

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
Aarlesche Erven fase 5 te Best
Bn 501 t/m 557

kenmerk: 122082KN
versie: 01-07-2025

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, notaris te Bernheze:

- *
te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd te Geffen en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747,
hierna ook genoemd: "verkoper";

- [gegevens koper(s)]

hierna ook genoemd: "koper";

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op * [datum] een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst verklaart verkoper hierbij te leveren aan koper, die bij deze verklaart te aanvaarden, *ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

een perceel grond, bestemd voor de bouw van een koopwoning in het plan "Aarlesche Erven", ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode] Best, *[adres], **kadastraal bekend** gemeente Best, sectie K, nummer * groot * vierkante meter (* m²) waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

en voor de bouwnummers 501 t/m 508:

een perceel grond, bestemd voor de bouw van een berging, behorende bij voornoemde woning, **kadastraal bekend** gemeente Best, sectie K, nummer * groot * vierkante meter (* m²) waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; hierna (tezamen) aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: € *.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

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

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.

KOOPPRIJS VOOR DE BOUWKAVEL EN BETALING

Koopprijs

Voormelde koopprijs (welke koopprijs geldt als kavelprijs) betreft een bedrag inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

***Opeisbaar deel aanneemsom *en meerwerk**

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

***Vergoeding**

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

***einde keuze**

Betaling

Dit (totale) bedrag is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper 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, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper 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 verkregen door verkoper door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op * verleden 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. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in het Landelijk Openbaar Register te Apeldoorn op * in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

BOUWBEDRIJF/AANNEMINGSOVEREENKOMST

De koper heeft een aannemingsovereenkomst voor de bouw van de woning gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: *Bouwbedrijf Van Schijndel B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Geffen, Bredeweg 13, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 16088316, hierna te noemen: "**bouwbedrijf**".

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop 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

*Verschil tussen de werkelijke en de in de verkoopdocumentatie opgegeven maat of oppervlakte van het Verkochte geeft geen aanleiding 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 verkoper, 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 van verkoper

Verkoper 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 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 verkoper casu quo het bouwbedrijf verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper casu quo het bouwbedrijf 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 verkoper.

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 of 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 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 heeft de gemeente Best een verkennend bodemonderzoek laten verrichten door *Lankelma Geotechniek Zuid BV in Oirschot, gebaseerd op de Nederlandse Norm NEN 5740. In het rapport dat Lankelma hierover op vierentwintig februari tweeduizend tweeëntwintig (24 februari 2022), rapportnummer 2103558 versie 3 heeft uitgebracht en waarin de toestand van onder meer het Verkochte wordt omschreven, blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in het Verkochte op grond van het toekomstige gebruik onaanvaardbare stoffen (verontreinigingen) bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of anderszins onaanvaardbaar zijn. Evenmin heeft de gemeente, gezien het voorafgaande gebruik van de grond voor zover dat aan de gemeente bekend is, reden om aan te nemen dat dergelijke stoffen zich in de grond zouden kunnen bevinden. Het rapport kan door koper bij de makelaar ingezien worden.

b. In het geval van grondafvoer van het Verkochte na oplevering wijst de verkoper 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.

c. *In artikel 20 van de Koopovereenkomst is ten aanzien van invasieve (exotische) plantensoorten het volgende opgenomen:

[begin citaat]

“Voor zover aan Verkoper bekend, zijn in het Verkochte geen invasieve (exotische) plantensoorten, waaronder de Japanse Duizendknoop, aanwezig. Echter, indien na de Levering toch blijkt dat dit wel het geval is, komt dat risico voor rekening van Koper.”

[einde citaat]

11. Uitsluiting ontbindingsactie

*Verkoper en koper doen afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding van de koopovereenkomst en deze levering in te roepen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand

Voorts verklaarden partijen, bij deze erfdienstbaarheden te vestigen en te aanvaarden, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers * tot en met *, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats. 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.

***opnemen bij bn 501 t/m 508**

Voor de bouwnummers 501 tot en met 508, toekomstige adressen *, kadastraal bekend gemeente Best sectie K nummers *, geldt aanvullend het volgende.

