlichting, nutsvoorzieningen en de groenvoorzieningen in het openbare gebied staan ter indicatie aangegeven op de situatietekening en kunnen nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld eisen van de overheid en/of nutsbedrijven kunnen hierop van invloed zijn. De verkrijger stemt hier uitdrukkelijk mee in.

**Parkeren / erfafscheiding / hemelwaterinfiltratie****Artikel 20**

De Verkrijger verklaart door ondertekening van deze overeenkomst bekend en akkoord te zijn met diens verplichting tot het (in eigen beheer) laten aanleggen en voorts zelf instandhouden van een parkeervoorziening (2 parkeerplaatsen) op eigen terrein (dit geldt voor bouwnummers 19, 20, 21 en 22, de erfafscheiding (de groene hagen aan de voorzijde bij bouwnummers 19 t/m 23 en de (ondergrondse) hemelwaterinfiltratie indien deze door de Ondernemer is/wordt aangebracht. Tevens wordt conform het concept inpassingsplan (zie bijlage, maar zie ook de op situatietekening) op de achterste perceelgrens van het Verkochte een groene haag aangebracht (die na wasdom, over de breedte van het Verkochte voor tenminste 75% dicht moet zijn en op tenminste 1,8 meter hoog blijven). In deze lijn worden tevens bomen geplaatst, conform concept inpassingsplan. Voorzover deze op het Verkochte staan geldt daarvoor een instandhoudingsverplichting. Het bepaalde in dit artikel zal in de akte van levering nader worden uitgewerkt (inclusief sanctionering) in de vorm van een erfdienstbaarheid c.q. kwalitatieve verplichting en middels een kettingbeding worden doorgelegd aan opvolgende Verkrijgers. Met deze afspraak wordt het kwalitatieve karakter van het Project voor nu en voor de toekomst gewaarborgd.

**Bouwboarden, bouwhekken, bouwketen et cetera****Artikel 21**

De Verkrijger en/of diens rechtsoptvolger verplicht zich de door of althans met goedkeuring van de Ondernemer/Verkoper geplaatste dan wel nog te plaatsen bouwboarden, -hekken, -keten, -middelen, -materialen et cetera op en/of nabij de in de overweging genoemd(e) perce(e)l(en) grond te gedogen tot uiterlijk twee maanden nadat de laatste woning en/of bouwkwavel van het Project is verkocht en (op)geleverd, zonder dat de Verkrijger dan wel diens rechtsoptvolger daarbij aanspraak kan maken op enige (schade)vergoeding.

## Archeologie en (overige) bodemvreemde materialen en eventuele vertraging

### Artikel 22

Indien door en/of in opdracht van de overheid en/of daartoe bevoegde instanties nader archeologisch onderzoek, onderzoek naar munitieresten of andere bodemvreemde materialen, dient te worden verricht en dat onderzoek en/of de resultaten ervan leiden tot vertraging van de aanvang van de bouwrealisatie van het Project, hierna te noemen: "de Vertraging", geldt het navolgende;

- a. de in onderhavige koopovereenkomst genoemde termijnen die te maken hebben met de levering/eigendomsoverdracht van het Verkochte worden opgeschort, hierna te noemen: "de Opschorting", tot de datum waarop de Vertraging beëindigd is;
- b. de Verkoper zal de Verkrijger uiterlijk binnen 10 werkbare werkdagen, nadat de Vertraging is ingetreden, daar schriftelijk van in kennis stellen en hem geïnformeerd houden, bij gebreke waarvan er geen sprake is van de Vertraging en / of de Opschorting;
- c. gedurende de Vertraging is de Verkrijger over de koopprijs van het Verkochte aan Verkoper geen rente verschuldigd;
- d. Indien de Vertraging, en ten gevolge daarvan de Opschorting, langer duurt dan 9 maanden heeft zowel de Verkrijger als de Verkoper het recht middels aangetekende brief gericht aan de andere partij de ontbinding van de onderhavige koopovereenkomst in te roepen, tenzij alsdan de levering van het Verkochte reeds heeft plaatsgevonden;
- e. de Verkoper heeft de in sub d. vermelde bevoegdheid tot ontbinding van de onderhavige koopovereenkomst ook indien het bouwplan als gevolg van archeologische aspecten niet of niet-ongewijzigd kan worden gerealiseerd of de met gewijzigde realisatie gemoeide extra kosten voor hem of voor de Ondernemer - indien de kosten niet voor rekening van de Verkoper maar voor rekening van de Ondernemer komen – naar redelijkheid en billijkheid te beoordelen - niet aanvaardbaar zijn; en
- f. de in sub d. en e. van dit artikel bedoelde ontbinding geldt tussen partijen uitdrukkelijk niet als toerekenbare tekortkoming in de nakoming van de onderhavige koopovereenkomst en zal voor geen van partijen aanleiding kunnen geven tot het instellen van een vordering tot vergoeding van kosten, schade, boetes of anderszins.

