



Koopovereenkomst perceel bouwgrond naast Achterhoekerweg 18 te Amersfoort (versie d.d. 15 december 2025)

....., wonende te

hierna te noemen: de koper

[.....nader in te vullen na toewijzing]

en

de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Amersfoort, gevestigd te 3811 LM Amersfoort, Stadhuisplein 1 (Postbus 4000, 3800 EA Amersfoort) te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R.F. Groen, directeur/gemeentesecretaris, daarbij handelend ter uitvoering van het directiebesluit van de gemeente d.d. ...-...-2026, zaaknummer

hierna te noemen: de gemeente

[..... nader in te vullen na toewijzing]

De koper en de gemeente hierna tezamen te noemen: partijen.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

De gemeente verkoopt aan de koper die van de gemeente koopt een perceel bouwgrond, plaatselijk bekend als grond gelegen aan de Achterhoekerweg kadastraal bekend gemeente Hoogland, sectie M nummer 653 met een oppervlakte van ongeveer 4575 m², een en ander zoals schetsmatig en met een enkele arcering aangegeven op de bij deze overeenkomst gaande tekening nr. 2021-7 d.d. 14-04-2021 en voor het laatst gewijzigd op 18-11-2025 (**Bijlage I**), hierna te noemen: het verkochte.

De koopprijs van het verkochte inclusief btw bedraagt €, zegge..... euro,

[..... nader in te vullen na toewijzing]

Artikel 1 Juridische levering

De voor de eigendomsoverdracht van het verkochte vereiste notariële akte van levering zal worden verleden voor een door de koper aan te wijzen, bij voorkeur te Amersfoort gevestigde notaris. Levering dient plaats te vinden uiterlijk 8 weken nadat de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning op het verkochte onherroepelijk is.

Artikel 2 Betaling van de koopprijs en rentevergoeding

- 2.1. De betaling van de koopprijs inclusief btw en van hetgeen de koper eventueel verder ter zake verschuldigd is dient te geschieden uiterlijk op het tijdstip van het verlijden van de tot

levering bestemde notariële akte. De betaling geschiedt door overmaking daarvan op de daartoe bestemde rekening van de overeenkomstig artikel 1 aangewezen notaris.

- 2.2. Bij levering na het verstrijken van een termijn van 15 maanden na de datum van ondertekening van deze overeenkomst is de koper, met ingang van de dag na het verstrijken van de termijn van 15 maanden tot en met de dag waarop betaling van de koopsom plaats heeft een rentevergoeding verschuldigd van 5% per jaar over de koopprijs, exclusief btw. De btw over deze rente komt voor rekening van de koper.

Artikel 3 Kosten

De kosten van levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde btw, zijn voor rekening van de koper.

Artikel 4 Waarborgsom

De koper verplicht zich om tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichting om mee te werken aan de juridische en feitelijke levering van het verkochte en het tijdig indienen van de aanvraag omgevingsvergunning, binnen 2 weken na de ondertekening van deze overeenkomst een bedrag van € 35.000,- als waarborg te storten op rekening NL67 BNGH 0285074679 van de gemeente bij de BNG o.v.v. 'waarborg perceel bouwgrond Achterhoekerweg kavel 6B'. Over deze waarborgsom wordt geen rente vergoed. Deze waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 20 worden verrekend met de koopprijs.

Artikel 5 Baten, lasten risico en feitelijke levering

- 5.1. Het verkochte wordt feitelijk geleverd en aanvaard door de koper op het moment van de juridische levering van het verkochte.
- 5.2. Het risico met betrekking tot het verkochte gaat op de koper over bij de juridische levering.
- 5.3. De baten en de lasten van het verkochte zijn met ingang van de datum van juridische levering voor rekening van de koper.

Artikel 6 Juridische staat van het verkochte

Het verkochte wordt juridisch geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan, pacht en huur doch overigens met alle daaraan verbonden bijzondere lasten en beperkingen waarvan de aan de gemeente bekende aan de koper zijn medegedeeld.

