



DGF NOTARISSEN

Van Grinsven Franken

Brugske 19 Kaatsheuvel Postbus 120 5170 AC Kaatsheuvel	CONCEPT
T [0416] 274 962 F [0416] 278 295 E info@dgfnotarissen.nl	
Versiedatum: 21 juni 2019	Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.

AKTE VAN LEVERING

zaaknummer: ***** JVE

Heden, * verschenen voor mij, *, notaris gevestigd in de gemeente Loon op Zand, –
kantoorhoudende te Kaatsheuvel: _____

1. * _____

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____

- a. de Burgemeester van de GEMEENTE LOON OP ZAND, gevestigd te _____
Kaatsheuvel, kantoorhoudende te Kaatsheuvel, Anton Pieckplein 1, 5171
CV, door deze als zodanig overeenkomstig het bepaalde in titel 10 _____
"Mandaat en delegatie", zoals bedoeld in de Derde tranche van de _____
Algemene wet bestuursrecht, als zodanig de gemeente Loon op Zand te –
dezen rechtsgeldig vertegenwoordigend, daarbij handelend ter uitvoering
van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de –
gemeente Loon op Zand van vierentwintig september tweeduizend vijftien;
de gemeente Loon op Zand, hierna ook te noemen: "de Gemeente"; _____
- b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Europe –
B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam, IJsbaanpad 1A, 1076
CV, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel –
onder nummer 08024283, en als zodanig bevoegd deze besloten _____
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid te dezen rechtens te _____
vertegenwoordigen, die bij het geven van de volmacht handelde als _____
zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met _____

beperkte aansprakelijkheid BPD ONTWIKKELING B.V., gevestigd en —
kantoorhoudende te Amsterdam, IJsbaanpad 1A, 1076 CV, ingeschreven —
in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer —
08013158, en als zodanig bevoegd deze besloten vennootschap met —
beperkte aansprakelijkheid te dezen rechtens te vertegenwoordigen; —
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD —
Ontwikkeling B.V., voormeld, hierna te noemen: “verkoper”;

2. * —
hierna *tezamen te noemen: “koper”.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden: —

REGISTERGOED, GEBRUIK —

I. KOOPOVEREENKOMST A —

De Gemeente heeft blijkens een met verkoper aangegane koop- en —
ontwikkelovereenkomst de dato vijftien maart tweeduizend achttien ondermeer aan
verkoper verkocht, die van de Gemeente heeft gekocht: —

**een perceel bouwgrond (bouwnummer *) aan de * te Kaatsheuvel, —
kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie *, nummer *, groot
*;** —

***waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en —
oppervlakte is toegekend;** —

**welk perceel deels is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel —
5, lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht en een —
opstalrecht nutsvoorzieningen, beiden ten behoeve van Waterschap —
Brabantse Delta, gevestigd te Breda.** —

II. KOOPOVEREENKOMST B —

Verkoper heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst de dato * —
aan koper verkocht, die van verkoper heeft gekocht: —

**het hiervoor breder omschreven perceel bouwgrond (bouwnummer *) —
aan de * te Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand,
sectie *, nummer * (afkomstig van het vervallen nummer *), groot *;** —

***waaraan door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en —
oppervlakte is toegekend;** —

**welk perceel deels is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel —
5, lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht en een —**

**opstalrecht nutsvoorzieningen, beiden ten behoeve van Waterschap
Brabantse Delta, gevestigd te Breda;**

en datgene wat volgens verkeersopvatting onderdeel daarvan uitmaakt, hierna te noemen: "het verkochte", door koper te gebruiken voor het (laten) bouwen van * een woonhuis met verdere aanhorigheden.

Verkoper en koper geven op grond van artikel 104 van de Kadasterwet toestemming aan het Kadaster om het gemelde perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Verkoper en koper stellen aan het Kadaster zodanige, door verkoper en koper goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende medegedeeld: hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

Deze koopovereenkomst is aangegaan voor de prijs van * vermeerderd met de door koper verschuldigde omzetbelasting ad *.

