

Bijlage 5.2

Bestemmingsplan

Kom Eersel, herziening
Bisschop Rythoviusweg 13

Gemeente Eersel



Bestemmingsplan

Kom Eersel, herziening Bisschop Rythoviusweg 13

Gemeente Eersel

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

27 mei 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252365-02A

REG02-0252365-02A

TEK02-0252365-02A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.BPE2011a-VAST

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Planbeschrijving	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Herziening van het bestemmingsplan	1
1.4	Plansystematiek	2
1.5	Uitvoerbaarheid	3
1.6	Procedures	3

1 Planbeschrijving

1.1 Aanleiding

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' heeft betrekking op de hele kern Eersel en had tot doel om voor het hele dorp te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is op het perceel Bisschop Rythoviusweg 13 abusievelijk een verkeerde aanpassing gedaan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor is een deel van dat perceel bestemd als 'Groen' in plaats van 'Wonen - 1'. Gelijktijdig is op het naastgelegen perceel Bisschop Rythoviusweg 11 een deel van de groenbestemming onbedoeld omgezet in een woonbestemming.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze omissie te corrigeren. Het bestemmingsplan heeft betrekking op een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'. De regels van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' worden niet aangepast.

1.2 Begrenzing plangebied

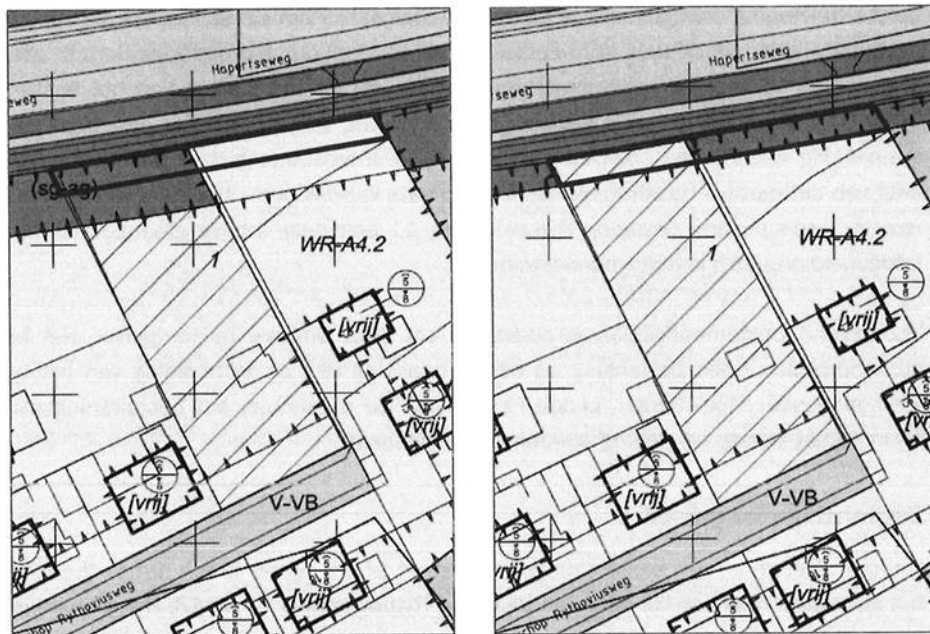
Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft een 5 meter brede strook grond op het noordelijk deel van de percelen Bisschop Rythoviusweg 11 en 13. Het plangebied grenst in het noorden aan de Molenweg (voorheen Hapertseweg) en in het oosten en westen aan de percelen Nieuwstraat 94 en Bisschop Rythoviusweg 7b.

1.3 Herziening van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' heeft in de periode van 23 mei tot en met 3 juli 2013 ter visie gelegen. In het ontwerpbestemmingsplan was aan het volledige perceel Bisschop Rythoviusweg 13 (tot aan de kadastrale grens met de Molenweg) de bestemming 'Wonen - 1' toegekend. Op de naastgelegen percelen was een circa 12 meter brede strook grond grenzend aan de Molenweg bestemd als 'Groen' en aangeduid als 'specifieke vorm van groen - afschermend groen'. Deze groenstrook was overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan. In het verlengde van deze groenstrook was op het noordelijk deel van het perceel Bisschop Rythoviusweg 13 geen aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, zodat de realisering van bijgebouwen op dit deel van het perceel niet mogelijk was.