In verband met de ligging van de bergingen van het blok, waartoe het verkochte onderdeel uitmaakt, wordt een erfdienstbaarheid gevestigd, inhoudende de plicht van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf kabels en leidingen in het dienende erf mag aanleggen, hebben, houden, onderhouden en vervangen, ten behoeve van de stroomlevering van zijn berging. Ten aanzien van het onderhoud en eventuele vervanging van de kabels en leidingen, en ten aanzien van het onderhoud van de berging, wordt bepaald dat dit op de minst bezwarende wijze, en op kosten van de eigenaar van het betreffende heersend erf, dient te geschieden.

***einde keuze**

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 burendrecht.

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 (Bouwbesluit). 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 inbaking 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 521 t/m 524**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 521 tot en met 524 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden,

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

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve van de bouwkavels met nummers 521 tot en met 524, kadastraal bekend gemeente Best sectie K nummers * en ten laste van de bouwkavels met nummers 522 tot en met 524, kadastraal bekend gemeente Best sectie K nummers * alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 538 t/m 540**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 538 tot en met 540 een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmede vanaf de openbare weg, de achtertuinen van de bedoelde woningen te bereiken zullen zijn.

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve van de bouwkavels met nummers 538 tot en met 540, kadastraal bekend gemeente Best sectie K nummers * en ten laste van de bouwkavels met nummers 539 en 540, kadastraal bekend gemeente Best sectie K nummers * alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 521 t/m 524 en 538 t/m 540**

Gevestigd en aanvaard is de erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheid verklaarden partijen:

- dat de brandgang, 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 niet zodanig mag worden gebruikt dat de bestemming tot brandgang en/of de in- en uitgang onmogelijk wordt gemaakt, hierbij is het met name verboden:
 - in de brandgang goederen op te slaan of rommel achter te laten;
 - in de brandgang voertuigen, waaronder met name begrepen klike's, fietsen, kruiwagens, 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 aangelegd wordt, deze in stand gehouden moet worden, welk onderhoud, doorspoelen en vervanging voor de gezamenlijke eigenaren is. Op deze aanvoer kunnen bijvoorbeeld vanuit de aanliggende bouwkavels ook drainage buizen aangesloten worden;
- 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 door de brandgang te gaan op de volgende wijze: te voet, fietsend, met een motor-, brom- of snorfiets aan de hand, met een kruiwagen of

vuilcontainer, met een hond aan de lijn, of op enige andere wijze die geen overlast bezorgd aan de aanwonenden;

- dat wellicht verlichting aangebracht zal worden op diverse plaatsen langs gemelde brandgang, bijvoorbeeld op een berging zijn. Alsdan zal de eigenaar van de betreffende kavel moet gedogen dat de daartoe benodigde elektriciteit via zijn aansluiting zal lopen en dus voor zijn rekening zal zijn en voorts zonodig op eigen kosten een kapotte lamp zal dienen te vervangen.

***weer bij allemaal**

BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE BEST

Ten aanzien van bijzondere bepalingen ten behoeve van de gemeente Best wordt verwezen naar voormelde akte van levering, waarin woordelijk is opgenomen:

NB: deze bepalingen dienen nog te worden voorgelegd aan de gemeente, c.q. gecontroleerd te worden door de notaris na ontvangst van de koopovereenkomst tussen de gemeente en verkoper

[begin citaat]

"In gemelde koopovereenkomst is voorts nog woordelijk bepaald:

"Artikel 11 Riolering

- a. In het Verkochte wordt uitsluitend een aansluiting op een DWA (droogweerafvoer) riolering aangelegd. Koper is verplicht deze riolaansluiting te dulden en deze in stand te laten.
- b. Koper is verplicht om op zijn kosten alle noodzakelijke maatregelen te nemen om schade aan de aanwezige riolering te voorkomen, een en ander voor zover dat in redelijkheid van hem gevraagd kan worden.
- c. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor de schade, welke ontstaat door beschadiging of het wegnemen van de riolaansluiting(en) als bedoeld in lid a., tenzij de schade niet door nalatigheid of toedoen van Koper veroorzaakt is.