LEVERING

Ter uitvoering van en ter voldoening aan de door de respectieve partijen uit voormelde koopovereenkomsten voortvloeiende verplichtingen zijn verkoper en koper tevens nog overeengekomen dat verkoper zijn recht op levering jegens de Gemeente terzake het verkochte aan koper zal overdragen (cederen).

Ter uitvoering van het vorenstaande cedeert verkoper bij deze aan koper, welke cessie bij deze door koper wordt aangenomen:

- **het recht op levering van verkoper jegens de Gemeente van het verkochte.**

De cessie wordt bij deze medegedeeld aan de Gemeente die derhalve daarvan kennis heeft genomen.

Ter uitvoering van gemelde koopovereenkomsten en cessie levert de Gemeente hierbij op verzoek van verkoper rechtstreeks in eigendom aan koper, die hierbij *tezamen en voor gelijke delen* in eigendom aanvaardt:

- **het hiervoor sub II breder omschreven perceel bouwgrond.**

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er zijn beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken en de Basisregistratie Kadaster,

te weten een exploitatieplan van de Gemeente Loon op Zand, volgens de Wet —
ruimtelijke ordening, in werking getreden op drieëntwintig november tweeduizend —
vijftien. _____

KWIJTING _____

De door verkoper aan de Gemeente verschuldigde koopsom inclusief de naar het —
thans geldende percentage berekende omzetbelasting terzake van de verkoop van —
het hiervoor sub I vermelde perceel bouwgrond is door de Gemeente ontvangen, —
waarvoor kwijting bij deze. De door koper verschuldigde koopprijs is voldaan door —
storting op een rekening ten name van Derdengelden DGF Notarissen. _____
Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs. _____

ALGEMENE/BIJZONDERE VOORWAARDEN EN BEPALINGEN _____

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn – mede ter uitvoering van de —
aan verkoper door de Gemeente bij voormelde overeenkomst van koop en verkoop —
de dato vijftien maart tweeduizend achttien opgelegde verplichting – gesloten —
onder de “Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Loon op —
Zand 2008”, zoals die zijn vastgesteld door het college van Burgemeester en —
Wethouders van de gemeente Loon op Zand bij haar besluit van elf maart _____
tweeduizend acht en zoals die voorwaarden zijn gewijzigd bij besluit van genoemd
college van Burgemeester en Wethouders van één september tweeduizend negen,
welke (gewijzigde) verkoopvoorwaarden integraal zijn opgenomen in een akte van
levering op zeven september tweeduizend twaalf voor *mij, notaris, verleden, bij —
afschrift ingeschreven in de Openbare Registers van het Kadaster op diezelfde —
dag in register 4 deel 61928 nummer 8, wordende deze Algemene _____
verkoopvoorwaarden, welke deels hierna worden herhaald en waarvan koper een —
exemplaar heeft ontvangen, geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en —
daarvan deel uit te maken, van welke voorwaarden de artikelen 3.1.7, 3.1.10, —
3.1.13, 3.1.14, 3.1.15, 3.2.1, 3.3.1 en 3.3.2 luiden als volgt: _____

“3.1.7. **Bouwrijp maken** _____

- a. De onroerende zaak wordt overgedragen in bouwrijpe staat. Bij _____
eerdere ingebruikneming wordt de onroerende zaak echter feitelijk ter
beschikking gesteld in de toestand waarin de zaak zich bevindt op de
datum van ingebruikneming. _____
- b. De Gemeente maakt de onroerende zaak bouwrijp. Onder bouwrijp —
wordt verstaan: _____

- het ontdoen van de grond van bebouwing, bouwresten en andere boven-en ondergrondse obstakels (tot op anderhalve (1,5) meter diepte onder het toekomstige maaiveld), het verwijderen van bomen en boomstronken, het dempen van sloten, het egaliseren van het terrein, alsmede het verrichten van alle verdere noodzakelijke grondwerkzaamheden, met uitzondering van werkzaamheden om de draagkracht van de bodem te beïnvloeden;
- het aanleggen van dusdanige voorzieningen, dat het bouwterrein ten behoeve van de realisering van de bouw kan worden bereikt door het bouwverkeer;
- het aanbrengen van rioleringen (gemengd of gescheiden stelsel), bemalingsinrichtingen met de daarbij behorende werken en de aanleg van waterpartijen, watergangen en eventuele kunstwerken zoals bruggen, duikers, stuwen. De kosten van aansluiting op de gemeentelijke riolering zijn niet begrepen in de grondprijs;
- het aansluiten op de bestaande wegen;