Naar aanleiding van een zienswijze heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' besloten om de groenzone langs de Molenweg, die op veel percelen grotendeels in gebruik is als tuin, minder breed te maken.

Besloten is om de groenzone terug te brengen tot een breedte van 5 meter en de gronden ten zuiden van de groenstrook op te nemen in de bestemming 'Wonen - 1' (voor de percelen aan de Bisschop Rythoviusweg) of 'Gemengd - 2' (voor de percelen aan de Nieuwstraat). De aanduiding 'bijgebouwen' is daarbij verruimd, zodat op alle gronden ten zuiden van de groenstrook bijgebouwen zijn toegestaan.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' (links) en uitsnede verbeelding vastgesteld bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' (rechts) met rood omlijnd het plangebied van voorliggend herzieningsplan

Bij de aanpassing van de verbeelding na de vaststelling van het bestemmingsplan is echter een fout gemaakt. Het was de intentie om de bestemming 'Wonen - 1' op het perceel Bisschop Rythoviusweg 13 te handhaven tot aan de Molenweg (overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan) en de aanduiding 'bijgebouwen' op dit perceel te verruimen zodat geen strook van 12 meter, maar een strook van 5 meter vrij dient te blijven van bijgebouwen. Op de naastgelegen percelen - waaronder het perceel Bisschop Rythoviusweg 11 - had de bestemming 'Groen' moeten worden versmald tot een strook van 5 meter. Abusievelijk is echter in het vastgestelde plan op het perceel Bisschop Rythoviusweg 13 een groenstrook met een breedte van 5 meter opgenomen en is de bestemming 'Wonen - 1' op het perceel Bisschop Rythoviusweg 11 verruimd tot aan de grens met de Molenweg. Hierdoor is de eigenaar van het perceel Bisschop Rythoviusweg 13 benadeeld, terwijl op het perceel Bisschop Rythoviusweg 11 onbedoeld extra bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn geboden. Deze omissie wordt door middel van voorliggend bestemmingsplan gecorrigeerd.

1.4 Plansystematiek

Voorliggend herzieningsplan betreft een herziening van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'.

De verbeelding wordt door deze herziening in overeenstemming gebracht met het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad. Dit betekent dat aan het noordelijk deel van het perceel Bisschop Rythoviusweg 13 de bestemming 'Wonen - 1' (zonder aanduiding 'bijgebouwen') is toegekend. Het noordelijk deel van het perceel Bisschop Rythoviusweg 11 is bestemd als 'Groen' en aangeduid als 'specifieke vorm van groen - afschermend groen'. Voor het hele plangebied is, overeenkomstig het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen.

De regels van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' blijven ongewijzigd van toepassing voor het plangebied. De regels van dit herzieningsplan zijn daarom beperkt tot enkele artikelen. In artikel 1 is aangegeven wat de naam en het identificatienummer van voorliggend bestemmingsplan zijn. Artikel 2 bevat het toepassingsbereik. In dat artikel is aangegeven dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' wordt herzien zoals aangegeven op de verbeelding van dit herzieningsplan. Daarnaast is aangegeven dat de regels van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' ongewijzigd van toepassing blijven. In artikel 3 is de slotregel opgenomen.

1.5 Uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kom Eersel, herziening Bisschop Rythoviusweg 13' heeft betrekking op een correctie van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'. Gezien het karakter van het bestemmingsplan is een toetsing aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders niet zinvol. Er is ook geen sprake van milieuhygiënische aspecten waarvoor onderzoek noodzakelijk is.

Onderhavige herziening maakt geen bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde, zodat er geen sprake is van de noodzaak van het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

1.6 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Eersel, herziening Bisschop Rythoviusweg 13' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 januari 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan 'Kom Eersel, herziening Bisschop Rythoviusweg 13' is op 27 mei 2014 vastgesteld door de gemeenteraad.

Bijlage 5.3 Overeenkomst koper-verkoper over verwijderen groen op perceel F4733

betreffende het perceel gelegen aan de Bisschop Rythoviusweg te Eersel,
kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie F, nummer 4733.

