TE KOOP



Vierhuizenweg 0 ong, OLDEBROEK

Prijs op aanvraag

PLEITER
MAKELAARS & TAXATEURS



Cultuurgrond



> Kenmerken

Kadastraal
Gemeente Oldebroek, sectie AG, nummer 1457, gedeeltelijk

Perceeloppervlakte
Circa. 20.050 m2

Bestemminmg
Agrarisch



> Omschrijving

Omschrijving:

Namens opdrachtgever wordt een perceel cultuurgrond, gelegen aan de Vierhuizenweg ong. te Oldebroek, te koop aangeboden. Het betreft een perceel ter grootte van circa 02ha 00a 50ca, kadastraal bekend als gemeente Oldebroek, sectie AG, nummer 1467 (gedeeltelijk).

Het perceel is momenteel in gebruik als bouwland en wordt netjes onderhouden.
Het peceel heeft een praktische ligging en is weergegeven op de bij de verkoop behorende situatietekening. De oppervlakte van de nieuwe kavel bedraagt circa 20.050 m^2.

Voor verdere informatie over onder andere de ligging, bodemgesteldheid, gebruik, bereikbaarheid, eventuele zakelijke rechten en overige kenmerken van het perceel verwijzen wij u naar de verkoopbrochure.

Verkoop bij inschrijving:

Het perceel wordt verkocht bij inschrijving.
De verkoopprocedure, voorwaarden, inschrijftermijn en overige bepalingen zijn opgenomen in de verkoopbrochure. Wij adviseren geïnteresseerden de verkoopbrochure voorafgaand aan het uitbrengen van een bod zorgvuldig door te nemen.
De verkoopbrochure en het inschrijfformulier zijn op aanvraag verkrijgbaar.



	Opdrachtgever :	J.Boeve	
	Projectnaam :	Bovenpad 5	
	Onderdeel :	Indeling nieuwe kavel	Projectnummer :
	Bijlage :	1	Formaat : A3
	Tekenaar :	RvP	Schaal : 1:2000



	Opdrachtgever :	J.Boeve	
	Projectnaam :	Bovenpad 5	
	Onderdeel :	Indeling nieuwe kavel	Projectnummer :
	Bijlage :	1	Formaat : A3
	Tekenaar :	RvP	Schaal : 1:2000

kadaster

BETREFT
Oldebroek AG 1467

UW REFERENTIE
IVA

GELEVERD OP
29-09-2026 - 15:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11254768058

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2026 - 09:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2026 - 09:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oldebroek AG 1467 (gedeeltelijk) Kadastrale objectidentificatie: 084500146770000
Kadastrale grootte	~~39.935 m²~~ ca. 20.050 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	191793 - 495548
Omschrijving	Berging - stalling (garage-schuur) Terrein (akkerbouw)
Ontstaan uit	Oldebroek AG 990

AANTEKENINGEN

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

Overige aantekening	Erfdienstbaarheid
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73837/170
Ingeschreven op	24-08-2018 om 10:11

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**
Afkomstig uit stuk	Hyp4 50151/32
Ingeschreven op	03-07-2006 om 09:00
Afkomstig uit stuk	Hyp4 12758/1 Arnhem
Ingeschreven op	25-03-1994
Aanvullend stuk	Hyp4 73245/80
Ingeschreven op	31-05-2018 om 10:07
Is aanvulling op	Hyp4 12758/1 Arnhem

kadaster

BETREFT
Oldebroek AG 1467

UW REFERENTIE
IVA

GELEVERD OP
29-09-2026 - 15:15

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11254768058

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
29-09-2026 - 09:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
29-09-2026 - 09:59

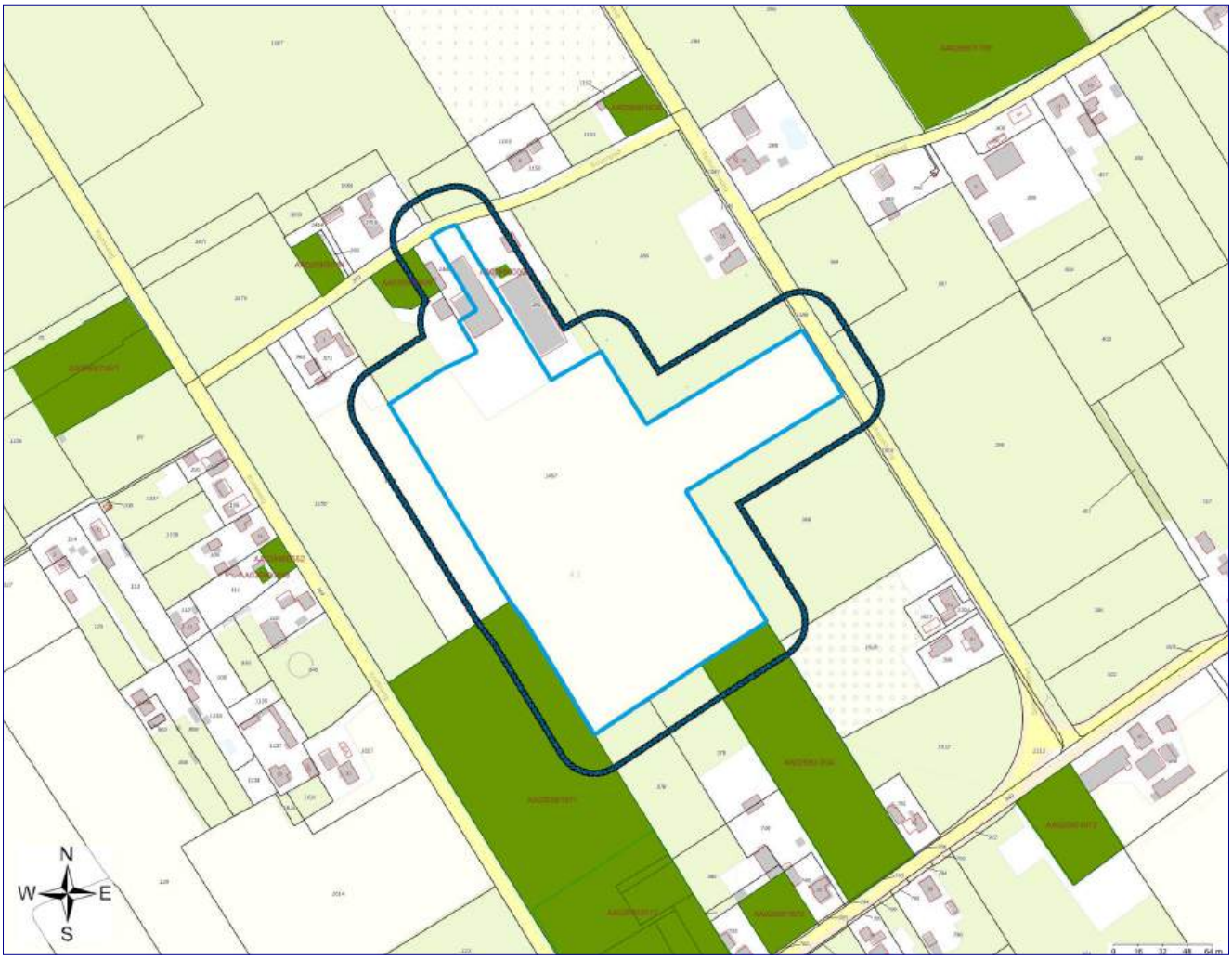
Aanvullend stuk	Hyp4 19506/36 Arnhem
Ingeschreven op	27-04-2001
Is aanvulling op	Hyp4 12758/1 Arnhem
Naam gerechtigde	
Adres	
Geboortedatum	
Geboorteplaats	
Burgerlijke staat	
Betrokken persoon	

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.

provincie Gelderland

Bodeminformatie

ODB01 (Oldebroek) AG 1467



	Geselecteerd gebied		Locatie
	25-meter contour		Percelen

provincie Gelderland

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Gegevens binnen het geselecteerde gebied	4
Locaties	4
Gegevens binnen de 25-meter contour rond het geselecteerde gebied	6
Locaties	6
Disclaimer	10
Toelichting	11

Inleiding

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend!

Indien er stoffen in de bodem voorkomen die van nature niet in de bodem zitten is sprake van bodemverontreiniging.

De provincies en gemeenten spelen een rol bij het saneren of beheersen van een bodemverontreiniging. De provincies en een aantal grotere gemeenten zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) aangewezen als de instanties die toezien op het saneren van verontreinigde bodem en het voorkomen van nieuwe bodemverontreiniging (bevoegd gezag Wetbodembescherming). Zij sturen de bodemsaneringsoperatie en voeren zelf bodemsaneringen uit en beoordelen plannen en saneringen die door anderen (bedrijven, particulieren en gemeenten) worden uitgevoerd. Hierbij kan de provincie juridische en financiële instrumenten inzetten. In dit kader worden bodemgegevens verzameld in het bodeminformatiesysteem (BIS).

In deze rapportage treft u gegevens aan die afkomstig zijn uit het BIS. Hiermee krijgt u een indruk van de aan- of afwezigheid van gegevens over mogelijke bodemverontreiniging in het geselecteerde gebied.

Het ontbreken van gegevens in het BIS of deze rapportage wil niet zeggen dat er geen bodemverontreiniging op een perceel of in een gebied aanwezig is.

In het rapport wordt per locatie aangegeven (Vervolg WBB-traject) of een locatie nog tot de werkvoorraad behoort en welke vervolg in dat kader wordt verwacht.

Dit rapport bestaat uit vier delen:

1. Voorblad: Deze pagina bevat een tekening van het geselecteerde gebied.
2. Informatie over het geselecteerde gebied: De in het bodeminformatiesysteem aangetroffen informatie over locaties die zich binnen het geselecteerde gebied bevinden. .
3. Disclaimer
4. Toelichting op de rapportage: Hier vindt u de uitleg van de gegevens die in dit rapport zijn vermeld.