De Gemeente meet in het terrein aanwezige heipalen in, laat deze digitaal verwerken en verstrekt hiervan een tekening aan de koper.

- c. Onder bouwrijp maken valt niet het aanleggen en aansluiten van voorzieningen voor gas, water, elektriciteit, CAI en telefoon.

3.1.10. **Bouwplicht en recht van terugkoop**

- a. De koper is verplicht de grond te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.
- b. Binnen achttien (18) maanden na de datum van het ondertekenen van de notariële akte van levering moet de op de grond te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kan deze termijn door burgemeester en wethouders worden verlengd.
- c. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing is aangevangen, maar nog geen vijftig procent (50%) van de bebouwing gereed is, is de koper aan de Gemeente een schadevergoeding verschuldigd ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom.

- d. Indien na verloop van de in lid b genoemde termijn de bebouwing is aangevangen en meer dan vijftig procent (50%) van de bebouwing gereed is, verlenen burgemeester en wethouders uitstel van de bouwplicht voor een periode van de geschatte bouwtijd van het restant van de bebouwing. Indien na verloop van die verlenging nog steeds een wezenlijk deel van de bebouwing moet geschieden is de koper aan de Gemeente een schadevergoeding verschuldigd overeenkomstig het bepaalde in lid c, onverminderd het recht van de Gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.
- e. Indien binnen achttien (18) maanden na de datum van het ondertekenen van de notariële akte nog geen aanvang is gemaakt met de bouwwerkzaamheden is de koper verplicht het perceel aan de Gemeente te koop aan te bieden tegen de oorspronkelijke koopsom. Burgemeester en wethouders zullen dan binnen een maand na ontvangst van het aanbod over de aanvaarding van het aanbod beslissen. De kosten voor de notariële afwikkeling komen voor rekening van de oorspronkelijke koper.

3.1.13. **Afvoer water**

De koper is verplicht om huishoudelijk afvalwater en (schoon) hemelwater, afkomstig van dakvlakken en verhardingen, gescheiden aan te bieden aan de Gemeente, vijftig/honderdste (0,50) meter voorbij de erfgrans op een door de Gemeente aan te wijzen plaats.

3.1.14. **Duurzaam bouwen**

Tenzij deze aanbevelingen belangen betreffen die worden gereguleerd in het Bouwbesluit (in welk geval het Bouwbesluit geldt), dient de koper bij de realisering van de bebouwing rekening te houden met milieuaspecten in het algemeen en het Gemeentelijke beleid inzake duurzaam bouwen in het bijzonder.

3.1.15 **Woonkeur**

De koper dient bij het realiseren van de bebouwing rekening te houden met de basiseisen uit het Handboek Woonkeur.

3.2.1. **Kettingbeding**

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de daartoe in de

koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk genotsrecht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,00 ten behoeve van de Gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of vergoeding van de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid a bepaald, verbindt de koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

3.3.1 **Parkeerplaatsen**

De koper en diens rechtsopvolgers zijn verplicht op het perceel een in de koopovereenkomst genoemd aantal parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden.

3.3.2 **Erfafscheiding**

- a. De koper is verplicht de onroerende zaak behoorlijk afgescheiden te houden van de aangrenzende gemeentegrond casu quo openbare weg.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 5:46 van het Burgerlijk Wetboek komen de kosten van het plaatsen van deze erfafscheidingen geheel voor rekening van de koper.”

BEPALINGEN

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn - voor zover hier nog van belang - gesloten onder de volgende bepalingen:

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het notariële honorarium en

het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.

JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

Artikel 2

1. De Gemeente en verkoper zijn verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met pandrechten, beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of volledig is, ontleent noch de Gemeente noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur, pacht, huurkoopovereenkomsten en/of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevoerd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden.
4. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle erfdienstbaarheden als dienend erf, kwalitatieve verplichtingen, dus ook alle uit de situatie ter plaatse kenbare erfdienstbaarheden als dienend erf die door verjaring, herleving of bestemming zijn ontstaan en niet in de daartoe bestemde openbare registers zijn ingeschreven en alle overige bijzondere lasten en beperkingen die geen erfdienstbaarheden zijn.

Voorzover de Gemeente erfdienstbaarheden, zakelijke rechten en kwalitatieve verplichtingen bekend zijn worden deze hierna vermeld.

Koper aanvaardt voorts de aanwezigheid van een hoofdwaterleiding van Waterschap Brabantse Delta in zijn perceel waartoe voormeld zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht is gevestigd.
5. De Gemeente heeft onderzoek laten doen naar de gesteldheid van de bodem van het verkochte. Uit het verkennend bodemonderzoek met onderzoeksrapport van Antea Group de dato zeven februari tweeduizend zeventien, blijkt dat de bodem van het verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik, in casu woningbouw; van voormeld rapport verklaart verkoper een exemplaar te hebben ontvangen.

De Gemeente heeft verklaard dat er geen reden is om aan te nemen dat zich -

in de bodem van het verkochte stoffen bevinden die naar ten tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan realisering van het hiervoor beoogde gebruik van het verkochte door koper.

6. Voorzover aan de Gemeente en verkoper bekend zijn in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
7. Het verkochte is belast met een jaarlijkse herinrichtingsrente ad *, zulks tot en met het jaar tweeduizend vierentwintig.

TIJDSTIP AFLEVERING, BATEN, LASTEN EN RISICO-OVERGANG

Artikel 3

- a. Het verkochte kan na gereedkomen van voormelde woning met verder aanbehoren in eigen gebruik worden aanvaard. Na gereedkoming wordt het verkochte afgeleverd aan koper.
- b. Vanaf één januari tweeduizend twintig komen de baten de koper ten goede en zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, behoudens het bepaalde in de hierna bedoelde aannemingsovereenkomst tussen koper en verkoper.

TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN, AANSPRAKEN

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de Gemeente en/of verkoper deze in hun bezit hadden, aan koper afgegeven. Alle aanspraken die de Gemeente en/of verkoper ten aanzien van het verkochte kunnen of zullen kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan voor zover overdraagbaar - over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek zijn de Gemeente en verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. De Gemeente en verkoper zijn 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 DE GEMEENTE EN VERKOPER

Artikel 4

De Gemeente en verkoper garanderen het volgende:

- a. zij zijn bevoegd tot verkoop van het verkochte, terwijl de Gemeente tevens bevoegd is tot levering van het verkochte;
- b. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- c. voor hen bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
- d. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig;
- e. de kwaliteit van de bodem is zodanig dat deze volgens de huidige maatstaven geschikt is voor het hiervoor omschreven gebruik;
- f. aan hen is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een besluit tot aanwijzing dan wel in een besluit tot voorlopige aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- g. aan hen is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Artikel 5

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

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Vervolgens verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, ter uitvoering van het in de tussen verkoper en koper gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, de navolgende erfdienstbaarheden casu quo kwalitatieve verplichtingen te vestigen.

Erfdienstbaarheden

- A. Ten behoeve en ten laste van het bij deze verkochte, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P, nummer * enerzijds, en ten laste en ten behoeve van * het aan verkoper in eigendom toebehorend * naastgelegen perceel kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P, nummer * anderzijds, worden bij deze over en weer, voorbehouden, verleend, gevestigd en aangenomen alle zodanige erfdienstbaarheden als nodig zijn om de

toestand waarin die percelen met de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, te handhaven, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van elektriciteit, water, gas, telefoonaansluiting, radio en televisie, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt:

1. de erfdienstbaarheden van licht en uitzicht inhoudende de verplichting te dulden, dat de op het heersend erf te bouwen opstallen ramen en lichten hebben op een kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
2. de erfdienstbaarheid van afvoer regenwater en drop overeenkomstig de tot stand gebrachte casu quo tot stand te brengen goten, leidingen en putten, tevens inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woningen te ontvangen;
3. de erfdienstbaarheid van afvoer van faecaliën en huishoudwater overeenkomstig de aan te brengen putten en leidingen naar het gemeenteriool.
Het onderhoud van deze putten en leidingen is voor gemeenschappelijke rekening van de aangesloten percelen.