Artikel 1 – Wijziging leveringsdatum

Partijen komen overeen dat de datum van notariële levering, zoals overeengekomen in de koopovereenkomst d.d. 14/17 maart 2025, wordt gewijzigd van 1 december 2025 naar 27 februari 2026. Deze datum is definitief en zal onder geen enkel beding worden gewijzigd.

Artikel 2 – Werkzaamheden vóór levering

Verkoper verleent koper toestemming om vóór de datum van notariële levering, voor eigen rekening, door een deskundige partij en met inachtneming van wet- en regelgeving, de op het verkochte aanwezige roerende zaken, opstallen en begroeiing te (laten) verwijderen. De aanwezige omheining valt hier niet onder.

Artikel 3 – Risico

De werkzaamheden geschieden voor rekening en risico van koper

Artikel 4 – Geen ontbinding

De wijziging van de leveringsdatum en de mogelijkheid tot het verrichten van werkzaamheden vóór levering geven koper geen recht de koopovereenkomst te ontbinden of verkoper in gebreke te stellen, behoudens onvoorziene omstandigheden van zodanige ernst dat instandhouding van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

Artikel 5 – Levering en staat van het verkochte

Indien de werkzaamheden niet volledig zijn afgerond vóór 27 februari 2026, zal het notarieel transport desondanks doorgang vinden.

Koper aanvaardt het verkochte bij levering in de staat waarin het zich op dat moment bevindt ("as is"), met uitzondering van gebreken die verkoper kende of had behoren te kennen en niet heeft gemeld.

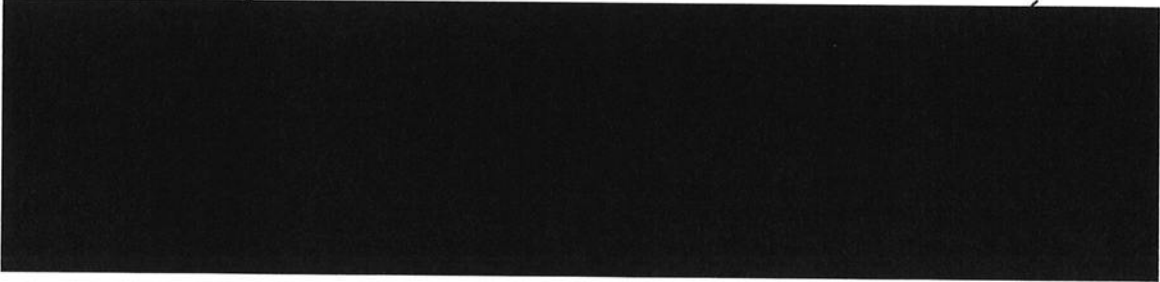
Artikel 6 – Koopsom

De overeengekomen tegemoetkoming van € 1.500,- wordt in mindering gebracht op de koopsom. De bij notariële levering te betalen koopsom bedraagt derhalve € [REDACTED], - kosten koper.

Artikel 7 – Slot

Deze allonge vormt een onlosmakelijk onderdeel van de koopovereenkomst. Voor het overige blijven alle bepalingen daarvan ongewijzigd van kracht.

Aldus overeengekomen en ondertekend te Eersel op 23 december 2025.



Bijlage 5.4 Mail Aankondiging "opschonen" perceel 4733

 Outlook

update ontwikkeling Bis Rythoviusweg

Van Info | Areven Vastgoedontwikkeling <info@arevenvastgoedontwikkeling.nl>
Datum Wo 2025-12-31 10:32
Aan Info | Areven Vastgoedontwikkeling <info@arevenvastgoedontwikkeling.nl>
Cc Info | Areven Vastgoedontwikkeling <info@arevenvastgoedontwikkeling.nl>; [REDACTED] Areven Vastgoedontwikkeling <[REDACTED]@arevenvastgoedontwikkeling.nl>

Geachte buurtbewoners van de Bisschop Rythoviusweg,

Graag geven wij u een korte update over de plannen voor de ontwikkeling van vijf bungalows aan de Bisschop Rythoviusweg.