Gegevens binnen het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: HBB: J. Bovendorp; Bovenheigraaf 36

Locatienaam	HBB: J. Bovendorp; Bovenheigraaf 36
Adres	Bovenheigraaf 36
Woonplaats	OLDEBROEK
Gemeente	Oldebroek
Locatiecode	AA026901871
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE026900616
Gegevensbeheerder	Oldebroek
Vervolgactie Wbb	Hbb-cluster-inactief
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Gegevens binnen de 25-meter contour rond het geselecteerde gebied

Locaties

De volgende bodemlocaties zijn bekend in het geselecteerde gebied:

Locatie: Bovenpad

Locatienaam	Bovenpad
Adres	Bovenpad 5
Woonplaats	Oldebroek
Gemeente	Oldebroek
Locatiecode	AA026900092
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE026900695
Gegevensbeheerder	Oldebroek
Vervolgactie Wbb	uitvoeren NO
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Potentieel Ernstig
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
loonbedrijf t.b.v. land- en tuinbouw	1993	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Onbekend
dieselpompinstallatie	1993	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Onbekend
autowasserij	1993	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Onbekend
brandstoftank (bovengronds)	1993	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Onbekend
dieseltank (bovengronds)	1993	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: HBB: Eibrink, M; Bovenheigraaf 44

Locatienaam	HBB: Eibrink, M; Bovenheigraaf 44
Adres	Bovenheigraaf 44
Woonplaats	T LOO OLDEBROEK
Gemeente	Oldebroek
Locatiecode	AA026901934
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE026900687
Gegevensbeheerder	Oldebroek
Vervolgactie Wbb	voldoende onderzocht
Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	Verkennend onderzoek NEN 5740: Bovenheigraaf 44 't Loo Oldebroek 30-01-2015

Uitgevoerde onderzoeken

De volgende bodemonderzoeken zijn bekend binnen deze locatie:

Datum	Type	Naam	Auteur	Opdrachtnummer	Conclusie overheid
30-01-2015	Verkennend onderzoek NEN 5740	Bovenheigraaf 44 't Loo Oldebroek			historisch onderzoek: NEN 5740 hypothese: onverdacht zintuigelijk: asbest: geen milieuhygiënische beperkingen voor bouw

Beschikbare documenten per onderzoek

Onderzoek	Downloadlink

Bovenheigraaf 44 't Loo Oldebroek	2015_verkennend_bodemonderzoek.pdf

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
dieseltank (bovengronds)	2004	onbekend	Nee	Ja	Onbekend	Nee	Nee

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Locatie: HBB: Boeve, J.; Bovenpad 3

Locatienaam	HBB: Boeve, J.; Bovenpad 3
Adres	Bovenpad 3
Woonplaats	OLDEBROEK
Gemeente	Oldebroek
Locatiecode	AA026901939
Locatiecode bevoegd gezag Wbb	GE026900694
Gegevensbeheerder	Oldebroek
Vervolgactie Wbb	Hbb-cluster-inactief

Statusverontreiniging op basis van onderzoeken	Pot. verontreinigd
Laatst uitgevoerd onderzoek	

Uitgevoerde onderzoeken

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per onderzoek

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Verontreinigende activiteiten

Activiteit	Start	Einde	Vervallen	Benoemd	Verontreinigd	Spoed	Voldoende onderzocht
dieseltank (bovengronds)	1978	onbekend	Nee	Nee	Onbekend	Nee	Onbekend

Geconstateerde verontreinigingen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Besluiten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Beschikbare documenten per besluit

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Sanering

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Saneringscontouren

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Zorgmaatregelen

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Overige beschikbare documenten

Bij de Provincie Gelderland zijn hierover geen digitale gegevens beschikbaar of (nog) niet ingevoerd.

Disclaimer

De inhoud hiervan is grotendeels gebaseerd op werkelijke gegevens maar de actualiteit en betrouwbaarheid hiervan zijn niet gegarandeerd. Verder kunnen ook testgegevens zonder relatie met de werkelijkheid voorkomen.
Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend!

Toelichting

Samenstelling van bodeminformatie in het bodeminformatiesysteem (BIS)

Verontreinigende activiteiten (HBB).
Dat verontreinigende stoffen toch in de bodem terecht komen is vaak het gevolg van bedrijfsactiviteiten. Maar er kan ook sprake zijn van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld het ophogen van terreinen voor het bouwrijp maken, het lekken van een brandstoftank of een ongeval. Op basis van (archief)onderzoek zijn potentiële verontreinigingen op basis van (voormalige)bedrijfsactiviteiten (UBI's) en de bekende bodemverontreinigingen in beeld gebracht, het zgn. landsdekkend beeld (LDB, 2004). De potentiële verontreinigingen vormen het zgn. HistorischBodemBestand (HBB). Deze gegevens vormen de basis voor de werkvoorraad van de provincie. Afhankelijk van de score van de UBI behoort een locatie tot de werkvoorraad (potentiële)bodemverontreiniging die voor 2030 gesaneerd danwel beheerst moet zijn of de spoedeisende werkvoorraad die voor 2015 gesaneerd danwel beheerst moet zijn. Ook voor het bewaken van de voortgang van de bodemsaneringsoperatie van de locaties waar de provincie bevoegd gezag is en de eigen werkprocessen maakt de provincie gebruikt van het BIS.

Het Wbb-traject / vervolg Wbb

(potentiële)bodemverontreinigingslocaties doorlopen een zgn. Wbb-traject van onderzoek en sanering totdat de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie behoort. De locatie is dan voldoende onderzocht of gesaneerd. Indien op de locatie na sanering nog een restverontreiniging achterblijft (bijv. indien een verontreiniging wordt afgedekt met een verharding of leeflaag) dan is sprake van nazorg. Nazorgmaatregelen worden vastgelegd en gecontroleerd. In dit rapport wordt per locatie aangegeven in welke fase van het Wbb-traject een locatie zich bevindt (Vervolg Wbb-traject):

Wbb traject starten
De locatie behoort op basis van vooronderzoek of vanuit het HBB tot de werkvoorraad van de provincie maar er is nog geen (historisch)onderzoek uitgevoerd. Op enig moment zal onderzoek plaats moeten vinden.

Bodemonderzoek uitvoeren
Vooronderzoek of historisch onderzoek geeft aanleiding om bodemonderzoek te doen. Daarbij kan sprake zijn van verkennend of nader onderzoek.

Saneringsonderzoek uitvoeren
Op basis van nader onderzoek is bepaald dat gesaneerd moet worden. Het saneringsonderzoek is gericht op de inventarisatie van de mogelijke wijzen van sanering en zal uitmondend in een keuze van de wijze van sanering.

Saneringsplan opstellen
Als is vastgesteld dan sanering moet worden uitgevoerd dient een saneringsplan opgesteld te worden. Het saneringsplan wordt door het bevoegd gezag beschikt. In de beschikking op het saneringsplan kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de sanering. De saneerder voert de sanering uit overeenkomstig het door het bevoegd gezag goedgekeurde saneringsplan en de voorschriften die zij aan de instemming hebben verbonden.

Sanering en/of evaluatie uitvoeren
Als het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan kan de sanering worden uitgevoerd. Na afronding van de sanering stelt de saneerder een evaluatierapport op. Op basis van het evaluatierapport zal het bevoegd gezag beoordelen of een sanering voldoende is uitgevoerd. Voldoende gesaneerde locatie behoren daarmee niet meer tot de werkvoorraad van de provincie.

Zorgmaatregelen uitvoeren
Na sanering kan sprake zijn van restverontreiniging (bijv. indien sprake is van een afdeklaag als saneringsmaatregel). Deze maatregelen kunnen bestaan uit beperkingen in het gebruik van de locatie of het voorkomen blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging.

Gesaneerd

Indien een sanering is uitgevoerd wordt door het bevoegd gezag het evaluatierapport beoordeeld. Indien met een beschikking wordt ingestemd met de uitgevoerde sanering (aan de saneringsdoelstelling is voldaan) behoort de locatie niet meer tot de werkvoorraad van de provincie. Wel kan nog sprake zijn van nazorg zoals bijvoorbeeld het in stand houden van een afdeklaag of het verplicht melden van gewijzigd gebruik.

Geen werkvoorraad (meer)
De locatie behoort op basis van de UBI score niet tot de werkvoorraad of is voldoende onderzocht of gesaneerd.

Toelichting op de gerapporteerde informatie

Locatie
Algemene gegevens waaronder de locatie in het BIS bekend is. Daarnaast wordt aangegeven of de locatie betrekking heeft op een verontreiniging die na 1 januari 1987 is ontstaan (een zorgplicht geval dat onmiddellijk ongedaan gemaakt moet worden/zijn).

Status
In de wet bodembescherming wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige en niet ernstige verontreinigingen. Op basis daarvan wordt bepaald of een locatie door het bevoegd gezag wordt opgepakt. Voordat het bevoegd gezag hierover in een beschikking een uitspraak doet wordt de beoordeling op basis van historisch- en/of verkennend onderzoek vastgelegd (beoordeling). Indien er een uitspraak is van het bevoegd gezag dan wordt dat vermeld bij het veld 'Beschikking'.

(mogelijk) verontreinigende activiteiten
Dit is een overzicht van potentieel verontreinigende (bedrijfs)activiteiten die op de locatie (mogelijk) zijn uitgevoerd, worden vermoed (HBB) en/of zijn onderzocht. Met 'vervallen' wordt aangegeven of een activiteit werkelijk op de locatie heeft plaatsgevonden. Met 'Benoemd' wordt aangegeven of deze activiteit ook in de bodemonderzoeken zijn benoemd. Vervolgens wordt aangegeven of er een verontreiniging veroorzaakt door deze activiteit aanwezig is.

Verontreinigingen
Indien verontreinigingen in de grond of het grondwater zijn aangetroffen wordt in deze tabel aangegeven in welke mate overschrijding van de normen heeft plaatsgevonden. Tevens wordt vermeld welke omvang de verontreiniging heeft en op welke diepte deze zit.

Rapporten
Een lijst van rapporten die betrekking hebben op de locatie. Deze rapporten worden in het geval van ernstige verontreiniging beoordeeld door het bevoegd gezag Wbb (provincie). Door uitwisseling van gegevens met gemeenten worden ook rapporten vermeld die in het bezit zijn van de betreffende gemeente maar die niet bij de provincie aanwezig zijn.

Besluiten
Op basis van de aangeleverde rapporten doet het bevoegd gezag uitspraak over de mate van verontreiniging (ernst), de spoedeisendheid van saneren (spoed), te nemen maatregelen voor, na en tijdens sanering, saneringsplannen en de uitvoering van de sanering (evaluatie). In dit overzicht worden de door de provincie genomen besluiten vermeld.

Sanering
In een saneringsplan wordt aangegeven hoe de sanering wordt uitgevoerd. Dit kan in fasen gebeuren of in delen van de verontreiniging. Indien het bevoegd gezag een termijn heeft afgegeven voor het starten van de sanering dan wordt dat hier vermeld. Door het beoordelen van een evaluatierapport van de sanering wordt tevens de einddatum van de sanering bepaald.

