

AANGETEKEND

Gemeenteraad van Heerde
Postbus 175
8180 AD Heerde

Kopie aan:

- College van burgemeester en wethouders van Heerde
- V.O.F.

Ermelo, 17 april 2025
Ons Kenmerk: 25.00082-6
Uw Kenmerk: -
Betreft: Beoogde vaststelling Tam-omgevingsplan Bovenkamp III

Geachte leden van de raad,

Namens mijn cliënten, , wonende
te bericht ik u als volgt.

Het college is momenteel bezig met de voorbereiding van het tam-omgevingsplan Bovenkamp III. Dit plan heeft als ontwerpplan ter inzage gelegen en naar ik begrepen heb, wordt het binnenkort aan uw raad aangeboden ter vaststelling. Het behoeft geen nadere toelichting dat het plan de verdere ontwikkeling van de woonwijk Bovenkamp mogelijk maakt.

Cliënten hebben in het verleden een tweetal percelen, kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie H, nummers 2290 en 2291, verkocht aan Bimo Bouw B.V. en Bouwfonds MAB ontwikkeling B.V., thans overgegaan in c.q. verworden tot Van Wijnen Harderwijk B.V. en BPD ontwikkeling B.V., kennelijk verenigd in V.O.F. Bovenkamp. De akte van levering is bijgevoegd als **bijlage 1**. Onderdeel van de tegenprestatie om destijds tot levering over te gaan, is een toezegging tot het leveren van een bouwkaavel a 500 m² voor een vrijstaande woning, wanneer de ontwikkeling gereed zou zijn. Dit is een basisafspraken, waarvan alleen kan worden afgeweken indien zou blijken dat de ontwikkeling echt niet mogelijk zou zijn en daar alle relevante inspanningen voor zijn verricht. Dat is niet het geval.

Namens cliënten herinnerde ik de ontwikkelaars in mijn brief d.d. 28 augustus 2019 en 7 december 2021 (**bijlage 2 en 3**) reeds aan deze afspraak. Bij brief d.d. 14 maart 2025 verzocht ik de ontwikkelaars om overleg en stelde ik een vordering in (**bijlage 4**). Bij brief d.d. 25 maart 2025 (**bijlage 5**) reageerden de ontwikkelaars, waarop ik mij namens cliënten genoodzaakt zag op 1 april 2025 de ontwikkelaars in gebreke en aansprakelijk te stellen (**bijlage 6**), waarbij ik hen nogmaals verzocht om overleg. Dit heeft tot op heden geen opvolging gehad.

In beginsel betreft dit een privaatrechtelijk geschil. In mijn brief van 1 april jl. stelde ik echter vast dat de ontwikkeling van de kavel wel mogelijk is binnen het thans bekende ontwerp-omgevingsplan. Om zeker te zijn van het feit dat achteraf, na vaststelling en publicatie van een definitief plan, geen discussie ontstaat over de aard van eventuele, al dan niet ambtelijke, wijzigingen, en de status van een thans nog niet gepubliceerd of vastgesteld beeldkwaliteitsplan, informeer ik u namens cliënten over dit standpunt.

Voorts informeer ik u over het feit dat cliënten bij het uitblijven van een behoorlijk overleg met de ontwikkelaars tot het oplossen van deze kwestie overwegen rechtsmiddelen in te zetten, waardoor realisatie van Bovenkamp III alsdan vooralsnog en voor langere tijd niet mogelijk zal blijken.

Het leek mij namens cliënten juist u te informeren over deze kwestie, zodat u bij uw besluitvorming over alle relevante informatie beschikt. Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik.

Met vriendelijke groet,

Jurist

Bijlagen:

1. Akte van levering
2. Brief 28 augustus 2019
3. Brief 7 december 2021
4. Brief 14 maart 2025
5. Reactiebrief 25 maart 2025
6. Brief 1 april 2025

Bijlage 1

LEVERING, ZAAKNUMMER: 40897PR

Heden, vijftientwintig juli tweeduizendzeven, verschenen voor mij,
 _____, notaris met plaats van vestiging Nunspeet:

1. de heer

hierna genoemd: verkoper;
 2. mevrouw _____, secretaresse, werkzaam ten kantore
 van notaris

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

a. de heer

bij het verstrekken van gemelde volmacht handelend
 als zelfstandig bevoegd directeur van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Bimo Bouw B.V., statutair gevestigd te Ermelo, feitelijk
 gevestigd te 3844 DD Harderwijk, Westeinde 27, ingeschreven
 in de registers van de Kamer van Koophandel onder nummer
 08013547;

b. **Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te
 Hoevelaken en kantoorhoudende te (3821 BT) Amersfoort,
 Displayweg 8, mede kantoorhoudende te (3823 LK) Amersfoort,
 De Brand 30, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer
 van Koophandel en Fabrieken voor Gooi- en Eemland onder
 nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd
 door haar bestuurder **Bouwfonds Property Development B.V.**,
 statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te (3821
 BT) Amersfoort, Displayweg 8, ingeschreven in het
 handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken
 voor Gooi- en Eemland onder nummer 08024283, bij het
 vestrekken van gemelde volmacht rechtsgeldig
 vertegenwoordigd door:

1. de heer

geboren te _____ op

als statutair directeur van laatst gemelde vennootschap;
 2. de heer

als schriftelijke gevolmachtigde van laatst gemelde
 vennootschap, hetgeen blijkt uit een onderhandse volmacht
 de dato elf april tweeduizendvijf; van welke volmacht mij,
 notaris is gebleken;

Bimo Bouw B.V. en Bouwfonds Property Finance B.V. hierna tezamen
 genoemd: koper.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

1. een perceel grasland gelegen nabij de Wezeweg te Heerde, kadastraal bekend **gemeente Heerde, sectie H nummer 2290, groot tachtig are;**
2. een perceel grasland gelegen nabij de Wezeweg te Heerde, kadastraal bekend **gemeente Heerde, sectie H nummer 2291, groot negenendertig are en vijfnegentig centiare;**

Verkoper heeft het Verkochte gebruikt als grasland. Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken als volgt: **ten behoeve van de realisatie van woningbouw.** Verkoper garandeert dat het Verkochte bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik als gras- c.q. akkerland nodig zijn.