Afgelopen week hebben wij met de gemeente Eersel een zogenoemde anterieure overeenkomst gesloten. Dit is een overeenkomst waarin afspraken worden vastgelegd tussen initiatiefnemer en gemeente over onder andere kosten, verantwoordelijkheden en randvoorwaarden voor de verdere planontwikkeling. Het ondertekenen van deze overeenkomst betekent nadrukkelijk nog geen definitieve goedkeuring van het plan, maar wel dat de gemeente voldoende vertrouwen heeft om de ruimtelijke procedure verder op te starten.

Voor deze bestemmingswijziging zijn inmiddels bijna alle benodigde onderzoeken uitgevoerd, zoals bodemonderzoek en flora- en faunaonderzoek. Uit deze onderzoeken zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Daarnaast moeten er nog twee aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd. Deze onderzoeken worden binnenkort uitgevoerd. Ook deze maken onderdeel uit van de totale beoordeling door de gemeente. Op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken kan het plan verder worden afgerond.

In de komende periode werken wij de plannen verder uit en doorlopen wij de formele ruimtelijke procedure. Als alles volgens planning verloopt, verwachten wij medio 2026 te starten met de verkoop van de woningen.

Met de eigenaar van het perceel hebben wij afspraken gemaakt om het terrein op te schonen. Deze werkzaamheden starten volgende week. Na afloop zal het terrein worden afgezet met bouwhekken.

Wij hopen u hiermee duidelijk te hebben geïnformeerd en wensen u alvast een fijne jaarwisseling en een goed nieuw jaar.

Met vriendelijke groet,



Markt 32b, 5521 AN Eersel

Telefoon: [REDACTED]

E-mail: info@arevenvastgoedontwikkeling.nl

Website: www.arevenvastgoedontwikkeling.nl

KvK Oost – Brabant 81092245

Bovenstaande en eventueel bijgevoegde informatie in dit bericht dient als confidentieel beschouwd te worden en is alleen bedoeld voor de geadresseerde.

Indien dit bericht onverhoopt niet voor u bestemd is, verzoeken wij u om de afzender hiervan direct op de hoogte te stellen en dient u dit bericht te vernietigen.

Het zonder toestemming van de verzender op enigerlei wijze gebruiken of kopiëren van deze informatie is verboden.

Bijlage 5.5 Regelgeving mbt Waarde – Archeologie 4.2

direct naar inhoud van Regels

Kom Eersel, eerste herziening

Status: Vastgesteld

Idn: NL.IMRO.0770.BPE2011-VAST

Artikel 33 Waarde – Archeologie 4.2

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

33.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie aldoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- e. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

33.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

33.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4.2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies.
- i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m onder maaiveld.

33.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 33.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. binnen een afstand van niet meer dan 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd.

33.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 33.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heilwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie aldoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 33.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Bijlage 5.6a



NGEBREKESTELLING – niet-nakoming opleveringsverplichting
Perceel Bisschop Rythoviusweg ong., Eersel – kadastraal F 4733

Geachte heer 

Met verwijzing naar de op 12 maart 2025 tussen partijen gesloten koopovereenkomst betreffende het perceel aan de Bisschop Rythoviusweg ong., kadastraal bekend Gemeente Eersel, sectie F, nummer 4733, groot 1.919 m², stel ik u hierbij opnieuw en uitdrukkelijk formeel in gebreke op grond van artikel 6:82 lid 1 BW.

1. Contractuele verplichting

Conform artikel 7.2 van de koopovereenkomst dient het verkochte leeg en ontruimd te worden opgeleverd. Artikel 20.7 bepaalt dat bij niet-nakoming een bedrag van € 1.500,- in mindering op de koopsom wordt gebracht.

Tijdens inspectie is vastgesteld dat het perceel niet leeg en ontruimd is. Daarmee staat vast dat u tekortschiet in de nakoming van uw verplichtingen.

2. Leverdatum 1 december 2025 niet haalbaar door uw tekortkoming

Als gevolg van deze tekortkoming kon levering op 1 december 2025 niet doorgaan.

Het door mij gedane voorstel om de levering te verschuiven naar 27 februari 2026 was uitsluitend bedoeld om u alsnog de gelegenheid te bieden de contractuele opleveringsverplichting na te komen en met ons voor het opruimen in overleg te gaan.