Saneringscontouren
Indien sprake is van sanering in delen of fasen dan worden meerdere contouren vermeld. Per fase of deel wordt aangegeven welke saneringsvariant voor de boven- of ondergrond uiteindelijk is uitgevoerd.

Zorgmaatregelen

Indien na sanering nog verontreiniging is achtergebleven, zullen maatregelen worden genomen om blootstelling aan of verspreiding van de restverontreiniging te voorkomen. Deze maatregelen worden in het BIS geregistreerd. Het bevoegd gezag houdt toezicht op het in stand houden van deze maatregelen.

Luchtfoto en bestemmingsplankaart





Buitengebied 2007

bestemmingsplan - Oldebroek

meer documentkenmerken

vastgesteld 15-12-2009 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingen (4)

- Agrarisch - 2
- Bedrijf - 1
- Verkeer - 1
- Waarde - Archeologie 2

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Artikel 4 Agrarisch - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het agrarisch gebruik;

b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, van de landschappelijke kernkwaliteiten, van de landschappelijke waarden en van de natuurlijke waarden van het kleinschalig besloten landschap, waaronder houtsingels en/of houtwallen;

c. bosbouw, houtteelt en/of overige meerjarige teeltvormen, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - opgaande teeltvormen';

d. het opslaan en het bewerken van riet, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rietsnijderij';

met daaraan ondergeschikt:

e. agrarisch natuurbeheer en agrarische natuurontwikkeling;

f. detailhandel in (streek)eigen voortgebrachte producten;

g. extensief dagrecreatief medegebruik;

h. fruitteelt ter plaatse van de functieaanduiding 'fruitteelt';

i. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine landschaps- en natuurelementen;

j. ijsbaan ter plaatse van de functieaanduiding 'ijsbaan';

k. niet-grondgebonden agrarische activiteiten;

l. openbare nutsvoorzieningen;

m. paden en wegen;

n. sierteelt, waaronder teeltondersteunende kassen, ter plaatse van de functieaanduiding 'sierteelt';

o. volkstuinen ter plaatse van de functieaanduiding 'volkstuin';

p. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder retentievoorzieningen en waterberging;

met de daarbij behorende:

q. andere werken;

r. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;

s. gebouwen ten behoeve van volkstuinen;

t. veldschuur, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur'.

4.2 Bouwregels

1. In of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van de in artikel 4, lid 1 onder s en onder t vermelde gebouwen, waarvan de maatvoering dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Functie bebouwing	**Maximale goothoogte in meters**	**Maximale bouwhoogte in meters**	**Maximale oppervlakte**
Gebouwen bij volkstuinen	bestaand	bestaand	bestaand
Veldschuur	bestaand	bestaand	bestaand

2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen, met uitzondering van bouwwerken die benodigd zijn voor de beveiliging, voor de geleiding en voor de regeling van het verkeer en lichtmasten ten behoeve van het wegverkeer;

b. de bouwhoogte van de teeltondersteunende kassen vermeld in artikel 4, lid 1 onder n, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;

c. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen mag niet meer dan 1,25 meter bedragen;

d. er mag geen niet-perceelgebonden handelsreclame worden geplaatst en/of worden aangebracht;

e. er mogen geen gebouwen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein worden gebouwd;

f. er mogen geen kassen worden gebouwd;

g. er mogen geen lichtmasten en omheiningen ten behoeve van een paardenbak worden geplaatst;

h. er mogen geen (mest)bassins, mest- en/of kuilplaten, (mest)silo's en/of sleufsilo's worden gebouwd.

4.3 Nadere eisen

1. Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de archeologische waarden;

b. de cultuurhistorische waarden;

c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

d. de geomorfologische waarden;

e. een goede woonsituatie;

f. de landschappelijke waarden;

g. de milieusituatie;

h. de natuurlijke waarden;

i. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

j. de sociale veiligheid;

k. de verkeersveiligheid.

2. Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen op grond van artikel 4 lid 3, is de volgende procedure van toepassing:

a. een voorgenomen nadere eis ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;

b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;

c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;

d. gedurende de in artikel 4, lid 3 sub 2 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 2 sub 1 en toestaan dat een veldschuur op een andere locatie wordt herbouwd, mits:

a. in de onmiddellijke omgeving van de bestaande locatie;

b. op hetzelfde perceel als de bestaande locatie;

c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ de archeologische waarden;

§ de cultuurhistorische waarden;

§ de landschappelijke waarden;

§ de natuurlijke waarden;

§ de verkeersveiligheid.

2. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 2 sub 1 en toestaan dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – rietsnijderij' een gebouw met een oppervlakte van niet meer dan 100 m wordt gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ het bebouwingsbeeld;

§ de cultuurhistorische waarden;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de natuurlijke waarden.

3. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 2 sub 1 en toestaan dat een gebouw kan worden gerealiseerd op de gronden met de functieaanduiding 'sierteelt', mits:

a. de goothoogte van het gebouw niet meer dan 3,50 meter zal bedragen;

b. de bouwhoogte van het gebouw niet meer dan 6,00 meter zal bedragen;

c. de oppervlakte van het gebouw niet meer dan 200 m zal bedragen;

d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ de archeologische waarden;

§ de cultuurhistorische waarden;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de natuurlijke waarden;

§ de verkeersveiligheid.

4. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 2 sub 1 en toestaan dat er gebouwen, in de functie van schuilgelegenheden worden gebouwd, mits:

a. de schuilgelegenheid wordt gebouwd ten behoeve van het hobbymatig houden van vee, nabij de perceelgrens en zo mogelijk langs de bosrand, een houtsingel en/of een andere beplantingsstrook;

b. de afstand van een schuilgelegenheid tot de bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen - 1' tot en met 'Wonen - 8' niet minder dan
30,00 meter zal bedragen;

c. de bouwhoogte van een schuilgelegenheid niet meer dan 3,00 meter zal bedragen;

d. de noodzaak van de schuilgelegenheid en de gewenste noodzakelijke oppervlakte van de schuilgelegenheid (per diersoort) wordt aangetoond, waarbij de oppervlakte van een schuilgelegenheid niet meer dan 30 m mag bedragen;

e. de schuilgelegenheid maximaal aan drie zijden met wanden omsloten is;

f. niet meer dan één schuilgelegenheid wordt gebouwd per 2.500 m aaneengesloten agrarisch gebied;

g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ het bebouwingsbeeld;

§ de cultuurhistorische waarden;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de natuurlijke waarden.

5. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 2 sub 2 onder a en toestaan dat er nestpalen worden geplaatst, met een bouwhoogte van niet meer dan 12,00 meter.

6. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 2 sub 2 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen wordt verhoogd tot niet meer dan 2,50 meter, ten behoeve van het houden van emoes, herten, kangoeroes, nandoes of struisvogels, mits:

a. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;

b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ het bebouwingsbeeld;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden en de natuurlijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de verkeersveiligheid.

7. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 2 sub 2 onder g en toestaan dat er een omheining ten behoeve van een paardenbak wordt gebouwd, mits tevens de ontheffing in artikel 4, lid 6 sub 3 is verleend.

8. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 2 sub 2 onder g en toestaan dat niet meer dan zes lichtmasten met knikarmaturen of met overhangende knikarmaturen per paardenbak worden geplaatst, mits:

a. de afstand tussen een lichtmast ten behoeve van een paardenbak en een nabijgelegen bouwperceel niet minder dan 50,00 meter zal bedragen;

b. de bouwhoogte van een lichtmast ten behoeve van een paardenbak niet meer dan 8,00 meter zal bedragen;

c. de lichtmasten ten behoeve van een paardenbak binnen 0,50 meter van de rand van de paardenbak worden geplaatst en waarvan de lampen zodanig zijn afgeschermd dat strooilicht naar de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen;

d. de lichtmasten ten behoeve van een paardenbak geen significante negatieve gevolgen hebben voor de waarde(n) en de kwalificerende soorten van de aangewezen Natura 2000-gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998;

e. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;

f. tevens de ontheffing in artikel 4, lid 6 sub 3 is verleend;

g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ het bebouwingsbeeld;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden en de natuurlijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de verkeersveiligheid.

9. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 2 sub 2 onder h en toestaan dat er mest- en/of kuilplaten of (mest)silo's worden gebouwd, mits:

a. de bouwhoogte van de opstaande randen van een mest- en/of kuilplaat niet meer dan 2,00 meter zal bedragen;

b. de bouwhoogte van een (mest)silo exclusief afdekking, niet meer dan 4,00 meter zal bedragen;

c. de mest- en/of kuilplaten en/of de (mest)silo's worden gebouwd nabij een bestemmingsvlak van de bestemmingen 'Agrarisch - 5' of 'Agrarisch - 6';

d. de oppervlakte van een mest- en/of kuilplaat, inclusief opstaande randen, niet meer dan 300 m zal bedragen;

e. de oppervlakte van een (mest)silo niet meer dan 750 m zal bedragen;

f. er geen of te weinig ruimte beschikbaar is binnen een bestemmingsvlak van de bestemmingen 'Agrarisch - 5' of 'Agrarisch - 6';

g. tevens de in artikel 4, lid 6 sub 7 vermelde ontheffing is verleend;

h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de natuurlijke waarden;

10. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 2 sub 2 onder h en toestaan dat er sleufsilo's worden gebouwd, mits:

a. de bouwhoogte van een sleufsilo niet meer dan 1,50 meter zal bedragen;

b. de sleufsilo wordt aangelegd binnen een afstand van 50,00 meter vanaf de bestaande bedrijfsbebouwing;

c. er geen of te weinig ruimte beschikbaar is binnen een bestemmingsvlak van de bestemmingen 'Agrarisch - 5' of 'Agrarisch - 6'.

11. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een ontheffing op grond van artikel 4 lid 4, is de volgende procedure van toepassing:

a. een ontwerp-ontheffingsbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;

b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;

c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;

d. gedurende de in artikel 4, lid 4 sub 11 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-ontheffingsbesluit.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in artikel 7 lid 10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

a. de opslag en/of de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;

b. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de verkoop van (streek)eigen producten, met een gebruiksoppervlakte van de bouwwerken van niet meer dan 5 m;

c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

d. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten;

e. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie, waaronder een standplaats van één of meer kampeermiddelen;

f. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen, tenzij ter plaatse de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarische - opgaande teeltvormen' is opgenomen;

g. het gebruik van de gronden ten behoeve van sierteelt, waaronder teeltondersteunende kassen, tenzij ter plaatse de functieaanduiding 'sierteelt' is opgenomen;

h. het gebruik van de gronden ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen;

i. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak;

j. het gebruik van de gronden voor een paardenbak die niet grenst aan een bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch - 3', 'Agrarisch - 4', 'Agrarisch - 7', 'Agrarisch - 8', 'Sport - 1', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Wonen - 3' of niet grenst aan soortgelijke bestemmingen buiten het plangebied gelegen;

k. het gebruik van de gronden voor een paardenbak die significante negatieve gevolgen heeft voor de waarde(n) en de kwalificerende soorten van de aangewezen Natura 2000-gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998;

l. het gebruik van de gronden voor een paardenbak, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minder dan 5,00 meter bedraagt;

m. het gebruik van de gronden voor een paardenbak waarbij de afstand tot een bouwperceel met een gevoelige functie minder dan 50,00 meter bedraagt;

n. het gebruik van de gronden voor een paardenbak waarvan de oppervlakte meer bedraagt dan 1.800 m^2;

o. het gebruik van de gronden voor meer dan één paardenbak per bouwperceel;

p. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en/of schroot, anders dan krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;

q. het gebruik van de gronden voor het telen van gewassen (waaronder akkerbouw, boomteelt, sierteelt en/of tuinbouw), waarbij bestrijdings-middelen worden ingezet waarvan is aangetoond dat zij schadelijk zijn voor de volksgezondheid, binnen een afstand van 50,00 meter ten opzichte van aansluitende gevoelige functies die zowel binnen als buiten het plangebied kunnen liggen;

r. het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;

s. het opslaan van hooibalen, mest en/of andere agrarische producten;

t. het opslaan van niet-agrarische producten en/of het stallen van auto's, van boten en van caravans;

u. het storten van afvalstoffen en van puin.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Het college verleent ontheffing van het bepaalde in artikel 7 lid 10 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 4 lid 5 van het onderhavige bestemmingsplan, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

2. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 5 onder e en toestaan dat de gronden worden gebruikt voor een kleinschalig kampeerterrein, mits:

a. binnen de bestemmingsvlakken met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kampeerterrein 1', binnen de bestemmingsvlakken met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kampeerterrein 4' en binnen de bestemmingsvlakken met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kampeerterrein 5', tezamen niet meer dan één kleinschalig kampeerterrein wordt aangelegd en binnen de bestemmingsvlakken met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kampeerterrein 2' en binnen de bestemmingsvlakken met de functieaanduiding

'specifieke vorm van agrarisch - kampeerterrein 3', tezamen niet meer dan vijf kleinschalige kampeerterreinen worden aangelegd;

b. de afstand tot één van de bestemmingsvlakken 'Recreatie - 1' tot en met 'Recreatie - 6' niet minder dan 500 meter zal bedragen;

c. de afstand tot één van de bestemmingsvlakken 'Agrarisch - 5' tot en met 'Agrarisch - 9', niet minder dan 100 meter zal bedragen;

d. de afstand tot één van de bestemmingsvlakken 'Wonen - 1' tot en met 'Wonen - 4' niet minder dan 50 meter zal bedragen;

e. de afstand tot een ander kleinschalig kampeerterrein niet minder dan 300 meter zal bedragen;

f. de afstand tussen de grens van een kleinschalig kampeerterrein en de bestemmingsgrens van één van de aangrenzende bestemmingen Agrarisch - 5' tot en met 'Agrarisch - 9' en/of 'Wonen - 1' tot en met 'Wonen - 4' dient niet meer dan 50 meter te bedragen;

g. de oppervlakte van het kleinschalig kampeerterrein tezamen met het gedeelte dat in één van de aansluitende bestemmingen 'Agrarisch – 5' tot en met 'Agrarisch - 9' en/of 'Wonen - 1' tot en met 'Wonen - 4' is gelegen, niet meer dan 5.000 m zal bedragen;

h. niet meer dan 25 standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen worden aangelegd met per standplaats niet meer dan twee bijzettenten;

i. het kleinschalig kampeerterrein landschappelijk zal worden ingepast, waarbij een inrichtingsplan dient te worden overlegd;

j. het parkeren op eigen terrein zal geschieden.

3. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 5 onder g en toestaan dat de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken worden gebruikt voor sierteelt, waaronder teeltondersteunende kassen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ de archeologische waarden;

§ de cultuurhistorische waarden;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de natuurlijke waarden;

§ de verkeersveiligheid.

4. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 5 onder g en toestaan dat de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken worden gebruikt voor sierteelt, waaronder teeltondersteunende kassen, mits:

a. de gronden die gebruikt gaan worden voor sierteelt, waaronder teeltondersteunende kassen, niet meer zullen bedragen dan 30.000 m;

b. het een verplaatsing betreft van een in het plangebied bestaand sierteeltbedrijf, waarbij het bestaande bedrijf wordt opgeheven;

c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ de archeologische waarden;

§ de cultuurhistorische waarden;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de natuurlijke waarden;

§ de verkeersveiligheid.

5. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 5 onder i en toestaan dat de gronden worden gebruikt voor een paardenbak mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ het bebouwingsbeeld;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de natuurlijke waarden;

§ de woonsituatie.

6. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 5 onder m en toestaan om de afstand van een paardenbak tot een bestemmingsvlak met een gevoelige functie te verkleinen tot niet minder dan 5,00 meter, mits:

a. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;

b. een beplantingsstrook bestaande uit gebiedseigen boom- en struiksoorten al dan niet in combinatie met een aarden wal wordt aangelegd;

c. voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van stofoverlast;

d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ het bebouwingsbeeld;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden en de natuurlijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de verkeersveiligheid.

7. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4, lid 5 onder s en toestaan dat de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken worden gebruikt voor het opslaan van mest, mits dit om bedrijfseconomische, ontsluitings- of milieuredenen, bijvoorbeeld vanwege de nabijheid van woningen, noodzakelijk is en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. de archeologische waarden;

b. de cultuurhistorische waarden;

c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

d. de landschappelijke waarden;

e. de milieusituatie;

f. de natuurlijke waarden;

g. de verkeersveiligheid.

8. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een ontheffing op grond van artikel 4 lid 6, is de volgende procedure van toepassing:

a. een ontwerp-ontheffingsbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;

b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;

c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;

d. gedurende de in artikel 4, lid 6 sub 8 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-ontheffingsbesluit.

4.7 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en/of het aanleggen van drainage;

b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;

c. het aanleggen van verharde paden en/of wegen of het verbreden van bestaande verharde paden en/of wegen;

d. het aanleggen van aarden wallen;

e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het educatief medegebruik en/of het extensief dagrecreatief medegebruik;

f. het aanplanten van niet-inheemse bomen en/of niet-inheemse houtgewassen en/of andere niet-inheemse opgaande beplantingen;

g. het afgraven, het egaliseren, het ontgronden en/of het ophogen van gronden;

h. het kappen en/of het rooien en/of het vellen van bomen en/of andere houtgewassen, niet zijnde bomen en/of houtgewassen deel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt;

i. het wijzigen van het verkavelingspatroon door het dempen en/of het graven en/of het verdiepen en/of het vergroten en/of het anderszins herprofileren van (erf)sloten en/of andere watergangen en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen en stuwen.

2. Het in artikel 4, lid 7 sub 1 vermelde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden, welke:

a. het normale beheer en/of het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;

b. het rooien en/of het vellen van bomen, struiken en/of andere houtgewassen betreffen, die plaatsvinden in het kader van natuurbeheer op basis van een beheersplan ex Natuurbeschermingswet 1998, het bosbeheer of het landschapsonderhoud;

c. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan met een daarvoor verleende vergunning.

3. Een aanlegvergunning zoals vermeld in artikel 4, lid 7 sub 1 wordt geweigerd, indien:

a. de werken en/of de werkzaamheden de archeologische waarden en/of de cultuurhistorische waarden en/of de geomorfologische waarden en/of de landschappelijke waarden en/of de natuurlijke waarden welke de bestemming van de grond beoogt, onevenredig aantast;

b. de werken en/of de werkzaamheden het (agrarisch) grondgebruik welke de bestemming van de grond beoogt, onevenredig aantast;

c. de werken en/of de werkzaamheden significante negatieve gevolgen hebben voor de waarde(n) en de kwalificerende soorten van de aangewezen Natura 2000-gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998;

d. de werken en/of de werkzaamheden in strijd zijn met dit bestemmingsplan en/of de krachtens zodanig plan gestelde eisen;

e. voor de werken en/of de werkzaamheden een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988, een gemeentelijke monumentenvergunning of een provinciale monumentenvergunning is vereist en deze niet is verleend.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

1. Het college kan de bestemming 'Agrarisch - 2' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - 5' met de aanduiding 'bouwvlak', mits:

a. binnen de bestemming 'Agrarisch - 5' geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;

b. de totale oppervlakte van het aaneengesloten bestemmingsvlak, inclusief het bestaande bestemmingsvlak niet meer dan 1,50 hectare zal bedragen;

c. van de betreffende waterbeheerder een positief advies is ontvangen in verband met de waterhuishoudkundige situatie;

d. zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;

e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ de archeologische waarden;

§ het bebouwingsbeeld;

§ de cultuurhistorische waarden;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de natuurlijke waarden;

§ de woonsituatie.

2. Het college kan de bestemming 'Agrarisch - 2' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - 6' met de aanduiding 'bouwvlak', mits:

a. binnen de bestemming 'Agrarisch - 6' geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;

b. de totale oppervlakte van het aaneengesloten bestemmingsvlak inclusief het bestaande bestemmingsvlak niet meer dan 1,00 hectare zal bedragen;

c. van de betreffende waterbeheerder een positief advies is ontvangen in verband met de waterhuishoudkundige situatie;

d. zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfs-activiteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;

e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ de archeologische waarden;

§ het bebouwingsbeeld;

§ de cultuurhistorische waarden;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de natuurlijke waarden;

§ de woonsituatie.