**Indien van toepassing.

- B. Ten behoeve van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P, nummers * enerzijds, hierna ook te noemen: "het heersend erf" en ten laste van percelen, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie P, nummers * anderzijds, hierna ook te noemen: "het dienend erf", wordt bij deze – en voor zover er terzake van de hiervoor bedoelde percelen reeds leveringen hebben plaatsgevonden, zijn bij elk van die leveringen – gevestigd de erfdienstbaarheid van overpad om - uitsluitend voor particulier gebruik - ten behoeve van het heersend erf te komen van en te gaan naar de openbare

weg, over een strook grond ter breedte van één (1) meter, hierna te noemen: "het overpad", zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening.

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

- a. Het pad mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende en de eigenaar van het dienende erf worden verlegd.
- b. De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen het pad uitsluitend gebruiken:
 - voor mens (al dan niet tezamen met een kinderwagen) en/of dieren aan de lijn;
 - met een (brom-)(snor-)(motor-)fiets aan de hand.
- c. Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van het overpad gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op het overpad te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van het overpad als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op het overpad bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.

Voor zover hiervan niet bij de onderhavige akte is afgeweken worden te dezen voor zoveel mogelijk van toepassing verklaard de bepalingen van de vierde titel van het Vijfde Boek van het Burgerlijk Wetboek.

De in deze akte genoemde erfdienstbaarheden worden gevestigd altijddurend en om niet, zullende dezelve blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven door bebouwing, verbouwing als anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring dier erfdienstbaarheden mocht plaatshebben.

Kwalitatieve verplichtingen

- I. a. Koper verplicht zich hierbij jegens de Gemeente om te dulden dat vanwege de Gemeente, danwel een door de Gemeente aan te wijzen derde, in, op, aan of boven het verkochte of de daarop te stichten opstallen, al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen – zoals (pijp)leidingen, palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden en dergelijke voor openbare doeleinden – zal

worden aangebracht, in stand gehouden, onderhouden, hersteld, —
vervangen of worden verwijderd, indien zulks naar het oordeel van —
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Loon op Zand —
noodzakelijk is en op door Burgemeester en Wethouders van de —
gemeente Loon op Zand te bepalen plaatsen en manieren. Koper zal aan
allen die met voormelde taken belast zijn zodanige vrije toegang tot het —
verkochte verschaffen als noodzakelijk is om hun taken naar behoren te —
kunnen vervullen. —

- b. Koper is verplicht de toestand van al hetgeen ingevolge het vorige lid is —
aangebracht in stand te laten. —
 - c. Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem kan worden —
gevergd, voor zijn rekening die maatregelen te nemen ter voorkoming van
schade aan de in lid a bedoelde zaken, welke de Gemeente dan wel de —
eigenaren van de betreffende zaken noodzakelijk achten. —
 - d. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade aan de in lid a —
genoemde zaken die door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt. —
 - e. Alle schade die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, —
herstellen of vervangen van de in lid a bedoelde zaken, zal door de —
Gemeente of degene ten gunste van wie de gedoogplicht geldt, en voor —
rekening van koper of diens rechtsopvolger(s) worden hersteld. —
- II. Partijen komen overeen dat de verplichtingen sub I en II vermeld als —
kwalitatieve verplichtingen rusten op het verkochte en van rechtswege zullen —
overgaan op degene(n) die het verkochte hetzij onder algemene titel hetzij —
onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat —
diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot —
gebruik van het verkochte zullen verkrijgen. —
- III. Voormelde verplichtingen worden bij deze nog gevestigd als kwalitatieve —
verplichtingen in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