Verkoper staat in voor de afwezigheid van bijzondere lasten en beperkingen die feitelijk en/of juridisch op enige wijze belemmerend (kunnen) zijn voor het gebruik als gras- casu quo akkerland. Voor zover Koper voornemens is het Verkochte te gebruiken in afwijking van het gebruik door Verkoper is het risico geheel voor rekening van Koper. Verkoper geeft hiervoor geen enkele garantie. Verkoper verplicht zich geen privaatrechtelijke bijzondere lasten en beperkingen die feitelijk en/of juridisch op enige wijze belemmerend (kunnen) zijn voor het beoogde gebruik vanaf heden aan te gaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Welk registergoed door de heer _____ en nu wijlen de heer _____, beiden voornoemd, ieder voor de onverdeelde helft, - met meerdere registergoederen - in eigendom is verkregen door levering, blijkens een akte van koop en transport, waarin voor de betaling van de koopsom kwijting wordt verleend, op drieëntwintig februari negentienhonderd zesenzeventig verleden voor Mr A. Bok, destijds notaris te Heerde, overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem, op vierentwintig februari negentienhonderd zesenzeventig, in Register Hypotheken 4 deel 4414 nummer 16.

De heer _____, laatst wonende te _____ aan de _____, geboren _____ op _____ is overleden te _____ op _____, hierna te noemen erflater.

Erlater was ten tijde van zijn overlijden ongehuwd en geen geregistreerd partner.

Erlater heeft geen afstammelingen achtergelaten.

Erlater beschikte bij testament op negen oktober negentienhonderdvijfnegentig verleden voor notaris Schurink te Heerde over zijn nalatenschap.

In dit testament benoemde hij tot zijn enige erfgenaam:

_____, voornoemd.

Mitsdien is _____, voornoemd, als enige en met

uitsluiting van ieder ander, gerechtigd om over gemeld registergoed te beschikken.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De basiskoopprijs van het verkocht bedraagt vijf en twintig euro (€ 25,00) per centiare ofwel totaal **tweehonderdnegenennegentigduizend achthonderdvijfenzeventig euro (€ 299.875,00)**, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening ten name van Derdengelden *Notariaat Pieltjes*.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de basiskoopprijs en vorenbedoelde lasten.

Met betrekking tot verdere tegenprestaties ter verkrijging van het verkochte, wordt ten deze nog verwezen naar voormelde koopovereenkomst, waarin ondermeer het navolgende woordelijk staat vermeld:

"Naast voormelde tegenprestatie zal – indien mogelijk en zodra het verkochte is ontwikkeld in een nieuwbouwplan en de verkoop van de betreffende woningen c.q. kavels worden gestart – verkoper een bouwkwavel ter grootte van ongeveer van ongeveer 5 are (500m²) ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning, mits deze bouwkwavel gerealiseerd kan worden op de bij deze akte verkochte percelen, worden toegewezen, welke aan verkoper – als tegenprestatie voor de verkoop en levering van het verkochte – in eigendom zal worden overgedragen.

Koper zal ter realisatie van gemelde bouwkwavel ten behoeve van verkoper al het hem mogelijke verrichten.

Mocht de realisatie van bovenbedoelde bouwkwavel op de bij deze akte verkochte percelen op enig moment om welke reden dan ook onmogelijk blijken – ondanks de inspanningen van koper, dan zal gemelde koopsom worden verhoogd met zestig duizend euro (€ 60.000,00).

Betaling van bedoelde verhoging zal geschieden binnen vier weken nadat duidelijk is geworden dat gemelde realisatie van de bouwkwavel ten behoeve van verkoper is mislukt."

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. De overdrachtsbelasting (indien verschuldigd) berekend over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, vermeerderd of verminderd als bepaald in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is voor rekening van **Koper**.
2. Verkoper verklaart voor wat betreft het verkochte: hij is geen ondernemer in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 zodat hij terzake van de levering van het Verkochte geen omzetbelasting verschuldigd is.
3. Waar in de leden van dit artikel wordt gesproken van "**levering**" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
4. De notariële kosten ter zake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de

over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van koper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypothecken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan eventueel hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan eventueel hierna vermeld.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, dan wel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht, met uitzondering van het hierna te omschrijven gebruiksrecht.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

Met betrekking tot de feitelijke levering wordt ten deze verwezen naar voormelde koopovereenkomst, waarin ondermeer het navolgende staat vermeld:

1. *In verband met een regeling voor het gebruik van Verkoper van het Verkochte na de juridische levering, zal bij de juridische levering ten behoeve van de Verkoper, hierna ook te noemen: "de Gebruiker", om niet worden gevestigd en door Verkoper worden aangenomen, het recht van gebruik van het Verkochte strekkende tot gebruik daarvan, hierna aan te duiden als: "het Recht", op grond van het bepaalde in artikel 3:226 van het Burgerlijk Wetboek, onder de hierna in dit artikel genoemde bepalingen.
Onder gebruiker wordt in dit artikel naast Verkoper ook diens echtgenote, genoemde verstaan.*
2. *De fiscale waarde van het Recht wordt door Partijen op nihil gesteld.*
3. *De omschrijving van het Verkochte als vermeld in onderhavige overeenkomst zal gelden als boedelbeschrijving als bedoeld in artikel 3:205 van het Burgerlijk Wetboek.*
4. *Het Recht wordt gevestigd ten behoeve van de Gebruiker en bij overlijden van één van hen ten behoeve van de langstlevende alleen.*

Gebruiker is niet bevoegd het Verkochte en/of het recht te vervreemden, te bezwaren (waaronder begrepen het vestigen van erfdienstbaarheden), te verpachten, te verhuren, in bruikleen of uit anderen hoofde aan een derde af te staan.

Koper zal een separate overeenkomst aangaan met een door verkoper aan te wijzen derde omtrent het voortgezet gebruik van het Verkochte door deze derde.

5. *Het Recht gaat in op de datum van juridische levering en eindigt:

 - a. door opzegging door Koper;
 - b. uiterlijk op **1 januari 2008** of zoveel eerder of later als Partijen in onderling overleg overeenkomen;
 - c. indien en zodra de Gebruiker het Verkochte niet meer feitelijk in gebruik heeft;
 - d. indien en zodra Gebruiker, door welke oorzaak dan ook, blijvend niet in staat is het Recht uit te oefenen, in staat van faillissement wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt, onder curatele wordt gesteld in ernstige mate tekortschiet in zijn zorg voor het Verkochte of zijn bevoegdheid tot gebruik van het Verkochte aanmerkelijk te buiten gaat.
 Opzegging van het recht van gebruik op grond van sub a, geheel dan wel gedeeltelijk, dient schriftelijk te geschieden met een opzegtermijn van drie maanden.*
6. *Door gebruikmaking van het Recht verklaart Gebruiker het Verkochte in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van onderhavige overeenkomst bevond, behoudens normale slijtage, te hebben aanvaard.*
7. *De Gebruiker is ontheven van de verplichting tot het stellen van zekerheid als bedoeld in artikel 3:206 van het Burgerlijk Wetboek.*
8. *De Gebruiker mag als goed gebruiker het Verkochte gebruiken gedurende de duur van het recht op dezelfde wijze als thans geschiedt. De Gebruiker dient – voor zijn rekening – als een goed beheerder/gebruiker voor bewaring, behoud en onderhoud van het Verkochte te zorgen.*
9. *De Gebruiker is verplicht de gewone lasten en herstellingen voor zijn rekening te nemen en te verrichten. De Gebruiker is tevens verplicht de buitengewone herstellingen voor zijn rekening te verrichten, tenzij Partijen hierover in gezamenlijk overleg anders hebben besloten dan wel behoudens sprake zou zijn van ongerechtvaardigde verrijking van Koper.*
10. *De Gebruiker is zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper niet bevoegd in en buiten rechte nakoming te eisen van de aan het Verkochte onderworpen vorderingen, tot het in ontvangst nemen van betalingen, noch tot ontbinding en opzegging van overeenkomsten. De Koper is te allen tijde zelfstandig bevoegd tot voormelde (rechts)handelingen.*
11. *De Gebruiker is gedurende het Recht gerechtigd tot de natuurlijke vruchten van het Verkochte. Bij beëindiging van het Recht is Gebruiker niet verplicht voormelde natuurlijke vruchten van het Verkochte aan Koper terug te geven.*
12. *Het is Gebruiker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Koper niet toegestaan aan het Verkochte veranderingen of toevoegingen waardoor waardevermindering kan optreden, aan te*

brengen of de aard van het gebruik, de bestemming, de exploitatie of gedaante van het Verkochte te wijzigen.

13. *Aangebrachte verbeteringen en/of veranderingen zullen nimmer aanleiding (kunnen) zijn tot enige aanspraak op vergoeding van Gebruiker jegens Koper, noch van Koper jegens Gebruiker.*
14. *De Gebruiker is aansprakelijk voor alle directe en indirecte schade ten gevolge van het Recht, tenzij sprake is van overmacht.*
15. *Koper is niet aansprakelijk voor schade van Gebruiker in verband met het gebruik van het Verkochte, ook niet als dit het gevolg is van de staat van het Verkochte.*
16. *Indien het Verkochte voor het gebruik overeenkomstig het huidige gebruik ongeschikt wordt, is Koper niet verplicht om het Verkochte weer voor dit gebruik geschikt te maken. Alsdan eindigt het Recht van Verkoper, tenzij Gebruiker het Verkochte op zijn kosten voor gebruik overeenkomstig het huidige gebruik weer geschikt maakt.*
17. *Verkoper garandeert gedurende het Recht geen handelingen te zullen verrichten of dulden die tot een verontreiniging van de bodem en/of het grondwater van het Verkochte (kunnen) leiden.*
18. *Na eindigen van het Recht dient het Verkochte aan Koper te worden afgeleverd met dezelfde bodemkwaliteit als waarin het zich bij het tot stand komen van onderhavige overeenkomst bevond, waarbij het hiervoor in artikel 10 bepaalde onverminderd van toepassing is alsmede met inachtneming van het bepaalde in artikel 13 Wet Bodembescherming.*
19. *De Gebruiker zal nimmer een beroep doen op de Pachtwet of op huurbeschermingsbepalingen op grond van onderhavig gebruik.*
20. *Bij beëindiging van het Recht door Koper zal de Gebruiker geen enkel recht en/of aanspraak hebben op enige vergoeding van Koper, om welke reden of uit welke hoofde dan ook.*
21. *Indien Gebruiker het Recht niet of niet tijdig feitelijk beëindigt, verbeurt hij ten behoeve van Koper een direct opeisbare boete van € 1.250,= (zegge: éénuizend tweehonderd vijftig euro) voor iedere dag dat hij in verzuim is, onverminderd de verplichting het Recht te beëindigen."*