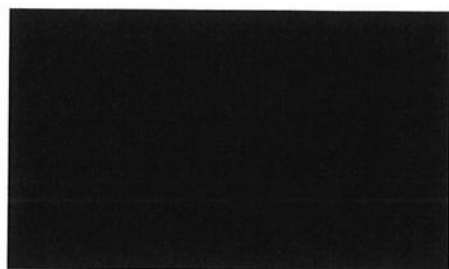
Dit voorstel:

- betekent geen afstand van enig recht,
- wijzigt uw opleveringsverplichting niet,
- en legt geen risico-overgang op mij.

Op 14 november jl. heeft de makelaar aangegeven dat er een allonge wordt opgesteld. In deze allonge wordt ten onrechte opgenomen dat de wijziging "op verzoek van koper" zou plaatsvinden en dat opruiming voor risico van koper zou zijn. Eveneens is de passage waarin slechts een deel van het perceel door mij zou mogen worden opgeschoond (met uitsluiting van begroeiing en omheining) niet in overeenstemming met hetgeen is besproken en juridisch niet acceptabel. Deze formuleringen zijn feitelijk onjuist, juridisch onhoudbaar en niet in overeenstemming met de



Bijlage 5.6b



NGEBREKESTELLING – niet-nakoming opleveringsverplichting
Perceel Bisschop Rythoviusweg ong., Eersel – kadastraal F 4733

Geachte heer 

Met verwijzing naar de op 12 maart 2025 tussen partijen gesloten koopovereenkomst betreffende het perceel aan de Bisschop Rythoviusweg ong., kadastraal bekend Gemeente Eersel, sectie F, nummer 4733, groot 1.919 m², stel ik u hierbij opnieuw en uitdrukkelijk formeel in gebreke op grond van artikel 6:82 lid 1 BW.

1. Contractuele verplichting

Conform artikel 7.2 van de koopovereenkomst dient het verkochte leeg en ontruimd te worden opgeleverd. Artikel 20.7 bepaalt dat bij niet-nakoming een bedrag van € 1.500,- in mindering op de koopsom wordt gebracht.

Tijdens inspectie is vastgesteld dat het perceel niet leeg en ontruimd is. Daarmee staat vast dat u tekortschiet in de nakoming van uw verplichtingen.

2. Leverdatum 1 december 2025 niet haalbaar door uw tekortkoming

Als gevolg van deze tekortkoming kon levering op 1 december 2025 niet doorgaan.

Het door mij gedane voorstel om de levering te verschuiven naar 27 februari 2026 was uitsluitend bedoeld om u alsnog de gelegenheid te bieden de contractuele opleveringsverplichting na te komen en met ons voor het opruimen in overleg te gaan.

Dit voorstel:

- betekent geen afstand van enig recht,
- wijzigt uw opleveringsverplichting niet,
- en legt geen risico-overgang op mij.

Op 14 november jl. heeft de makelaar aangegeven dat er een allonge wordt opgesteld. In deze allonge wordt ten onrechte opgenomen dat de wijziging "op verzoek van koper" zou plaatsvinden en dat opruiming voor risico van koper zou zijn. Eveneens is de passage waarin slechts een deel van het perceel door mij zou mogen worden opgeschoond (met uitsluiting van begroeiing en omheining) niet in overeenstemming met hetgeen is besproken en juridisch niet acceptabel. Deze formuleringen zijn feitelijk onjuist, juridisch onhoudbaar en niet in overeenstemming met de



Bijlage 5.6b



NGEBREKESTELLING – niet-nakoming opleveringsverplichting
Perceel Bisschop Rythoviusweg ong., Eersel – kadastraal F 4733

Geachte heer 

Met verwijzing naar de op 12 maart 2025 tussen partijen gesloten koopovereenkomst betreffende het perceel aan de Bisschop Rythoviusweg ong., kadastraal bekend Gemeente Eersel, sectie F, nummer 4733, groot 1.919 m², stel ik u hierbij opnieuw en uitdrukkelijk formeel in gebreke op grond van artikel 6:82 lid 1 BW.

