

MODEL LEVERING BOUWKAVEL HEIJACKERSTRAAT TE BEESEL

DL/20241130.02

Op @ verscheen voor mij, mr. Christiaan Johannes Gerardus Frons, notaris te Horst aan de Maas:

1. *medewerker notaris Kantoor* te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **WEDO DEVELOPMENT B.V.**, statutair gevestigd te Son en Breugel, met adres 5694 AE Son en Breugel, Sint Genovevastraat 41-a, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 89008006, en als zodanig deze vennootschap gezamenlijk rechtsgeldig vertegenwoordigend..
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid WeDo Development B.V. hierna te noemen "WeDo" of "verkoper";
 - b. *gegevens aannemer*
hierna ook te noemen "aannemer".
2. *Personalia koper(s)*
hierna te noemen: koper.

De comparanten verklaarden het navolgende:

A. VERKOOP EN LEVERING REGISTERGOED

WeDo heeft blijkens een met koper op *datum koopovereenkomst* aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht, die blijkens voormelde overeenkomst van WeDo heeft gekocht, op grond waarvan de comparante sub 1., handelend namens WeDo, levert aan de koper, die verklaart in eigendom te aanvaarden:

De bouwkaavel, genummerd @, gelegen te Beesel in bouwplan Heijackerstraat, kadastraal bekend gemeente Beesel sectie @ nummer @, ter grootte van circa @, waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend

hierna ook te noemen "het verkochte".

B. VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door WeDo in eigendom verkregen door de inschrijving in Register Hypotheken 4 ten kantore van de Landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @ in deel @ nummer @ van een afschrift van een akte van levering - houdende kwijting voor de koopsom - op @ verleden voor @.

C. GEBRUIK

Het verkochte zal door koper worden gebruikt als bouwkaavel voor de bouw van een woning.

D. KOOPSOM, KWIJTING

De tussen WeDo en koper overeengekomen koopsom bedraagt:

- voor wat betreft de grondkosten en grondgerelateerde voorbereidingskosten @ inclusief omzetbelasting,

- voor wat betreft de rentevergoeding over de grond- en grondgerelateerde voorbereidingskosten @ inclusief omzetbelasting; derhalve totaal inclusief omzetbelasting @ (hierna te noemen de koopsom). De aaneemsom zal door koper aan de aannemer worden voldaan op de in de aannemingsovereenkomst vermelde wijze en tijdstippen. De comparante sub 1., handelend namens WeDo, verklaarde de voormelde door de koper verschuldigde koopprijs inclusief omzetbelasting van laatstgenoemde te hebben ontvangen, zodat zij de koper deswege kwijting verleent. Vanaf de ondertekening van deze akte houdt de notaris het gestorte bedrag ten behoeve van WeDo. Zodra de notaris heeft vastgesteld dat dit hem - gezien het tussen de partijen overeengekomene - vrij staat, zal de notaris het gestorte bedrag uitbetalen aan WeDo of aan degene(n) die in haar plaats bevoegd is de koopsom of een deel daarvan te ontvangen. Uitbetaling aan WeDo vindt niet plaats, indien en voorzover op de koopsom ten laste van WeDo beslag is gelegd. Voormelde koopovereenkomst tussen WeDo en koper en aannemingsovereenkomst tussen de aannemer en de koper zijn, voor zover te dezen nog van belang, gesloten onder de volgende:

E. BEPALINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen en het kadastrale recht, voor zover betrekking hebbend op de gebruikelijke werkzaamheden, zijn voor rekening van WeDo.
2. WeDo handelt te dezer zake als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Wegens de levering van het verkochte is door koper omzetbelasting verschuldigd aangezien het onbebouwde grond betreft, die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat WeDo mitsdien terzake van deze levering omzetbelasting verschuldigd is en WeDo gerechtigd is deze aan koper in rekening te brengen.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. WeDo is verplicht een eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens de hierna te melden erfdienstbaarheden;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het verkochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. Het verkochte is ingemeten middels voorlopige grenzen. De oppervlakte op basis van de voorlopige grenzen kan afwijken van de in deze akte en de

koopovereenkomst vermelde oppervlakte. Koper kan geen rechten doen gelden aan deze voorlopige grenzen. De definitieve grens en oppervlakte zal door het Kadaster worden vastgesteld bij de verificatiemeting.

