

KOOPOVEREENKOMST BOUWKAVEL @@ GOUDKRUID FASE 1 – KRUIDENHORST, SCHUYTGRAAF

Versie maart 2026

Ondergetekenden,

1. **De gemeente Arnhem**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf-Peerenboom, clustermanager Gebiedsrealisatie, Vastgoed en Ontwikkeling, daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester respectievelijk het college van burgemeester en wethouders op zesentwintig november tweeduizend negentien genomen Algemeen mandaat-, volmacht- en machtigingsbesluit gemeente Arnhem 2020, zaaknummer 421195, en het Algemeen Ondermandaat-, Ondervolmacht- en Ondermachtigingsbesluit Gemeentesecretaris gemeente Arnhem 2023 d.d. 8 maart 2023, zaaknummer 82385, hierna te noemen: “**de Gemeente of Verkoper**”;
2. a. @@ [naam Koper], geboren te @@, op @@;
b. @@ [naam Koper], geboren te @@, op @@;
gehuwd/geregistreerd partnerschap/ongetrouwd en (samen)wonend aan de @@ [adres, postcode, plaats],
hierna te noemen: “**Koper**”;

hierna ook gezamenlijk te noemen: “**Partijen**”;

Komen overeen als volgt:

1. Partijen hebben op @@ een reserveringsovereenkomst gesloten voor de reservering van kavel nummer @@, zijnde een bouwkaavel gelegen binnen het project ‘Goudkruid Fase 1 – Kruidenhorst, Schuytgraaf’ te Arnhem, sectie @@, nummers @@ (ged.), groot ca. @@ m² (hierna te noemen: de Bouwkaavel). De Bouwkaavel is op tekening nummer @@, gedateerd @@, met arcering schetsmatig aangegeven als Bijlage 1 bij deze Koopovereenkomst.
2. Koper wenst over te gaan tot koop van het onder overweging 1 genoemde Bouwkaavel.
3. Partijen willen in deze Koopovereenkomst de afspraken omtrent de koop van de Bouwkaavel vastleggen.
4. Koper is er mee bekend dat er diverse plannen zijn waarin regels zijn vastgelegd waaraan voldaan dient te worden zoals het Omgevingsplan, het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl), het Bouwplaatsreglement, de Omgevingsverordening, de Wet kwaliteitsborging en de Brochure ‘Goudkruid Fase 1, weids wonen’.

Op deze Koopovereenkomst zijn de volgende bepalingen van toepassing:

Artikel 1 Definities

Afdeling Gebiedsrealisatie

Deze afdeling van de gemeente Arnhem is onderdeel van het cluster Gebiedsrealisatie, Vastgoed en Ontwikkeling en treedt op als verkopende partij. Op deze afdeling is ook de **Kavelcoördinator** werkzaam. De Kavelcoördinator is voor Koper de contactpersoon vanuit de gemeente voor zaken betreffende de Bouwkavel.

Bestemmingsplan:

Het Bestemmingsplan "Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a" zoals vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Arnhem op 7 april 2019 en 28 oktober 2020. Het bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het Omgevingsplan Arnhem. De belangrijkste regels uit het Bestemmingsplan zijn opgenomen in de Brochure 'Goudkruid Fase 1, weids wonen' bladzijden 8 t/m 17. Het volledige Bestemmingsplan inclusief plankaart is in te zien op www.omgevingswet.overheid.nl, plannummer: NL.IMRO.0202.987-0201.

Bouwcoördinator:

Door de gemeente aangestelde persoon die gedurende de realisatie van het Bouwplan en de voorbereiding hiervan als taak heeft de onderlinge afstemming van de uitvoeringswerkzaamheden van diverse aannemers en instanties.

Bouwkavel:

Kavel nummer @@, zijnde een bouwkavel gelegen binnen het project 'Goudkruid Fase 1 – Kruidenhorst, Schuytgraaf' te Arnhem, sectie @@, nummer @@ (ged.), groot ca. @@ m² (de Bouwkavel). De Bouwkavel is op tekening nummer @@, gedateerd @@, met arcering schetsmatig aangegeven als Bijlage 1 bij deze Koopovereenkomst.

Bouwplan:

Het Bouwplan bestaat uit schetsen van het ontwerp met vier aanzichten, plattegronden van de bouwlagen in de maten, een inrichtingstekening van het perceel, principe details, een kleuren- en materialenstaat. De natuurinclusieve maatregelen zijn aangegeven in het invulformulier en verwerkt in het schetsontwerp.

Bouwrijp maken:

Het geschikt maken (van gronden) voor verdere inrichting en bebouwing, omvattende in hoofdzaak sloop van te verwijderen bestaande opstallen c.q. bovengrondse en ondergrondse obstakels (in zodanige mate en op zodanige wijze dat de betreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde bebouwing c.q. inrichting), bodemsanering (conform de eisen van het ter zake bevoegde overheidsgezag), terreinophoging, aanleg van riolering en aanleg van bouwwegen en coördinatie van nutsleidingen.

College:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem.

Koopovereenkomst:

Deze Koopovereenkomst waarin Partijen nadere afspraken vastleggen over de koop van de Bouwkavel @@ Goudkruid Fase 1.

Nadere Randvoorwaarden:

De randvoorwaarden die van toepassing zijn op het Bouwplan en de inrichting van de Bouwkavel, zoals opgenomen op de bladzijden 8 t/m 17 van de brochure 'Goudkruid Fase 1, Weids wonen' welke als Bijlage 2 aan onderhavige Koopovereenkomst is gevoegd. De Nadere Randvoorwaarden beperken de (bouw-)mogelijkheden van de Bouwkavel op onderdelen ten opzichte van hetgeen in het Bestemmingsplan is omschreven.