1. Contractuele verplichting

Conform artikel 7.2 van de koopovereenkomst dient het verkochte leeg en ontruimd te worden opgeleverd. Artikel 20.7 bepaalt dat bij niet-nakoming een bedrag van € 1.500,- in mindering op de koopsom wordt gebracht.

Tijdens inspectie is vastgesteld dat het perceel niet leeg en ontruimd is. Daarmee staat vast dat u tekortschiet in de nakoming van uw verplichtingen.

2. Leverdatum 1 december 2025 niet haalbaar door uw tekortkoming

Als gevolg van deze tekortkoming kon levering op 1 december 2025 niet doorgaan.

Het door mij gedane voorstel om de levering te verschuiven naar 27 februari 2026 was uitsluitend bedoeld om u alsnog de gelegenheid te bieden de contractuele opleveringsverplichting na te komen en met ons voor het opruimen in overleg te gaan.

Dit voorstel:

- betekent geen afstand van enig recht,
- wijzigt uw opleveringsverplichting niet,
- en legt geen risico-overgang op mij.

Op 14 november jl. heeft de makelaar aangegeven dat er een allonge wordt opgesteld. In deze allonge wordt ten onrechte opgenomen dat de wijziging "op verzoek van koper" zou plaatsvinden en dat opruiming voor risico van koper zou zijn. Eveneens is de passage waarin slechts een deel van het perceel door mij zou mogen worden opgeschoond (met uitsluiting van begroeiing en omheining) niet in overeenstemming met hetgeen is besproken en juridisch niet acceptabel. Deze formuleringen zijn feitelijk onjuist, juridisch onhoudbaar en niet in overeenstemming met de



Bijlage 5.6c

gemaakte afspraken.

Ik ga daarom niet akkoord met de voorgestelde allongetekst.

3. Voortdurende tekortkoming – verzuim (art. 6:81 BW)

Tot op heden heeft u de verplichting tot lege en ontruimde oplevering niet nagekomen. Daarmee is sprake van voortdurend verzuim als bedoeld in artikel 6:81 BW.

Voor zover u nog niet reeds in verzuim bent, zal verzuim intreden na het verstrijken van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, conform artikel 6:82 lid 1 BW.

4. Aansprakelijkheid voor schade (art. 6:74 BW)

Door uw niet-nakoming lijdt ik inmiddels in gang gezette, voortdurende en toekomstige schade, waaronder maar niet beperkt tot:

- het niet kunnen uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken (bodemonderzoek, flora/fauna, sonderingen, advieswerk);
- verschuiving van procedures en planvorming;
- extra kosten voor adviseurs, interne uren en onderzoekscapaciteit;
- financiële schade voortvloeiende uit projectvertraging.

Op grond van artikel 6:74 BW bent u voor deze schade volledig aansprakelijk.

Ik behoud mij het recht voor deze schade integraal op u te verhalen.

5. Bereidheid tot oplossing – onverplicht, zonder risico-overgang

Hoewel u contractueel verplicht bent tot volledige ontruiming, ben ik — uitsluitend ter voorkoming van verdere schade en vertraging — bereid het perceel zelf te laten opschonen, mits ik hiervoor dit kalenderjaar nog toegang krijg en de werkzaamheden aantoonbaar dit jaar kunnen worden uitgevoerd.

Ik benadruk hierbij dat eventuele opschoning uitsluitend betrekking kan hebben op het volledige perceel. Een gedeeltelijke opschoning — zoals in de door u voorgelegde allongetekst werd geïmpliceerd — is voor mij niet aanvaardbaar en staat in strijd met zowel de koopovereenkomst als de gemaakte afspraken.

In dat geval ben ik bereid met u in overleg te treden over een redelijke regeling ten aanzien van de kosten, met dien verstande dat de verplichting tot lege en ontruimde oplevering primair op u rust en eventuele kosten normaliter volledig voor uw rekening komen. Dat ik bereid ben hierover te spreken, betekent geen afstand van enig recht en geen verschuiving van aansprakelijkheid.

Deze bereidheid geldt uitsluitend:

- indien uitvoering dit kalenderjaar nog mogelijk is;
- na voorafgaande schriftelijke overeenstemming;
- en zonder enig rechtverval aan mijn zijde.

