



CONCEPT - CONCEPT - CONCEPT – CONCEPT – CONCEPT – CONCEPT – CONCEPT

**CONCEPTVERKOOPOVEREENKOMST GROENESTRAAT TE HURWENEN
(perceel Rossum, sectie D, nummer 2182)**

De ondergetekenden:

De gemeente Maasdriel, gevestigd aan de Kerkstraat 45 (postcode: 5331 CB) te Kerkdriel, hierbij op grond van het 'mandaat- en volmacht register gemeente Maasdriel 2017' rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.M.J.M. Vermunt van de gemeente Maasdriel, hierna ook te noemen: "**de verkoper**",

en

De heer ..., geboren op ... te..., en mevrouw ..., geboren op ... te ..., beide wonende aan straatnaam + huisnr., postcode + woonplaats, hierna te noemen; "**de Kopers**".

de verkoper en de kopers hierna gezamenlijk ook te noemen: "**de partijen**"

In aanmerking nemende dat:

- a. de kopers bekend zijn met het bestemmingsplan "Hurwenen herziening 2015, Groenestraat" en de voorschriften die gelden voor woningbouw op de locatie;
- b. Binnen het bestemmingsplangebied woningbouw is toegestaan en de verkoper eigenaar is van uit te geven bouwrijpe kavel;
- c. de kopers de bouwkaavel willen kopen met een totale grootte van ongeveer 1.063 m² (bijlage 1) waarop de kopers met inachtneming van de bepalingen van het onherroepelijke bestemmingsplan een of twee vrijstaande woning(en) of een tweekapper willen realiseren;
- d. in de Groenestraat bij de uit te geven kavel de hoofdleidingen liggen voor riolering, elektriciteit, gas, water en telefonie. Kopers zelf zorgdragen voor de huisaansluitingen;
- f. partijen ermee bekend zijn dat voordat op het gemeentelijk riool kan worden aangesloten, daarvoor een officiële aanvraag bij de gemeente moet worden ingediend. Hieraan zijn op basis van de Verordening rioolaansluitrechten kosten verbonden;
- g. de feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan kopers zal geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. Hieronder wordt eveneens verstaan het huidige peil van de kavel. De kopers zijn ermee bekend dat dit peil hoger of lager kan liggen dan de nader bij omgevingsvergunning-aanvraagprocedure te bepalen afwerkhoogte;
- i. de in deze considerans opgenomen overwegingen een onlosmakelijk onderdeel zijn van deze overeenkomst.

Verklaren dat:

ten behoeve van de bouw van een vrijstaand, twee vrijstaande of twee-onder-een-kapwoning vrije sector koopwoning(en) aan de Groenestraat in het bestemmingsplangebied "Hurwenen herziening 2015,



CONCEPT - CONCEPT - CONCEPT – CONCEPT – CONCEPT – CONCEPT – CONCEPT

Groenestraat”, de verkoper aan de kopers heeft verkocht en de kopers van de verkoper heeft gekocht een kavel bouwrijpe grond, kadastraal bekend gemeente Rossum, sectie RSM00, D, nummer 2182, ter grootte van ongeveer 1.063 m², zoals op de aangehechte tekening met nummer Msd.III-2021-005 (Bijlage 1) nader is aangeduid, hierna nader te noemen “**het verkochte**”.

Deze overeenkomst is gesloten onder de volgende voorwaarden en bedingen:

Artikel 1 Koopprijs

Voor de bouwrijpe kavel grond, groot respectievelijk XX m², nodig voor de bouw van een/twee woning(en) bedraagt de koopprijs € pm voor het gehele perceel, te vermeerderen met de hierover verschuldigde omzetbelasting en kosten kopers waarmee eveneens wordt bedoeld dat, indien van toepassing, de kosten van afsplitsing van het verkochte door het Kadaster voor rekening van de kopers komen.

De totale koopprijs voor het verkochte bedraagt €XXX (zegge: XXX Euro) (XXm² á € XX), te vermeerderen met de hierover verschuldigde omzetbelasting en kosten kopers.

Artikel 2 Levering

De voor overdracht vereiste akte van levering van de bouwrijpe kavel grond, het verkochte, groot ca. XX m², gelegen aan de Groenestraat, zal ten overstaan van een nader door de koper te bepalen Notariaat worden verleden (hierna te noemen: **de notaris**) uiterlijk 3 weken nadat de voor de bouw van de woning benodigde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

Artikel 3 Milieukundig onderzoek

- a. Voor zover aan de verkoper bekend, zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
- b. Voor zover aan de verkoper bekend, zijn er geen feiten die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik door kopers of die hebben geleid of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen. Onder verontreinigingen worden niet verstaan de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, stobben van bomen en/of struiken, fundering- en puinresten die geen asbest of andere schadelijk stoffen bevatten.