Omgevingsdienst Groene Metropool (ODGM):

Een regionale uitvoeringsdienst voor vergunningverlening, toezicht en handhaving op het gebied van onder andere bouwen. Bij deze dienst dient Koper de aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor toetsing aan onder andere het Omgevingsplan, het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en de Bouwverordening. Ook werken op deze dienst de bouwinspecteurs.

Onherroepelijke omgevingsvergunning:

Een omgevingsvergunning voor bouwen waartegen binnen 6 weken na bekendmaking van de verlening door de gemeente geen bezwaar is ingediend.

Openbaar gebied:

De delen van het Plangebied die niet zijn of zullen worden bestemd tot bouwkavels.

Opstallen:

De te realiseren bebouwing op de Bouwkavel en waarvoor een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt of is ingediend bij gemeente.

Plangebied:

Plangebied Schuytgraaf overeenkomstig het gebied volgens het Bestemmingsplan "Chw Schuytgraaf, veegplan 2017, herziening veld 1 en 1a".

Principeoverleg:

Een ambtelijke toets van het voorlopig ontwerp voor de op de Bouwkavel te realiseren Opstallen welke voor de verkoopprocedure in de plaats gesteld kan worden van een Vooroverleg.

Start bouw:

De datum waarop wordt gestart met de bouwwerkzaamheden van de Opstallen op de Bouwkavel, waaronder wordt verstaan de werkzaamheden voor de aanleg van de fundering c.q. het aanbrengen van de trillingsarme funderingspalen.

Vooroverleg:

Een toets van het voorlopig ontwerp voor de op de Bouwkavel te realiseren Opstallen. Onderdeel hiervan is de toetsing aan het Omgevingsplan en aan de redelijke eisen van welstand.

Woonrijp maken:

Het inrichten van het Openbaar gebied omvattende in hoofdzaak: de aanleg van wegen, pleinen, trottoirs, fiets- en wandelroutes, openbaar groen, waterpartijen, voorzieningen voor verkeersgeleiding en verkeersregeling, straatmeubilair, straatnaamborden, huisnummering, straatverlichting, brandkranen en eventuele bodempassages, alsmede het doen aanleggen van nutsvoorzieningen door nutsbedrijven (exclusief huisaansluitingen). Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente niet eerder start met Woonrijp maken dan op het moment dat de woningen in het Plangebied zijn opgeleverd.

Artikel 2 De koopsom, notariële akte van levering en betaling

- 2.1 De koopsom van de Bouwkavel bedraagt € @@ (zegge: @@ euro) Vrij op Naam, inclusief 21% BTW.
- 2.2 Verkoper verklaart voor wat betreft het Verkochte dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat het Verkochte een bouwterrein is als bedoeld in artikel 11, lid 4 juncto artikel 11 lid 1 onderdeel a, 1°, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat hij omzetbelasting in rekening brengt aan Koper wegens de levering van het Verkochte en met betrekking tot de overdrachtsbelasting een beroep kan worden gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- 2.3 De voor de overdracht vereiste notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een van de notarissen, of diens waarnemer, verbonden aan Dirkzwager N.V. te Arnhem, hierna te noemen "de notaris". De koopsom inclusief omzetbelasting wordt door Koper voldaan voor het tijdstip van het passeren van de notariële akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening(en) van de notaris per valuta van die dag.
- 2.4 Indien de notariële akte van levering niet op @@ [datum 5 maanden na ondertekening] is gepasseerd, dan is Koper aan Verkoper een rentevergoeding verschuldigd van 1,5% op jaarbasis over de koopsom inclusief 21% omzetbelasting. De rentevergoeding wordt maandelijks door middel van een factuur in rekening gebracht.
Indien de akte vervolgens niet op @@ [datum 8 maanden na ondertekening] is gepasseerd, dan wordt de rente verhoogd en is Koper aan Verkoper vanaf @@ [datum 8 maanden na ondertekening] een rentevergoeding verschuldigd van 6% op jaarbasis over de koopsom inclusief 21% omzetbelasting, vanaf deze datum tot aan het moment van passeren van de notariële akte van levering. De bovenstaande rentevergoedingen dienen te worden voldaan gelijktijdig met het voldoen van de koopsom. De te betalen rentevergoedingen zijn eveneens belast met 21% omzetbelasting.
De rente over de koopsom zal bij Koper niet in rekening worden gebracht voor de periode dat Verkoper aanwijsbaar schuldig is aan de vertraging. Verkoper heeft een inspanningsverplichting om de Bouwkavel op het moment van de juridische levering bouwrijp en gereed voor levering te hebben. Overschrijding van deze termijn levert geen toerekenbare tekortkoming op.
- 2.5 De notariële kosten ter zake van deze Koopovereenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte en het kadastrale recht alsmede de eventueel over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

- 2.6 De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte worden niet verrekend.
- 2.7 Bij de levering van de Bouwkavel wordt de door Koper vooraf betaalde reserveringsvergoeding ten bedrage van € 950,00 incl. BTW, als overeengekomen in de Reserveringsovereenkomst d.d. @@ verrekend met de koopsom. De eventueel extra betaalde reserveringsvergoeding wordt niet verrekend of terugbetaald.

Artikel 3 Bestemming en gebruik

- 3.1 Het Verkochte mag uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de bouw van één eengezinswoning, een en ander met inachtneming van de geldende publiekrechtelijke regels, waaronder begrepen het Bestemmingsplan dat als onderdeel van het Omgevingsplan voor het Plangebied van kracht is.
- 3.2 Een ander gebruik dan in lid 1 omschreven is slechts toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders, aan welke toestemming (financiële) voorwaarden kunnen worden verbonden. Bedoelde toestemming staat los van eventueel anderszins vereiste goedkeuringen (vergunningen, vrijstellingen e.d.).