3. Het college kan de bestemming 'Agrarisch - 2' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - 7' met de aanduiding 'bouwvlak', mits:

a. binnen de bestemming 'Agrarisch - 7' geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding van de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;

b. de totale oppervlakte van het aaneengesloten bestemmingsvlak inclusief het bestaande bestemmingsvlak niet meer dan 1,50 hectare zal bedragen;

c. van de betreffende waterbeheerder een positief advies is ontvangen in verband met de waterhuishoudkundige situatie;

d. zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;

e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ de archeologische waarden;

§ het bebouwingsbeeld;

§ de cultuurhistorische waarden;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de natuurlijke waarden;

§ de woonsituatie.

4. Het college kan de bestemming 'Agrarisch - 2' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - 7' met de aanduiding 'bouwvlak', mits:

a. binnen de bestemming 'Agrarisch - 7' geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding van de intensieve veehouderij bedrijfsvoering;

b. de totale oppervlakte van het aaneengesloten bestemmingsvlak inclusief het bestaande bestemmingsvlak niet meer dan 1,50 hectare zal bedragen;

c. de uitbreiding aantoonbaar noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en/of de veterinaire gezondheid of het op een biologische wijze houden van dieren, zonder dat het aantal dierplaatsen toeneemt;

d. de uitbreiding geen significante negatieve gevolgen heeft voor de waarde(n) en de kwalificerende soorten van de aangewezen Natura 2000-gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998;

e. van de betreffende waterbeheerder een positief advies is ontvangen in verband met de waterhuishoudkundige situatie;

f. zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfs-activiteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;

g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ de archeologische waarden;

§ het bebouwingsbeeld;

§ de cultuurhistorische waarden;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de natuurlijke waarden;

§ de woonsituatie.

5. Het college kan de bestemming 'Agrarisch - 2' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - 8' met de aanduiding 'bouwvlak', mits:

a. binnen de bestemming 'Agrarisch - 8' geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;

b. de totale oppervlakte van het aaneengesloten bestemmingsvlak inclusief het bestaande bestemmingsvlak niet meer dan 1,00 hectare zal bedragen;

c. de uitbreiding aantoonbaar noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en/of de veterinaire gezondheid of het op een biologische wijze houden van dieren, zonder dat het aantal dierplaatsen toeneemt;

d. de uitbreiding geen significante negatieve gevolgen heeft voor de waarde(n) en de kwalificerende soorten van de aangewezen Natura 2000-gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998;

e. van de betreffende waterbeheerder een positief advies is ontvangen in verband met de waterhuishoudkundige situatie;

f. zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfs-activiteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;

g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ de archeologische waarden;

§ het bebouwingsbeeld;

§ de cultuurhistorische waarden;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de natuurlijke waarden;

§ de woonsituatie.

6. Het college kan de bestemming 'Agrarisch - 2' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - 9' met de aanduiding 'bouwvlak', mits:

a. binnen de bestemming 'Agrarisch - 9' geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;

b. de totale oppervlakte van het aaneengesloten bestemmingsvlak inclusief het bestaande bestemmingsvlak niet meer dan 1,00 hectare zal bedragen;

c. de uitbreiding aantoonbaar noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en/of de veterinaire gezondheid of het op een biologische wijze houden van dieren, zonder dat het aantal dierplaatsen toeneemt;

d. de uitbreiding geen significante negatieve gevolgen heeft voor de waarde(n) en de kwalificerende soorten van de aangewezen Natura 2000-gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998;

e. van de betreffende waterbeheerder een positief advies is ontvangen in verband met de waterhuishoudkundige situatie;

f. zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfs-activiteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;

g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ de archeologische waarden;

§ het bebouwingsbeeld;

§ de cultuurhistorische waarden;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de natuurlijke waarden;

§ de woonsituatie.

7. Het college kan de bestemming 'Agrarisch - 2' wijzigen in de bestemming 'Bos', in de bestemming 'Natuur - 1' of in de bestemming 'Natuur - 3', mits:

a. de wijziging past binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur dan wel betrekking heeft op particulier bos- en/of natuurbeheer;

b. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, waarbij de bedrijven in hun ontwikkelings-mogelijkheden worden beperkt;

c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ de archeologische waarden;

§ de cultuurhistorische waarden;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden;

§ de natuurlijke waarden.

8. Het college kan de bestemming 'Agrarisch - 2' wijzigen in de bestemming 'Verkeer -1' met de functieaanduiding 'parkeerterrein', mits:

a. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;

b. de oppervlakte niet meer dan 4.000 m^2 zal bedragen;

c. een beplantingsstrook bestaande uit gebiedseigen boom- en struiksoorten al dan niet in combinatie met een aarden wal wordt aangelegd;

d. een open verharding wordt aangebracht zoveel mogelijk bestaande uit natuurlijk materiaal;

e. van de betreffende waterbeheerder een positief advies is ontvangen in verband met de waterhuishoudkundige situatie;

f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

§ de archeologische waarden;

§ de cultuurhistorische waarden;

§ de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

§ de landschappelijke waarden;

§ de milieusituatie;

§ de natuurlijke waarden;

§ de woonsituatie.

Artikel 38 Verkeer - 1

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;

b. bermen en sloten;

c. bruggen, dammen en/of duikers;

d. fiets- en voetpaden;

e. groenvoorzieningen;

f. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder informatieborden, picknickbanken en straatmeubilair;

h. gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer, zoals een bushokje;

i. informatieborden;

j. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

k. andere werken, waaronder een geluidswal.

38.2 Bouwregels

1. In of op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van de in artikel 38, lid 1 onder h vermelde gebouwen, waarvan de maatvoering dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte
3,00 meter	15 m

2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de beveiliging, geleiding en regeling van het verkeer en lichtmasten, niet meer dan 3,00 meter mag bedragen.

38.3 Nadere eisen

1. Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de archeologische waarden;

b. de cultuurhistorische waarden;

c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

d. de geomorfologische waarden;

e. een goede woonsituatie;

f. de landschappelijke waarden;

g. de milieusituatie;

h. de natuurlijke waarden;

i. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

j. de sociale veiligheid;

k. de verkeersveiligheid.

2. Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen op grond van artikel 38 lid 3, is de volgende procedure van toepassing:

a. een voorgenomen nadere eis ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;

b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;

c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;

d. gedurende de in artikel 38, lid 3 sub 2 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

38.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 38, lid 2 sub 2 en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 15,00 meter mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. de landschappelijke waarden;

c. de verkeersveiligheid.

2. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een ontheffing op grond van artikel 38 lid 4, is de volgende procedure van toepassing:

a. een ontwerp-ontheffingsbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;

b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;

c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;

d. gedurende de in artikel 38, lid 4 sub 2 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-ontheffingsbesluit.

38.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7 lid 10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

a. de opslag en/of de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;

b. het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;

c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

d. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;

e. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en/of schroot, anders dan krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;

f. het gebruik van de gronden voor het tippelen van prostituees en het daaruit voortvloeiende contact tussen prostituees en weggebruikers;

g. het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;

h het storten van afvalstoffen en van puin.

38.6 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Het college verleent ontheffing van het bepaalde in artikel 7 lid 10 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 38 lid 5 van het onderhavige bestemmingsplan, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

2. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een ontheffing op grond van artikel 38 lid 6, is de volgende procedure van toepassing:

a. een ontwerp-ontheffingsbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;

b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;

c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;

d. gedurende de in artikel 38, lid 6 sub 2 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-ontheffingsbesluit.

Artikel 56 Waarde - Archeologie 2

56.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden.

56.2 Bouwregels

Ten behoeve van het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:

1 Bij een aanvraag om een reguliere bouwvergunning, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, dient door de aanvrager een rapport te worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het college in voldoende mate te zijn vastgesteld.

2 Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning kunnen worden verstoord, kan het college in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;

b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het college bij de vergunning te stellen kwalificaties.

3 Het bepaalde in artikel 56 lid 2 onder a is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een reguliere bouwvergunning voor:

a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder peil;

b. de bouw van een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 100 m^2.

56.3 Nadere eisen

Het college kan nadere eisen stellen aan het gebruik, aan de inrichting en aan de situering van de gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

56.4 Ontheffing van de bouwregels

Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 56, lid 2 sub 1 indien op basis van eerder uitgevoerd archeologische onderzoek al is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken en/of de werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

56.5 Aanlegvergunning

1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 100 m^2, in combinatie met werken op een diepte van 0,50 meter of meer, waartoe onder meer wordt gerekend:

· het egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;

· het aanleggen en verbreden van water;

· het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;

· het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;

b. het aanbrengen van drainage op een diepte van 0,50 meter of meer;

c. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen op een diepte van 0,50 meter of meer.

2 Het in artikel 56, lid 5 sub 1 vermelde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden, welke:

a. het normale beheer en/of het normale onderhoud betreffen;

b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan met een daarvoor verleende vergunning;

c. indien op basis van eerder uitgevoerd archeologische onderzoek al is aangetoond, dat de archeologische waarden door de werken en/of de werkzaamheden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

3 De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het college in voldoende mate is vastgesteld.

4 Het college kan aan de aanlegvergunning de volgende voorwaarden verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het college bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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):

*optie natuurlijke personen/eenmanszaak

A.	Verkoper(s)
Naam:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Voorna(a)m(en):	Klik of tik om tekst in te voeren.
Geboorteplaats:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Geboortedatum:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Straat:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Postcode:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Woonplaats	Klik of tik om tekst in te voeren.
E-mailadres:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Telefoon (vast):	Klik of tik om tekst in te voeren.
Telefoon (mobiel):	Klik of tik om tekst in te voeren.
Burgerlijke staat:	Kies een item.
Huwelijksgoederenrecht:	Kies een item.
Toekomstig adres:	Klik of tik om tekst in te voeren.
*Inschrijfnr. KvK:	Klik of tik om tekst in te voeren.
*Relatienummer RVO:	Klik of tik om tekst in te voeren.

*optie bv/nv:

A. De heer/Mevrouw ……. vennootschapsdirecteur, wonende te ……. , volgens zijn (haar) verklaring geboren te ....., op ……., te dezen handelend in zijn hoedanigheid van bestuurder van navolgende naamloze/besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Naam rechtspersoon:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Straat:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Postcode:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Plaats:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Toekomstig adres:	Klik of tik om tekst in te voeren.
E-mailadres:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Telefoon (vast):	Klik of tik om tekst in te voeren.
Telefoon (mobiel):	Klik of tik om tekst in te voeren.
Inschrijfnr. Kvk:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Relatienummer RVO:	Klik of tik om tekst in te voeren.