3. Door of vanwege de aannemer zal op voorschreven kavel een woning met aanhorigheden worden gesticht overeenkomstig de bedingen en bepalingen, als zijn vervat in de aannemingsovereenkomst.
4. De door de aannemer op het verkochte te bouwen woning maakt deel uit van een door @Bouwgarant geregistreerd project en door @Bouwgarant is ingeschreven onder registratienummer @. De comparante sub 1., handelend namens de aannemer, verklaart dat de aannemer terzake van die woning de verplichtingen uit de garantie- en waarborgregeling van @Woningborg zal nakomen.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

1. Koper kan het door hem gekochte, met de daarop gestichte opstallen, vrij van huur en aanspraken krachtens huurbescherming, ontruimd en ongevorderd in bezit en genot, aanvaarden, zodra die opstallen bewoonklaar worden opgeleverd, mits hij alsdan aan al zijn verplichtingen, voortvloeiende uit vorenbedoelde koop- en aannemingsovereenkomst en een eventuele meerwerkovereenkomst, heeft voldaan en het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend.
2. Vanaf heden komen de baten van het verkochte ten behoeve van koper en zijn ook de lasten voor zijn rekening.
3. Koper stelt het verkochte direct ter beschikking van de aannemer in het kader van de (af)bouw van de op het verkochte te realiseren woning met aanhorigheden. Tot de datum van bouwkundige oplevering rust het risico van de opstallen bij de aannemer.
4. Op de dag waarop koper de sleutel van de woning in ontvangst heeft genomen, danwel de woning in gebruik heeft genomen, gaan alle risico's van de opstallen waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op koper.

garantie van verkoper

Artikel 4

De comparant sub 1., handelend namens verkoper, garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. indien de koper het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur aanvaardt staat verkoper er voor in, dat de zaak thans geheel of voor dat gedeelte vrij is van huur en/of huurkoopovereenkomsten of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd.

bodemkwaliteit

Artikel 5

1. Het is WeDo niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het registergoed;
 - of anderszins;waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige,

chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.

2. Voor zover aan WeDo bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse opslagtanks aanwezig.
3. Door gemeente Beesel is een verkennend bodemonderzoek, waarvan de resultaten zijn verwerkt in een rapport de dato acht juli tweeduizend tweeëntwintig met kernmerk MiL22.050, met als conclusie dat er geen aanleiding is om een nader bodemonderzoek uit te voeren. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

bedingen ten behoeve van gemeente Beesel

Artikel 6

1. De koper verklaart bekend en akkoord te gaan met de voorwaarden en bepalingen, welke ter zake van de verkrijging in eigendom van het verkochte, door de gemeente Beesel zijn of zullen worden opgelegd en specifiek met onder andere de daarin vermelde kwalitatieve bedingen, beperkte rechten en de verkoopregulerende bepalingen en de door gemeente Beesel van toepassing verklaarde “Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Beesel 2023”. Koper verklaart een exemplaar van deze algemene verkoopvoorwaarden te hebben ontvangen.
2. In artikel 17 van gemelde algemene verkoopvoorwaarden is de volgende bepaling woordelijk opgenomen inzake zelfbewoning en antispeculatie:
 1. *De koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet te vervreemden of aan derden in gebruik te geven, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden en op straffe van een boete zoals bepaald in artikel 22.*
 2. *Het college kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Zij kunnen aan de ontheffing nadere voorwaarden verbinden. De ontheffing wordt in ieder geval verleend in de volgende gevallen:*
 - a. *ontbinding van het huwelijk van Koper;*
 - b. *ontbinding van een bij de gemeente geregistreerd partnerschap of van een bij de notaris vastgelegde samenlevingsovereenkomst van Koper;*
 - c. *overlijden van Koper of diens echtgeno(o)t(e), geregistreerd partner of degene met wie een samenlevingsovereenkomst bestaat;*
 - d. *verhuizing die noodzakelijk is als gevolg van de gezondheid van de Koper of een van de gezinsleden;*
 - e. *Koper of diens partner is verplicht te verhuizen gelet op zijn/haar beroep;*
 3. *Het anti-speculatiebeding eindigt nadat de Koper de desbetreffende woning*