VESTIGING GEBRUIKSRECHT

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren voormeld gebruiksrecht bij deze te vestigen en –voorzover nodig - aan te nemen.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Met betrekking tot garanties van verkoper wordt ten deze verwezen naar voormelde koopovereenkomst, waarin ondermeer het navolgende staat vermeld:

"Artikel 8 Garanties van Verkoper

Onverminderd het overigens in deze overeenkomst bepaalde, garandeert Verkoper het navolgende:

- a. *hij is bevoegd tot verkoop van het Verkochte en hij zal ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd zijn tot overdracht van het Verkochte;*
- b. *op het Verkochte rusten geen retentierechten en deze zullen evenmin daarop rusten ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte;*
- c. *hij heeft geen kennisgeving ontvangen als bedoeld in artikel 2 en volgende van de Belemmeringenwet Privaatrecht;*
- d. *het Verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;*
- e. *het Verkochte is niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving:*
 - *als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet 1988, of*
 - *als beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet 1988, of*
 - *als door de gemeente of de provincie aangewezen beschermd monument;*
- f. *het Verkochte is niet gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd dorps- of stadsgezicht of als beschermd natuurmonument, noch is aanvraag gedaan tot aanwijzing van het Verkochte als zodanig;*
- g. *aan het Verkochte is geen mandeligheid verbonden noch zal aan het Verkochte een mandeligheid verbonden zijn ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte;*
- h. *terzake van het Verkochte bestaat geen verplichting krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;*
- i. *met betrekking tot het Verkochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moet worden nagekomen, noch zal Verkoper zulks aanvragen voor het ondertekenen van de leveringsakte;*
- j. *de verschenen termijnen van zakelijke lasten/belastingen die van het Verkochte geheven worden zullen alle betaald zijn voor het ondertekenen van de leveringsakte;*
- k. *met betrekking tot het Verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop, leasing en/of economische overdracht en deze zullen evenmin bestaan bij het ondertekenen van de leveringsakte;*
- l. *met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig;*
- m. *het Verkochte zal bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd zijn en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn;*

- n. *tot op heden zijn van overheidswege of door nutsvoorzieningen ten aanzien van het Verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;*
- o. *het is hem niet bekend dat de gemeente waarin het Verkochte is gelegen een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen, noch dat er beleidsvoornemens zijn terzake van een plan of verordening zoals hiervoor bedoeld;*

Verkoper is verplicht Koper terstond te informeren indien zich ten aanzien van de hiervoor vermelde onderwerpen na heden een wijziging voordoet; Verkoper zal terzake van die wijziging met Koper overleggen alvorens enige maatregel en/of (rechts-)handeling te verrichten, tenzij redelijkerwijs geen uitstel mogelijk is."

Verkoper verklaart: dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het hiervoor geciteerde een verandering heeft voorgedaan.

Milieubepalingen

Artikel 6

1. Verkoper zijn uit eigen deskundigheid, publicaties in (lokale) bladen, het gebruik tot nu toe van het Verkochte of anderszins, geen feiten of aanwijzingen bekend waaruit blijkt dat het Verkochte in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen dan wel ten nadele strekt van het hiervoor omschreven beoogde gebruik door Koper dan wel ten nadele strekt van mogelijk grondverzet.
2. Verkoper garandeert dat in het Verkochte geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.
3. Verkoper garandeert dat in het Verkochte geen asbest is en/of asbesthoudende stoffen of andere voor de gezondheid schadelijke materialen zijn verwerkt. Indien en voorzover er asbest of asbesthoudende materialen zichtbaar op het Verkochte bevindt/bevinden, komen de kosten van verwijdering voor rekening en risico van Koper. Verkoper garandeert Koper voorts dat zich in het Verkochte geen andere bodemvreemde materialen (zoals puin) die een belemmering zouden kunnen vormen voor het door Koper beoogde gebruik zoals hiervoor omschreven vermeld dan wel voor mogelijk grondverzet, bevinden.
4. Voor zover de verontreiniging bekend is, is zij beschreven in een rapport verkennend bodemonderzoek, opgesteld door Centraal Bodemkundig Bureau, gevestigd te Deventer en Breda, de dato zeventien juli tweeduizendzeven, projectnummer 51555518; Partijen verklaren beiden in het bezit te zijn van een exemplaar van dit rapport.
5. Verkoper garandeert dat hem niet bekend is noch heeft hij aanwijzingen, dat in de bodem van het Verkochte oudheidkundige (archeologische) schatten aanwezig zijn.

6. Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 43 van de Wet bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.
7. Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de feitelijke overdracht nog niet in de rapporten gesignaleerde verontreiniging in het registergoed aanwezig is, welke is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak en voor de koper gezien het aan beide partijen bekende, hiervoor omschreven voorgenomen gebruik redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten, is voor rekening van koper, tenzij de verontreiniging is ontstaan in de periode tussen de juridische- en de feitelijke levering. Het risico van laatstgenoemde verontreiniging blijft bij verkoper.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van eigendomsverkrijging, waarin woordelijk staat vermeld:

"11. Met betrekking tot bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:
enzovoorts.