*optie vof/maatschap

A.	Verkoper(s)
Naam:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Voorna(a)m(en):	Klik of tik om tekst in te voeren.
Geboorteplaats:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Geboortedatum:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Straat:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Postcode:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Woonplaats:	Klik of tik om tekst in te voeren.
E-mailadres:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Telefoon (vast):	Klik of tik om tekst in te voeren.
Telefoon (mobiel):	Klik of tik om tekst in te voeren.
Burgerlijke staat:	Kies een item.
Huwelijksgoederenrecht:	Kies een item.
Toekomstig adres:	Klik of tik om tekst in te voeren.
*optie Inschrijfnr. KvK:	Klik of tik om tekst in te voeren.
*optie Relatienummer RVO:	Klik of tik om tekst in te voeren.

te dezen handelend in hoedanigheid van **enige vennoten van de navolgende vennootschap onder firma/enige maten van de navolgende maatschap:**

Naam vof/maatschap:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Straat:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Postcode:	Klik of tik om tekst in te voeren.

Plaats:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Toekomstig adres:	Klik of tik om tekst in te voeren.
E-mailadres:	Klik of tik om tekst in te voeren.

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

*optie natuurlijke personen/eenmanszaak

B. Koper(s)

Naam:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Voorna(a)m(en):	Klik of tik om tekst in te voeren.
Geboorteplaats:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Geboortedatum:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Straat:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Postcode:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Woonplaats	Klik of tik om tekst in te voeren.
E-mailadres:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Telefoon (vast):	Klik of tik om tekst in te voeren.
Telefoon (mobiel):	Klik of tik om tekst in te voeren.
Burgerlijke staat:	Kies een item.
Huwelijksgoederenrecht:	Kies een item.
Toekomstig adres:	Klik of tik om tekst in te voeren.
*Inschrijfnr. KvK:	Klik of tik om tekst in te voeren.
*Relatienummer RVO:	Klik of tik om tekst in te voeren.

*optie bv/nv:

B. De heer/Mevrouw ……. vennootschapsdirecteur, wonende te ……. , volgens zijn (haar) verklaring geboren te ....., op ……., te dezen handelend in zijn hoedanigheid van bestuurder van navolgende naamloze/besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Naam rechtspersoon:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Straat:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Postcode:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Plaats:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Toekomstig adres:	Klik of tik om tekst in te voeren.
E-mailadres:	Klik of tik om tekst in te voeren.

Telefoon (vast):	Klik of tik om tekst in te voeren.
Telefoon (mobiel):	Klik of tik om tekst in te voeren.
Inschrijfnr. Kvk:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Relatienummer RVO:	Klik of tik om tekst in te voeren.

*optie vof/maatschap

B. Koper(s)

Naam:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Voorna(a)m(en):	Klik of tik om tekst in te voeren.
Geboorteplaats:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Geboortedatum:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Straat:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Postcode:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Woonplaats:	Klik of tik om tekst in te voeren.
E-mailadres:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Telefoon (vast):	Klik of tik om tekst in te voeren.
Telefoon (mobiel):	Klik of tik om tekst in te voeren.
Burgerlijke staat:	Kies een item.
Huwelijksgoederenrecht:	Kies een item.
Toekomstig adres:	Klik of tik om tekst in te voeren.
*optie Inschrijfnr. KvK:	Klik of tik om tekst in te voeren.
*optie Relatienummer RVO:	Klik of tik om tekst in te voeren.

te dezen handelend in hoedanigheid van **enige vennoten van de navolgende vennootschap onder firma/enige maten van de navolgende maatschap:**

Naam vof/maatschap:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Straat:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Postcode:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Plaats:	Klik of tik om tekst in te voeren.
Toekomstig adres:	Klik of tik om tekst in te voeren.
E-mailadres:	Klik of tik om tekst in te voeren.

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

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

***optie**

Nemen in aanmerking dat:

<Klik of tik om tekst in te voeren.>

Verkoper en koper komen overeen:

artikel 1 Verkoop en koop

Verkoper heeft op **<datum>** verkocht aan koper, die daarbij van verkoper heeft gekocht, de eigendom van **<omschrijving>** en al hetgeen volgens verkeersopvatting daartoe behoort, inclusief de aanwezige hekken en afrasteringen, alles voor zover eigendom van verkoper, plaatselijk bekend: **<gemeente>**, **<straatnaam>** en kadastraal bekend:

Gemeente **<naam>**

Sectie	Nr.	Groot (in ha)	Gedeelte	Gedoogplicht*	Wkpb**	Opstalrecht	Herinrichtingsrente	Einddatum

Gemeente **<naam>**

Sectie	Nr.	Groot (in ha)	Gedeelte	Gedoogplicht*	Wkpb**	Opstalrecht	Herinrichtingsrente	Einddatum

*Mogelijk op grond van diverse wetten

**Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

***optie**

waarbij het betreft de volgende gedoogplichten/Wkpb-/opstalrechten:

Klik of tik om tekst in te voeren.

*optie

waarbij de verplichting tot het betalen van herinrichtingsrente overgaat op koper,

hierna te noemen 'de onroerende zaak' of 'het verkochte' zoals die is aangeduid op de verkoopschets/kaart die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze koopovereenkomst,

tegen een koopsom van € **<bedrag>**, zegge **<uitgeschreven bedrag>**

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/verkoper>**. De notaris wordt aangewezen door **<koper/verkoper>**.

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 hypotheken 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.

2.1.f Voor zover door de notaris een akte van depot dient te worden opgemaakt in verband met het inhouden van bedragen op de koopsom, komen de kosten voor het opmaken van de depotakte voor rekening van **<koper/verkoper>**.

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.

*optie

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.

***optie**

2.3.2 Verkoper heeft bij zijn verkrijging van de onroerende zaak, ***optie**: **<het/de perce(e)len>** kadastraal bekend **<kadastrale naam>**, een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel q Wet op belastingen van rechtsverkeer. Verkoper is de destijds niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd indien de exploitatie als zodanig niet gedurende ten minste tien jaren wordt voortgezet. De vorige volzin is niet van toepassing indien binnen de aldaar bedoelde termijn de cultuurgrond door overheidsbeleid aan de landbouw wordt onttrokken ten behoeve van de ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap. In verband hiermee zijn verkoper en koper het navolgende kettingbeding overeengekomen, welk beding woordelijk in de akte van levering zal worden opgenomen: "**<Klik of tik om tekst in te voeren>**." Koper verplicht zich jegens verkoper ingeval de bedrijfsmatige exploitatie van de onroerende zaak eindigt voor **<datum>** de navolgende handelingen uit te voeren:

a. om namens verkoper de Belastingdienst te verzoeken tot uitreiking van een aangiftebiljet voor de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting en om namens verkoper deze aangifte tijdig in te dienen op basis van de gegevens in de vooraafgaande eigendomstitel;
b. om namens verkoper, maar geheel voor rekening van koper, de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting tijdig aan de Belastingdienst te voldoen, dit tot maximaal een bedrag gelijk aan de destijds te heffen overdrachtsbelasting indien geen beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting zou zijn gedaan. Als de verschuldigde overdrachtsbelasting dit bedrag overtreft, bijvoorbeeld omdat de Belastingdienst terecht meent dat sprake is van een hogere maatstaf van heffing (verschil tussen waarde en tegenprestatie) blijft het meerdere voor rekening van verkoper en moet verkoper dit bedrag zelf aan de Belastingdienst voldoen;
c. om, als koper tekortschiet in zijn onder a en b vermelde verplichtingen en daardoor renten, boeten en/of kosten aan de Belastingdienst verschuldigd is, deze namens verkoper, maar geheel voor rekening van koper aan de Belastingdienst te voldoen;
d. verkoper onmiddellijk te informeren over:
    - feiten en/of omstandigheden waardoor verkoper de aanvankelijk niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd is;

- de voldoening door koper van zijn verplichtingen te dezen;
- het eventuele gedeelte van de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting dat op grond van het hiervoor onder b bepaalde voor rekening van verkoper komt.

Koper verplicht zich ten opzichte van verkoper, die dit aanvaardt, het onder a, b, c en d bepaalde bij een verkoop van het geheel of een deel van de onroerende zaak aan zijn verkrijger bij wijze van kettingbeding op te leggen. Ingeval de hiervoor omschreven termijn van tien jaar verstreken is, vervalt deze verplichting. Onder verkoop wordt ook verstaan: het vestigen van een beperkt recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik en verkoop of vestiging in economische zin als bedoeld in artikel 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer. Koper verplicht zich dit kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde als hoofdelijk medeschuldenaar op te leggen en in de notariële akte van levering of vestiging woordelijk te laten opnemen, dit op straffe van een betaling van een zonder ingebrekestelling opeisbare niet voor matiging vatbare boete gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom ten behoeve van verkoper. Verkoper heeft de bevoegdheid om daarnaast de eventueel meer geleden schade te vorderen. Koper dan wel diens rechtsopvolger is deze boete met bijbehorende bepalingen tevens ten gunste van verkoper verschuldigd indien hij (koper dan wel diens rechtsopvolger) dit kettingbeding anderszins niet naleeft.

***optie**

2.4 Indien de kosten ten laste van de koper komen en op deze overdracht artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is (doorverkoop binnen zes maanden), zal de koper aan de verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag op grond van artikel 13 en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Ten laste van de koper komt in dat geval derhalve de overdrachtsbelasting, berekend als in het meest voorkomende geval. Betaling geschiedt via de notaris, gelijktijdig met de betaling van de koopsom.

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 **<datum>** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor **<naam>**, gevestigd te **<plaatsnaam>** 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.

***optie**

4.3 Indien (mede) sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'eigendomsoverdracht' gelezen worden 'de overdracht van het recht van erfpacht'.

artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.

***optie**

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

***optie**

5.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op **<datum>** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van €**<bedrag in cijfers>**, zegge **<bedrag uitgeschreven>**. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn; voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum voor eigendomsoverdracht, en de clausule 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.
***optie** Indien over de waarborgsom negatieve rente wordt gerekend, komt deze voor rekening van **<koper/verkoper>**

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 hypotheken, 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), **<omschrijving akte en datum akte>** ,(in kopie) aan koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze

akte(n). ***optie** 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: **<Klik of tik om tekst in te voeren>**. 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.

***optie**

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende bijzondere publiekrechtelijke lasten en/of beperkingen op de onroerende zaak rusten: **<omschrijving publiekrechtelijke lasten>**. Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk te aanvaarden.