Artikel 7 Oppervlakte van het verkochte

Op **Bijlage I** (verkooptekening) is het verkochte schetsmatig aangegeven. De exacte oppervlakte van het verkochte zal worden vastgesteld na ambtshalve inmeting door het kadaster. Indien de oppervlakte van het verkochte na opmeting door het kadaster mocht afwijken van de op de tekening aangegeven oppervlakte, levert dit noch voor de koper noch voor de gemeente enigerlei rechtsovereenkomst op.

Artikel 8 Feitelijke staat van het verkochte

- 8.1. Het verkochte wordt geleverd in de staat waarin het zich ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst bevindt, vrij van kabels en leidingen, met uitzondering van mogelijke puinresten en restanten van oude kabels en leidingen, een en ander met inachtneming van het in artikel 8.5. bepaalde.
- 8.2. Omtrent de milieutechnische staat van het verkochte zijn onderzoeken verricht. De resultaten zijn neergelegd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek en verhardingsonderzoek Achterhoekerweg 6 te Amersfoort, d.d. 25 juni 2021 van Milieutechniek ZVS Eemnes BV' en de publicatie sanering bodemverontreiniging d.d. 14-7-2023. De koper verklaart met de inhoud van dit rapport en de publicatie bekend te zijn. Uit bovengenoemde stukken blijkt dat het verkochte in milieutechnisch opzicht geschikt is voor het door de koper beoogde bestemming, te weten wonen.
- 8.3. Het verkochte wordt door de gemeente niet opgehoogd of bewerkt. De koper is zelf verantwoordelijk voor het al dan niet laten uitvoeren van onderzoeken naar het grondwaterpeil. De kosten hiervoor komen voor rekening van de koper. Eventueel te nemen (bouw) maatregelen komen voor rekening en risico van de koper.
- 8.4. De gemeente staat niet in voor de draagkracht van de grond van het verkochte. Naar de draagkracht van de grond van het verkochte dient de koper in verband met de wijze waarop en de mate waarin funderingswerkzaamheden moeten worden verricht, zelfstandig onderzoek te verrichten.
- 8.5. De koper is ervan op de hoogte dat in de zuidoosthoek van de kavel Japanse duizendknoop is geconstateerd. De gemeente zal in het voorjaar van 2026 de grond zeven om deze plant zoveel mogelijk te verwijderen. Daarna controleert de gemeente de kavel regelmatig. Als er vóór de notariële overdracht nog Japanse duizendknoop wordt aangetroffen, zal de gemeente dit weghalen. Na de overdracht van de kavel komt het risico van de aanwezigheid van Japanse duizendknoop op de kavel voor rekening en van de koper.

Artikel 9 Afvoer van grond

Indien in het kader van de realisering van het bouwplan en/of de inrichting van de verkochte grond vrijkomt, dan komen de afvoer en de kosten daarvan geheel voor rekening van de koper, inclusief de eventuele extra kosten indien de grond, hoewel geschikt voor de bestemming, wordt gekwalificeerd als verontreinigd.

Artikel 10 Riool

Het gebied boven de Laak is aangesloten op een persleidingsysteem. Alleen vuilwater (DWA) mag op de persleiding worden aangesloten. Hemelwater (HWA) moet op eigen terrein worden geborgen of op het oppervlaktewater worden geloosd. Vuilwater kunt u aansluiten op de rioleringsput (erfafscheidingsput) nabij de grens van het verkochte. De indicatieve locatie van de rioleringsput staat aangegeven op **Bijlage 2**.

Artikel 11 Aansluiting op water, elektra en telecommunicatie

- 11.1 Voor de aansluiting op water, elektriciteit en telecommunicatie dient de koper contact op te nemen met de verantwoordelijke netbeheerder(s) dan wel leverancier(s). De koper verklaart ermee bekend te zijn dat hij zelf zorg dient te dragen voor het verkrijgen van een aansluiting.

Het verkrijgen van een huisaansluiting is voor rekening en risico van de koper. Onder een huisaansluiting verstaan we de aftakking van het hoofdtracé naar uw woning tot in de meterkast. Dit betekent dat ook het doortrekken van de nutsvoorzieningen vanaf de Achterhoekerweg achterlangs bij Achterhoekerweg 18, voor rekening van de koper is.