gedurende 3 achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd welke de koper als bewoner op het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen bij de gemeente is ingeschreven.

4. *Koper is verplicht om op het moment dat Koper de woning binnen deze termijn verkoopt en levert aan een ander, het anti-speculatiebeding door te leggen aan de nieuwe koper/eigenaar. Deze verplichting wordt daarom als een kettingbeding in de leveringsakte opgenomen. Wanneer Koper of zijn rechtsopvolger (nieuwe koper/eigenaar) deze verplichting niet doorlegt aan de nieuwe koper/eigenaar dan is hij een direct opeisbare boete aan Verkoper verschuldigd conform het bepaalde in artikel 22.*

Alleen bij kavels 5 tm 8:

4. In artikel 19 van de algemene verkoopvoorwaarden is woordelijk bepaald:
 1. *De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.*
 2. *De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
 3. *Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.*
 4. *De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke het college dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
 5. *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.

6. *De koper doet ten behoeve van de gemeente Beesel, afstand van zijn rechten om op gezamenlijke kosten het verkochte af te palen of af te sluiten, als bedoeld in de artikelen 5:46 en 5:49 van het Burgerlijk Wetboek.*
 5. Bij niet-nakoming, niet-tijdige nakoming of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde in de leden 1 tot en met 3@4 van dit artikel is koper, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling gestelde redelijke termijn, aan WeDo casu quo gemeente Beesel een onmiddellijk opeisbare boete van verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) per overtreding.
 6. Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) verplicht(en) zich medewerking te verlenen aan het vestigen van een of meer opstalrecht(en) en/of overige erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen (zakelijke rechten) op het verkochte ten behoeve van, de gemeente Beesel en/of één of meer netbeheerders dan wel leveranciers van gas, water en elektriciteit, inhoudende het recht om kabels en leidingen (met toebehoren) te leggen, te hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen en al hetgeen verder voor het beheer daarvan nodig is. Bij de vestiging van het/(de) opstalrecht(en) zullen de algemene voorwaarden van de betreffende netbeheerder(s) dan wel leverancier(s) van toepassing worden verklaard. Voorts zal, voor zover vereist, ten behoeve van het in opstal uitgegeven gedeelte als heersend erf en ten laste van het resterende deel van het verkochte als dienend erf een erfdienstbaarheid worden gevestigd die de benodigde toegang regelt. Een en ander zal in een notariële akte nader worden uitgewerkt. De koper verleent hierbij een onherroepelijke volmacht tot vestiging van voormelde zakelijke rechten door de notaris.
 7. De koper verklaart bekend en akkoord te zijn met diens verplichting tot het (in eigen beheer) laten aanleggen (voor zover de aannemer dit niet doet) en voorts zelf instandhouden van een parkeervoorziening op eigen terrein, de erfafscheiding (hekwerk en/of haag) en de (ondergrondse) hemelwaterinfiltratie zoals indicatief op de verkoopdocumentatie aangegeven. De parkeerplaatsen en het aantal door koper te realiseren parkeerplaatsen zijn weergegeven op de aan de koopovereenkomst gehechte situatietekening. Indien de parkeerplaatsen langs elkaar zijn getekend dienen deze ook als zodanig te worden gerealiseerd.
 8. Daarnaast worden in het plan enkele natuurinclusieve voorzieningen verwerkt ten behoeve van nestvoorzieningen voor bijvoorbeeld vogels, vleermuizen en/of insecten. Dit betekent dat bij bouwnummers @ een nestvoorziening tegen de (zij)gevel wordt gemaakt.
- alleen bij kavels 5 t/m 8*
9. De koper en/of diens rechtverkrijgenden zijn jegens de gemeente Beesel verplicht het achterpad, dat grenst aan het verkochte, ongewijzigd in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen. Het achterpad is weergegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