Van een bijzondere publiekrechtelijke last of beperking in vorenbedoelde zin is sprake indien de betreffende last of beperking haar grondslag vindt in een specifiek (mede) tot verkoper gericht besluit.

6.5.1 Aan de **<verkoper is niet bekend of/koper is bekend dat>** 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. ***optie** Ten aanzien van de onroerende zaak is door **<naam onderzoeksbureau>** een milieukundig bodemonderzoek verricht. Uit dit onderzoek blijkt dat de onroerende zaak niet zodanig verontreinigd is dat het niet geschikt is voor het normale gebruik. Koper is bekend met de inhoud van voormeld rapport en hij aanvaardt de inhoud daarvan. ***optie** De verkoper sluit jegens de koper iedere verdere aansprakelijkheid uit ter zake van de gevolgen van bodem- en of grondwaterverontreiniging, welke uitsluiting door de koper wordt aanvaard.

6.5.2 Aan de **<verkoper is niet bekend of/koper is bekend dat>** 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/koper is bekend dat>** 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/koper is bekend dat>** de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;

b. 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/koper is bekend dat>** 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 **<wel/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 **<wel/geen>** verplichtingen op grond van voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;

c. is de onroerende zaak **<wel/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 **<wel/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 **<wel/geen>** aanspraken op de eigendom door derde uit hoofde van verjaring;

f. is de onroerende zaak **<wel/niet>** betrokken in een landinrichtingsplan en/of voor onteigening aangewezen;

g. is de onroerende zaak **<wel/niet>** betrokken of betrokken geweest in een reconstructieplan op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden;

h. is de onroerende zaak **<wel/niet>** opgenomen in een (land)inrichtingsplan, herverkaveling of kavelruil op grond van hoofdstuk 12 van de Omgevingswet;

i. vindt op de onroerende zaak **<wel/geen>** Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer (ANLb) plaats. ***optie** 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.

***optie**

In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: **<inhoud overeengekomene>**.

***optie**

Bij een verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte wordt het verschil over en weer verrekend door betaling van een bedrag van € **<bedrag in cijfers>** per vierkante meter. Verrekening vindt plaats binnen een maand nadat de door het kadaster in te meten grootte aan koper en verkoper bekend is gemaakt.

***optie**

Partijen streven ernaar de kadastrale inmeting te laten plaats vinden vóór het moment van passeren van de akte van levering zodat bij deze levering kan worden uitgegaan van de definitieve grootte zoals vastgesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

***optie**

De aan de kadastrale inmeting verbonden kosten en verwerking daarvan (inschrijving in kadaster) zijn voor rekening van **<koper/verkoper>**.

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: **<benoem uitzondering(en)>**.

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: **<inhoud overeengekomene>**.

***optie**

7.3.1 Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease-, huurkoop-, pacht- of andere gebruiksovereenkomsten:

a. staat verkoper ervoor in dat hij ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op dergelijke termijnen;
b. staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease-, huurkoop-, pacht- of andere gebruiksovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd of verpacht, niet in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;
c. verklaart koper hierbij bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur, lease-, huurkoop-, pacht- of andere gebruiksovereenkomsten;
d. worden eventuele uitstaande waarborgsommen bij de overdracht ter beschikking van koper gesteld.

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.

7.5 Verkoper verklaart dat voor beregening van het verkochte **<wel/geen>** beregeningsvergunning(en) aanwezig is/zijn. ***optie** Partijen komen overeen dat de hierna omschreven beregeningvergunning(en) **<wel/niet>** tot het verkochte behoort/behoren, aldus dat deze **<wel/niet>** zijn inbegrepen in de koopsom, voor zover zij overdraagbaar is/zijn:

Beregeningsvergunning	*Vergunningverlener*	*Afgiftedatum*	*Putten per vergunning*	*Capaciteit in m³*
				ca. …….. m³
				ca. …….. m³

Verkoper zal zich inspannen om voor de tot het verkochte behorende beregeningsvergunning(en), voor zover mogelijk en voor zover dat in redelijkheid van hem kan worden verwacht, na het onherroepelijk worden van deze koopovereenkomst en voorafgaand aan het passeren van de akte van levering medewerking te verlenen om deze beregeningsvergunning(en) op naam van koper te (doen) stellen. Tevens zal verkoper alsdan de bij de beregeningsvergunning(en) behorende bescheiden aan koper ter hand stellen. * Optie Putnummer ….. met een capaciteit van ……m3 blijft voorbehouden aan verkoper.

***optie**

7.6 Levering niet vrij van pacht

7.6.1 Verkoper verkoopt de onroerende zaak hierbij aan koper onder gestanddoening van (een) door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst(en). Het betreft de pachtovereenkomst d.d. **<datum>** waarbij het perceel Kadastraal bekend **<gemeente>**, **<sectie>**, **<nummer>** **<geheel/gedeeltelijk>** is verpacht aan **<naam pachter>**.

7.6.2 Het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 7:378 BW is niet van toepassing, omdat:

- sprake is van een van de uitzonderingen in artikel 7:380 en volgende BW, te weten de uitzondering als genoemd in lid **<nummer>** sub **<letter>**; dan wel
- de pachter afstand heeft gedaan van het voorkeursrecht, hetgeen blijkt uit **<bewijs van afstand>**; dan wel
- koper vooraf schriftelijk aan de pachter heeft verklaard afstand te doen van zijn bevoegdheid de pachtovereenkomst op te zeggen op de in artikel 7:370 lid 1 onder b BW bedoelde grond zodat de uitzonderingsgrond van artikel 7:380 lid 1 sub e BW van toepassing is.

7.6.3 Koper is bekend met de inhoud van de over te nemen pachtovereenkomst en hij aanvaardt de inhoud daarvan. ***optie** De pachtovereenkomst is in kopie aan deze koopovereenkomst gehecht. In deze pachtovereenkomst is **<wel/geen>** koopoptie opgenomen.

***optie**

7.7 Levering niet vrij van huur of pacht; koper is de huurder/pachter

7.7.1 Ingeval koper <huurder/pachter> van de onroerende zaak is, geldt het navolgende. De **<huur-/pachtovereenkomst>** eindigt op de dag van het passeren van de akte van levering van rechtswege door vermenging. Verkoper en koper, als voormalige gebruiker, hebben niets meer van elkaar te vorderen of met elkaar te verrekenen.

7.7.2 Hetgeen is bepaald in artikel 7.7 zal letterlijk in de akte van levering worden opgenomen.

7.7.3 ***optie** De laatste of nog lopende termijn wordt op de dag van het passeren van de akte van levering voldaan via de notaris.

7.7.4 ***optie** De door koper als huurder gestorte waarborgsom van € **<bedrag in cijfers>**, zegge **<bedrag uitgeschreven>** en de verschuldigde of vooruitbetaalde huurtermijn(en) word(t)(en) verrekend bij het passeren van de akte van levering.

7.7.5 ***optie** De koop vindt niet plaats ter uitvoering van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 7:378 BW. Artikel 7:384 BW is daarom niet van toepassing. ***optie** De koop vindt plaats ter uitvoering van een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 7:378 BW. In dit verband zijn verkoper en koper overeengekomen dat artikel 7:384 BW geen toepassing zal vinden, omdat de te verrekenen meerwaarde al is begrepen in de koopsom. Verkoper zal dan ook geen aanspraak kunnen maken op enige verrekening op grond van dit artikel.

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 **<datum>**. 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.

optie artikel 11.5 moet eruit gehaald worden als geen sprake is van een waarborgsom of bankgarantie, zie artikel 5.

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 **<datum>/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.

***optie** Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op **<datum>** koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van € **<bedrag in cijfers>**, zegge **<bedrag uitgeschreven>** geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekkende 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.

***optie** Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust van de gevolgen hiervan.

***optie**

15.1.c Bodemziekten of aaltjes.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om op zijn kosten onderzoek te doen naar bodemziekten (zoals: bodemschimmels, onkruid, virussen) en/of aaltjes. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op **<datum>** uit het fytosanitair onderzoek blijkt dat bodemziekten en/of aaltjes aanwezig zijn in die mate dat er teeltbeperkende maatregelen nodig zijn, dan wel die voor koper gezien het aan partijen bekende voorgenomen in artikel 6.3 vermelde gebruik voor de koper in de weg staat. Bij ontbinding wegens bodemziekten en/of aaltjes volstaat overlegging van het onderzoeksrapport. Het risico dat er op genoemde datum nog geen uitslag is van het onderzoek komt voor risico van koper. Na het verstrijken van deze datum vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid voor eventuele aanwezigheid van bodemziekten of aaltjes. 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.

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 geldverstrekkende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. In **<aanvulling/afwijking>** komen partijen overeen dat koper **<stuk(ken)>** dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': **<omschrijving stukken>**. 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.

***optie**

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 17 Scheidingsclausule

Verkoper verklaart dat hij het bestuur heeft over het verkochte en dat met betrekking tot zijn huwelijk/ geregistreerd partnerschap geen verzoek **<soort verzoek>** is ingediend.

artikel 18 Toestemming.

18.1 Verkoper verklaart dat voor zover het verkochte een goed is dat valt binnen een huwelijksgemeenschap, diens echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner medewerking verleent aan alle handelingen ten aanzien van de verkoop en levering van het verkochte en dat het verkochte onder bestuur staat van verkoper.

***optie**

18.2 Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan koper toestemming en een onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

artikel 19 Nadere afspraken

*optie

19.1 De verkoper heeft voor het perceel **<omschrijving>** / de percelen **<omschrijving>** voor 15 mei van het lopend kalenderjaar GLB-premies aangevraagd. Op grond van de Uitvoeringsregeling GLB is de verkoper verplicht om aan de conditionaliteiten te voldoen om aanspraak te maken op uitbetaling van de aangevraagde GLB-premies. Koper erkent het belang van verkoper dat verkoper niet wordt gekort op zijn GLB-premies. Koper neemt van de verkoper over de verplichting om aan deze conditionaliteiten te voldoen tot aan **[datum invullen]**. Indien koper niet aan deze verplichting voldoet, is hij - los van overige schadebepalingen - verplicht de schade te vergoeden, die verkoper lijdt door niet-nakoming door koper. ***optie** Koper maakt aanspraak op .... deel van deze uitbetaling.

*optie

19.1 <Klik of tik om tekst in te voeren>.