- 11.2 Ten aanzien van een aansluiting op het elektriciteitsnet is de koper zich terdege bewust van de problematiek die er speelt rondom netcongestie en dat dit consequenties kan hebben dat op het moment van bouwaansluiting en oplevering van de woning de netbeheerder niet voorziet in een aansluiting. Het verkrijgen van een aansluiting en het treffen van mogelijke maatregelen, komen geheel voor rekening en risico van de koper. Ten tijde van de inschrijfprocedure is koper al geadviseerd om bij het opstellen van het eerste ontwerp (VO) te zoeken naar alternatieve energieoplossingen om zoveel mogelijk in eigen energiebehoefte te kunnen voorzien en dit een integraal onderdeel te laten vormen van het ontwerp van de woning.

Artikel 12 Mitigerende maatregelen

De koper verplicht zich met de bouw van de woning(en) de mitigerende maatregelen te realiseren zoals weergegeven in **Bijlage 3**.

Artikel 13 Schetsontwerp en Voorlopig Ontwerp

- 13.1. De koper verplicht zich een Schetsontwerp (SO) en een Voorlopig Ontwerp (VO) voor het bouwplan van de woning(en) ter beoordeling aan de gemeente voor te leggen.
- De gemeente beoordeelt het SO en het VO in het kader van de uitoefening van haar regulerende bevoegdheden inzake stedenbouw, welstand en ruimtelijke ordening.
- 13.2. Het SO en het VO worden ingediend via de gemeentelijke projectleider voor het verkochte. Beoordeling vindt plaats door minimaal een afvaardiging vanuit stedenbouw & landschap, de stadsbouwmeester en de gemeentelijke projectleider. Uiterlijk 4 weken na indiening maakt de gemeente haar bevindingen kenbaar aan de koper.
- 13.3. Het SO omvat een maatvastе situatietekening, een verduidelijking van het volume en voor zover mogelijk inzicht in de toe te passen materialen.
- 13.4. Het VO zal worden ingediend uiterlijk 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst. Een VO omvat:
- een stedenbouwkundige inpassing van de woning(en) en eventuele bijgebouwen op het verkochte;
 - plattegronden, doorsneden en gevelaanzichten van de woning(en) en eventuele bijgebouwen op het verkochte;
 - toe te passen kleuren en materialen;
 - principedetails;
 - toe te passen mitigerende maatregelen.
- Het bouwvlak dient vloeiend aan te sluiten op het huidige maaiveld van de kavel en het omliggende maaiveld. Er mogen zo min mogelijk grondkerende constructies gebruikt worden. Het VO geeft inzicht hierin.
- 13.5. De koper verplicht zich geen aanvraag omgevingsvergunning in te dienen welke afwijkt van de het goedgekeurde VO.

- 13.6. Hier wordt uitdrukkelijk opgemerkt dat bij indiening van het VO nog geen toets over de technische aspecten van de bebouwing plaatsvindt. Technische toets vindt plaats bij de beoordeling van de omgevingsvergunning.
- 13.7. De gemeente kan op grond van bijzondere omstandigheden en op basis van een met redenen omkleed verzoek daartoe van de koper de termijn genoemd in 13.4. met een nader te bepalen termijn verlengen.
- 13.8. De koper is ervan op de hoogte dat het ter plaatse vigerende bestemmingsplan dusdanig wordt aangepast dat de mogelijkheid die er ten tijde van het tekenen van deze overeenkomst is om het perceel naar de zuidzijde te ontsluiten, komt te vervallen.

Artikel 14 Aanvraag omgevingsvergunning

- 14.1. De koper dient voor zijn rekening en risico uiterlijk 12 maanden na de datum van ondertekening van onderhavige overeenkomst een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in voor de bouw van een woning(en) op het verkochte.
- 14.2. De mitigerende maatregelen als bedoeld in artikel 12 moeten in de aanvraag omgevingsvergunning worden meegenomen.
- 14.3. De gemeente kan op grond van bijzondere omstandigheden en op basis van een met redenen omkleed verzoek daartoe van de koper de termijn genoemd in 14.1. met een nader te bepalen termijn verlengen.