BIJZONDERE BEPALINGEN

- 1. Erfafscheidingen op perceelsgrenzen aan de openbare ruimte dienen als volgt
uitgevoerd te worden: —
 - a. aan de voorzijde van de woning bestaat de verplichting tot het realiseren —
en in stand houden van een erfafscheiding in de vorm van een natuurlijke
haag (bijvoorbeeld een beukenhaag of esdoornhaag) tot maximaal één (1)

- meter hoog;
- b. verplichting tot het realiseren en in stand houden van een erfafscheiding in de vorm van een natuurlijke haag op de plaatsen waar de achter- of zijtuin grenst aan de openbare ruimte (bijvoorbeeld een beukenhaag, esdoornhaag, open hekwerk met hедера- of soortgelijke beplanting);
 - c. plannen ten behoeve van de erfafscheiding dienen ter goedkeuring aan de Gemeente te worden voorgelegd (advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit).
2. In het belang van een goede waterhuishouding van de gehele woonbuurt gelden er maximale verhardingspercentages voor het woonperceel:
- voor woonpercelen met een oppervlakte kleiner dan éénhonderdvijftig vierkante meters (150 m²): maximaal vijfenzeventig procent (75 %) verhard;
 - voor woonpercelen met een oppervlakte tussen éénhonderdvijftig vierkante meters (150 m²) en vijfhonderd vierkante meters (500 m²): maximaal zeventig procent (70 %) verhard;
 - voor woonpercelen met een oppervlakte groter dan vijfhonderd vierkante meters (500 m²): maximaal zestig procent (60 %) verhard.
- Onder verharding wordt verstaan: footprint van alle gebouwen en bouwwerken op het perceel, alsmede alle verhardingen als paden, opritten, en dergelijke.
3. In het belang van een goede waterhuishouding van de gehele woonbuurt geldt er een maximaal verhardingspercentage voor de voortuin van zestig procent (60 %).
 4. In verband met de duurzame bescherming van de waterkwaliteit in Westwaard geldt ter voorkoming van verontreiniging van oppervlaktewater en/of grondwater dat er uitsluitend materialen toegepast mogen worden die geen schadelijke emissie geven naar het regenwater. Het is koper verboden producten te gebruiken die een schadelijke emissie naar het regenwater veroorzaken. Dit betekent ook geen auto's en andere voertuigen wassen op het eigen perceel of in de openbare ruimte.
 5. Het hemelwater (regenwater) wordt via de rijbaan afgevoerd naar de wadi. Het hemelwater dat valt op de woning en in de tuin moet aan de voorzijde van de woning bovengronds worden aangeboden op de perceelsgrens. Vanaf de perceelsgrens stroomt het water over de wegen naar de wadi. Uit het oogpunt

van duurzaam ontwikkelen mag hemelwater dat valt op het eigen perceel ook worden opgevangen en hergebruikt.

6. Op het eigen perceel noch in de openbare ruimte mogen aanhangwagens, boten op trailers, caravans, campers of andere grote niet bij de omgeving passende objecten langer dan drie (3) opeenvolgende dagen gestald worden.
7. De koper en diens rechtsopvolgers zijn verplicht om te dulden dat de Gemeente op de gemeentelijke eigendommen bomen kan planten en in stand houden, op een afstand van minder dan twee (2) meter uit de erfgrens tussen het verkochte en de gemeentelijke eigendommen en dat de takken van de bomen uitsteken boven het verkochte en de wortels van de bomen doorgroeien in het verkochte.
8. Bij vrijstaande woningen (kavelbreedte groter dan zestien (16) meter) is parkeren op eigen terrein, met ruimte voor twee (2) auto's naast elkaar (minimaal zes (6,00) meter breed) een vereiste. Bij (half)vrijstaande woningen met een kavel breedte kleiner dan zestien (16) meter dient er minimaal één parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd (minimaal drie meter vijftig centimeter (3,50) breed).