Artikel 4 Juridische levering

- 4.1 De juridische levering van het Verkochte geschiedt onvoorwaardelijk, vrij van beslagen, hypotheek of inschrijvingen daarvan, vrij van beperkte rechten, met uitzondering van het recht van opstal gevestigd ten behoeve van Vattenfall Warmte N.V. (Bijlage 3) en eventuele erfdienstbaarheden als opgenomen in de Algemene akte Veld 1 Schuytgraaf (Bijlage 4), doch met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
- 4.2 Verkoper heeft kennis gegeven van alle haar bekende aan het Verkochte verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit de Algemene akte (Bijlage 4). Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van deze akte en aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit deze akte. Koper aanvaardt eveneens de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 5 Feitelijke levering en staat van het Verkochte

- 5.1 De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats terstond na het passeren van de notariële akte van levering (de juridische levering), of zoveel eerder als Partijen nader overeenkomen, doch vrij van gebruiksrechten en aanspraken.

- 5.2 Vanaf het tijdstip van feitelijke levering, komen de baten de Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en komt het Verkochte geheel voor zijn risico.
- 5.3 De Bouwkavel zal bij levering, voor rekening en risico van Verkoper Bouwrijp zijn gemaakt, een en ander overeenkomstig de door de gemeente opgestelde bestekken en tekeningen Bouw- en Woonrijp maken, conform het gestelde in het Bouwplaatsreglement (Bijlage 5). Het Openbaar gebied in het Plangebied is door de gemeente ingericht. Overigens zijn de Bouwkavels die Verkoper levert aan de Koper bouwrijp in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en de daarop gebaseerde regelgeving.
- 5.4 De Bouwkavel zal bij levering, geschikt zijn voor het gebruik waartoe de desbetreffende Bouwkavel blijkens het Bouwplan bestemd is, namelijk een eengezinswoning met tuin, zulks overeenkomstig de ten tijde van de levering ter zake geldende milieuwet en regelgeving.
- 5.5 In verband met de onderhavige verkoop is in opdracht van de gemeente door het Buro Ontwerp & Omgeving op 30 juni 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het Plangebied. De resultaten van deze onderzoeken zijn vastgelegd in dit rapport. Op basis van de onderzoeken is geconcludeerd dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen op de locatie. Een samenvatting en conclusies van het onderzoek zijn als Bijlage 6 opgenomen bij deze Koopovereenkomst.
- 5.6 Het risico dat na het tijdstip van risico-overgang van het Verkochte blijkt dat nog niet gesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is geheel voor rekening van Koper, tenzij Koper kan aantonen dat deze verontreiniging aan Verkoper bekend was of redelijkerwijze bekend had moeten zijn. Voor zover blijkt dat de grond of het grondwater ten tijde van de levering verontreinigd is en deze verontreiniging bij Verkoper bekend wordt geacht, maar:
- niet is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de ten tijde van de levering geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak, en/of
 - voor de Koper gezien het aan Partijen bekende voorgenomen gebruik redelijkerwijs aanvaardbaar is te achten,
- dan is het risico van deze verontreiniging geheel voor rekening van Koper.
- 5.7 In het Verkochte zijn op het moment van levering geen ondergrondse tanks, zoals olie- of septictanks voor het opslaan van vloeistoffen of kelders voor de opslag van vloeibare stoffen, aanwezig.
- 5.8 Koper aanvaardt het Verkochte met het door Verkoper aangegeven peil van het Openbaar gebied en is gehouden daar met het kavelpuil en het vloerpeil van de Opstallen op aan te sluiten op zodanige wijze dat geen overlast wordt veroorzaakt bij naastgelegen percelen en de bovengrondse afvoer van hemelwater is gegarandeerd.
- 5.9 Koper dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor een onderzoek naar de draagkracht van de bodem.
- 5.10 Koper is zich bewust van het feit dat het gebied waar het Verkochte in is gelegen een woonwijk in aanbouw is en dat er derhalve mogelijke aanpassingen en wijzigingen worden aangebracht in het Openbare gebied. Koper verklaart nu en voor alsdan geen aanspraak te

maken (dan wel derden in zijn naam daartoe op te laten treden) op schadevergoeding of enige andere vergoeding hoe ook genaamd, dan wel bezwaar te maken op aanpassingen.

- 5.11 De gemeente heeft Van den Herik Kust- & Oeverwerken B.V. opdracht gegeven om de projectlocatie te onderzoeken op de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Voor zover aan Verkoper bekend zijn er geen explosieven aanwezig, conform het CE-onderzoek van Van de Herik Kust- & Oeverwerken B.V. d.d. 22 oktober 2008 (Bijlage 7). Indien toch explosieven worden aangetroffen die moeten worden geruimd, treden Partijen op dat moment in overleg om nadere afspraken te maken met betrekking tot de afstemming van de werkzaamheden. De ruimingskosten zijn voor rekening van de Gemeente. Eventuele overige kosten die ten gevolge van de ruiming ontstaan, waaronder vertraging van de werkzaamheden, zijn voor rekening van de Koper.