19.2 <Klik of tik om tekst in te voeren>.

artikel 20 Digitale documenten

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

<Klik of tik om tekst in te voeren>

artikel 21 Bijlagen

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- toelichting op de koopovereenkomst;
- NVM-vragenlijst;
- verkoopschets/kaart;
- voorgaande akte van levering;
- kadastrale gegevens

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: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Datum: **kies datum**

Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Datum: **kies datum**

Koper(s)

_____

Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Datum: **Kies datum**

Voor akkoord

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

_____

Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Datum: **Kies datum**

***optie**
Voor gezien

NVM-lid optredende
voor de verkoper

_____

Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Datum: **Kies datum**

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

_____

Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Datum: **Kies datum**

NVM-lid optredende
voor de koper

_____

Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**

Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**

Datum: **Kies datum**

_____

Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**

Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**

Datum: **Kies 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

Hoofdregel 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 blijkens 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 cultluurgrondvrijstelling, 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 onvoorziene 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 hypotheken 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 verschuldigdheid 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 gemoeid. 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 zaak.
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 hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan geleverd. Verkoper moet de bestaande hypotheken 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) erfdienstbaarheden, 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 voorvloeien 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 clausule wordt wel een ‘(on)bekendheidsverklaring’ genoemd. Ook de artikelen 6.5.2, 6.5.3 en 6.8 zijn voorbeelden van (on)bekendheidsverklaringen. Dergelijke clausules 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/beperking 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 aantoont 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 inroepen 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 verwikkeld 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: **Klik of tik om tekst in te voeren.**	Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**	Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Datum: **kies datum**	Datum: **kies datum**

koper(s)

_____	_____
Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**	Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**	Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**
Datum: **Kies datum**	Datum: **Kies datum**

Verstrekt door makelaarskantoor: **Klik of tik om tekst in te voeren.**

PLEITER

INSCHRIJFFORMULIER

LOS STUK GROND

1. Object / inschrijving

Object / ligging	Cultuurgrond Vierhuizenweg Oldebroek
Kadastrale aanduiding	Gemeente Oldebroek, sectie AG, nummer 1467, gedeeltelijk
Oppervlakte (circa)	20.050 vierkante meter
Uiterste inschrijfdatum	Vrijdag 6 november om 12:00 uur

2. Gegevens bieder

Naam / namen	.....
Adres	.....
Postcode en woonplaats	.....
E-mailadres	.....
Telefoonnummer	.....

3. Bieding

Bieding	€ ..... k.k.
Gewenste leveringsdatum	.....

Voorbehouden / voorwaarden

☐ Deze bieding wordt uitgebracht zonder voorbehouden.

☐ Deze bieding wordt uitgebracht onder de navolgende voorbehouden en/of voorwaarden:

.....

.....

.....

4. Verklaring en kennisname informatiepakket

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren het bij deze verkoop behorende informatiepakket en de daarin opgenomen stukken te hebben ontvangen en daarvan voldoende kennis te hebben kunnen nemen.

Bieder heeft voldoende gelegenheid gehad om vragen te stellen en, indien gewenst, zelfstandig onderzoek te (laten) verrichten naar de feitelijke, juridische en planologische situatie van het aangeboden perceel.

Bieder verklaart de bieding naar eigen inzicht en voor eigen rekening en risico te hebben uitgebracht, met inachtneming van de in dit formulier vermelde voorbehouden en voorwaarden.

Bieder is ermee bekend dat verkoper zich het recht van gunning voorbehoudt. Het uitbrengen van een bieding verplicht verkoper niet tot acceptatie. Een koop komt eerst tot stand nadat tussen partijen overeenstemming is bereikt en deze, voor zover van toepassing, is vastgelegd in een door partijen ondertekende koopovereenkomst.

5. Ondertekening

Bieder	**Mede-bieder**
Naam:	Naam: .....
Plaats:	Plaats: .....
Datum:	Datum: .....
Handtekening:	Handtekening:

Dit inschrijfformulier dient volledig ingevuld en ondertekend binnen de gestelde inschrijftermijn te worden ingediend.

INSCHRIJFVOORWAARDEN / VERKOOPPROCEDURE

Cultuurgrond Vierhuizerweg te Oldebroek

De verkoop van bovengenoemd perceel cultuurgrond vindt plaats door middel van een **verkoop bij inschrijving**. In deze bijlage wordt de procedure beschreven die bij de inschrijving en de daaropvolgende gunning wordt gehanteerd.

1. Wijze van inschrijving
Geïnteresseerden kunnen uitsluitend een bieding uitbrengen door gebruik te maken van het daarvoor bestemde **inschrijfformulier.**

Het inschrijfformulier dient volledig te zijn ingevuld en ondertekend. Op het formulier vermeldt de inschrijver in ieder geval:

- de volledige gegevens van de inschrijver;
- het geboden bedrag in euro's;
- eventuele voorbehouden en/of voorwaarden;
- een eventueel financieringsvoorbehoud;
- de verklaring dat kennis is genomen van het volledige informatiepakket;
- datum en handtekening.

Een bieding wordt uitgebracht voor het aangeboden perceel in de staat waarin het zich bevindt en met inachtneming van de informatie en voorwaarden zoals opgenomen in het informatiepakket en de concept-koopovereenkomst.

2. Sluitingsdatum en -tijd
De inschrijving sluit op:

Vrijdag 6 november 2026 om 12.00 uur.

De bieding dient **uiterlijk op dit tijdstip** door Pleiter B.V. te zijn ontvangen. Alleen tijdig en volledig ingediende inschrijvingen worden in behandeling genomen.

Na het verstrijken van de inschrijvingstermijn worden de ontvangen biedingen geregistreerd en aan verkoper voorgelegd.

3. Wijze van indienen
Het volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier dient binnen de hiervoor genoemde termijn bij Pleiter B.V. te worden ingediend.

De inschrijving kan worden ingediend:

Per e-mail: info@pleiter.nl

Bij indiening per e-mail geldt het moment waarop de bieding door Pleiter B.V. is ontvangen als moment van inschrijving.

De inschrijver is zelf verantwoordelijk voor een tijdige, volledige en correcte indiening. Het risico van vertraging of het niet aankomen van de inschrijving ligt bij de inschrijver.

4. Voorwaarden aan de bieding
De bieding dient **duidelijk, onvoorwaardelijk en in euro's** te worden uitgebracht, behoudens eventuele voorbehouden die uitdrukkelijk op het inschrijfformulier zijn vermeld.

Een bieding dient betrekking te hebben op het gehele aangeboden perceel, tenzij vooraf schriftelijk anders is aangegeven.

Eventuele voorwaarden of voorbehouden dienen concreet en volledig te worden omschreven. Verkoper is niet verplicht een bieding met voorwaarden of voorbehouden te accepteren, ook niet wanneer deze bieding in bedrag hoger is dan andere ontvangen biedingen.

Na het verstrijken van de inschrijvingstermijn kan een bieding niet eenzijdig worden gewijzigd of aangevuld, tenzij verkoper of diens makelaar de betreffende inschrijver daartoe uitdrukkelijk in de gelegenheid stelt.

5. Voorbehoud van gunning
De verkoop vindt plaats **onder voorbehoud van gunning door verkoper**.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het perceel al dan niet te gunnen. De hoogste bieding leidt derhalve **niet automatisch tot gunning**.

Bij de beoordeling kan verkoper naast de hoogte van de bieding onder meer rekening houden met de gestelde voorwaarden, eventuele financieringsvoorbehouden, gewenste levering en overige omstandigheden die voor verkoper relevant zijn.

Verkoper is niet verplicht tot gunning en kan besluiten geen van de uitgebrachte biedingen te accepteren. Evenmin is verkoper gehouden zijn beslissing nader te motiveren.

6. Gelijke biedingen
Indien twee of meer biedingen naar het oordeel van verkoper gelijkwaardig zijn, behoudt verkoper zich het recht voor om deze inschrijvers uit te nodigen voor een **aanvullende biedingsronde**.

De betreffende inschrijvers ontvangen in dat geval gelijktijdig dezelfde informatie over de wijze waarop en de termijn waarbinnen een aanvullende bieding kan worden uitgebracht.

Ook na een eventuele aanvullende biedingsronde blijft de gunning volledig voorbehouden aan verkoper.

7. Financieringsvoorbehoud
Wanneer een inschrijver de bieding afhankelijk stelt van het verkrijgen van financiering, dient dit **uitdrukkelijk bij de inschrijving** te worden vermeld.

Daarbij dient ten minste te worden aangegeven:

- voor welk bedrag financiering benodigd is;
- binnen welke termijn de financiering moet zijn verkregen.

Een financieringsvoorbehoud dat niet bij de oorspronkelijke inschrijving is vermeld, kan niet achteraf als voorwaarde aan de bieding worden toegevoegd, tenzij verkoper daarmee uitdrukkelijk instemt.

Een bieding zonder financieringsvoorbehoud kan door verkoper worden meegewogen bij de beoordeling van de ontvangen biedingen.

8. Gunning en vervolgprocedure
Na sluiting van de inschrijving worden de ontvangen biedingen aan verkoper voorgelegd. Volgens de voorgenomen planning vindt de beoordeling en gunning plaats in de periode van **6 tot en met 13 november 2026**.

Alle inschrijvers ontvangen **uiterlijk vrijdag 20 november 2026** bericht over de uitkomst van de inschrijving.

Wanneer verkoper besluit tot gunning, wordt met de geselecteerde inschrijver de koopovereenkomst definitief opgesteld. Daarbij dient de bij het informatiepakket gevoegde concept-koopovereenkomst als uitgangspunt.

De definitieve koopovereenkomst wordt vervolgens ter ondertekening aan koper en verkoper aangeboden.

Een mededeling van gunning geldt niet als vervanging van de schriftelijke koopovereenkomst. De voorwaarden waaronder de koop uiteindelijk tot stand komt, worden vastgelegd in de door partijen te ondertekenen koopovereenkomst.

9. Slotbepaling
Door het uitbrengen van een bieding verklaart de inschrijver kennis te hebben genomen van deze inschrijfvoorwaarden, het inschrijfformulier, de concept-koopovereenkomst en de overige onderdelen van het verstrekte informatiepakket.

Voor vragen over de verkoopprocedure of het informatiepakket kan vóór het sluiten van de inschrijving contact worden opgenomen met:

PLEITER B.V.
Hogenbrinkweg 9
8096 RS Oldebroek
T. (0525) 63 14 65
E. info@pleiter.nl

INTERESSE

in deze grond?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

PLEITER
MAKELAARS & TAXATEURS