- b. *de aankomsttitel van negen december negentienhonderd zeven en dertig, waarin woordelijk staat vermeld:
Ten bate van het aan toebedeelde kadastrale perceel
nommer 2292 wordt gevestigde erfdienstbaarheid van weg ten
laste van het aan toebedeelde kadastrale perceel
nommer 2291 en wel langs de zuidkant, onder ede bepaling dat
op het heerschend erf gebouwen mogen worden geplaatst
zonder dat zulks als een verzwaring der erfdienstbaarheid kan
worden aangemerkt. De rikkingen staande op de scheiding van
de toebedeelde percelen weiland zijn gemeenschappelijk
eigendom van en en moeten door hen voor
gezamenlijke rekening worden onderhouden."*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen

gelden hetgeen in de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

VERKLARING ARTIKEL 2:204c BURGERLIJK WETBOEK

De comparante sub 2, handelend in gemelde hoedanigheid, verklaarde

a. namens Bimo Bouw B.V.:

De vennootschap is in het handelsregister ingeschreven op vijftien maart negentienhonderd negen en zeventig.

De overeenkomst tot verkrijging van het verkochte dateert van meer dan twee jaar na voormelde inschrijving.

De levering is daarom op grond van artikel 2:204c Burgerlijk Wetboek niet vernietigbaar.

b. namens Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.:

De vennootschap is in het handelsregister ingeschreven op zes oktober negentienhonderd vier en zestig.

De overeenkomst tot verkrijging van het verkochte dateert van meer dan twee jaar na voormelde inschrijving.

BEREKENING OVERDRACHTSBELASTING

Gelet op de hiervoor in deze akte omschreven tegenprestatie ter verkrijging van het verkochte zal overdrachtsbelasting worden geheven over de basiskoopprijs ad twee honderd negen en negentig duizend acht honderd vijf en zeventig euro (€ 299.875,00) en de verhoging van de koopsom ad zestig duizend euro (€ 60.000,00), één en ander zoals hiervoor onder "**KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN**" is omschreven.

Indien verkoper echter als tegenprestatie – naast gemelde basiskoopprijs – een bouwkaavel, zoals hiervoor onder "**KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN**" is omschreven, krijgt toegewezen, dan zal op dat moment de waarde van gemelde bouwkaavel worden vastgesteld. Indien deze waarde hoger is dan zestig duizend euro (€ 60.000,00), is koper over het meerdere hiervan nog overdrachtsbelasting verschuldigd.

VOLMACHT

Van voormelde volmachten blijkt uit twee (2) onderhandse akten, die aan deze akte zullen worden gehecht.

TOESTEMMING

Mede verscheen voor mij, notaris:

, voornoemd, wonende als voormeld,

, echtgenote van verkoper,

die verklaarde haar toestemming als bedoeld in artikel 88 Boek 1 Burgerlijk Wetboek bij deze te verlenen.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van genoemde notaris Pieltjes of diens opvolger werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen en de inschrijving bij het Kadaster wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT VAN DE AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Nunspeet op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na mededeling aan de comparanten van de zakelijke inhoud van deze akte en toelichting daarop en na verklaring door de comparanten dat zij kennis hebben genomen van de inhoud van de akte en daarmee instemmen, hebben de comparanten en ik, notaris, na beperkte voorlezing de akte ondertekend om elf uur en vijftien minuten.

(volgt ondertekening)

Uitgegeven voor afschrift:

P. Pieltjes,
notaris.

Werd getekend door Mr P. Pieltjes.

Ondergetekende, Mr Pieter Pieltjes, notaris met plaats van vestiging Nunspeet, Postbus 36, 8070 AA Nunspeet, verklaart dat de onroerende zaak, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikelen 6 of 8a van die wet.

P. Pieltjes,
notaris.

Werd getekend door Mr P. Pieltjes.

Ondergetekende, Mr Pieter Pieltjes, notaris te Nunspeet, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 25-07-2007 om 11:36 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 52753 nummer 133. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x436899FC5FE9CDC4EAB5D0B9EDEA20EF toebehoort aan Pieltjes Pieter. Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

AANGETEKEND

Van Wijnen Harderwijk B.V.
Deventerweg 4a
3843 GD Harderwijk



Kopie aan:

BPD Ontwikkeling B.V.
IJsbaanpad 1a
1076 CV Amsterdam

Ermelo, 28 augustus 2019
Kenmerk: 19.00082-1
Betreft:

Geacht heer, mevrouw,

Tot mij wende zich de heer _____ en mevrouw _____, wonende _____, hierna te noemen 'cliënt'. Namens hen wijs ik u graag op het volgende.

Zij verkochten en leverden d.d. 25 juli 2007 een tweetal percelen landbouwgrond, kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie H, nummer 2290 en 2291, gezamenlijk groot 1.19.59 ha aan Bimo Bouw B.V. en Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. Van Wijnen Harderwijk B.V. en BPD ontwikkeling B.V. zijn behoudens de naamswijzigingen dezelfde entiteiten waardoor het destijds bepaalde onverkort geldig is.

Als tegenprestatie is een 'basiskoopprijs' opgenomen maar tevens is een 'verdere tegenprestatie' opgenomen. Vrij vertaald heeft cliënt recht op een bouwkael voor een vrijstaande woning van ca. 500 m², wanneer het project gerealiseerd wordt of bij gebreke van realisatie, terwijl hiertoe wel aantoonbare inspanningen zijn verricht, een geldelijke vergoeding. Naar onze informatie is het aannemelijk dat de betreffende woonwijk te zijner tijd wordt gerealiseerd en is niet gebleken dat de voornoemde kavel niet zou kunnen worden ingepast in de planontwikkeling.