Artikel 6 Schouw, inmeting en over- en ondermaat

- 6.1 Voorafgaand aan de feitelijke en juridische levering vindt een gezamenlijke schouw plaats. Hierbij zijn Verkoper en Koper (of gemachtigde namens Koper) aanwezig, waarbij op dat moment de Bouwkavel Bouwrijp verklaard wordt en waarbij tevens de maatvoering en hoogteligging akkoord verklaard worden. Van deze gezamenlijke schouw wordt een proces verbaal opgesteld. Het ondertekende proces verbaal van schouw wordt als bijlage aan de notariële akte van levering gehecht.
- 6.2 Het Verkochte zal eenmaal voor rekening van Verkoper worden ingemeten en gemarkeerd. Deze inmeting en markering zal plaatsvinden uiterlijk op het moment van schouw. Koper dient aanwezig of vertegenwoordigd te zijn bij de schouw en dient zich ervan te overtuigen dat de inmeting en markering correct zijn, bij gebreke waarvan hij geacht wordt deze volledig te hebben aanvaard. Door de hiervoor bedoelde inmeting en markering staat de ligging en omvang van de Bouwkavel tussen Verkoper en Koper vast.
- 6.3 Het risico van de instandhouding van de uitgezette markeringen berust bij de Koper, zodat de kosten van herhaalde uitzetting en aanwijzing voor zijn rekening komen. Koper is ermee bekend dat het Kadaster op een later moment tot inmeting van de door Partijen overeengekomen grenzen zal overgaan.
- 6.4 Verschil tussen de grootte van het Verkochte zoals in deze Koopovereenkomst is aangegeven, en de werkelijke grootte, zoals deze zal worden vastgesteld door of vanwege het Kadaster, wordt niet tussen Partijen verrekend.

Artikel 7 Garantieverklaringen van Verkoper

Verkoper garandeert, onverminderd het overigens in deze Koopovereenkomst bepaalde, het navolgende:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. het Verkochte zal ten tijde van de levering geheel vrij zijn van aanspraken tot gebruik, ontruimd en ongevorderd. Het Verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;

- c. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- d. aan Verkoper is betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend:
 - als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 Omgevingswet;
 - als monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of Provincie.
- e. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
- f. het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkaveling respectievelijk herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen, en ten aanzien van het Verkochte bestaat geen verplichting om het Verkochte te koop aan te bieden aan de gemeente, de provincie of het rijk op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten respectievelijk hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

Artikel 8 Informatieplicht Verkoper, onderzoeksplicht Koper

Verkoper staat er voor in dat zij dan wel haar makelaar en/of een andere door haar bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie heeft gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van Koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt de risico's voortvloeiende uit feiten die aan haar, dan wel haar makelaar en/of een andere door haar bij de onderhavige transactie betrokken adviseur, ter zake van het Verkochte bekend zijn of haar uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden.

Artikel 9 Waarborgsom, bankgarantie

- 9.1 Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Koper uit hoofde van deze Koopovereenkomst wordt door Koper uiterlijk **13 weken** na de totstandkoming van de Koopovereenkomst gestort als waarborgsom in handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening, een bedrag van 10% van de koopsom inclusief omzetbelasting.
- 9.2 In plaats van storting van de in lid 1 bedoelde waarborgsom kan Koper desgewenst binnen de hiervoor genoemde termijn, bij en ten genoegen van de notaris, een bankgarantie tot laatstgemeld bedrag deponeren, afgegeven door een bank in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht, door een verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht of door een, zulks ter beoordeling van de notaris, te goeder naam bekend staande buitenlandse bank. Deze bankgarantie dient onvoorwaardelijk te zijn en de bepaling te bevatten, dat de bank op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien één maand voor het verlopen van de geldigheidstermijn van de bankgarantie het Registergoed niet aan Koper is geleverd, dan zal telkens verlenging van de garantie met zes maanden plaats dienen te vinden.
- 9.3 De waarborgsom zal in laatste instantie met de koopsom worden verrekend.
- 9.4 Indien Koper de betaling van de waarborgsom niet binnen de in artikel 9.1 genoemde termijn voldoet, dan is Koper aan Verkoper een boete verschuldigd van € 50,= (zegge: vijftig euro) per dag zolang de overtreding voortduurt. Deze boete komt ten bate van Verkoper en dient binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper te worden voldaan,

zonder dat een uitdrukkelijke ingebrekestelling vereist is. De verbeurde boetes worden niet in mindering gebracht op de te betalen waarborgsom.

- 9.5 Bij ontbinding van deze Koopovereenkomst zal de waarborgsom worden ingevorderd.
- 9.6 Indien Koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator de Koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege aan Verkoper zijn verbeurd, dan wel de gedeponeerde bankgarantie door Verkoper worden ingevorderd.

Artikel 10 **Ontwerp**

- 10.1 Koper dient een Bouwplan ter toetsing in bij de Kavelcoördinator. Het Bouwplan wordt door de Kavelcoördinator ingebracht in een Principeoverleg. Tijdens een Principeoverleg wordt het Voorlopig Ontwerp onder andere getoetst op het naleven van de gestelde (privaatrechtelijke en publiekrechtelijke) eisen waaronder de regels omtrent het natuurinclusief bouwen en beoordeeld door een vertegenwoordiger van Team welstand, een Stedenbouwer en een Vergunningverlener. Voor het Principeoverleg betaalt de Koper geen leges.
- 10.2 Het Bouwplan voor de Opstallen wordt vervaardigd door en voor rekening van Koper. Het Bouwplan dient te worden uitgewerkt op de digitale onderlegger van de Bouwkavel.
- 10.3 Koper is niet verplicht het ontwerp te laten toetsen in een (legesplichtig) Vooroverleg.
- 10.4 Koper moet van de Kavelcoördinator toestemming krijgen om de aanvraag voor de omgevingsvergunning bij de Omgevingsdienst Groene Metropool in te dienen. De goedkeuring wordt alleen verleend na een positieve beoordeling van het Bouwplan in het Principeoverleg. De Kavelcoördinator geeft uiterlijk drie weken na het Principeoverleg schriftelijk haar eventuele op- en aanmerkingen dan wel goedkeuring.
- 10.5 Na goedkeuring van het Bouwplan door de Kavelcoördinator is Koper verplicht de aanvraag voor een omgevingsvergunning op basis van het getoetste voorlopig ontwerp binnen 6 weken na goedkeuring in te dienen bij de Omgevingsdienst Groene Metropool (via www.omgevingsloket.nl). Koper is verplicht om alles te doen om een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen en verder alles te doen om een spoedige afgifte van de omgevingsvergunning te bewerkstelligen. De aanvraag voor een omgevingsvergunning moet zodanig compleet zijn dat de Omgevingsdienst Groene Metropool deze als een ontvankelijke aanvraag kan verklaren, opdat de vergunning tijdig kan worden verleend, een en ander zoals nader omschreven in de Brochure 'Goudkruid Fase 1, Weids wonen' (Bijlage 2). Koper is in verzuim jegens Verkoper als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft.
- 10.6 De aanvraag dient in ieder geval te voldoen aan de (privaatrechtelijk gestelde) Nadere Randvoorwaarden. Voldoet een middels een omgevingsvergunning vergund ontwerp niet aan deze voorwaarden dan kan dat reden zijn om niet tot overdracht van de Bouwkavel over te gaan, hetgeen Koper op zich geen recht geeft tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of rente.
- 10.7 Als er bezwaar- en/of beroepschriften c.q. andere rechtsmaatregelen van derden de tijdige verlening van de vereiste vergunningen beletten of er oorzaak van zijn dat deze niet tijdig

