



CONCEPT-KOOPOVEREENKOMST BOUWTERREIN "PLAN FRANCISCUSHOF ZUID – BOSRIJK TE RAALTE"

De ondergetekende(n):

- I. _____, kantoorhoudende aan _____,
ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer _____, ten
deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door _____,
hierna te noemen "**koper**" of "_____",

en
- II. **De Gemeente Raalte**, kantoorhoudende aan Zwolsestraat 16, 8101 AC te Raalte (postadres:
postbus 140,
8100 AC Raalte), die te dezen overeenkomstig artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig wordt
vertegenwoordigd door _____, handelend als gevolmachtigde van de
burgemeester van de gemeente Raalte,
hierna te noemen "**de verkoper**" of "**de gemeente**",

zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1

Omschrijving object/ koopprijs

1. De gemeente verkoopt aan koper die in koop aanneemt:
vier percelen bouwterrein, bestemd voor de bouw van 14 woningen (4 vrijstaande woningen, 2 twee-
onder-één-kapwoningen en twee clusters van ieder 4 woningen), gelegen in deelgebied 'Bosrijk', aan
Verdihof 1 t/m 14 te Raalte in het omgevingsplan, onderdeel Franciscushof Zuid, deel uitmakend van
het perceel kadastraal bekend gemeente Raalte, sectie A, nummer 7011 (gedeeltelijk), groot ongeveer
83 are en 69 centiare, zoals op bijbehorende situatietekening d.d. 22-9-2025 met nummer St-3801
schetsmatig is aangegeven,
hierna tezamen te noemen: "**het verkochte**".
2. De koopprijs bedraagt € _____,-- (zegge: _____ euro) te vermeerderen met de
wettelijk verschuldigde omzetbelasting (het percentage van de omzetbelasting dat geldt ten tijde van
het tekenen van de notariële akte).
3. De rente als omschreven in artikel 2.3 lid b van na te melden Algemene Verkoopvoorwaarden
Onroerende Zaken gemeente Raalte 2016, bedraagt 7%. Over deze rente zal de wettelijk verschuldigde
omzetbelasting in rekening worden gebracht (het percentage van de omzetbelasting dat geldt ten tijde
van het tekenen van de notariële akte).

Artikel 2

Algemene verkoopvoorwaarden

1. Koop en verkoop geschieden onder de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in de "Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Raalte 2016", hierna te noemen AVOZ, waarvan de koper verklaart een exemplaar te hebben ontvangen en daarvan kennis te hebben genomen. Deze AVOZ worden geacht een onverbreekelijk geheel te vormen met deze overeenkomst.
2. In afwijking van artikel 2.2 lid a en c van de AVOZ vindt de juridische overdracht plaats uiterlijk 1 juni 2027. De akte van levering worden verleden ten overstaan één van de notarissen van Notariaat Salland te Raalte, Heino of Olst, dan wel hun plaatsvervanger of opvolger.
3. Artikel 2.2 lid b van de AVOZ is niet van toepassing.
4. Het bodemonderzoek bedoeld in artikel 2.8 lid a van de AVOZ is uitgevoerd op 24 maart 2023 door SWECO te Zwolle, bekend onder projectnummer 51013296. Uit gemeld onderzoek blijkt dat het verkochte geschikt is voor woningbouw.
5. Hoofdstuk 3 AVOZ is van toepassing met uitzondering van de artikelen 3.8, 3.10, 3.15, 3.17, 3.18, 3.19 en 3.20.
6. In afwijking van artikel 3.2 lid b van de AVOZ kunnen er wortelresten van begroeiingen in de bouwkavels aanwezig zijn.
7. Ter verduidelijking van artikel 3.2 lid b van de AVOZ kan de situatie zich voordoen dat de (hoofd)stelsels van openbare nuts- en communicatievoorzieningen er liggen, maar nog niet voorzien zijn van stroom en/of water.
8. In afwijking van artikel 3.4 lid b van de AVOZ dient uiterlijk 1 juni 2028 de bebouwing van de onroerende zaak gereed te zijn. De boetebepaling van artikel 2.12 van de AVOZ is hierbij van toepassing.
9. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals in artikel 3.6 lid a van de AVOZ omschreven, is bepaald op 2 parkeerplaatsen per vrijstaande woning, 2 parkeerplaatsen per twee-onder-één-kapwoning en 4 parkeerplaatsen per cluster van 4 woningen (totaal 20 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren).
10. De infiltratievoorziening zoals in artikel 3.7 van de AVOZ omschreven moet een inhoud hebben van minimaal 20 liter per m² verhard dak- en perceeloppervlak. Overtollig hemelwater dient bovengronds op de erfgrans met het openbaar terrein te worden aangeboden.
11. Ten aanzien van artikel 3.9 van de AVOZ: in de notariële akte van levering dienen de erfdienstbaarheden over en weer woordelijk te worden gevestigd zoals omschreven in artikel 3.9 van de AVOZ.
12. In afwijking van hetgeen in 3.12 lid a van de AVOZ staat, wordt het volgende overeengekomen m.b.t. erfdienstbaarheden: "Indien voormelde rechten worden gevestigd en/of verplichtingen worden opgelegd bij de notariële akte van levering komen de daaraan verbonden kosten voor rekening van diegene ten wiens behoeve het recht wordt vastgelegd".
13. In afwijking van artikel 3.16 van de AVOZ geldt deze verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop niet voor de koper (), maar voor de kopers die van kopen.