Cliënt verneemt graag binnen één maand na dagtekening van deze brief hoe uw projectplanning in deze eruit ziet, wanneer u denkt de kavel te kunnen realiseren en hoe u mijn cliënt daarin zou willen betrekken.

Namens mijn cliënt sta ik open voor overleg. In afwachting van uw reactie, teken ik.

Met vriendelijke groet

Adviseur

AANGETEKEND

BPD Ontwikkeling B.V.
IJsbaanpad 1a
1076 CV Amsterdam

Kopie aan:

Van Wijnen Harderwijk B.V.
Deventerweg 4a
3843 GD Harderwijk

Ermelo, 7 december 2021
Ons kenmerk: 21.00082-3
Uw kenmerk: -
Betreft: HYP4: 52753/133
Percelen kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie H 2290, 2291

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij richtten zich de heer en mevrouw , hierna te noemen cliënten. Namens cliënten vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Levering

Op 25 juli 2007 verkochten cliënten een tweetal percelen grasland, kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie H, nummer 2290 en 2291 aan Bimo Bouw B.V. en Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. Door overgang van deze rechtsvormen bent u eigenaar geworden. De akte van levering is neergelegd in de openbare registers van het Kadaster, HYP4, deel 52753, volgnummer 133.

Tegenprestatie

Bij deze overdracht is een tegenprestatie opgenomen, te weten een 'basiskoopprijs' en een 'verdere tegenprestatie'. Vrij vertaald heeft cliënt recht op een bouwkael voor een vrijstaande woning van ca. 500 m², wanneer het project gerealiseerd wordt of bij gebreke van realisatie, terwijl hiertoe wel aantoonbare inspanningen zijn verricht, een geldelijke vergoeding. Naar onze informatie is de woonwijk vooralsnog niet in ontwikkeling maar is het wel aannemelijk dat de betreffende woonwijk te zijner tijd wordt gerealiseerd. Niet gebleken is dat de voornoemde kavel niet zou kunnen worden ingepast in de planontwikkeling.

Voortgang en planning

Namens cliënten verzoek ik u te bevestigen dat u (nog steeds) op de hoogte bent van het bestaan van deze clausule. Cliënten zouden het eveneens waarderen indien u kan aangeven welke inspanningen u (heeft) verricht of zal verrichten om te komen tot ontwikkeling en wat naar uw idee het daarbij betrokken tijdspad zal zijn.

Verhuisbericht

Cliënten waren tot voor kort woonachtig aan de _____ en zijn sinds _____ woonachtig op het adres _____. Ik verzoek u namens cliënten het adres in uw administratie te wijzigen.

Zou u zo vriendelijk willen zijn de ontvangst van deze brief binnen veertien dagen na dagtekening te bevestigen en op mijn vragen te reageren? Alvast hartelijk dank daarvoor. Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik.

Met vriendelijke groet,

Adviseur

Bijlage:

- Akte van levering

AANGETEKEND

Van Wijnen Harderwijk B.V.

Deventerweg 4a
3843 GD Harderwijk

Kopie aan:

BPD Ontwikkeling B.V.
IJsbaanpad 1a
1076 CV Amsterdam

Tevens per e-mail:

Ermelo, 14 maart 2025
Ons Kenmerk: 25.00082-4
Uw Kenmerk: -
Betreft: HYP4: 52753/133
Percelen kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie H 2290, 2291

Geachte heer Wieberdink,

Tot mij richtten zich de heer en , wonende te , hierna te noemen cliënten, met het verzoek om juridische bijstand. U kunt uw correspondentie aan mijn kantoor richten en bij vragen contact met ondergetekende opnemen. Namens cliënten bericht ik u het volgende.

Levering

Op 25 juli 2007 verkochten cliënten een tweetal percelen grasland, kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie H, nummer 2290 en 2291 aan Bimo Bouw B.V. en Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. Door overgang van deze rechtsvormen bent u eigenaar geworden. De akte van levering is neergelegd in de openbare registers van het Kadaster, HYP4, deel 52753, volgnummer 133.

Tegenprestatie

Bij deze overdracht is een tegenprestatie opgenomen, te weten een 'basiskoopprijs' en een 'verdere tegenprestatie'. Vrij vertaald heeft cliënt recht op een bouwkaal voor een vrijstaande woning van ca. 500 m², wanneer het project gerealiseerd wordt. Ik berichtte u hier al eerder over in mijn brieven d.d. 28 augustus 2019 en 24 december 2021.

[Craeft Advies B.V.]

[www.craeftadvies.nl]

[Middelert 14-B, 3851 SP Ermelo] [IBAN: NL30RABO0327792779] [KvK: 85966401] [BTW-ID: NL863808736B01]

Omgevingsplan Bovenkamp III

Het TAM-omgevingsplan Bovenkamp III is in ontwerp gepubliceerd, waardoor er zicht ontstaat op het verkrijgen van de aanvullende tegenprestatie.

Overleg

Ik heb begrepen dat u in december 2024 cliënte heeft ontmoet en op 3 maart jl. met cliënte verder heeft gesproken. Uit het verslag van cliënte maak ik op dat u van oordeel bent dat er geen mogelijkheid zou bestaan tot het creëren van een kavel voor een vrijstaande woning op de betreffende percelen in het plangebied. U wilt daarom opteren voor de uitkering van de geldelijke vergoeding, zo begrijp ik.

