



Wijzigingen van deze concept akte na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Het kunnen wijzigingen betreffen ten gevolge van bijvoorbeeld verplichtingen die van overheidswege en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd, dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan, in verband met het behalen van een fiscaal optimaal resultaat voor betrokken partijen, alsmede het wijzigen van de kadastrale gegevens. Derhalve is de definitieve redactie voorbehouden aan PPH Notarissen B.V.

## AKTE VAN LEVERING

Mierlo's Mooiste fase 2

(bouwnummers 201, 204, 205, 208 en 213 t/m 216)

Kenmerk: 125546KNI

Versie: 11-02-2026

Heden, \*[datum], verschenen voor mij, \*mr. Kim Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Angela Petronella Johanna Maria van den Berg/ mr. Kevin Cornelis Petrus Johannes van Kaathoven/ mr. Angela Petronella Johanna Maria van den Berg/ mr. Gerdina Henrica Willems/ mr. Johannes Petrus Servatius Antoinetta Wouters, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Elisa Maria van den Berg, notaris te Oss/ mr. Anna Gerarda Maria Grundeken/ mr. Elisa Maria van den Berg / mr. Michel Hendrikus Lambertus Kuijpers, notaris te Oss/Bernheze:

1. naam kantoormedewerkster  
te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:  
de publiekrechtelijk rechtspersoon: **gemeente Geldrop-Mierlo**, gevestigd te Geldrop-Mierlo, kantoorhoudende te 5664 GC Geldrop, de Meent 2, ingeschreven in het handelsregister onder nummer: 17272524,  
hierna te noemen: "verkoper";
2. naam kantoormedewerkster  
te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Whoon Projectontwikkeling B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747;
  - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Bakel Onroerend Goed B.V., gevestigd te Heesch, kantoorhoudende te 5384 VT Heesch, Cereslaan 26, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17195412,  
te dezen handelend als enige vennoten in de vennootschap onder firma **VOF Whoon-Van Bakel**, gedomicilieerd te 5223 MD, 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 95300856 en als zodanig die vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend en verbindend;  
hierna te noemen: "doorverkoper";
3. [gegevens koper(s)]  
hierna \*zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

### KOOP

1. Door verkoper is met doorverkoper op negenentwintig april tweeduizend vijftwintig een koopovereenkomst gesloten betreffende het hierna te vermelden registergoed, hierna te noemen: "Koopovereenkomst 1".

2. Vervolgens is door doorverkoper met koper op \*[datum] een koopovereenkomst gesloten betreffende zijn rechten uit Koopovereenkomst 1 met verkoper met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed, hierna te noemen: "Koopovereenkomst 2".
3. Doorverkoper heeft vervolgens de rechten uit Koopovereenkomst 1 met verkoper ter voldoening aan Koopovereenkomst 2 aan koper geleverd, waarvan mededeling is gedaan aan verkoper. Bij deze akte wordt het hierna te vermelden registergoed door verkoper rechtstreeks aan koper geleverd.

#### **LEVERING**

Vervolgens levert verkoper, ter uitvoering van Koopovereenkomst 1 en Koopovereenkomst 2, hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, \*ieder voor de onverdeelde helft:

#### **OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

een perceel grond, bestemd voor de bouw van een koopwoning in het plan "Mierlo's Mooiste fase 2", ook bekend als kavel \*, gelegen te \*[postcode] Mierlo, \*[adres], **kadastraal bekend** gemeente Mierlo, sectie L, nummer \* waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend van ongeveer \* vierkante meter (\* m<sup>2</sup>); hierna aangeduid met: "het verkochte".

#### **\*opnemen bij 1<sup>e</sup> akte van het plan (toestemming Waterschap is ontvangen):**

#### **BEZWAARDHEID; verzoek aan kadaster verwijderen aantekening**

De percelen kadastraal bekend gemeente Mierlo sectie L nummers \* tot en met \* zijn belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Waterschap De Dommel, Bosscheweg 56, 5283 WB Boxtel, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17277734.

Hierbij verklaar ik, ondergetekende notaris, dat ik na onderzoek heb geconstateerd dat het opstalrecht nutsvoorzieningen als hiervoor bedoeld ten behoeve van Waterschap De Dommel en zoals gevestigd bij titel ingeschreven in deel 61583 nummer 41, niet rust op de genoemde percelen.