Einde tekst alleen bij kavels 5 tm 8

aanvullende algemene bepalingen

Artikel 7

1. Koper en/of diens rechtverkrijgenden verklaren dat men geen zienswijze indient, bezwaren maakt en/of planschade claimt ten aanzien van de totale woningbouwontwikkeling “4 Levensloopbestendige woningen en 5 rijwoningen te Beesel”, zoals in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen.
2. De koper en/of diens rechtverkrijgenden zijn ermee bekend dat per woning binnen het bestemmingsplan aanpassings- en uitbreidingkeuzes/opties, zoals op-, aan- en/of uitbouwen, mogelijk zijn. De door de koper en/of diens rechtverkrijgenden gemaakte keuze(s) hebben consequenties voor de aangrenzende woning(en). Aanzicht(en) en/of aansluitingen zullen hierbij wijzigen. De koper en/of diens rechtverkrijgenden zijn bekend met dit systeem en aanvaarden uitdrukkelijk de procedure en realisatie van de gekozen aanpassings- en uitbreidingskeuzes van de toekomstige burens en omliggende bouwkavels/woningen in het project en zullen na de oplevering ontstane situaties onderling van elkaar dulden, een en ander zoals in deze akte middels kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden wordt vastgelegd.
3. Koper is zich ervan bewust dat hij in, om en op het verkochte niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 6:162 van het Burgerlijk Wetboek onrechtmatig is, aan eigenaars van andere (naburige) ervan hinder mag toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, zulks in de ruimste zin des woords en zoals neergelegd in artikel 5:37 van het Burgerlijk Wetboek.
4. De koper en/of diens rechtverkrijgenden verklaren ermee bekend te zijn dat gedurende de bouwperiode van het gehele plan er (zand/puin)bouwwegen zullen liggen en dat de infrastructuur pas wordt aangebracht tijdens of na de realisatie van de woning.
5. De koper verplicht zich ter bestendiging van de situatie waarin het verkochte zich zal bevinden na uitvoering van het onderhavige bouwplan ten opzichte van de naburige percelen jegens de gemeente Beesel, WeDo en de huidige en toekomstige gerechtigden van naburige percelen te zullen dulden het navolgende, hetgeen door de comparanten sub 1., handelend in hun aldaar gemelde hoedanigheden en als mondeling gevolmachtigde van de overige gerechtigden, wordt aanvaard:
 - overbouw: opstallen en de daarbij behorende fundering(en), leidingen en kabels, afvoeren en goten en dergelijke, geprojecteerd op de naastgelegen percelen, (gedeeltelijk) in, op of boven het hierbij door koper gekochte perceel aangebracht, zullen door de koper worden geduld.
In geval van een uitbouw welke door de aannemer in opdracht van koper op het verkochte (als meerwerk) wordt uitgevoerd en gelijktijdig, bij de realisering van deze uitbouw, op het/de naastgelegen percelen eveneens een uitbouw door de aannemer wordt gerealiseerd, wordt de gehele muur van de uitbouw, aan de zijde(n) waarop het/de naastgelegen perceel/percelen eveneens door de aannemer een uitbouw wordt gerealiseerd, op de kadastrale grens geplaatst, zodanig dat het binnenspouwblad van de uitbouw in een rechte lijn ten opzichte van de standaard binnenruimte van de woning waaraan de uitbouw wordt gerealiseerd, wordt doorgezet. De kosten van het

reinigen, herstellen en vernieuwen van deze muur zijn voor rekening van de koper en de eigenaar/eigenaren die eveneens mandelig eigenaar is/zijn van deze muur.