Artikel 3

ABC-bepaling

In aanvulling op hetgeen in artikel 2.2 van deze koopovereenkomst is overeengekomen ten aanzien van de levering, staat de gemeente toe dat haar recht op levering van één of meer van de verkochte kavels

overdraagt aan degene(n), voor en namens wie _____ een woning met aanhorigheden bouwt op de betreffende kavel. De gemeente zal alsdan meewerken aan de (rechtstreekse) overdracht in eigendom van de betreffende kavel(s) aan bedoelde koper(s), onder voorwaarde dat:

1. _____ de kopers verplicht om een aannemingsovereenkomst te sluiten met de betrokken aannemer, deze verplichting zal worden opgenomen in de door _____ met de kopers te sluiten koopovereenkomst.
2. Vorenbedoelde verkoop en overdracht door _____ aan haar kopers geschiedt onder volledige verantwoordelijkheid van _____, die de gemeente ter zake hiervan vrijwaart voor aanspraken van deze kopers.
3. Ten tijde van het tekenen van de leveringsakte van een kavel, _____ aan de gemeente voldoet een evenredig gedeelte van de koopprijs (de totale koopprijs als omschreven in de koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en _____, gedeeld door de totale aan _____ verkochte oppervlakte, vermenigvuldigd met de bij die leveringsakte omschreven te leveren oppervlakte, te vermeerderen met de daarover verschuldigde omzetbelasting). De betaling van (dit gedeelte van) de koopprijs en van de overige kosten, tarieven en belastingen dient plaats te vinden via de notaris die de notariële akte verlijdt - voor het tekenen van de notariële akte - door creditering van de bankrekening van de notaris uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de notariële akte.
4. Uiterlijk 1 juni 2027 is _____ verplicht de nog niet verkochte kavels zelf in eigendom te aanvaarden. Vanaf 1 juni 2027 is _____ 7% rente verschuldigd over de dan nog niet aangekochte kavels.

Artikel 4

Voorbehoud totstandkoming overeenkomst

Deze overeenkomst komt eerst tot stand nadat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte heeft ingestemd met de inhoud van deze overeenkomst.

Artikel 5

Geen driedagenbedenktijd

Niet van toepassing.

Artikel 6

Kennisneming stukken

De koper verklaart in het kader van de aankoop van het verkochte kennis te hebben genomen van de volgende stukken, welke door verkoper aan koper ter hand zijn gesteld, te weten:

1. Omgevingsplan, onderdeel Franciscushof Zuid, vastgesteld op 13 oktober 2022;
2. Tekening inrichtingsplan van 5 november 2025 (zie bijlage);
3. Gronduitgiftetekening van 22-9-2025 met nummer St-3801 (zie bijlage);
4. Kavelpaspoort deelgebied Bosrijk Franciscushof-Zuid (zie bijlage);
5. Luchtfoto met voormalige bebouwing (zie bijlage);
6. Aanmeldingsleidraad Tender Franciscushof-Zuid - Bosrijk (zie bijlage);
7. Biedingsleidraad Tender Franciscushof-Zuid - Bosrijk (zie bijlage).