Waterschap De Dommel heeft ingestemd met deze conclusie. Van deze verklaring blijkt uit een e-mail, waarvan een afdruk aan deze akte zal worden vastgehecht en **wel** mee wordt ingeschreven in het kadaster.

Aan het kadaster het verzoek om de aantekening te verwijderen.

#### **\*einde keuze**

#### **KOOPPRIJS**

De koopprijs van het verkochte is: € \*.

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Verkoper en koper zijn overeengekomen erfdienstbaarheden te vestigen zoals hierna omschreven. Ter uitvoering van de overeenkomst worden hierbij gevestigd ten behoeve van de percelen, kadastraal bekend Mierlo, sectie L, nummers \* tot en met \*, en ten laste van de percelen, kadastraal bekend Mierlo, sectie L, nummers \* tot en met \* de navolgende erfdienstbaarheden: voor de inhoud wordt verwezen naar het hierna onder VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN vermelde.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

#### **ALLONGE**

In aanvulling op Koopovereenkomst 1 (de '(Aan)koop- en bouwclaimovereenkomst' alsmede '(Ver)koopovereenkomst'), hebben verkoper en doorverkoper op twaalf mei tweeduizend vijftwintig (12 mei 2025) een allonge op de Koopovereenkomst 1 gesloten.

#### **KOOPPRIJS VOOR DE BOUWKAVEL EN BETALING**

##### Koopprijs

Voormelde koopprijs (welke koopprijs geldt als kavelprijs) betreft een bedrag inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting en geldt op basis van Koopovereenkomst 2 tussen doorverkoper en koper.

##### \*Opeisbaar deel aanneemsom \*en meerwerk

Datzelfde geldt voor de per vandaag vervallen termijnen van de aanneemsom \*en \*vijftwintig procent aanbetaling op het meerwerk.

##### \*Vergoeding

Ook moet koper op grond van artikel 5 lid 2 en/of 5 lid 3 van de koopovereenkomst aan doorverkoper een vergoeding betalen over de grondprijs.

##### \*einde keuze

##### (door)betaling

Dit (totale) bedrag is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Uit de door koper betaalde koopprijs wordt mede de door doorverkoper aan verkoper verschuldigde koopprijs voor het Verkochte betaald.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper en, indien en voor zover van toepassing, doorverkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

#### **KWIJTING**

Verkoper verleent doorverkoper kwijting voor de betaling van de tussen hen afgesproken koopprijs. Doorverkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper, doorverkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

#### **HOE DE VERKOPER EIGENAAR WERD**

\*Het Verkochte werd, deels, verkregen door verkoper (als destijds genaamd gemeente Mierlo) door levering op grond van koop, en deels voor levering op grond van ruiling.

Deze leveringen blijken uit:

- een akte op acht januari negentienhonderddrieënnegentig verleden voor mr. A.J. Verhoeven, (destijds) notaris te Helmond. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register te Eindhoven op elf januari daarna, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 10173, nummer 17. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs, en de afwezigheid van ontbindende voorwaarden;
- een akte op twintig juni tweeduizend drie verleden voor genoemde notaris Verhoeven. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register te Eindhoven op drieëntwintig juni tweeduizend drie, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 40048, nummer 181. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de toegift en de afwezigheid van ontbindende voorwaarden.

#### **BOUWBEDRIJF/AANNEMINGSOVEREENKOMST**

De koper heeft een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Whoon Bouwbedrijf B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17226949, hierna te noemen: "bouwbedrijf".

#### **OVERIGE BEDINGEN MET BETREKKING TOT GEMELDE KOOP, DOORVERKOOP EN LEVERING**

Met betrekking tot de koop, doorverkoop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
  - a. Door de overdracht van het Verkochte krijgt koper eigendom die:
    - onvoorwaardelijk is;
    - niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;
    - niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek;
    - niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, alles tenzij hierna anders is vermeld.
  - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het Verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.
2. Over- of ondermaat
  - a. Tussen verkoper en doorverkoper is afgesproken dat verschil tussen de werkelijke grootte en de grootte, zoals die door de verkoper is aangegeven, voor beide partijen aanleiding tot verrekening geeft indien de werkelijke grootte een procent (1%) of meer afwijkt van de opgegeven oppervlakte (conform artikel 4 van de Koopovereenkomst 1). In dat geval wordt verrekend op basis van de betaalde grondprijs per vierkante meter.
  - b. Tussen doorverkoper en koper is afgesproken dat verschil tussen de werkelijke en de in de verkoopdocumentatie opgegeven maat of oppervlakte van het Verkochte geen aanleiding geeft tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake, indien en voor zover deze afwijking vijf procent (5%) of minder bedraagt.
3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Als doorverkoper, bouwbedrijf en koper hun verplichtingen uit de koop- en aannemingsovereenkomst geheel zijn nagekomen dan wordt het Verkochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen gebruik en genot aanvaardt.