In geval van een uitbouw welke door de aannemer in opdracht van de verkrijger op het verkochte (als meerwerk) wordt uitgevoerd en gelijktijdig, bij de realisering van deze uitbouw, op het/de naastgelegen perceel/percelen geen uitbouw wordt gerealiseerd, wordt de muur van de uitbouw (gedeeltelijk) op het/de naastgelegen perceel/percelen geplaatst, zodanig dat het binnenspouwblad van de uitbouw in een rechte lijn ten opzichte van de standaard binnenruimte van de woning waaraan de uitbouw wordt gerealiseerd, wordt doorgezet. De kosten van het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze muren zijn voor rekening van de koper. De verkrijgers van het/de naastgelegen perceel/percelen verleent/verlenen reeds nu voor alsdan zijn/hun toestemming aan koper om, indien noodzakelijk via diens perceel de muur(en) van voornoemde uitbouw te reinigen, te herstellen en te vernieuwen. Indien de verkrijger(s) van het/de naastgelegen perceel/percelen van het verkochte na oplevering een uitbouw op zijn/hun perceel/percelen wil(len) realiseren, dan verleent verkrijger van de uitbouw reeds nu voor alsdan toestemming om voornoemde muren te gebruiken voor deze nieuw te realiseren uitbouw (inbalking en verankering). De kosten van het reinigen, herstellen of vernieuwen van de betreffende muren komen alsdan, ieder voor een gelijk deel, voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen.

- inbalking en verankering;
- hemelwaterinfiltratie zoals opgegeven door gemeente Beesel;
- erfafscheiding;
- het gezamenlijk gebruik en het over en weer dulden – na realisatie van de woningen – aanwezige hemelwaterafvoeren en de afvoer van hemelwater via elkaars (naburige) daken.

6. De ten laste van de koper en/of diens rechtverkrijgenden komende verplichtingen zijn ondeelbaar. Indien het verkochte door meer dan één persoon gezamenlijk is aangekocht, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen.
7. Verkoper heeft koper en/of diens rechtverkrijgenden erop geattendeerd dat de weergave van de openbare ruimte / infrastructuur mag en kan afwijken van de weergave/indeling/impressies/etcetera zoals vermeld in/op bijvoorbeeld een flyer, een omslagmap, de projectwebsite, een leaflet, een gevelsteen monsterbord, een banner, het kavelpaspoort en/of ander reclamemateriaal. Aan dergelijk reclamemateriaal kan de koper en/of diens rechtverkrijgenden geen enkel recht ontlelen.
8. Koper en/of diens rechtverkrijgenden kunnen geen rechten ontlelen aan hetgeen in de omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken is bepaald en/of opgenomen.

kwalitatief- en kettingbeding

Artikel 8

1. Het hiervoor in de artikelen 6 en 7 bepaalde en het in het onderhavige artikel bepaalde, wordt voor zover het een dulden of niet-doen betreft bij deze door koper tevens aan de gemeente Beesel en verkoper en waar van toepassing de huidige en toekomstige gerechtigden van naburige percelen (hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen, de gerechtigde), toegekend als kwalitatieve verbintenis, rustende op het hierbij aan koper verkochte en ten behoeve van de gerechtigde, zulks in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting is zodanig gevestigd, dat het bij overgang van de eigendom van het aan koper verkochte daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het aan koper verkochte verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van het aan koper verkochte zullen verkrijgen.

Voor zover gemelde verplichtingen niet een dulden of niet-doen betreft of de verplichtingen niet van rechtswege (kwalitatief) overgaan bij overgang of overdracht van het erf geldt het volgende.

2. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gerechtigde, waarvoor de comparante sub 1. dit als schriftelijk gevolmachtigde van verkoper en mondeling gevolmachtigde van gemeente Beesel aanvaardt, de in de artikelen 6 en 7 van deze akte en in dit artikel omschreven verplichtingen bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde of niet-goederenrechtelijke gebruiker ten behoeve van de gerechtigde op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en, in verband daarmee, om deze verplichtingen in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de koper door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete, zoals van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) behoeve van de gerechtigde, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de eigenaar te vorderen.

Het hiervoor bepaalde geldt slechts indien en voorzover de hierbedoelde verplichtingen niet van rechtswege door de overgang van het verkochte op de nieuwe verkrijger overgaan.

Degenen die gehouden zijn de uit dit artikel voortvloeiende verplichtingen na te komen zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie), zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

3. Op gelijke wijze als hiervoor vermeld verbindt de verkrijger zich jegens de gerechtigde tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in dit artikel zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gerechtigde het beding aan.

wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Artikel 9

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, zijn per heden geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de Basisregistratie Kadaster.

De comparante sub 1., handelend namens verkoper, verklaart dat verkoper geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Inschrijvingen in de registers na de ondertekening van de akte zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

F. OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar de akte waarbij verkoper het verkochte in eigendom verkreeg, waarin woordelijk is bepaald:

@

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

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

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

G. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

De comparanten sub 1. en sub 2. verklaren dat WeDo en koper zijn overeengekomen een erfdienstbaarheid als hierna omschreven te vestigen op de navolgende percelen: ten behoeve en ten laste van het perceel gemeente Beesel sectie @ nummer @, zoals op de genoemde aan deze akte te hechten situatietekening schetsmatig met kavel @ is aangeduid en ten behoeve en ten laste van het hierbij verkochte perceel gemeente Beesel sectie @ nummer @ (kavel @), alle percelen hierna ook te noemen heersend erf en dienstbaar erf.

Ter uitvoering van deze overeenkomst verklaren de comparanten sub 2. en de comparante sub 1, deze laatste handelend als gemeld, bij deze te vestigen de navolgende erfdienstbaarheid:

De verkrijger van het bij deze verkochte, enerzijds, en de eigenaar van het gemelde perceel gemeente Beesel sectie @ nummer @ (aangeduid als kavel @) anderzijds, zullen te allen tijde - voor zoveel nodig over en weer - ten behoeve van die percelen het recht hebben op en ten laste van die percelen moeten gedogen de voortdurende van de toestanden, waarin die percelen met opstallen ten opzichte van elkander bij de bouw zijn gesteld, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van funderingen, ondergrondse en bovengrondse leidingen en van schoorsteenkanalen, de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën door rioleringswerken als anderszins eventuele

inbalking, inankering en overbouwing, toevoer van licht en lucht en het hebben van uitzicht - zijnde daaronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen alsmede het recht om de tot behoud van een en ander strekkende onderhouds, herstel en reparatiewerkzaamheden te allen tijde te verrichten en de verplichting tot het gedogen daarvan, zullende deze erfdienstbaarheid niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der erven.

De comparanten sub 1. en 2., die sub 1. handelende als gemeld, verklaarden nog de vestiging van de erfdienstbaarheid voor zoveel nodig te aanvaarden.

Alleen bij kavels 5 tm 8

Erfdienstbaarheid van overpad

Partijen zijn overeengekomen casu quo komen te dezen overeen om te vestigen de na te melden erfdienstbaarheid ten behoeve en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Beesel sectie @ nummers @, hierna alle percelen zowel te noemen: het heersend erf als het dienend erf, en tevens ten behoeve van het perceel gemeente Beesel sectie A nummer @ als heersend erf, welke erfdienstbaarheid te dezen wordt gevestigd.