Afvoer regenwater

- d. De gemeente legt geen RWA-riolering (regenwaterafvoer) aan. De afvoer van regenwater verloopt bovengronds via een natuurlijke afvloeiing van het water op de Openbare ruimte. De gemeente zorgt voor voldoende waterberging in de Openbare ruimte. Het regenwater afkomstig van het dakvlak van de woningen dient aangeboden te worden aan de voorzijde van de Bouwkavels (straatzijde) middels het plaatsen van well tegels van het model Well-O-Edge, welke dienen aan te sluiten op het Openbaar gebied. Hierover dient afstemming plaats te vinden met de Gemeente. De op/in de Bouwkavels geplaatste voorzieningen dienen door Koper in stand gehouden en te onderhouden worden.
- e. Om het in het gebied aangelegde rioolsysteem te ontzien is het verboden om in de Bouwkavels schrobputjes te plaatsen voor zover deze worden aangesloten op de gemeentelijke DWA-riolering dan wel anderszins direct of indirect afwateren op het Openbaar gebied.
- f. Bij niet-nakoming van bovenstaande verplichtingen (en verplichtingen om niet te doen) is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 per overtreding per Bouwkavel, voor elke dag dat deze in gebreke is.
- g. Voorgaande verplichtingen zullen als zakelijk recht en als kettingbeding worden vastgelegd in de notariële akte, zodat niet alleen Koper daaraan is gebonden, maar ook zijn rechtsopvolger(s) en degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van (een deel van) het goed hebben verkregen."

Met 'Koper' in voormeld artikel 11 dient te worden gelezen 'Koper, respectievelijk na eigendomsoverdracht diens rechtsopvolger(s)'.

***opnemen bij bn 509 t/m 520, 525 t/m 536**

"Artikel 16 Aanleg en instandhouding parkeerplaatsen

- a. Koper verplicht om binnen 6 maanden na het gereedkomen van de woning(en), op het Verkochte parkeerplaatsen aan te leggen, zoals is aangeduid op de Verkavelingstekening en/of de Verkoopstekening. Deze parkeerplaats(en) dient of dienen vanaf de openbare weg met een auto

toegankelijk te zijn. Koper heeft het recht om de aanlegverplichting zoals bedoeld in onderhavige bepaling niet zelf na te komen, maar op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s).

- b. Het is Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) niet toegestaan de parkeerplaats(en) te verwijderen behoudens voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- c. Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen en in stand houden van bedoelde parkeerplaats(en) als bedoeld in lid a. en b. is Koper, dan wel diens rechtsopvolger(s) aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat deze in gebreke is.
- d. De verplichting tot het aanleggen en in stand houden van de parkeerplaats(en) zal als zakelijk recht en/of als kettingbeding worden vastgelegd, zodat niet alleen Koper daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolger(s) en degenen die van hem een recht van gebruik tot het goed hebben gekregen."

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 de rechtsopvolger(s) van Koper.

Het betreft één parkeerplaats voor de bouwnummers 509 tot en met 520, 526 tot en met 528 en 531 tot en met 536, toekomstige adressen *, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers *.

Het betreft twee parkeerplaatsen voor de bouwnummers 525, 529 en 530, toekomstige adressen *, kadastraal bekend gemeente Best, sectie K nummers *.