onherroepelijk zijn, overleggen Partijen met elkaar om daardoor ontstane vertraging en/of schade te voorkomen c.q. beperken.

Het niet of niet tijdig verlenen, respectievelijk het niet tijdig onherroepelijk zijn van de vereiste vergunningen op basis van het in dit artikel beschrevene geeft op zich geen van Partijen het recht om haar wederpartij aan te spreken tot vergoeding van enigerlei schade, kosten of rente.

Artikel 11 **Realisatie Bouwplan**

- 11.1 Koper mag voor zijn risico starten met de bouwwerkzaamheden nadat de omgevingsvergunning is verleend en het passeren van de notariële akte heeft plaatsgevonden.
- 11.2 Koper verplicht zich jegens Verkoper tot realisatie van het in onderhavige Koopovereenkomst bepaalde, goedgekeurde Bouwplan, overeenkomstig de daarvoor verleende omgevingsvergunning.
- 11.3 Uiterlijk acht weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, dan wel uiterlijk acht weken na de juridische levering van de grond, is Koper verplicht om een aanvang te maken met de bouwwerkzaamheden ("Start bouw"). De bouwwerkzaamheden dienen vervolgens zoveel mogelijk ononderbroken te worden voortgezet. Indien niet aan deze datum voor de Start bouw wordt voldaan, is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd aan Verkoper van vijftig euro (€ 50,00) voor iedere dag dat Koper de bouwwerkzaamheden later opstart dan op voornoemde datum. Deze boete dient binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper te worden betaald, waarbij een uitdrukkelijke ingebrekestelling niet vereist is.
- 11.4 Indien er vertraging ontstaat met de start van de bouw door een overmacht situatie waardoor niet tijdig gestart kan worden, zal Koper dit direct melden bij Verkoper. Partijen zullen vervolgens overleggen met elkaar en de Gemeente zal een nieuwe termijn vaststellen voor de start van de bouw, passend bij de ontstane situatie.
- 11.6 De Bouwkavel is afgewerkt met gebiedseigen grond op een niveau waarbij de afvoer van regenwater via openbaar gebied in de bouwrijpe situatie is geborgd. De afwerkhoogte van de kavel is indicatief te achterhalen door het raadplegen van de Bouwrijp-tekeningen. De grond die wordt uitgegraven voor de bouw van de opstallen moet op de Bouwkavel worden verwerkt. Deze vereisten zijn meegenomen bij het bepalen van de opleveringshoogte van de Bouwkavel. Ontstaat er onverhoopt toch overtollige grond, dan moet Koper voor deze grond op eigen initiatief en voor eigen rekening een afzetlocatie vinden buiten het plangebied Schuytgraaf. De Koper is verantwoordelijk voor het schoonhouden van wegen tijdens grondtransporten en moet op eerste verzoek van de Bouwcoördinator passende maatregelen nemen op eigen kosten. Als de Koper nalatig is in het schoonhouden van de wegen, is hij een boete verschuldigd van €1.500 aan Verkoper te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Bouwcoördinator van de gemeente, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.
- 11.7 De exacte locatie van de uitleggers voor de diverse kabels en leidingen wordt door de gemeente bepaald aan de hand van de definitieve ligging van de Bouwkavel. De exacte locatie van de uitlegger van de Vattenfall Warmteleiding ten behoeve van de Bouwkavel wordt tijdens de bouw van de Opstallen in overleg met Vattenfall Warmte bepaald. De aansluitingen

op de warmteleiding, de riolering (DWA), de drainage en de bovengrondse afvoer van het hemelwater dienen op de aanvraag voor een omgevingsvergunning door de Koper te worden aangegeven.