Iedere overtreder van bovenbedoelde activiteiten verbeurt direct en zonder rechterlijke tussenkomst een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per overtreding, te betalen aan de Gemeente, onverminderd het recht van de Gemeente op volledige schadevergoeding.

De leden 1 tot en met 8 van dit artikel gaan bij wijze van kettingbeding en derdenbeding op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) verschuldigd aan de verkoper over op iedere rechtsopvolger van de koper casu quo rusten als kwalitatieve verplichting op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het verkochte hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Voormelde verplichtingen worden bij deze nog gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere

verplichtingen wordt verwezen naar * (indien naastgelegen perceel reeds is overgedragen).

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

- I. Tussen koper en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Aannemersbedrijf J.A. van Gisbergen B.V., hierna te noemen: "de aannemer", gevestigd en kantoorhoudende te Hooge Mierde, De Luther 1, 5095 AC, is een aannemingsovereenkomst gesloten, terzake de bouw van een woning met verdere aanhorigheden; een en ander voor een aannemingssom van *, inclusief de in de aannemingsovereenkomst omschreven omzetbelasting waarvan nog geen termijnen zijn verstreken.
- II. De aannemer vrijwaart koper tegen aanspraken van de Gemeente wegens niet (tijdige) nakoming van de door de Gemeente aan verkoper casu quo de aannemer opgelegde bebouwingsverplichtingen.
- III. Koper kan het verkochte aanvaarden in eigen gebruik en genot direct na oplevering door de aannemer van voormeld woonhuis, mits hij alsdan aan al zijn verplichtingen uit voormelde aannemingsovereenkomst voor hem voortvloeiend, heeft voldaan.

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst en in de aannemingsovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen. Ten deze wordt nog verwezen naar:

- artikel 25 van de koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

“ **Artikel 25 ISDE subsidie**

1. Koper is verplicht de in de op het Verkochte te realiseren woning aanwezige warmtepomp gedurende tenminste één jaar na oplevering in bedrijf te houden en niet te verwijderen. Deze verplichting dient bij verkoop en levering aan een derde binnen het eerste jaar na oplevering tevens als kettingbeding te worden opgelegd jegens die derde en haar rechtsopvolgers. Niet nakomen van deze verplichtingen kan leiden tot terugvorderen van de ontvangen subsidie bij Verkoper. De niet nakomende partij zal alsdan de daardoor ontstane schade aan Verkoper vergoeden.
2. Ondernemer heeft subsidie aangevraagd (of zal deze aanvragen) in

het kader van de ISDE-regeling. Deze subsidie ten behoeve van het duurzaam ontwikkelen van de op het Verkochte te realiseren woning is reeds verwerkt in de VON-prijs van het Verkochte en daarop te realiseren woning. Koper kan derhalve niet alsnog deze ISDE subsidie zelf aanvragen.”

A. Ten aanzien van het hiervoor bepaalde in lid 1 is koper verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, bij verkoop van de onroerende zaak binnen één (1) na oplevering van de te bouwen woning, het hiervoor bepaalde bij overdracht van het geheel of gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk genotsrecht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het hiervoor bepaalde in dit artikel bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare schadevergoeding ten behoeve van verkoper.

B. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in het in lid A bedoelde artikel, als de in lid A en in het onderhavige lid B opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van verkoper het beding aan.

- artikel 26 van de koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

“ **Artikel 26 Afvoer van hemelwater**

Koper is ermee bekend dat er geen ondergrondse riolaansluiting (RWA) komt voor de afvoer van hemelwater via het gemeentelijk riool, maar dat het hemelwater via de voorzijde van het perceel dient te worden afgevoerd via de rijbaan naar de wadi. Koper dient zelf zorg te dragen voor het oprichten, gedogen en onderhouden van een (duurzaam) bovengronds open systeem (zoals drainage, molgoten en waterdoorlatende bestrating) voor de afvoer van het hemelwater dat op het eigen perceel valt, echter, hemelwater dat op het eigen perceel valt mag ook (op het eigen perceel) worden opgevangen en hergebruikt. Koper dient zich te onthouden van al hetgeen een (duurzaam)