***bij allemaal**

"Artikel 17 Erfafscheidingen

- a. Koper is verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woningen, op de perceelsgrenzen tussen een Bouwkavel en de Openbare ruimte, erfafscheidingen te plaatsen in de vorm van lage hagen (0,6 – 1mtr hoog), hoge hagen (1.80 mtr hoog) dan wel gaashekwerken met klimbeplanting (1.80 mtr hoog), deze in stand te houden en te onderhouden. De plaats van de erfafscheidingen alsmede de vereiste hoogte zijn op de Verkooptekening nader aangegeven. Indien nodig dient Koper voor het plaatsen van de (gaas-)hekwerken een Omgevingsvergunning aan te vragen.
- b. Koper verbindt zich om de in lid a. vermelde verplichtingen aan zijn rechtsopvolger(s) door te leggen.
- c. Het is Koper en/of zijn rechtsopvolger(s) niet toegestaan de erfafscheidingen te verwijderen behoudens voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente.
- d. Bij niet-nakoming van de verplichting tot het aanleggen en/of in stand houden van bedoelde erfafscheidingen is Koper aan de Gemeente een boete verschuldigd van € 50,00 voor elke dag dat deze in gebreke is.
- e. Bovenstaande verplichting zal als zakelijk recht en/of als kettingbeding worden vastgelegd, zodat niet alleen Koper daaraan gebonden is, maar ook zijn rechtsopvolger(s) en degenen die een recht van gebruik van het goed hebben verkregen."

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

Aanvullende afspraken

Voorts zijn verkoper en koper overeengekomen een regeling voor gescheiden afvoer van het hemelwater te treffen, alsmede (op basis van artikel* 14 van de koopovereenkomst) een zelfbewoningsplicht met doorverkoopverbod voor betaalbare koopwoningen, luidende als volgt:

Regeling voor gescheiden afvoer hemelwater

In verband met de aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel en de afvoer van hemelwater gelden de volgende voorwaarden:

- a. Aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel en afvoer van hemelwater dienen te geschieden in overeenstemming met de van gemeentewege gestelde eisen of te stellen uitvoeringseisen. De afvoer van hemelwater en de afvoer van vuil water dienen te geschieden door middel van gescheiden systemen. Voor de woningen geldt dat het hemelwater via een kolk wordt gespuwd op

openbaar gebied, waar het vervolgens via trottoirs dan wel molgoten stroomt naar een wadi of watergang.

- b. In het kader van de afvoer van hemelwater en de aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel is het koper of diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel casu quo derden verboden:
1. hemelwater af te voeren via het gemeentelijke vuilwaterriool;
 2. bouwmaterialen te gebruiken die vervuiling van de hemelwaterafvoer veroorzaken;
 3. het verkochte aan te wenden voor het verrichten van activiteiten die tot vervuiling van de hemelwaterafvoer leiden;
 4. de hemelwaterafvoer aan te wenden voor het lozen van vuilwater casu quo milieuverontreinigende stoffen;
 5. de afvoer van vuilwater aan te wenden voor het lozen van milieuverontreinigende stoffen.
 6. Omwille van de instandhouding van het systeem voor hemelwaterafvoer zal koper zich ook buiten de grenzen van zijn eigendom onthouden van handelingen die kunnen leiden tot een verontreiniging van oppervlaktewater.

***hierna alleen opnemen bij bn 501 t/m 508**

Zelfbewoningsplicht met doorverkoopverbod voor betaalbare koopwoningen

Gedurende de looptijd van de KoopStartregeling geldt de zelfbewoningsverplichting uit de KoopStartregeling, zoals genoemd in Hoofdstuk 6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen. Nadat de Erfpacht- en KoopStartbepalingen niet meer van toepassing zijn, doordat de erfpacht is omgezet in eigendom of bij verkoop van de woning, geldt het volgende:

- a. Koper verplicht zich de op de Bouwkavel gebouwde woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren vanaf de datum van voltooiing van de woning uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en om de op de Bouwkavel gebouwde woning met aanhorigheden gedurende deze periode niet te vervreemden, met genotsrechten te verzwaren, te verhuren dan wel anderszins in gebruik te geven, anders dan bedoeld in sub b. De vestiging van een recht van hypotheek op de Bouwkavel wordt hier niet onder begrepen. In specifieke situaties kan de gemeente van deze verplichting afwijken.
- b. Bewoning door dan wel verhuur van de op de Bouwkavel gebouwde woning aan kinderen of ouders van koper wordt met zelfbewoning als bedoeld in sub a. gelijkgesteld.
- c. De termijn als bedoeld in sub a. vangt aan op de datum waarop eerste koper, dan wel de eerste bewoner als bedoeld in sub b. op het desbetreffende adres in de Gemeentelijke Basisregistratie Persoonsgegevens (GBA) is ingeschreven.
- d. Het bepaalde in sub a. is niet van toepassing in geval van:
1. het overlijden van koper of de bewoner als bedoeld in sub d;
 2. verkoop op grond van de machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:170 van het Burgerlijk Wetboek;
 3. executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen na schriftelijk verzoek ontheffing verlenen van het bepaalde in sub a., mits koper daartoe relevante schriftelijke bewijzen overlegt in het geval van:
1. de verandering van werkkring van koper of van diens partner op grond waarvan redelijkerwijs uit Best verhuisd moet worden;
 2. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingsverband dan wel het geregistreerd partnerschap;
 3. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een van zijn gezinsleden;
 4. omstandigheden die tot verhuizing noodzaken anders dan genoemd onder punt 1, 2 en 3; aan de ontheffing kunnen door de Gemeente nadere voorwaarden worden verbonden;
- f. De notaris, belast met de vervreemding van het gekochte en/of van de daarop te bouwen casu quo gebouwde woning binnen de termijn als bedoeld in sub a. dient bij de Gemeente te informeren of de in sub e. bedoelde ontheffing is verleend.

- g. Bij niet-nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel is koper aan de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van vijf en zeventig duizend euro (€ 75.000,00) per woning ineens.

***einde keuze**

Vestiging kwalitatieve verplichting

De gemeente en koper komen overeen dat de hiervoor onder "BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE BEST" opgenomen verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen rusten op het verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald, dat diegenen mede gebonden zijn, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.

Deze verplichtingen zullen als kwalitatieve verplichtingen notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.

Ten aanzien van het hiervoor onder 'Zelfbewoningsplicht met doorverkoopverbod voor betaalbare koopwoningen' bepaalde geldt dat de kwalitatieve verplichting door tijdsverloop eindigt zodra de in het betreffende artikel genoemde termijn van vijf jaar is verstreken.

Kettingbeding

- a. Koper is verplicht en verbindt zich tegenover de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om de hiervoor onder "BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE BEST" opgenomen verplichtingen en die niet bestaan in een dulden of niet-doen, alsmede het boetebeding, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het Verkochte alsmede bij de vestiging daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een hypotheekrecht, bij wijze van derdenbeding ten behoeve van de Gemeente aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een zakelijk recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente, voor elke Bouwkavel waarvoor de verplichtingen uit dit lid niet zijn opgenomen. De hoogte van de boete per Bouwkavel bedraagt tien procent (10%) van de Koopprijs als bedoeld in Artikel 2 gedeeld door het aantal Bouwkavels van het Verkochte.
- b. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid a. bepaald, verbindt de opvolgende verkrijger van de bouwkavel zich tegenover de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze zowel de in lid a. bedoelde verplichtingen als in dit lid opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende verkrijger neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete ter hoogte van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente.
- c. Het hiervoor onder 'Zelfbewoningsplicht met doorverkoopverbod voor betaalbare koopwoningen' bepaalde hoeft niet meer aan de opvolgende erfpachter/eigenaar te worden opgelegd zodra de in het betreffende artikel genoemde termijn van vijf jaar is verstreken."

[einde citaat]

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, verklaarde hij dat bij deze te doen en verklaarde koper een en ander bij deze te aanvaarden.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, verklaarde verkoper deze tevens voor die derden aan te nemen.

WONINGBORG

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

VOLMAGT(EN)

Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte, die is vastgehecht aan een akte van levering op tien juni tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. K. Nibbelke, destijds toegevoegd notaris te Oss, thans te Bernheze.

RECTIFICATIE

Verkoper en koper, voor zover deze niet verschenen is bij volmacht, verklaarden bij deze volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van PPH notarissen te Oss, Heesch en Geffen, om voor en namens partijen te compareren bij een akte van rectificatie van deze akte, of voor zover het koper betreft bij een akte van rectificatie van diens mede op heden op te maken hypotheekakte, indien zulks nuttig of nodig mocht blijken.

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, 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:

- koopovereenkomst, 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 *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