## Afspraken Bouten

### Artikel 23

Verkoper heeft afspraken gemaakt met Bloemen en plantenkwekerij Bouten (en daaraan gelieerde partijen) over het realiseren van woningen in (deels) hinder- en milieucirkels van het bedrijf en over de uitbreidingsmogelijkheden ervan. Dit is reeds mogelijk op grond van het huidige bestemmingsplan. Verkoper wijst de Verkrijger uitdrukkelijk op deze gemaakte afspraken die in de (concept) akte van levering zijn nader uitgewerkt. Met het ondertekening van deze overeenkomst aanvaardt de Verkrijger deze bepalingen.

## Overige bepalingen

### Artikel 24

1. De Verkrijger is ermee bekend dat per woning binnen het vigerend bestemmingsplan aanpassings- en uitbreidingskeuzes / -opties, zoals op-, aan- en/of uitbouwen, mogelijk zijn. De door de Verkrijger gemaakte keuze(s) kunnen consequenties hebben voor aangrenzende en/of tegenovergelegen woningen(en). Aanzicht(en) en/of aansluitingen kunnen mogelijk hierbij wijzigen. De Verkrijger is bekend met dit systeem.
2. Verkoper attendeert de Verkrijger erop dat de werkelijke realisatie van de woningen, bouwkavels, openbare ruimte kan afwijken van de weergave, indeling, impressies etc. zoals vermeld in/op bijvoorbeeld een flyer, een kavelpaspoort, de (project)website, een leaflet, een banner en/of ander reclamemateriaal. Aan dergelijk reclamemateriaal kan de Verkrijger geen enkel recht ontlenen.

3. De Verkrijger is ermee bekend en stemmen ermee in dat de Verkoper danwel de Ondernemer de persoonsgegevens van de Verkrijger zo nodig ter beschikking stelt aan onderaannemers, leveranciers, de makelaar en notaris en derden welke in het kader van de levering van het Verkochte of de realisatie van het Project en de woning zullen worden ingeschakeld.
4. De sleutels van de woning zullen pas aan de koper worden overhandigd nadat aan alle financiële verplichtingen, inclusief eventueel meerwerk, voortvloeiende uit onderhavige Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst is voldaan en het procesverbaal van oplevering is ondertekend.
5. Ter voorkoming van misverstanden stellen Partijen vast dat de onderhavige koopovereenkomst enkel ziet op de verkoop en koop van het Verkochte, te weten de bouwkaavel. Verkoper is dan ook op geen enkele wijze aansprakelijk richting de Verkrijger ten aanzien van de bouw van de op het Verkochte te realiseren woning. Op grond van de aanneemovereenkomst is de Ondernemer (aannemer) hiervoor verantwoordelijk.
6. De Verkrijger is ermee bekend dat op achter het Verkochte (het behoort niet tot het Verkochte) een inpassingsplan wordt gerealiseerd dat bestaat uit het aanleg van o.a. groen, bomen en waterinfiltratie/opvang. Dit maakt onderdeel uit van de afspraken tussen Verkoper en de gemeente Beesel en is vastgelegd in o.a. het bestemmingsplan, een verbeelding van dit plan is als bijlage toegevoegd. Dit plan kan nog enigszins wijzigen. Het inpassingsgebied ligt een stuk lager dan het Verkochte. Het hoogteverschil wordt opgevangen middels een talud op het terrein van het inpassingsplan. Het Verkochte ligt vanaf de achtergevel van de te bouwen woning iets op op afschot.

## Bijlagen Artikel 25

Verkrijger verklaart een afschrift te hebben ontvangen van en Verkrijger verklaart zich genoegzaam bekend met de inhoud van:

1. Situatietekening VK-KS-00, d.d. 16-07-2025
2. Concept akte van levering <<kenmerk + datum opnemen>>
3. Verbeelding uit concept inpassingsplan gedateerd 16-07-2025

Aldus overeengekomen en getekend en per pagina geparafeerd in tweevoud,

te Son en Breugel

te ....

op \_\_\_\_\_

op \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Verkoper

\_\_\_\_\_  
Verkrijger