bovengronds open systeem ten behoeve van de afvoer van hemelwater — kan schaden. De kosten van aanleg, onderhoud, vervanging en — vernieuwing van een dergelijk systeem is zijn/komen geheel voor rekening en risico van Koper. Verkoper adviseert Koper om bij de aanleg en — inrichting van het perceel (tuin) advies in te winnen bij een deskundige. — Koper is ermee bekend dat uitsluitend materialen mogen worden — toegepast die geen schadelijke emissie geven aan het oppervlaktewater en/of grondwater. Koper is ermee bekend dat het ten behoeve van de — duurzame bescherming van de waterkwaliteit verboden is om auto's of — andere voertuigen te wassen op het eigen perceel of in de openbare — ruimte.” —

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

1. De comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaarde dat terzake van de — hiervoor beschreven levering van registergoed als gemeld omzetbelasting — verschuldigd is, aangezien dat registergoed een vervaardigd goed is, dat voor het eerst in gebruik genomen wordt, en wel door koper, en die levering — plaatsvindt vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van die eerste — ingebruikneming. —
2. De comparante sub 2, handelend als gemeld, verklaarde een beroep te doen — op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien terzake van de — hiervoor beschreven levering van registergoed als vermeld omzetbelasting — verschuldigd is en de Gemeente casu quo verkoper dat registergoed niet als — bedrijfsmiddel gebruikt hebben. —

GARANTIECERTIFICAAT

De verkochte woning maakt deel uit van een door de Stichting Waarborgfonds — Koopwoningen geregistreerd project, welk project is ingeschreven onder — planregistratienummer W-2019-02119-E004. Aan koper is een waarborgcertificaat afgegeven ten blijke van de toepasselijke garantie- en waarborgregeling. —

AANVAARDING DOOR DE GEMEENTE

De comparante sub 1, handelend in haar sub a. gemelde hoedanigheid, verklaarde hierbij de ten behoeve van de Gemeente gemaakte bepalingen en bedingen — namens de Gemeente aan te nemen. —

VOLMACHT

Van voormelde volmacht door de Gemeente aan de comparante sub 1 blijkt uit een onderhandse akte, welke is gehecht aan een akte van levering op zeven en twintig november tweeduizend zeventien voor *mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de Openbare Registers van het Kadaster op achtentwintig november daaraanvolgend, in register 4 deel 72006 nummer 156. Van voormelde volmacht door verkoper aan de comparante sub 1 blijkt uit een onderhandse akte, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht.

SLOTVERKLARINGEN

1. De comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaarden nog dat ter zake van de levering van het verkochte omzetbelasting verschuldigd is, aangezien het verkochte een bouwterrein is in de zin van die Wet aangezien bewerkingen aan de ondergrond van het verkochte ten behoeve van voorgenomen bebouwing van het verkochte hebben plaatsgevonden.
2. Voorts verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien ter zake van de hiervoor beschreven levering van registergoed als vermeld omzetbelasting verschuldigd is en koper geen ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelastingen negentienhonderd acht en zestig zodat hij de door hem verschuldigde omzetbelasting niet in aftrek kan brengen.

GEREGISTREERD PARTNERSCHAP

Waar in deze akte een rechtsgevolg afhankelijk is gesteld van het al dan niet gehuwd zijn of van een rechtstreeks met het huwelijk verbonden rechtsfeit, wordt met het huwelijk gelijk gesteld een geregistreerd partnerschap, tenzij in deze akte van deze gelijkstelling uitdrukkelijk is afgeweken.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen en verzoeken tot rectificatie, kiezen partijen woonplaats ten kantore van mij, notaris, bewaarder van de minute van deze akte.

BEKENDHEID

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

WAARVAN AKTE OPGEMAAKT IN MINUUT

is verleden te Kaatsheuvel op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en _____ toegelicht. Vervolgens hebben zij eenparig verklaard op volledige voorlezing van — de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben — ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de _____ inhoud in te stemmen. De akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna _____ ondertekend door de comparanten en mij, notaris om _____