Artikel 15 Doorverkoop onbebouwde grond

- 15.1. Zolang er geen woning op het verkochte is gerealiseerd is het de koper verboden zonder toestemming van de gemeente het verkochte geheel in eigendom of economische eigendom over te dragen, in gebruik te geven onder welke titel dan ook, in erfpacht uit te geven en/of met beperkte rechten anders dan hypotheek te bezwaren.
Een verzoek om toestemming dient schriftelijk en gemotiveerd te worden gedaan. Aan de te verlenen toestemming kan de gemeente voorwaarden verbinden.
- 15.2. Het is de koper toegestaan om, in geval van een eventuele afsplitsing van het perceel met als doel een tweede woning te realiseren, dit deel waarop de tweede woning zal worden gerealiseerd in eigendom of economische eigendom over te dragen of in erfpacht uit te geven en/of met beperkte rechten te bezwaren
- 15.3. Het gestelde in dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 16 Watergangen (greppel)

- 16.1. Aan de noord- en de oostzijde van het verkochte maakt een deel van de watergang (greppel) deel uit van het verkochte. De koper is gehouden deze watergang (greppel) te handhaven, in goede staat te onderhouden, te zuiveren van planten en begroeiing en het talud in stand te houden.
- 16.2. De koper is niet gerechtigd de watergang (greppel) te versmallen of te dempen, in de watergang (tuin-)afval en dergelijke te werpen.

- 16.3. Daar waar het verkochte direct grenst aan een watergang (greppel) is de koper gehouden op het verkochte geen werken op te richten c.q. activiteiten te verrichten waardoor schade wordt aangericht aan de watergang (greppel) waaronder ook te verstaan het talud.

Artikel 17 Onderhoud ransuil manden en uilennestkast

De koper is verantwoordelijk voor het onderhoud van de zich op het verkochte bevindende ransuil manden en de als mitigerende maatregel aan te brengen uilennestkast, zoals aangegeven op **Bijlage 3**. Het is mogelijk dat de gemeente met derden (tijdelijke) afspraken maakt over het onderhoud van deze manden c.q. kast. De gemeente stelt de koper hier dan van op de hoogte.

Artikel 18 Kwalitatieve verplichting

- 18.1 De koper is verplicht te gedogen dat door of namens de gemeente c.q. de provincie de effectiviteit van de mitigerende maatregelen op het verkochte wordt gemonitord. De koper zal hiertoe aangewezen personen op het verkochte toelaten.
- 18.2 De koper is verplicht te gedogen dat, indien en zodra er door of namens de gemeente met derden afspraken zijn gemaakt over het onderhoud van de zich op het verkochte bevindende ransuil manden en uilennestkast, partijen genoegzaam bekend, dit onderhoud wordt uitgevoerd. De koper zal hiertoe aangewezen personen op het verkochte toelaten.
- 18.3 De koper en de gemeente zijn overeengekomen dat het bepaalde in dit artikel 18 als kwalitatieve verplichting zal rusten op het verkochte en derhalve van rechtswege zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik zullen verkrijgen.

Artikel 19 Ontbindingsgrond: verkrijging financiering

- 19.1 Deze koopovereenkomst kan door de koper tot uiterlijk 9 maanden na de datum van ondertekening van de onderhavige overeenkomst worden ontbonden, indien de koper voor de financiering van het verkochte geen toezegging heeft verkregen van een erkende geldverstrekking instelling voor een of meer geldleningen onder hypothecair verband tot een hoofdsom van de koopprijs van het verkochte vermeerderd met de kosten voor realisatie van de daarop te realiseren woning(en), beiden vermeerderd met btw onder de bij grote erkende geldverstrekking instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen. De koper zal alsdan uiterlijk op de eerste werkdag na het verstrijken van deze termijn schriftelijk en gedocumenteerd, dat wil zeggen tegen overlegging van schriftelijke afwijzingen van ten minste twee instellingen als bedoeld, aan de gemeente verklaren, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijging na de genoemde toezegging, deze overeenkomst wil ontbinden. Koper zal ter verkrijging van de toezegging al het mogelijke doen.
- 19.2 Indien op grond van artikel 19.1 de onderhavige overeenkomst wordt ontbonden, is de koper aan de gemeente een bedrag verschuldigd van € 17.500,-. De gemeente is gerechtigd dit bedrag te verhalen uit de gestorte waarborgsom. Het restant waarborgsom zal worden geretourneerd.