- 11.8 In de akte van levering van het verkochte zal de bepaling worden opgenomen, dat Koper verplicht is om minimaal één en maximaal twee parkeergelegenheden op het Verkochte te realiseren. Onder parkeergelegenheden wordt verstaan: één of twee parkeerplaatsen op de Bouwkavel, dan wel een garage met parkeergelegenheid op de bijbehorende oprit. Koper is verplicht deze parkeergelegenheden als zodanig in stand te houden en te gebruiken voor het parkeren van een twee- of driewielig motorvoertuig, automobiel of ander vierwielig voertuig.
- 11.10 Koper is verplicht om de Opstallen aan te sluiten op het vuilwaterriool. Hemelwater dient op eigen Bouwkavel te worden verwerkt. Eventueel overtollig hemelwater moet bovengronds worden afgevoerd en kan in de openbare ruimte worden aangeboden, op voorwaarde dat er een goedgekeurd drainageplan bij de Bouwcoördinator is ingediend. Nadere eisen die betreffende afwatering en drainage worden gesteld aan Koper van de Bouwkavel staan vermeld in de brochure (Bijlage 2) en het Bouwplaatsreglement (Bijlage 5).
- 11.11 Koper is verplicht om op de Bouwkavel trillingsarme fundatietechnieken toe te passen ter voorkoming van schade en overlast aan de omgeving. Indien in strijd met dit artikel wordt gehandeld en er toch geheid wordt, zal de Bouwcoördinator een direct opeisbare boete van 10% van de koopsom in rekening brengen. Deze boete dient binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning te worden voldaan, waarbij een uitdrukkelijke ingebrekestelling niet vereist is.
- 11.12 Door de Bouwcoördinator gegeven aanwijzingen dienen door de Koper en/of door deze ingeschakelde derden te worden opgevolgd. Koper is gehouden zich te houden aan de door de Bouwcoördinator aangegeven routing van het bouwverkeer. Het is Koper niet toegestaan de (bouw)wegen te gebruiken voor (tijdelijke) opslag van (bouw)materiaal en (bouw) materieel. Koper is verplicht de bepalingen uit het Bouwplaatsreglement (Bijlage 5) na te leven. Bij oneigenlijk gebruik van het Openbaar gebied en/of aan het Verkochte grenzende percelen ten behoeve van opslag, zoals hiervoor beschreven, is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig euro (€ 50,00) per overtreding per dag. De boete komt ten bate van Verkoper, te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. De boete laat onverlet de vergoeding van ten gevolge van de overtreding ontstane schade aan het Openbaar gebied en/of aan het Verkochte grenzende percelen. Voorts is het Koper niet toegestaan de (bouw)wegen te gebruiken als parkeervoorziening, behoudens ten behoeve van het laden en lossen van bouwmaterialen.
- 11.13 Bij overeenkomst van 30 september 2002 zijn tussen de NV NUON Projectbureau Bijzondere Nieuwbouwlocaties (thans Vattenfall Warmte N.V.), de Gemeente en de GEM Schuytgraaf CV onder meer afspraken gemaakt met betrekking tot de aanleg en instandhouding van een warmte-infrastructuur en de levering van warmte ten behoeve van ruimteverwarming en warmtapwater in het Plangebied Schuytgraaf en de levering van een Elektriciteitsnet en levering van CO2 neutrale elektriciteit binnen het Plangebied. Koper is verplicht het bepaalde in de in Bijlage 4 opgenomen onderdelen van voornoemde overeenkomst in acht te nemen en na te leven.

- 11.14 Koper is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen van de benodigde tijdelijke en definitieve aansluitingen op de nutsvoorzieningen bij de betreffende nutsbedrijven (zie hiervoor www.mijnaansluiting.nl). Bouwaansluitingen dienen vroegtijdig door Koper bij de betrokken nutsbedrijven te worden aangevraagd en dienen te voldoen aan de geldende voorwaarden en voorschriften. De kosten van de aanvraag, realisatie, gebruik en verwijdering van deze voorzieningen komen ten laste van Koper.
- 11.15 Koper is verplicht in redelijkerwijs voorzienbare gevallen vóórdát met ontgravingen, bouw en terreininrichting op het Verkochte wordt begonnen alle maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan het Openbaar gebied en/of aan het Verkochte grenzende percelen.
- 11.16 Koper is aansprakelijk voor alle schade ontstaan aan het Openbaar gebied en/of aan omliggende percelen en opstallen als gevolg van de door Koper of door hem ingeschakelde derden verrichte handelingen verband houdende met ontgraving, bouw en terreininrichting op het Verkochte. In geval van schade dient dit door Koper direct aan Verkoper te worden gemeld. Koper heeft de plicht om op een adequate wijze de veroorzaakte schade af te wikkelen en de gevolgschade te beperken.
- 11.17 De bouwwerkzaamheden aan de Bouwkavel van Koper en het daarvoor benodigde bouwverkeer dienen de werkzaamheden in verband met het Woonrijp maken door de gemeente niet te verstoren. Bij verstoring van de werkzaamheden verband houdende met het Woonrijp maken zal de hieruit voortvloeiende schade voor Verkoper op de Koper worden verhaald.
Koper dient voor het gebruik van woonrijpgebied met zwaar bouwverkeer de aanwijzingen van de Bouwcoördinator op te volgen. Koper casu quo door deze ingeschakelde derden wordt verzocht om zoveel mogelijk gebruik te maken van bouwverkeer van beperkte zwaarte en omvang.
- 11.18 Uiterlijk achtenzeventig (78) weken na Start bouw dienen de Opstallen te zijn gerealiseerd, opgeleverd en bewoond. Indien niet voldaan wordt aan deze uiterste oplevertermijn is Koper een direct opeisbare boete verschuldigd van vijftig euro (€ 50,00) per dag dat Koper de Opstallen later oplevert dan voornoemd moment. De boete komt ten bate van Verkoper, te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Koper is verplicht voor de feitelijke oplevering de datum van oplevering schriftelijk aan de ODGM te melden.

Artikel 12 Vervreemding tijdens de bouw en zelfbewoning

- 12.1 Koper is verplicht het Verkochte en de op het Verkochte te realiseren en gerealiseerde bebouwing uitsluitend te gebruiken voor eigenbouw en zelfbewoning (met diens eventuele partner en gezinsleden). Het is niet toegestaan het Verkochte of de op het Verkochte te realiseren en gerealiseerde bebouwing geheel of gedeeltelijk (economisch) over te dragen, verhuren, in vruchtgebruik te geven, of daarop een ander zakelijk gebruiksrecht en/of genotsrecht te vestigen of anderszins in gebruik te geven aan een derde, vanaf de datum van juridische levering door de Gemeente tot en met vijf jaar na de datum van oplevering van de woning.