In verband hiermee wordt verwezen naar het ten behoeve van het verkochte door het adviesbureau Aeres Milieu verrichte verkennend bodemonderzoek (Bijlage 2). De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport met nummer AM14005 van 27 februari 2015. In dit rapport is te lezen dat de onderzoeksresultaten geen belemmering vormen voor de beoogde woonbestemming of voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

- c. Op grond van het gestelde in dit artikel verklaart de verkoper dat de aangetoonde bodemkwaliteit van het verkochte als voldoende wordt beschouwd voor het gebruik als wonen met tuin en voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning op het verkochte de komende jaren geen nieuw bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd.
- d. De kopers bevestigen door ondertekening van deze overeenkomst in het bezit te zijn van het volledige bodemrapport, opgesteld door adviesbureau Aeres Milieu d.d. 27 februari 2015.



CONCEPT - CONCEPT - CONCEPT – CONCEPT – CONCEPT – CONCEPT – CONCEPT

Artikel 4 Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Maasdriel

Op deze overeenkomst zijn de “Algemene voorwaarden voor de verkoop van grond gemeente Maasdriel 2013” (hierna te noemen: de ‘AV’) van toepassing welke als Bijlage 3 aan deze overeenkomst is gehecht. In afwijking van artikel 3.3 (betaling waarborgsom) AV kan ook een bankgarantie worden verstrekt. In afwijking van artikel 3.6 (Ontbindende voorwaarde van financiering) wordt de in dit artikel opgenomen termijn van 8 weken vervangen door een termijn van 24 weken.

De bepalingen uit deze verkoopovereenkomst prevaleren bij strijdigheid met de AV.

Artikel 5 Bijzondere bepalingen

1. Kopers kunnen binnen 6 weken na ondertekening van de overeenkomst zonder opgaaf van redenen (schriftelijk) tot ontbinding overgaan.
2. Indien de kopers voornemens zijn geen en of niet geheel gebruik te maken van de gestelde periode zoals bedoeld in artikel 5.1, zullen de kopers de verkoper van dit voornemen schriftelijk en per aangetekende post in kennis stellen. Daarmee treden de opvolgende termijnen binnen deze overeenkomst in werking alsof de periode zoals bedoeld in artikel 5.1 verstreken is, tenzij anders is omschreven.
3. De kopers verplichten zich om uiterlijk 2 weken na afloop van de termijn als omschreven in artikel 5.1 en 5.2 van deze overeenkomst een volledige en ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot het verkochte bij de gemeente Maasdriel in te dienen.
4. In tegenstelling tot het daartoe bepaalde in de overeenkomst en in de als bijlage bijgevoegde Algemene Voorwaarden is de kopers na ondertekening van de overeenkomst aan de verkoper een -niet restitueerbare- voorschot op de koopsom verschuldigd van € XX (€ totaalprijs x 0,25%) te vermeerderen met de hierover verschuldigde BTW. Terstond na de ondertekening van de overeenkomst zal de verkoper aan de kopers hiertoe een factuur toezenden.
5. Indien de factuur als bedoeld in artikel 5.4 niet binnen 14 dagen na verzending wordt betaald, behoudt de verkoper zich het recht voor om deze overeenkomst te ontbinden. Dit onthoudt de kopers niet van de verplichting om deze factuur te betalen.

Artikel 6 Aanleg parkeerplaats

De kopers verbinden zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning(en) op het verkochte voor hun rekening per woning minimaal twee van de openbare weg af met een auto separaat toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden. Bij niet nakoming van deze verplichting zijn de kopers een boete verschuldigd aan de verkoper van € 50,- voor elke dag dat de kopers in gebreke zijn. De kopers zijn verplicht dit bepaalde bij overdracht in de notariële akte van levering als derdenbeding op te (laten) nemen.

Artikel 7 Zelfbewoningsplicht

n.t.b.



CONCEPT - CONCEPT - CONCEPT – CONCEPT – CONCEPT – CONCEPT – CONCEPT

Artikel 7 Bijlagen bij deze overeenkomst

De volgende stukken zijn als bijlagen toegevoegd aan deze overeenkomst en vormen één onlosmakelijk geheel met deze koopovereenkomst:

1. verkooptekening met nummer Msd.III-2021-005;
2. bodemonderzoeksrapport met nummer AM14005 d.d. 27 februari 2015;
3. Algemene voorwaarden voor de verkoop van grond gemeente Maasdriel 2013;

De kopers verklaren vóór het ondertekenen van deze overeenkomst kennis te hebben genomen van de inhoud van deze overeenkomst en de bij deze overeenkomst behorende bijlagen.

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend te Kerkdriel d.d. ... 2021;

De verkoper:

De kopers:

J.M.J.M Vermunt

.....