Artikel 20 Boete

- 20.1. Indien de koper, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 14 dagen, ingaande de dag na verzending van het aangetekende schrijven, tekortschiet in de nakoming van een van de verplichtingen uit de artikelen 1, 2, 4, 5.1, 12, 13.4, 14.1, 14.2, 15.1, 16 en 21 is de koper in verzuim en verbeurt hij;
- in geval van artikel 1, 2, 4, 5.1, 12, 13.4, 14.1, 14.2, en 16 een direct opeisbare boete ter hoogte van € 35.000,-;
 - in geval van artikel 15.1 en 21 een direct opeisbare boete ter hoogte van € 100.000,-.
- 20.2. Voor zover de boete wordt verbeurd in verband met het niet nakomen van de artikelen 1, 2, 5.1, 13.4 en 14.1 wordt de gemeente gemachtigd deze boete te verhalen op de overeenkomstige artikel 4 gestorte waarborgsom.
- 20.3. Het door de koper verbeuren van het in het eerste lid vermelde boeten laat onverlet het recht van de gemeente om nakoming en aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 21 Kettingbeding

Het bepaalde in artikel 12, 14.2, 16 en 20 alsmede onderhavig artikel moet bij elke levering van het verkochte of een gedeelte daarvan, alsook bij de verlening van beperkte genotsrechten daarop, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente worden bedongen bij wijze van derdenbeding dat namens de gemeente moet worden aangenomen in de desbetreffende akte, waarin die bepalingen woordelijk dienen te worden opgenomen.

Artikel 22 Hoofdelijkheid

Indien in de aanhef van deze overeenkomst meerdere personen als koper staan vermeld:

- kunnen zij slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen;
- is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Bijlagen:

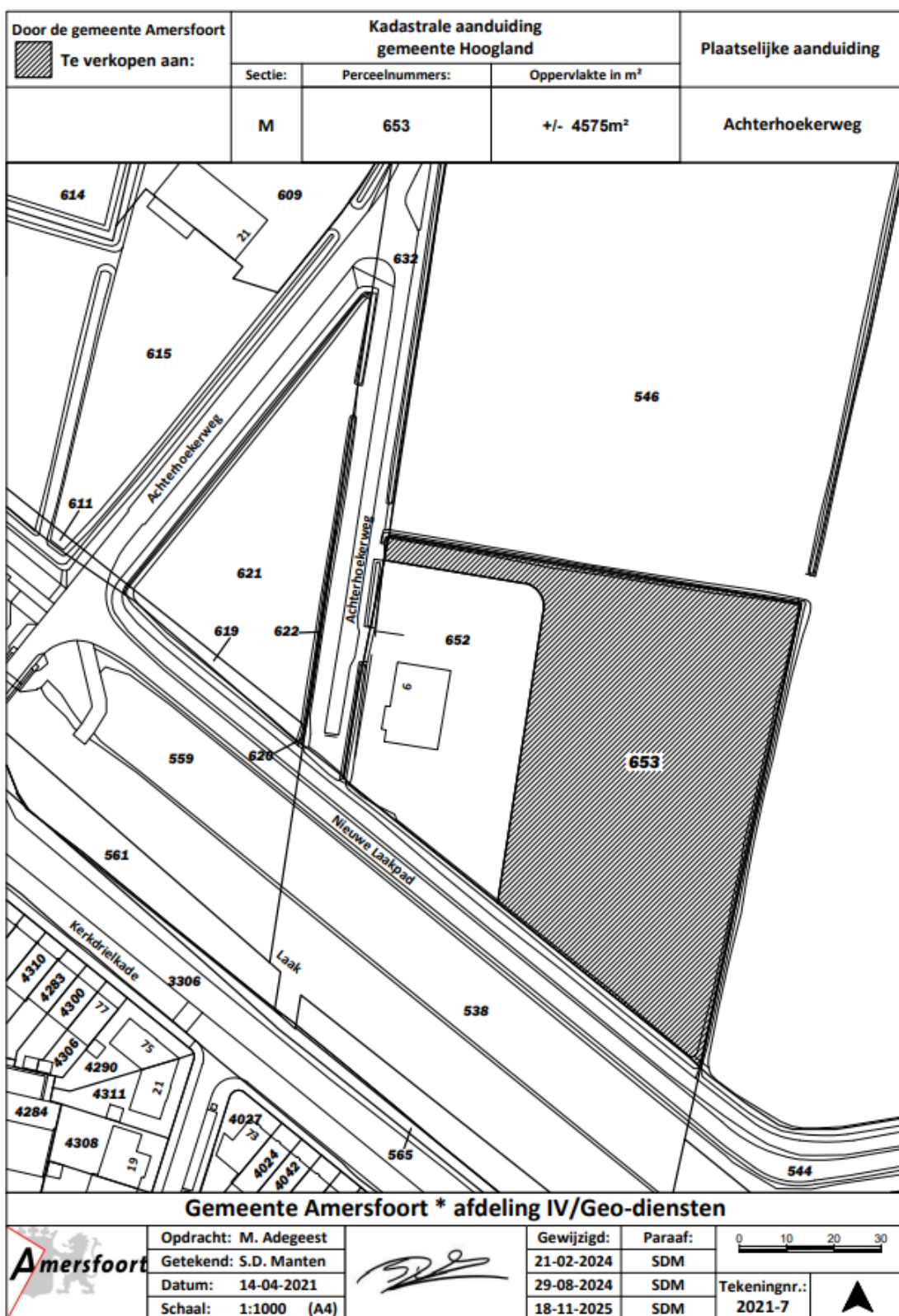
1. Tekening nr. 2021-7 d.d. 14-04-2021 en voor het laatst gewijzigd op 18-11-2025
2. Locatie pompput
3. Mitigerende maatregelen