Artikel 7

Hagen/ boetebeding

In tegenstelling tot artikel 2.6 lid c van de AVOZ geldt voor de kavels voor aanleg/ instandhouding hagen aan de voor-, zij- en achterzijde het volgende:

1. Om een "groene open sfeer" aan de voor-, zij- en achterkant van deze kavels te realiseren, zal door en voor rekening van de koper op het verkochte op bepaalde plekken een haag worden geplaatst:
 - a. voortuinen: aan de straatzijde worden de erfafscheidingen uitgevoerd als groene, inheemse lage hagen (maximaal 1 meter hoog), eventueel gecombineerd met schapenhekken van gelijke hoogte. De hagen worden aangebracht op de kavel, op een afstand van vijftientig centimeter van de kavelgrens;
 - b. tussen de kavels worden de erfafscheidingen uitgevoerd als groene, inheemse hagen van minimaal 1 - maximaal 2 meter hoog. Deze hagen kunnen worden ondersteund met een hekwerk van natuurlijk materiaal dat overklimbaar is voor flora en fauna;
 - c. grenzend aan het bosperceel worden geen erfafscheidingen toegepast. Hier lopen de tuinen over in het bos, waardoor de relatie met het landschap maximaal is.
2. De koper verbindt zich tegenover de gemeente Raalte om de verplichtingen ten aanzien van de in lid 1 omschreven haag/erfafscheiding op te leggen aan haar particuliere kopers.
3. Bij niet-nakoming van de verplichtingen van koper als hiervoor in de leden 1 en 2 omschreven, verbeurt de koper per dag een boete van één honderd euro (€ 100), ten bate van de gemeente Raalte.
4. Onder "levering tot overdracht van het verkochte", als in dit artikel omschreven, wordt eveneens verstaan verlening of levering van een zakelijk genotsrecht betreffende het verkochte.

Artikel 8

Bomen, kwetsbare boomzones/boetebeding

1. Op het verkochte staan (gedeeltelijk) beschermwaardige bomen met een goede levensverwachting en in een goede conditie. Er moet rekening worden gehouden met behoud en bescherming van de bomen. De locaties staan aangegeven op het bijgevoegde kavelpaspoort. De bomen gaan – voor zover van toepassing – door middel van levering van het verkochte in eigendom over op de koper.
2. In het bijgevoegde kavelpaspoort worden kwetsbare boomzones aangegeven die gedeeltelijk over het verkochte liggen. Binnen de kwetsbare boomzones (1 meter rondom de boomkroonprojectie) mogen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden en mag geen verharding komen.
3. De koper verbindt zich tegenover de gemeente Raalte de in lid 1 en 2 omschreven bomen en kwetsbare boomzones te respecteren, de omschreven bomen te gedogen, voor zover van toepassing in eigendom te aanvaarden, te handhaven en in goede staat te houden en zo nodig te vernieuwen voor dezelfde soort bomen.
4. Bij niet-nakoming van de verplichtingen van koper als hiervoor in lid 2 omschreven, verbeurt de koper per dag een boete van één honderd euro (€ 100), ten bate van de gemeente Raalte.
5. Onder "levering van het verkochte", als in dit artikel omschreven, wordt eveneens verstaan verlening of levering van een zakelijk genotsrecht betreffende het verkochte.

Artikel 9

Kettingbeding

De gemeente bedingt bij deze van de koper een kettingbeding als omschreven in artikel 3.21 van de AVOZ ten aanzien van de navolgende artikelen. De koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht en verbinden zich jegens de gemeente, het in artikel 7, artikel 8 en artikel 11 van deze koopovereenkomst en in artikel 3.7 en 3.12 van de AVOZ bepaalde, bij vervreemding van de onroerende zaak of een gedeelte daarvan aan de nieuwe rechthebbende op te leggen, ten behoeve van de gemeente te bedingen en voor deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het in dit artikel bepaalde in de betreffende akte van vervreemding woordelijk op te nemen. Bij het niet voldoen aan de verplichting in de vorige volzin zijn koper en zijn rechtsopvolgers een direct opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verschuldigd aan de gemeente. De gemeente behoudt de bevoegdheid om daarnaast nakoming en/of vergoeding van eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 10

Kwalitatieve verplichting

1. De uit de artikelen 2.11 en 3.12 lid b van de AVOZ voor de koper voortvloeiende verplichtingen ten aanzien van de onroerende zaak om iets te dulden of niet te doen, worden door de gemeente van de koper bedongen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW, waarvan melding zal worden gemaakt in de notariële akte, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 BW.
2. Bedoelde verplichtingen zullen derhalve overgaan op al degenen die de onroerende zaak of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de koper een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan voormelde verplichtingen gebonden.

Artikel 11

Plannen in omgeving

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de gemeente Raalte plannen in voorbereiding heeft tot ontwikkeling van woningbouw in de omgeving van het verkochte. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat op de "Voorhof", die door plan Franciscushof Zuid loopt, landbouwverkeer is toegestaan en deze weg in de toekomst wordt doorgetrokken naar de Knapenveldsweg.