Bijlage 5.6c

gemaakte afspraken.

Ik ga daarom niet akkoord met de voorgestelde allongetekst.

3. Voortdurende tekortkoming – verzuim (art. 6:81 BW)

Tot op heden heeft u de verplichting tot lege en ontruimde oplevering niet nagekomen. Daarmee is sprake van voortdurend verzuim als bedoeld in artikel 6:81 BW.

Voor zover u nog niet reeds in verzuim bent, zal verzuim intreden na het verstrijken van de in deze ingebrekestelling genoemde termijn, conform artikel 6:82 lid 1 BW.

4. Aansprakelijkheid voor schade (art. 6:74 BW)

Door uw niet-nakoming lijdt ik inmiddels in gang gezette, voortdurende en toekomstige schade, waaronder maar niet beperkt tot:

- het niet kunnen uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken (bodemonderzoek, flora/fauna, sonderingen, advieswerk);
- verschuiving van procedures en planvorming;
- extra kosten voor adviseurs, interne uren en onderzoekscapaciteit;
- financiële schade voortvloeiende uit projectvertraging.

Op grond van artikel 6:74 BW bent u voor deze schade volledig aansprakelijk.

Ik behoud mij het recht voor deze schade integraal op u te verhalen.

5. Bereidheid tot oplossing – onverplicht, zonder risico-overgang

Hoewel u contractueel verplicht bent tot volledige ontruiming, ben ik — uitsluitend ter voorkoming van verdere schade en vertraging — bereid het perceel zelf te laten opschonen, mits ik hiervoor dit kalenderjaar nog toegang krijg en de werkzaamheden aantoonbaar dit jaar kunnen worden uitgevoerd.

Ik benadruk hierbij dat eventuele opschoning uitsluitend betrekking kan hebben op het volledige perceel. Een gedeeltelijke opschoning – zoals in de door u voorgelegde allongetekst werd geïmpliceerd – is voor mij niet aanvaardbaar en staat in strijd met zowel de koopovereenkomst als de gemaakte afspraken.

In dat geval ben ik bereid met u in overleg te treden over een redelijke regeling ten aanzien van de kosten, met dien verstande dat de verplichting tot lege en ontruimde oplevering primair op u rust en eventuele kosten normaliter volledig voor uw rekening komen. Dat ik bereid ben hierover te spreken, betekent geen afstand van enig recht en geen verschuiving van aansprakelijkheid.

Deze bereidheid geldt uitsluitend:

- indien uitvoering dit kalenderjaar nog mogelijk is;
- na voorafgaande schriftelijke overeenstemming;
- en zonder enig rechtverval aan mijn zijde.

Bijlage 5.6d

6. Sommatie en reactietermijn (verzuimtermijn)

Ik sommeer u hierbij, conform artikel 6:82 lid 1 BW, om uiterlijk woensdag 10 december as. om 12.00 uur schriftelijk te bevestigen:

- A) dat u zelf volledig zorgdraagt voor lege en ontruimde oplevering vóór 27 februari 2026, óf
- B) dat u instemt met opschoning door mij onder de voorwaarden zoals onder punt 5 omschreven.

In beide gevallen dient u tevens te bevestigen dat de notaris door u is geïnformeerd. Indien geen tijdige en volledige schriftelijke reactie wordt ontvangen, treedt verzuim zonder nadere ingebrekestelling in en behoud ik mij het recht voor om alle rechtsmaatregelen te treffen.

7. Gevolgen van verzuim

Bij het uitblijven van nakoming behoud ik mij het recht voor om: zonder nadere aankondiging zelf tot opruiming over te gaan;

- alle kosten en schade volledig op u te verhalen;
- de contractuele boete van € 1.500,- toe te passen;
- aanvullende schadevergoeding te vorderen;
- de levering op te schorten of uit te stellen;
- overige rechtsmaatregelen te treffen ter bescherming van mijn rechten.

8. Geen afstand van rechten

Mijn eerder gedane voorstellen, waaronder mijn aanbod tot opruiming, betekenen op geen enkele wijze afstand van contractuele of wettelijke rechten.