Artikel 1

Omschrijving erfdienstbaarheid

De erfdienstbaarheid van pad om - uitsluitend voor particulier gebruik - ten behoeve van het heersend erf te komen van en te gaan naar de openbare weg, over het aan te leggen pad, hierna te noemen: "het pad", zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening.

Artikel 2

Bepalingen

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 (en het dienende erf) mogen het pad uitsluitend gebruiken:
 - als voetpad voor mens en dier;
 - met (motor-)(brom-)(snor-)fietsen en alle andere niet-motorische vervoermiddelen 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 pad gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken zodanig op het pad te plaatsen dat het voormelde gebruik door de overige eigenaren niet meer 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 pad bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen. Het op gebruikelijke wijze parkeren van een personenauto op de oprit is uiteraard wel toegestaan.
- d. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of (verandering van aard of

bestemming van het heersende erf) blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.

- e. De eigenaar van het heersende erf is verplicht het pad voor gemeenschappelijke rekening te verharderen (voor zover dit door de aannemer niet is gedaan) en te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van het pad.

Einde tekst alleen bij kavels 5 tm 9

H. VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

Tevens verklaarden de comparanten volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om voor en namens hen comparanten, in hun gemelde hoedanigheid, eventuele herstellingen en onvolledigheden en onjuistheden, welke achteraf mochten blijken in deze akte en in eventuele andere akten (waaronder met name begrepen akten ter vestiging van beperkt (zekerheids)rechten) voor te komen, hieronder met name ook begrepen onvolledigheden en onjuistheden in de kadastrale omschrijvingen en opgaven van grootten, bij notariële akte te effectueren.

I. ONTBINDENDE EN OPSCHORTENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

De comparante sub 1., handelend namens WeDo, verklaart afstand te doen van de opschortende voorwaarden als bedoeld in artikel 11 van de koopovereenkomst. Alle ontbindende en opschortende voorwaarden zijn hiermee vervallen, zodat geen van partijen zich nog op ontbinding of opschorting van de overeenkomst kan beroepen, behoudens als hierna vermeld.

Indien De aannemer niet tijdig start met de bouw, zoals vermeld in de bij de aannemingsovereenkomst behorende algemene voorwaarden en de email van WeDo de dato @ en koper op grond daarvan met beroep op - en na voldoening aan de formaliteiten als bedoeld in de hiervoor genoemde algemene voorwaarden de koop- en aannemingsovereenkomsten ontbindt, zal het verkochte door de (huidige) koper aan de (huidige) verkoper en voor rekening van (de huidige) verkoper in eigendom teruggeleverd worden.

J. KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koop- en aannemingsovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

K. VOLMACHTEN

Van voormelde volmacht van WeDo blijkt uit een onderhandse volmacht, die is gehecht aan een op @ voor mij, notaris, verleden akte van levering en van voormelde volmacht van de aannemer blijkt uit een onderhandse volmacht, die is gehecht aan een op @ voor mij, notaris, verleden akte van levering.

L. VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van de notaris werkzame personen om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op

het verkochte.

M. BEROEP OP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Ter berekening van de krachtens onderhavige levering verschuldigde overdrachtsbelasting verklaarde partijen een beroep te doen op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, daar de levering van het verkochte belast is met omzetbelasting en het verkochte nimmer als bedrijfsmiddel is gebruikt.

N. AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte worden gehecht:

- de tussen WeDo en koper gesloten koopovereenkomst met bijbehorende bijlagen;
- de tussen De aannemer en koper gesloten aannemingsovereenkomst;
- een situatietekening;
- een kadastrale tekening.

O. WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Partijen geven bij deze voorts volmacht aan de notaris, bewaarder van deze minuut, om namens hen eventuele bezwaarschriften bij de Belastingdienst in te dienen en in voorkomende gevallen gelden namens hen te innen.

P. SLOT AKTE

De verschenen personen, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden @ op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om