Cliënten zijn het hier niet mee eens. Op grond van de akte van levering heeft u een verregaande inspanningsverplichting voor het creëren en leveren van een kavel voor een vrijstaande woning. Niet gebleken is dat de realisatie van een dergelijke kavel volstrekt onmogelijk zou zijn.

Verzoek en vordering

Namens cliënten verzoek ik u binnen zeven dagen na dagtekening van deze brief te bevestigen dat u een kavel voor een vrijstaande woning 'om niet' zal leveren op het moment dat u, conform hetgeen is bepaald in de akte, start met de verkoop. Het lijkt wenselijk om hierover enkele praktische afspraken te maken. Graag verneem ik van u enkele data-voorstellen om deze praktische aspecten te bespreken.

Hoewel cliënten ervan uit mogen gaan dat u hetgeen is overeengekomen ten aanzien van de levering van de kavel gewoon nakomt, zijn zij daar gelet op uw uitlatingen niet langer zeker van. Derhalve vorder ik nakoming van hetgeen is overeengekomen en notarieel is vastgelegd, in zoverre dat er een kavel voor een vrijstaande woning 'om niet' geleverd wordt. Indien u dit weigert c.q. blijft weigeren, dient u er rekening mee te houden dat u in rechte wordt betrokken.

Afsluitend

Zoals gezegd verzoek ik u binnen zeven dagen na dagtekening mij namens cliënten positief te bevestigen. Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik.

Met vriendelijke groet,

Juridisch adviseur



V.o.f. Bovenkamp
De Brand 30
3823 LK Amersfoort
Postbus 1
3800 AA Amersfoort
Telefoon (033) 453 41 11
BTW NL818484664B01
KvK 32126524
IBAN NL80 RABO 0118 2688 72
BIC RABONL2U

De heer _____ en mevrouw _____

Datum
25 maart 2025

Behandeld door

Kenmerk
BBPDL_20251903_BPDA

Onderwerp
Principeverzoek Bovenkamp III

E-mail

Geachte heer _____

Naar aanleiding van uw brief d.d. 14 maart 2025, waarin u namens uw cliënten, de heer _____ en mevrouw _____, verzoekt om de levering van een kavel voor een vrijstaande woning, berichten wij u als volgt.

In de koopovereenkomst tussen Koper en Verkoper van juni 2007 is overeengekomen dat de basiskoopprijs van het verkochte € 25,00 per m² bedraagt, oftewel in totaal € 299.875,00. Daarnaast is overeengekomen dat Verkoper een bouwka­vel ter grootte van ongeveer 5 are (500 m²) zal toewijzen ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning, mits deze bouwka­vel gerealiseerd kan worden op de bij deze akte verkochte percelen (kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie H, nummers 2290 en 2291). In de Koopovereenkomst is opgenomen dat Koper al het mogelijke verricht om de hiervoor bedoelde bouwka­vel op het verkochte percelen te realiseren. Daarnaast is opgenomen dat op ieder moment om welke reden dan ook kan blijken dat dit onmogelijk is gebleken. In dat geval geldt de door Verkoper en Koper overeengekomen aanvullende koopsom. Hiermee is door uw cliënt bij het aangaan van de koopovereenkomst ook ingestemd.

Echter, na zorgvuldig onderzoek en overleg met de betrokken partijen, waaronder gemeente Heerde, is gebleken dat het, ieders belangen afwegend, niet mogelijk is om een kavel voor een vrijstaande woning te realiseren op de door Verkoper verkochte percelen, kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie H, nummers 2290 en 2291. De maatschappelijke behoeften omtrent woningbouw zijn de afgelopen jaren dusdanig gewijzigd dat er in het plan Bovenkamp III meer (betaalbare) woningen moeten worden gerealiseerd dan was voorzien in 2007. Dit is o.a. vastgelegd in de Regionale Woondeal 2022-2030 van de Regio Stedendriehoek waar gemeente Heerde onderdeel van maakt en vervolgens ook opgenomen in de Nota van Uitgangspunten die in 2023 voor Bovenkamp III door gemeente is vastgesteld.

Alhoewel wij al het mogelijke hebben verricht om op de door uw cliënte verkochte percelen een bouwka­vel voor de bouw van een vrijstaande woning te realiseren, is dit helaas vanwege voorgaande redenen niet mogelijk gebleken. Gezien deze omstandigheden kunnen wij niet voldoen aan uw verzoek om een kavel voor een vrijstaande woning te leveren. Wij begrijpen dat dit niet de gewenste uitkomst is voor uw cliënten, maar wij zijn genooddaakt ons te houden aan de het door de gemeente vastgestelde Woonbeleid en de Nota van Uitgangspunten voor Bovenkamp III. Bekend is dat bij

woningbouwontwikkeling veel meer belangen spelen dan alleen het belang van de ontwikkelaar (en in dit geval het belang van uw cliënte), reden waarom ook geen resultaatverbintenis in de koopovereenkomst is opgenomen. Sterker nog, aangezien partijen er rekening mee moesten houden dat het niet mogelijk zou blijken om op het perceel van uw cliënte een bouwkaavel voor een vrijstaande woning te realiseren, is uitdrukkelijk overeengekomen dat in dat geval een aanvullende koopsom verschuldigd is.

Conform die gemaakte afspraak in de koopovereenkomst, wordt de koopsom verhoogd met € 60.000,00.