Tijdens de (af)bouw is het Verkochte voor rekening en risico van het bouwbedrijf. Het

bouwbedrijf is verplicht de opstallen van het Verkochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het Verkochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de koopovereenkomst.

4. Vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het Verkochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper. Het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten heeft koper nog niet aan verkoper vergoed aangezien de zakelijke lasten en belastingen over het lopende jaar nog niet bekend zijn. Zodra de bedragen van de te verrekenen zakelijke lasten en belastingen over het lopende jaar bekend zijn, heeft verkoper het recht om op basis van deze werkelijke bedragen een vergoeding van koper te verlangen van het door koper over het lopende jaar verschuldigde deel van die lasten. De aanslagen van dit jaar moeten daarom geheel door verkoper worden betaald.

5. Garanties

Verkoper respectievelijk doorverkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

6. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper, doorverkoper casu quo het bouwbedrijf ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), 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 de betreffende partij verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. De betreffende partij is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het Verkochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.

7. Kadastraal tarief en kosten

Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van doorverkoper.

De wegens de levering van het Verkochte verschuldigde omzetbelasting is voor rekening van koper en is bij gemelde koopprijs inbegrepen.

8. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan, dan wel doen partijen voor zoveel nodig hierbij afstand van de ontbindende voorwaarden. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor doorverkoper en voor koper vervallen.

9. Bedenktime

Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

10. Bodemonderzoek/grondafvoer

- a. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het Verkochte, is door de verkoper een onderzoek verricht.

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een of meer rapporten waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat de grond niet in zodanige mate verontreinigd is dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieu- en/of bouwregelgeving aanleiding geeft tot sanering of het treffen van andere maatregelen, danwel in de weg staat aan de realisering van het gemelde voorgenomen gebruik van de grond.

Koper heeft recht op inzage van dit rapport.

Evenmin heeft de verkoper, gezien het voorafgaand gebruik van de grond, voorzover dat aan de verkoper bekend is, redenen om aan te nemen dat zich dergelijke stoffen in de grond zouden bevinden.

- b. In het geval van grondafvoer van het Verkochte na oplevering wijst de doorverkoper de koper er op dat de grond niet zonder eventuele beperkingen en/of de van overheidswege te verstrekken vergunning(en) afgevoerd mag worden. De aan een en ander eventueel verbonden kosten komen voor rekening van koper.

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

De hiervoor in deze akte gevestigde erfdienstbaarheden worden als volgt omschreven:

##### **erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand**

###### **\*opnemen bij bn 201, 204, 205 en 208**

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 201 tot en met 208, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L nummers \* tot en met \*, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

###### **\*opnemen bij bn 213 t/m 216**

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 213 tot en met 216, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L nummers \* tot en met \*, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

###### **\*weer bij allemaal**

Gevestigd en aanvaard zijn al zodanige erfdienstbaarheden die wenselijk of noodzakelijk zijn in verband met de ligging van de op het Verkochte te bouwen woning ten opzichte van naburige erven ook voor zover zij niet behoren tot deze bouwfase, alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, glasvezel, kabels, rioleringen, buizen, drainage en dergelijke, dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, telefoon, internet, radio- en televisie-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater en hemelwater.

De erfdienstbaarheden hebben betrekking op de handhaving van de situatie, zoals die zal ontstaan na voltooiing van de daarop geprojecteerde bebouwing en waarin die percelen zich nu en dan zullen bevinden, waaronder uitdrukkelijk is begrepen het leggen, hebben, onderhouden en in stand houden van de genoemde voorzieningen, ook waar deze toestand in strijd mocht zijn met het burenrrecht.