Artikel 12

Aanvullende afspraken

1. Koper conformeert zich aan de uitgangspunten en voorwaarden opgenomen in de 'Aanmeldingsleidraad Tender Franciscushof-Zuid – Bosrijk', 'Biedingsleidraad Tender Franciscushof-Zuid – Bosrijk' en het bijbehorende kavelpaspoort.
2. Koper verbindt zich aan het ingediende voorstel op basis waarvan de definitieve gunning heeft plaatsgevonden. De indiening als geheel geldt als contractstuk waar koper aan gehouden wordt. Indien de woningen voor hogere VON-prijzen worden verkocht dan aangegeven in het ingediende voorstel, zal de koopsom met toepassing van eenzelfde indexering verhoogd worden. Hiertoe komen partijen overeen dat indien levering al heeft plaatsgevonden voordat de definitieve VON-prijzen bekend zijn, koper het verschil tussen de koopsom en de geïndexeerde koopsom aan de gemeente zal voldoen. Koper zal hiertoe na verkoop van de woningen een factuur van de gemeente ontvangen.
3. Indien er vertraging dreigt te ontstaan door zaken die buiten de invloedssfeer van koper liggen en koper redelijkerwijs niet aan te rekenen valt, treden partijen in overleg.

Artikel 13

Bankgarantie/ waarborgsom

1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op 1 december 2026 een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € 250.000,- (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro). Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van 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 het bedrag aan verkoper betalen. De notaris wordt verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, 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.

2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 13.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 13.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening wordt 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. Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.
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 13.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 2.12 van de AVOZ aan verkoper zijn verbeurd.

Artikel 14

Aanvullende (publiekrechtelijke bepalingen)

1. De koper is bekend met, en zelf verantwoordelijk voor, alle te doorlopen procedures en te verkrijgen vergunningen, ontheffingen en toestemmingen om de door hem gewenste bebouwing en het door hem gewenste gebruik te realiseren.
2. De gemeente zal zich ervoor inspannen dat de omgevingsvergunning, welke koper nodig heeft voor de realisatie van zijn bouwplan, zal worden verleend en onherroepelijk wordt.
3. De gemeente is niet aansprakelijk indien haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid vereist dat zij rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van de koopovereenkomst. Dit geldt in het bijzonder voor enige door de koper te lijden schade, indien de gemeente de door koper gevraagde omgevingsvergunning niet verleent, het bestemmingsplan niet wijzigt of herziet of bij de te doorlopen procedures vertraging ontstaat door publiekrechtelijke voorschriften of regelingen, ook als daardoor de door de koper beoogde plannen niet gerealiseerd kunnen worden.

Artikel 15

Ontbindende voorwaarde

De koopovereenkomst kan door de koper en verkoper worden ontbonden indien koper niet uiterlijk op 1 september 2027 een onherroepelijke omgevingsvergunning heeft verkregen voor de bouw van de 14 woningen op het verkochte. Indien deze voorwaarde wordt vervuld hebben partijen het recht om op grond

daarvan de ontbinding van de koopovereenkomst in te roepen. De mededeling dat één van beide partijen deze ontbinding inroept dient uiterlijk binnen veertien dagen na de betreffende datum door de andere partij te zijn ontvangen. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd, zonder dat één van de partijen aanspraak kan maken op schadevergoeding vanwege reeds gemaakte kosten.

Artikel 16

Roerende zaken

Onder de verkoop en koop zijn geen roerende zaken begrepen.

Artikel 17

Termijnen

Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 18

Domiciliekeuze

Deze akte zal berusten ten kantore van de notaris, alwaar partijen ter zake van deze overeenkomst woonplaats kiezen.

Aldus gedaan en overeengekomen in tweevoud,

Door koper getekend te _____, d.d. _____

_____, namens deze

Door verkoper getekend te _____, d.d. _____

Gemeente Raalte, namens deze

Bijlagen:

- 1. Situatietekening van 22-9-2025 met nummer St-3801
- 2. Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken gemeente Raalte 2016 (AVOZ)
- 3. Tekening inrichtingsplan van 5 november 2025
- 4. Kavelpaspoort deelgebied Bosrijk Franciscushof-Zuid
- 5. Luchtfoto met voormalige bebouwing
- 6. Aanmeldingsleidraad Tender Franciscushof-Zuid - Bosrijk
- 7. Biedingsleidraad Tender Franciscushof-Zuid - Bosrijk