Aldus getekend te _____ op _____

De koper(s)

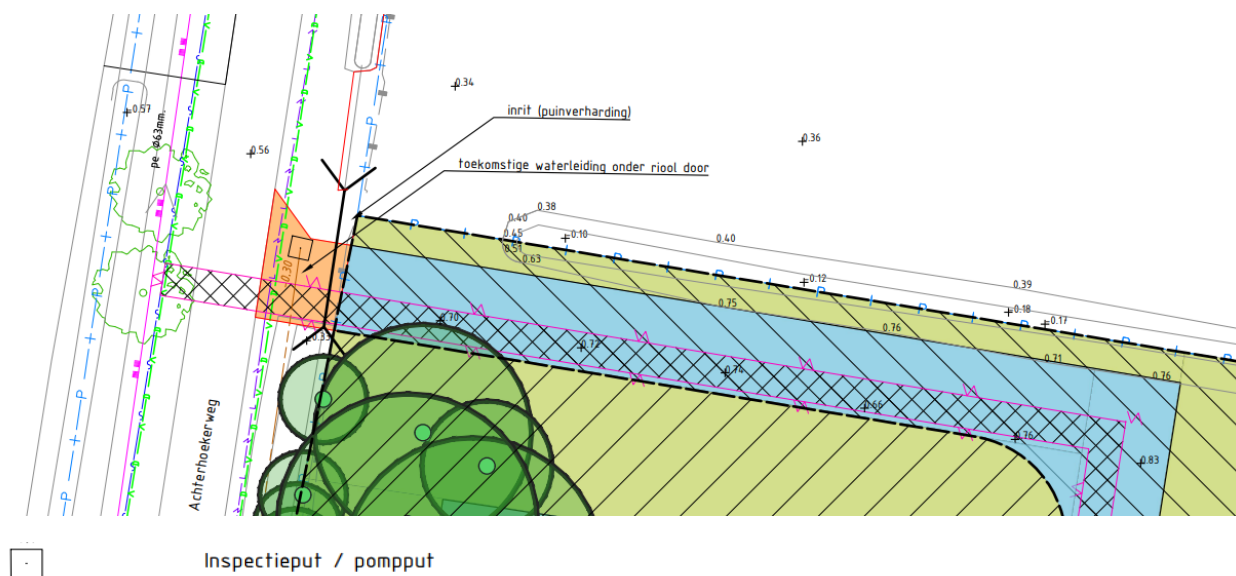
De gemeente

Bijlage 1 (tekening niet op schaal)





Uitsnede locatie pompput:



Bijlage 3: Mitigerende maatregelen

Uw vergunningaanvraag zal tevens getoetst worden op de integratie van deze voorgeschreven maatregelen.