Meer in het bijzonder betreft het ten deze:

- a. de erfdienstbaarheden van overbouw, licht en uitzicht, inhoudende de bevoegdheid om volgens de technische omschrijving en tekeningen funderingen, daken, boeiboorden, muren, erkers, balkons, zonnepanelen enzovoorts op of boven het dienende erf te hebben en deze te mogen onderhouden en/of vervangen en voorts ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat daarvoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.
- b. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat, bij de uitvoering van het bouwplan volgens meerwerkopties op de verkooptekeningen, het dienend erf gedeeltelijk overbouwd wordt, casu quo dat het gebouwde uitsteekt boven het dienend erf, zodat bewerkstelligd wordt dat de eigenaar van het heersend erf de tijdens de bouw van de woning als meerwerk te realiseren uitbouw van de woning en/of de garage/berging, kan realiseren zodanig dat de binnenwanden van de hoofdbouw en de uitbouw geen verspringing te zien geven, hetgeen de eigenaar van het dienend erf aldus zal moeten dulden.  
Indien de eigenaar van het dienend erf later zelf overgaat tot plaatsing van een uitbouw, heeft hij het recht de hiervoor bedoelde overbouwde buitenmuur te verwijderen en een, voor hem, nieuwe binnenmuur te plaatsen, welke alsdan ook geen verspringing te zien geeft met zijn hoofdbouw, een en ander uit te voeren volgens de daarvoor geldende wettelijke regels (Besluit bouwwerken leefomgeving). Tevens dient de dakbedekking op correcte wijze aangesloten te worden. Elke materiële schade, die de eigenaar van het heersend erf lijdt door deze verbouw, dient door de eigenaar van het dienend erf vergoed te worden.  
Andere zelf te realiseren uitbouwen dan hiervoor omschreven moeten worden gerealiseerd conform de regels van de wet.
- c. het verbod, om zonder schriftelijke toestemming van de betreffende buur, gaten te boren en/of in te baken in een aan het Verkochte grenzende muur, welke eigendom is van die buur.
- d. de erfdienstbaarheid tot afvoer van water (over en weer) overeenkomstig de aan te brengen (mol)goten en leidingen, mede inhoudende de verplichting van de dienende erven, het overlopende water van de op de heersende erven gestichte opstallen te ontvangen, waaronder met name ook valt de afvoer van overtollig hemelwater, gootwater, grondwater (drainage) of fecaliën door riolering en/of via een gemeenschappelijk drainage systeem naar het openbare, riolering en/of drainage systeem.

Ten aanzien van de door het bouwbedrijf geboden opties meerwerk, wordt deze schriftelijke toestemming tot inbalking geacht gegeven te zijn, bij het ondertekenen van de betreffende aannemingsovereenkomst.

Deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan.

Bovenstaande erfdienstbaarheden worden opgenomen bij alle kaveloverdrachten in het plan en gelden daarmee tussen alle kavels onderling.

**\*opnemen bij bn 204, 205, 208, 213 t/m 215**

#### **erfdienstbaarheid van overpad**

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 202 tot en met 215 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden,

waarmede vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.

Ten behoeve van het gebruik van deze brandgang dient een erfdiensbaarheid van overpad gevestigd te worden.

Partijen verklaarden ter uitvoering van het vorenstaande dat bij deze wordt verleend, gevestigd en aangenomen, voor zover niet reeds eerder overgedragen, ten behoeve van de bouwnummers 202 tot en met 215, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L nummers \* tot en met \*, en ten laste van de bouwnummers 203 tot en met 215, kadastraal bekend gemeente Mierlo, sectie L nummers \* tot en met \*, de erfdiensbaarheid van overpad om daarover te gaan van en naar de openbare weg, naar en van de achtertuinen van de bedoelde woningen, echter uitsluitend over de brandgang, zoals aangelegd zal worden nadat de bouw van de betreffende woningen is voltooid.