- 12.2 Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop en in geval van verkoop op grond van artikel 3:174 BW. Voor de vestiging van een recht van hypotheek is eveneens geen toestemming nodig.
- 12.3 Bij niet nakoming van het in het eerste lid bepaalde verbeurt Koper voor elke dag gedurende welke niet voldaan is aan deze bepaling, telkens een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) ten bate van Verkoper, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat Koper ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van Verkoper is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.
- 12.4 Verkoper kan met voorafgaande schriftelijke goedkeuring (privaatrechtelijk) van Burgemeester en Wethouders, aan welke goedkeuring voorwaarden kunnen worden verbonden, ontheffing verlenen van het hiervoor in eerste lid bepaalde. Een verkregen vergunning geldt derhalve niet als toestemming als in dit lid bedoeld.
- 12.5 Voor de Koper gelden de volgende verplichtingen, welke verplichtingen in de akte van levering zullen worden opgenomen en waarbij zal worden bepaald dat de Koper bij doorverkoop van het Verkochte deze ten behoeve van de Verkoper als kettingbeding dient op te leggen aan en te laten aannemen door de opvolgend koper:
1. De Koper die – gedurende de periode voorafgaand aan de oplevering van de woning of tot en met vijf (5) jaar na de datum van oplevering – over wenst te gaan tot vervreemding van het Verkochte of de op het Verkochte te realiseren en gerealiseerde bebouwing, is verplicht de Gemeente van dit voornemen in kennis te stellen en toestemming voor de vervreemding te vragen met vermelding van de reden voor de vervreemding. Dit dient te geschieden bij aangetekende brief gericht aan de Gemeente.
 2. Onder **vervreemding** wordt begrepen: verkoop en levering, het anders dan incidenteel en al dan niet tegen vergoeding in gebruik geven van het Verkochte aan een derde.
 3. De Gemeente zal binnen zes weken na ontvangst van de in lid 1 bedoelde aangetekende brief aan de Koper berichten of zij toestemming verleent voor de voorgenomen vervreemding.
 4. De Gemeente zal **toestemming** verlenen, tenzij het vermoeden bestaat dat met de vervreemding hoofdzakelijk het behalen van speculatieve winst wordt beoogd. Verder dient de opvolgend eigenaar/gebruiker alle verplichtingen van de Koper ten aanzien van het Verkochte over te nemen.
 5. De Gemeente geeft bij een afwijzende beslissing de gronden voor de afwijzing aan. Van een vermoeden van een oogmerk tot het behalen van speculatieve winst zal onder meer geen sprake zijn indien de Koper een gerechtvaardigd en aantoonbaar beroep doet op persoonlijke omstandigheden zoals: ontbinding van het huwelijk of geregistreerd partnerschap, het overlijden van (één van) de Koper(s), het vinden van werk- of opleidingsplek buiten een straal van vijftig kilometer c.q. een uur reizen vanaf het Verkochte, gezondheidsredenen en faillissement.
- 12.6 Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte binnen de in artikel 12 lid 1 genoemde termijn moet het in dit artikel bepaalde worden opgenomen in de akte van

overdracht op straffe van verbeurte van een boete van honderd duizend euro (€ 100.000,00) door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van Verkoper en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd het verzuim ten genoegen van Verkoper is opgeheven.

Artikel 13 **Hoofdelijkheid**

Ingeval twee of meer personen Koper zijn, geldt het volgende:

- a. Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om namens elkaar mee te werken aan de juridische levering;
- b. alle Kopers zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 14 **Faillissement**

- 14.1 Indien vóór de datum waarop de akte passeert, de Koper zijn faillissement aanvraagt, een derde het faillissement van de Koper aanvraagt, dan wel indien de Koper in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of heeft verkregen, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in zijn bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt alsmede in het geval een onderhands akkoord wordt voorbereid tussen Koper en zijn crediteuren, is de Gemeente met ingang van de datum waarop een van deze situaties zich voordoet bevoegd, de Koopovereenkomst te ontbinden zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Aan deze ontbinding kan de Koper, of kunnen zijn rechthebbenden, jegens de Gemeente geen enkel recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe ook genaamd, ontlenen.
- 14.2 Indien de feitelijke levering heeft plaatsgevonden op het moment van de ontbinding als bedoeld in artikel 14.1 verplicht de Koper zich hierbij om het Verkochte geheel ter vrije beschikking van de Gemeente te (doen) stellen, vrij van beperkte rechten, hypothecaire inschrijvingen, beslagen, kwalitatieve verplichtingen, pacht, huur of gebruik en voor het overige voor zover mogelijk in dezelfde staat als waarin de Koper het verkochte heeft aanvaard, tenzij de Koper en de Gemeente hierover andere afspraken maken.

Artikel 15 **Toepasselijk recht en geschillenregeling**

- 15.1 Op deze Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 15.2 Alle geschillen, die naar aanleiding van deze Koopovereenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de rechtbank Arnhem, tenzij Partijen schriftelijk ter zake van de beslechting van enig geschil arbitrage of mediation overeenkomen.