Huismus

U dient bij de nieuwbouw permanente voorzieningen voor de huismus aan te brengen. Deze permanente voorzieningen bestaan uit:

- het vrijhouden van ruimte onder de onderste dakpannen;
- óf
- het plaatsen van neststenen in de gevel.

Verblijfplaatsen onder dakpannen

Bij de woning(en) wordt geen vogelschroot geplaatst. De dimensionering van de broedholtes onder de dakpannen zal voldoende zijn voor huismus om te kunnen broeden, zie figuur 1.

Indien een dakvoetprofiel langs de onderkant van het dak wordt geplaatst, wordt rekening gehouden met het volledig toegankelijk houden van de ruimte onder de dakpannen. Hierbij wordt, indien nodig, ook op regelmatige afstanden (elke 2-4 meter) een opening in het dakvoetprofiel en een opening in de onderste (dubbele) panlat aangebracht.

De hierboven beschreven maatregelen voor huismus vinden plaats zowel aan de voor- als achterzijde van de woning(en).



Figuur 1 Profilering van de ruimte onder de dakpannen (pijl). De onderste rij dakpannen (1) is nog niet geplaatst. De onderste rij pannen ligt straks over de gootplank (3). Er is in de nieuwe situatie evenveel broedruimte als in de oude situatie aanwezig: de panlatten (2) rusten nu op de isolatiebeplating in plaats van het dakbeschoot. Uiterst links zijn de beugels voor de ondiepe dakgoot zichtbaar (3). De verticale afstand tussen de bodem van de goot en de ingang onder de onderste rij dakpannen (nog niet geplaatst) is niet te groot voor huismussen. Bij deze situatie is de kopse gevel niet met metselwerk aangeheeld maar afgedekt met trespas. Foto: E-consultancy.

De volgende voorwaarden gelden:

- Gewelfde dakpannen gebruiken.
- Nergens vogelschroten plaatsen, ook geen vogelvides plaatsen.
- Ruimte onder dakpannen bereikbaar houden vanuit dakgoot: max 10-12 cm hoogteverschil vanuit dakgoot. Indien grotere afstand: extra dwarslat monteren over hele lengte, op 10 cm vanuit dakgoot.

Neststenen in gevel

Als in de nieuwbouw geen dakpannen worden toegepast, dienen tenminste tien neststenen in de gevel gemetseld te worden. De stenen dienen zo hoog mogelijk en in ieder geval op meer dan 3 m hoogte geplaatst te worden met minimaal 40 cm tussen de stenen. We raden aan voor de neststenen de IB GZ 03 van Vivara te gebruiken, die ook geschikt is als nestplaats voor de gierzwaluw (voorbeeld figuur 2).



Figuur 2 IB GZ 03 Inbouwsteen gierzwaluw

Vleermuizen

Metsel hoog in beide kopse gevels een vleermuis inbouwkast. Bijvoorbeeld VivaraPro, type IB VL 01 (Figuur 3) of vergelijkbaar qua functionaliteit. Het gaat hier dus in totaal om 2 kasten.



Figuur 3 VivaraPro, type IB VL 01

Huiszwaluw

Voer een kopse gevel uit met een dakoverstek (huiszwaluw; voorbeeld figuur 4). Huiszwaluwen hebben een voorkeur voor witte daklijsten op >3 m hoogte met een vrije aanvliegroute.



Figuur 4 Voorbeeld kopse gevel met dakoverstek

Kerkuil

Bij het realiseren van een kapschuur dient u aan de binnenzijde en kerkuilennestkast op te hangen. De nestkast kan vrij op een balk of aan de wand geplaatst worden.



Figuur 5 Voorbeeld van een kerkuil nestkast

Reeds getroffen maatregelen

In het kader van de benodigde ontheffing wet natuurbescherming zijn er reeds mitigerende maatregelen getroffen. Op de Achterhoekerweg (voorheen nummer) 6 zijn op 7 mei 2021 twee ransuil manden opgehangen in met klimop begroeide bomen. Op dezelfde dag zijn zes vleermuiskasten (3 x Schwegler 1 FF en 3 x Schwegler 2 FN) opgehangen in het oostelijk deel van het perceel.



Locatie mitigerende maatregelen Achterhoekerweg 6: 1 = vleermuiskast, 2 = ransuil mand.



Ransuilmand