Alle rechten, aanspraken en rechtsmiddelen blijven uitdrukkelijk en volledig behouden.

Tot slot wil ik opmerken dat ik het betreurt dat wij dit traject op een formele wijze moeten doorlopen; gezien de omstandigheden kan ik echter niet anders en zie ik deze stap als noodzakelijk om de gemaakte afspraken te bewaken.

Tel. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]@arevenvastgoedontwikkeling.nl

Bijlage 5.6d

6. Sommatie en reactietermijn (verzuimtermijn)

Ik sommeer u hierbij, conform artikel 6:82 lid 1 BW, om uiterlijk woensdag 10 december as. om 12.00 uur schriftelijk te bevestigen:

- A) dat u zelf volledig zorgdraagt voor lege en ontruimde oplevering vóór 27 februari 2026, óf
- B) dat u instemt met opschoning door mij onder de voorwaarden zoals onder punt 5 omschreven.

In beide gevallen dient u tevens te bevestigen dat de notaris door u is geïnformeerd. Indien geen tijdige en volledige schriftelijke reactie wordt ontvangen, treedt verzuim zonder nadere ingebrekestelling in en behoud ik mij het recht voor om alle rechtsmaatregelen te treffen.

7. Gevolgen van verzuim

Bij het uitblijven van nakoming behoud ik mij het recht voor om: zonder nadere aankondiging zelf tot opruiming over te gaan;

- alle kosten en schade volledig op u te verhalen;
- de contractuele boete van € 1.500,- toe te passen;
- aanvullende schadevergoeding te vorderen;
- de levering op te schorten of uit te stellen;
- overige rechtsmaatregelen te treffen ter bescherming van mijn rechten.

8. Geen afstand van rechten

Mijn eerder gedane voorstellen, waaronder mijn aanbod tot opruiming, betekenen op geen enkele wijze afstand van contractuele of wettelijke rechten.

Alle rechten, aanspraken en rechtsmiddelen blijven uitdrukkelijk en volledig behouden.

Tot slot wil ik opmerken dat ik het betreurt dat wij dit traject op een formele wijze moeten doorlopen; gezien de omstandigheden kan ik echter niet anders en zie ik deze stap als noodzakelijk om de gemaakte afspraken te bewaken.

Tel. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]@arevenvastgoedontwikkeling.nl

Bijlage 5.6d

6. Sommatie en reactietermijn (verzuimtermijn)

Ik sommeer u hierbij, conform artikel 6:82 lid 1 BW, om uiterlijk woensdag 10 december as. om 12.00 uur schriftelijk te bevestigen:

- A) dat u zelf volledig zorgdraagt voor lege en ontruimde oplevering vóór 27 februari 2026, óf
- B) dat u instemt met opschoning door mij onder de voorwaarden zoals onder punt 5 omschreven.

In beide gevallen dient u tevens te bevestigen dat de notaris door u is geïnformeerd. Indien geen tijdige en volledige schriftelijke reactie wordt ontvangen, treedt verzuim zonder nadere ingebrekestelling in en behoud ik mij het recht voor om alle rechtsmaatregelen te treffen.

7. Gevolgen van verzuim

Bij het uitblijven van nakoming behoud ik mij het recht voor om: zonder nadere aankondiging zelf tot opruiming over te gaan;

- alle kosten en schade volledig op u te verhalen;
- de contractuele boete van € 1.500,- toe te passen;
- aanvullende schadevergoeding te vorderen;
- de levering op te schorten of uit te stellen;
- overige rechtsmaatregelen te treffen ter bescherming van mijn rechten.

8. Geen afstand van rechten

Mijn eerder gedane voorstellen, waaronder mijn aanbod tot opruiming, betekenen op geen enkele wijze afstand van contractuele of wettelijke rechten.

Alle rechten, aanspraken en rechtsmiddelen blijven uitdrukkelijk en volledig behouden.

Tot slot wil ik opmerken dat ik het betreurt dat wij dit traject op een formele wijze moeten doorlopen; gezien de omstandigheden kan ik echter niet anders en zie ik deze stap als noodzakelijk om de gemaakte afspraken te bewaken.

Tel. [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]@arevenvastgoedontwikkeling.nl