Ten aanzien van gemelde erfdiensbaarheid verklaarden partijen:

- dat de strook grond, deel uitmakende van de aan die brandgang gelegen percelen, moet worden bestemd als brandgang, tevens dienende als in- en uitgang van de hiervoor gemelde aan die brandgang gelegen percelen;
- dat de brandgang niet mag worden bebouwd of dat de brandgang niet zodanig mag worden gebruikt dat de bestemming tot brandgang en/of de in- en uitgang onmogelijk wordt gemaakt, hierbij is het met name is het verboden:
  - op de brandgang goederen op te slaan of rommel achter te laten;
  - op de brandgang voertuigen, waaronder met name begrepen kliko's, fietsen, kruitwagens, aanhangwagens en dergelijke te stallen;
  - in de aangrenzende tuinen of erven beplantingen te hebben waarvan de takken overhangen boven of op de brandgang of waarvan de wortels het plaveisel van de brandgang kunnen beschadigen;
- dat onder de brandgang een afvoer van hemelwater met kolken aangelegd wordt en in stand gehouden moet worden, welk onderhoud en vervanging voor de gezamenlijke eigenaren is. De rioleringen van de bergingen van de aanliggende woningen worden aangesloten op deze afvoer;
- dat het onderhoud van de brandgang voor rekening is van de gezamenlijke eigenaren van de dienende en heersende erven, ieder voor een gelijk gedeelte;
- dat het recht zich beperkt om over de brandgang te gaan op de volgende wijze: te voet, fietsend, met een motor-, brom- of snorfiets aan de hand, met een kruitwagen of vuilcontainer, met een hond aan de lijn, of op enige andere wijze die geen overlast bezorgt aan de aanwonenden;
- dat indien verlichting aangebracht zal worden langs gemelde brandgang (bijvoorbeeld op een berging), dan dient de eigenaar van de betreffende kavel te gedogen dat de daartoe benodigde elektriciteit via zijn aansluiting zal lopen en dus voor zijn rekening zal zijn. Daarnaast zal de betreffende eigenaar - op eigen kosten - een kapotte lamp of andere onderdelen met betrekking tot deze verlichting moeten vervangen.

**\*weer bij allemaal**

#### **BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE GELDROP-MIERLO**

In de Koopovereenkomst 1 is het volgende opgenomen:

[begin citaat]

***"Artikel 8 Voorwaarden aan de bebouwing***

(...)

4. *Koper verbindt zich tegenover de Gemeente voor eigen rekening op het van bebouwing vrijblijvende gedeelte van het verkochte aan te brengen of te doen aanbrengen en in stand te houden c.q. te onderhouden:*
- a. *twee parkeerplaatsen per woning voor drie woningen aan de noordzijde: 3 percelen met 2 parkeerplaatsen achter elkaar op eigen terrein van 11 meter diep en minimaal 2,5 meter breed, zoals met zwarte pijlen aangegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening. Indien verkeerskundig mogelijk verleent de Gemeente medewerking aan het realiseren van parkeermogelijkheden op eigen terrein bij de woningen aan de zuidzijde.*
  - b. *een groene erfscheiding van die gedeelten van de woningen die grenzen aan de openbare ruimte, aan alle grenzen een op eigen terrein te realiseren groene erfscheiding die het 'natuur-inclusief bouwen' ondersteunt. De keuze bestaat uit: beukenhaag *FagusSylvatica*, haagbeuk *Carpinus betulus*, klimop *Hedera hibernica*, of liguster *Ligustrum vulgare* 'Atrovirens'.*
  - c. *Een zij- of achterontsluiting van het perceel op het openbare gebied is niet toegestaan, hieronder wordt ook verstaan het creëren van een doorgang door middel van een poort en de aanleg van een pad door openbaar gebied. Dit geldt met uitzondering van de door koper te realiseren achter- en zijpaden bij de rijwoningen/aaneengesloten woningen. Deze achterpaden mogen niet aansluiten op de Burgemeester Termeerstraat, wel op de Waterjuffer en Schrijvertje."*

[einde citaat]

en

[begin citaat]

**"Artikel 11 Gedoogbepaling**

1. *Koper en zijn eventueel rechtverkrijgenden moeten gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpgeleidingen, voor openbare doeleinden, op, in aan en boven het gekochte en de opstallen worden aangebracht, onderhouden en zonodig vervangen of vernieuwd, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd.*
2. *De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
3. *De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten de maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke burgemeester en wethouders noodzakelijk achten.*
4. *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt. Koper en zijn eventuele rechtverkrijgenden zijn verplicht al hetgeen krachtens het in dit artikel bepaalde is aangebracht te laten bestaan."*

[einde citaat]

**Aanvulling/verduidelijking**

1. Met 'koper' in voormelde artikelen 8 en 11 dient te worden gelezen 'koper, respectievelijk na eigendomsoverdracht diens rechtsopvolger(s)'.
2. Het bepaalde in artikel 8 lid 5 onder a. (parkeerplaatsen) is van toepassing voor de bouwnummers 204, 205, 208 en 213 tot en met 216, toekomstige adressen \*.