Wij verzoeken u vriendelijk om binnen veertien dagen na dagtekening van deze brief te bevestigen dat u instemt met het uitvoering geven van onze koopovereenkomst, zodat wij voor 1 juni 2025 de financiële vergoeding à € 60.000,00 kunnen voldoen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
V.o.f. Bovenkamp

AANGETEKEND

V.O.F. Bovenkamp
Postbus 1
3800 AA Amersfoort

Kopie aan:

BPD Ontwikkeling B.V.
IJsbaanpad 1a
1076 CV Amsterdam

Van Wijnen Harderwijk B.V.

Deventerweg 4a
3843 GD Harderwijk

Tevens per e-mail:

Ermelo, 1 april 2025
Ons Kenmerk: 25.00082-5
Uw Kenmerk: BBPDL_20251903_BPDA
Betreft: HYP4: 52753/133
Percelen kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie H 2290, 2291

Geachte heer

Namens mijn cliënten, de heer _____ en mevrouw _____ ontvang ik uw brief met bovengenoemd kenmerk d.d. 25 maart 2025 in goede orde. Namens cliënten treft u in de voorliggende brief mijn reactie.

Ingebrekestelling en aansprakelijkheidstelling

Namens cliënten stel ik u in gebreke voor de nakoming van uw verplichtingen tot levering van een bouwkaavel op de u bekende en door cliënten verkochte percelen. Eveneens stel ik u reeds nu voor alsdan aansprakelijk voor de schade welke cliënten zullen gaan leiden indien u uw verplichtingen blijvend niet na zal komen. Het is immers aannemelijk dat een bouwkaavel een hogere waarde vertegenwoordigd dan € 60.000,-. De schade betreft niet-limitatief misgelopen opbrengst, rente en (juridische) kosten.

De grondslag hiervoor is primair gelegen in artikel 6:74 BW, subsidiair 6:162 BW. Uit de koopovereenkomst vloeit een verplichting voort een bouwkaavel a 500 m² te leveren nadat het verkochte ontwikkeld is en voor zover het mogelijk is. Deze verplichting heeft in beginsel een

[Craeft Advies B.V.]

[www.craeftadvies.nl]

[Middelkerf 14-B, 3851 SP Ermelo] [IBAN: NL30RABO0327792779] [KvK: 85966401] [BTW-ID: NL863808736B01]

resultaatsgericht karakter, waarbij slechts maximale inspanningen uwerzijds u kunnen bevrijden van deze verplichting. Uit uw brief d.d. 25 maart jl. volgt duidelijk dat u deze overeengekomen tegenprestatie niet na wil komen. Uit uw brief volgt geenszins een gemotiveerd beroep op de door u gestelde maximaal verrichte inspanning. Er is hiermee sprake van een onrechtmatige daad welke u toe te rekenen is, welke leidt tot schade voor cliënten en waartoe een rechtstreeks verband bestaat.

Ontwikkeling kavel wel mogelijk

U stelt dat een ontwikkeling van een kavel op het verkochte niet mogelijk is, samengevat omdat de ontwikkeling moet voldoen aan beleidsmatige randvoorwaarden, zoals de woondeal en de nota van uitgangspunten die in 2023 voor Bovenkampen III is vastgesteld.

In beginsel is dit niet direct relevant omdat het toetsingskader wordt gevormd door het TAM-omgevingsplan Bovenkampen III. Het juridisch bindende deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de planregels en de verbeelding. Op grond van artikel 9.2 sub a jo. 9.3.2 sub c planregels is het toegestaan een vrijstaande woning (en dus ook een bouwkaavel) te realiseren. Er zijn geen gebruiksregels of andere geboden, dan wel verboden, die leiden tot het uitsluitend realiseren van niet-vrijstaande woningen.

De woondeal levert geen verplichting op om geen enkele vrijstaande woning op de verkochte percelen te realiseren. Hetzelfde geldt voor de nota van uitgangspunten voor Bovenkamp III uit 2023. De nota spreekt in algemene termen over 35% sociale woningbouw in het plan en formuleert slechts zeer algemene landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten. Overigens geldt ook dat op de in de nota opgenomen conceptuele, niet bindende, inrichtingsschets (pagina 16) zelfs enkele vrijstaande woningen zijn opgenomen op het verkochte.

Conclusie

U schrijft dat u "al het mogelijke heeft verricht om op de door cliënten verkochte percelen een bouwkaavel voor de bouw van een vrijstaande woning te realiseren." U heeft deze stelling niet gemotiveerd noch aannemelijk gemaakt dat u werkelijk het gestelde belang getracht heeft te bereiken. In tegenstelling: planologisch is het gewoon mogelijk en de door u aangehaalde beleidsaspecten belemmeren het bereiken van het beoogde doel evenmin. Nu dat vaststaat en tevens is gebleken dat u de tegenprestatie niet na wil komen, rest cliënten niet anders dan u in gebreke te stellen en nakoming te vorderen. Dat doe ik namens cliënten dan ook bij deze.

U kunt uw gebrek herstellen door binnen twee weken na dagtekening van deze brief alsnog een kavel in het plangebied ter levering 'om niet' aan te bieden, een en ander te passeren nadat het TAM-omgevingsplan onherroepelijk is geworden. Bij dit voorstel ontvang ik graag een voorstel voor een tijdslijn ter aanlevering van een concept-akte van levering alsmede de beoogde tijdslijn ter vaststelling van het omgevingsplan door de gemeenteraad. Indien u dat niet (tijdig) doet, raakt u in verzuim.

Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van uw reactie, teken ik.

Met vriendelijke groet,

Jurist