15.3 De considerans en bijlagen maken onderdeel uit van deze Koopovereenkomst.

Artikel 16 **Publiekrechtelijke toestemmingen**

Verkoper blijft, binnen de wettelijke grenzen en binnen de grenzen van behoorlijk bestuur, bij de nakoming van hetgeen in deze Koopovereenkomst is bepaald, volledig autonoom in de uitoefening van haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden. Dit houdt in, dat Verkoper onverminderd de bevoegdheid zal hebben zich te laten leiden door de betrokken regelingen van publiekrechtelijke aard en de belangen die deze beogen te beschermen. Verkoper kan niet aansprakelijk worden gesteld op grond van toerekenbare tekortkoming bij de uitoefening van haar publiekrechtelijke verplichtingen. Uit de Koopovereenkomst kunnen derhalve geenszins rechten worden ontleend voor handelingen waarvoor krachtens enigerlei wettelijke regeling of voorschrift instemming of vergunning van de gemeente Arnhem of van een ander overheidsorgaan vereist is.

Artikel 17 **Boetebepaling**

- 17.1 Koper is in verzuim jegens Verkoper als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft, anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) en voor zover geen specifieke boete in deze Koopovereenkomst is opgenomen, aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Koopovereenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een redelijke termijn.
- 17.2 Indien Koper in verzuim is, verbeurt hij ten behoeve van Verkoper, zonder dat daartoe rechterlijke tussenkomst is vereist, een direct opeisbare boete van 10 procent van de koopsom, tenzij voor het betreffende verzuim in deze Koopovereenkomst reeds een specifieke boetebepaling is opgenomen; in dat geval geldt uitsluitend de in die bepaling genoemde boete. Voor zover Verkoper schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op aanvullende schadevergoeding. Eventueel verbeurde boeten strekken niet in mindering op de schadevergoeding.
- 17.3 Bovendien is Verkoper, wanneer Koper in verzuim is, gerechtigd de Koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, behoudens voor zover ontbinding - gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder de ernst van het verzuim - in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Ontbinding geschiedt schriftelijk door middel van een aangetekende brief.

Artikel 18 **Ontbindende voorwaarden**

- 18.1 Deze Koopovereenkomst zal ontbonden kunnen worden als Koper niet binnen **12 weken** na ondertekening van deze Koopovereenkomst een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de Bouwkavel en het Bouwplan onder de bij de grote geldverstreckende instellingen gebruikelijke bepalingen. Koper zal ter verkrijging van de financiering al het hem mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan Verkoper ten minste één schriftelijke afwijzing te overleggen.

- 18.2 Op vervulling van een in lid 1 gemelde voorwaarde kan slechts Koper zich beroepen. Dit beroep moet geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan Verkoper. Deze mededeling dient schriftelijk en gedocumenteerd uiterlijk op de derde werkdag na de voor de desbetreffende voorwaarde in lid 1 genoemde datum in het bezit van de Verkoper te zijn.
- 18.3 In afwijking van artikel 9.5 zal bij ontbinding van deze Koopovereenkomst op grond van het financieringsvoorbehoud als bedoeld in dit artikel de waarborgsom niet worden ingevorderd, maar aan Koper worden terugbetaald.

Artikel 19 **Datum totstandkoming Koopovereenkomst**

De Koopovereenkomst komt tot stand en verkrijgt rechtskracht op de datum waarop deze door Koper en Verkoper is getekend en door het College is bekrachtigd. In het geheel geen -ook geen voorwaardelijke- Koopovereenkomst komt tot stand zolang het College niet heeft besloten om de desbetreffende Koopovereenkomst aan te gaan. Het College heeft op @@ [datum] besloten deze Koopovereenkomst aan te gaan.

Artikel 20 **Inschrijving Koopovereenkomst**

Partijen geven wel/geen¹ opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers door aanbidding van een afschrift van dit koopcontract aan de bewaarder van het betreffende kantoor van voormelde Dienst. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van Koper. Indien de Koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers en deze Koopovereenkomst wordt ontbonden, zijn de kosten van doorhaling van de inschrijving tevens voor rekening van Koper.

Artikel 21 **Toestemming toezending**

Door de ondertekening van deze Koopovereenkomst verlenen partijen uitdrukkelijk toestemming aan Dirkzwager N.V. om een kopie van de naar aanleiding van deze Koopovereenkomst opgemaakte stukken toe te zenden aan de adviseur(s) van partijen (waaronder makelaar, hypotheekverstrekker, -adviseur).

Artikel 22 **Bijlagen**

- 22.1 De bij deze Koopovereenkomst gevoegde bijlagen maken onverbrekkelijk deel uit van deze Koopovereenkomst.

Deze bijlagen zijn:

- Bijlage 1: Verkooptekening, nummer @@, gedateerd datum @@;
- Bijlage 2: Brochure pagina 8 t/m 17 'Goudkruid Fase 1, Weids wonen';
- Bijlage 3: Opstalakte ten behoeve van stadsverwarming Vattenfall Warmte N.V.;
- Bijlage 4: Algemene akte Veld 1 Schuytgraaf;
- Bijlage 5: Bouwplaatsreglement Schuytgraaf Veld 1, 26 en 27, versie januari 2026;

¹ S.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is

- Bijlage 6: Rapportage verkennend bodemonderzoek d.d. 30 juni 2022;
Bijlage 7: Vrijgavetekening explosievenonderzoek d.d. 22 oktober 2008;
Bijlage 8: Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig MatenPlan (VOSMP).

22.2 Koper verklaart door ondertekening van deze Koopovereenkomst in het bezit te zijn gesteld en kennis te hebben genomen van deze bijlagen.

22.3 Ingeval de bepalingen of aanwijzingen in voormelde bijlagen afwijken van dan wel in strijd zijn met hetgeen in deze Koopovereenkomst is bepaald, geldt het bepaalde in deze Koopovereenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend:

Koper,

Getekend te _____ op _____ 2026

.....[naam];

.....[naam];

Verkoper,

Getekend te _____ op _____ 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
namens deze,
Mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf-Peerenboom
Clustermanager Gebiedsrealisatie, Vastgoed en
Ontwikkeling