Partijen spreken hierbij nader af dat de verplichting tot het aanleggen van de parkeerplaatsen een verplichting is van Koper, en de verplichting tot het in stand houden van de parkeerplaatsen een verplichting is van Koper en diens rechtsopvolger(s).

3. (...).

#### **Kettingbeding**

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Geldrop-Mierlo, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in artikel 8 lid 4 en artikel 11 bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt genotgerechtigde op te leggen en in verband daarmee om het in artikel 8 lid 4 en artikel 11 bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een beperkt genotsrecht woordelijk op te nemen zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen;
2. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt genotgerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in artikel 8 lid 4 en artikel 11, als deze verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers casu quo beperkt genotgerechtigden; elke opeenvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

#### **ENERGIELABEL**

Het bouwbedrijf zal bij de oplevering van de (af) te bouwen woning aan koper een geldig energielabel verstrekken als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

#### **WONINGBORG**

Het Verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-2026-03976-E004. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

#### **VOLMACHTEN**

Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte, die is vastgehecht aan een akte van levering, op acht december tweeduizend vijftientig verleden voor mr. E.M. van den Berg, notaris te Oss.

Van de volmacht van doorverkoper blijkt uit:

- een notariële akte verleden op zeventien juni tweeduizend vierentwintig voor mr. A.G. Ekelmans, notaris te Oss;
- een notariële akte verleden op vier november tweeduizend vierentwintig voor mr. K. Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. A.P.J.M. van den Berg, notaris te Bernheze.

Van de in die volmacht van doorverkoper vereiste nadere schriftelijke goedkeuring op de akte, blijkt uit

**\*1<sup>e</sup> akte:** twee documenten die zijn vastgehecht aan deze akte.

**\*bij de rest:** twee documenten die zijn vastgehecht aan een akte van levering op \* verleden voor mr. \*, notaris te Oss.

**\*bij allemaal**

#### **RECTIFICATIE**

Partijen verklaren bij deze (onder)volmacht te geven aan ieder van de medewerkers werkzaam bij PPH Notarissen B.V. te Oss en Heesch, om voor en namens partijen te compareren bij een

akte van rectificatie van deze akte, of voor zover het de koper betreft bij een akte van rectificatie van diens mede op heden op te maken hypotheekakte, indien zulks nuttig of nodig mocht blijken.

#### **DIGITALE GRENSAANWIJS**

Partijen verklaarden:

- dat zij op grond van artikel 104 van de kadasterregeling toestemming geven aan het kadaster om het Verkochte, zijnde een nieuw gevormd perceel, te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting;
- dat zij aan het kadaster zodanige door hen goedgekeurde gegevens ter beschikking zullen stellen, dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat;
- dat koper en verkoper bij deze doorverkoper machtigen de kadastrale uitmeting van het Verkochte aan het kadaster te verzorgen en voor het geven van die inlichtingen die noodzakelijk zijn voor de bijhouding van de basisregistratie kadaster als bedoeld in artikel 57 van de Kadasterwet.

#### **OMZETBELASTING; VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING**

Het Verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de levering van het Verkochte. Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

#### **FORUMKEUZE**

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

#### **GELDIGHEID AFSPRAKEN**

Hetgeen tussen de verkoper, doorverkoper, bouwbedrijf en koper is overeengekomen in gemelde overeenkomst blijft onverminderd van kracht voor zover hiervan bij deze akte niet is afgeweken.

#### **BIJLAGEN**

Dit zijn de bijlagen:

##### **\*bij 1<sup>e</sup> akte extra**

- afdruk e-mail Waterschap de Dommel (**mee inschrijven**);
- goedkeuring gebruik volmacht Whoon Projectontwikkeling B.V.;
- goedkeuring gebruik volmacht Van Bakel Onroerend Goed B.V.;

##### **\*hierbij bij allemaal**

- Koopovereenkomst 2, en
- situatietekening.

#### **SLOT**

De verschenen personen verklaarden van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daartoe tijdig de gelegenheid te hebben gekregen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, is verleden te Oss\*Heesch, gemeente Bernheze, op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.  
Daarbij is tevens gewezen op de gevolgen voor partijen die uit de akte voortvloeien.  
Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om