

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
Molendel te Gameren
bn 91 – vrije kavel

kenmerk: 116417KNi
versie: 04-04-2025

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:

1. *
 - a. te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V., gevestigd te Geffen, kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 16038747;
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Aalsburg Projectontwikkeling B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te 5236 XL 's-Hertogenbosch, Kasteeldreef 36, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 83057048;

te dezen handelend in hun hoedanigheid van enige vennoten in de vennootschap onder firma **VOF Molendel Gameren**, gedomicilieerd te 5223 MD, 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 89322118 en als zodanig die vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend en verbindend, hierna ook genoemd: "verkoper";

2. [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 woning in het plan "Molendel", ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode] Gameren, *[adres], **kadastraal bekend** gemeente Kerkwijk,

sectie P, nummer * groot * vierkante meter (* m²) waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
hierna aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: € *.

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**KOOPPRIJS VOOR DE BOUWKAVEL EN BETALING**Koopprijs

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

***Opnemen bij contracten getekend na rente-datum**Vergoeding

Ook moet koper op grond van artikel 1 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 hypotheken, 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. *, notaris te *. 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.

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 in deze akte 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 inschrijfbare 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

Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de in deze akte vermelde maat of grootte van het Verkochte geeft *geen recht op vergoeding.

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

De aflevering van het verkochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het verkochte voor rekening en risico van koper.

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 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 verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper 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. Bodemonderzoek/grondafvoer

- a. Voor zover aan Verkoper bekend, is de bodem en het grondwater van het verkochte niet zodanig verontreinigd dat de beoogde woonbestemming belemmerd wordt of dat zich in de bodem stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn voor de gezondheid van mens, dier en/of planten. *Hiernaar is onderzoek verricht en de resultaten van dat onderzoek zijn vastgelegd in een rapportage welke bij de makelaar voor Koper ter inzage ligt.
- b. In het geval van grondafvoer van het verkochte wijst Verkoper de Koper erop 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. Er wordt door Verkoper geen (tijdelijk) gronddepot beschikbaar gesteld in het plangebied. Indien Verkoper en/of de gemeente dit wenst dient Koper aan te kunnen tonen waar afgevoerde grond naar toe is afgevoerd een en ander conform de bepalingen zoals opgenomen in het Bouwstoffenbesluit.

BIJZONDERE BEPALING UIT DE KOOPOVEREENKOMST

In gemelde koopovereenkomst tussen verkoper en koper is in artikel 11 woordelijk bepaald:
[begin citaat]

“Verplichtingen van Koper

Artikel 11

1. ***Jegens Verkoper in verband met de aanvraag omgevingsvergunning en de bouwrealisatie:***
Mede in relatie tot de planning van Verkoper voor onder meer de projectmatige bouw van woningen binnen het plangebied en in samenhang daarmee voor het woonrijp maken van het plangebied worden de navolgende verplichtingen aan Koper opgelegd:
 - a) *Koper is verplicht om uiterlijk op 6 maanden na datum van deze overeenkomst of zoveel eerder als Koper wenst bij de gemeente waarin het verkochte is gelegen een complete, ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor de bouw van een woonhuis met verder aanbehoren op het verkochte en deze vergunningaanvraag te handhaven. Het maken van bouwplannen en het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning geschiedt geheel voor rekening en risico van Koper, zonder dat hij ter zake enige aanspraak jegens Verkoper geldend zal kunnen maken. De aan de gemeente en/of nutsbedrijven verschuldigde leges of andere bijdragen komen geheel voor rekening van Koper.*
 - b) *Bij bedoelde aanvraag omgevingsvergunning zal Koper het vigerende Bouwbesluit, het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan en het (daarvan deeluitmakende) beeldkwaliteitsplan verplicht in acht moeten nemen.*
 - c) *Koper is verplicht Verkoper terstond schriftelijk te informeren zodra hij bedoelde aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend en Koper verleent hierbij aan Verkoper onherroepelijke volmacht om ter zake bij de gemeente Zaltbommel informatie in te winnen.*
 - d) *Het is Koper niet toegestaan om met (voorbereidingen van) bouwwerkzaamheden op het verkochte aan te vangen voordat de in artikel 2 bedoelde levering van het verkochte heeft plaatsgevonden en zonder dat de omgevingsvergunning door de gemeente is verleend. Het niet onherroepelijk worden van deze vergunning komt voor rekening en risico van Koper.*
 - e) *Koper is verplicht met de bouw van de woning met verder aanbehoren aan te vangen uiterlijk acht (8) weken nadat de omgevingsvergunning voor bedoelde bebouwing onherroepelijk is geworden en de bouwwerkzaamheden na de aanvang regelmatig voort te zetten.*
 - f) *Koper is verplicht om er zorg voor te dragen dat na tien (10) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden op het verkochte, er geen zwaar bouwverkeer en/of groot materiaal en materieel meer voor zijn bouwwerkzaamheden en/of tuinaanleg over de bouwwegen dan wel de reeds aangelegde definitieve bestrating binnen het plangebied nodig zal zijn.*
 - g) *Koper is verplicht de bouw van het woonhuis met verder aanbehoren conform de verleende omgevingsvergunning te voltooien uiterlijk zestien (16) maanden nadat de hem verleende omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.*
 - h) *Koper is verplicht om voorzieningen te treffen om bouwketen, bouw materiaal, afval, grondoverschot etc. te plaatsen, op te slaan of te deponeren uitsluitend op het door hem*

gekochte perceel/het verkochte. Het is Koper niet toegestaan deze zaken (tijdelijk) in het (toekomstige) openbaar gebied of (een) andere bouwkavel(s) te plaatsen, op te slaan of te deponeren.

- i) Koper is ermee bekend en dient de gedogen dat op de erfgrans van het verkochte door Verkoper een keerwand (zoals aangeven op de situatietekening) zal worden geplaatst en dat deze in stand wordt gehouden. Koper is verplicht bij verkoop/levering van het verkochte deze verplichting als kettingbeding op de te leggen aan diens rechtsopvolger. Deze bepaling zal opgenomen worden in de akte van levering van het verkochte.*
- j) Bij niet nakoming van één of meer van voormelde verplichtingen verbeurt Koper jegens Verkoper een terstond opeisbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000) voor elke overtreding, onverminderd het recht van Verkoper tot het vorderen van aanvullende schadevergoeding en het vorderen van nakoming. Deze bepaling zal opgenomen worden in de akte van levering van het verkochte.*
- k) Koper gaat akkoord dat in de tussenliggende periode van eerste bewoning van zijn woonhuis en oplevering van de omliggende nog te realiseren projectmatige woningen de voorliggende openbare inrichting nog niet definitief woonrijp wordt aangelegd maar ontsluiting voor zijn woning op een acceptabele tijdelijke wijze zal geschieden. Het is aan Verkoper te bepalen wat acceptabel zal zijn voor deze periode.*
- l) Koper dient te gedogen dat het verkochte gedurende de periode dat Verkoper het plangebied woonrijp maakt enige tijd in beperkte mate of niet bereikbaar zal zijn. Verkoper streeft er naar bedoelde periode te minimaliseren en zal Koper tijdig voorafgaand aan het uitvoeren van bedoelde werkzaamheden daarover informeren.*
- m) Koper is zelf verantwoordelijk voor de wijze van bouwuitvoering, óók in relatie tot mogelijke schade aan omliggende bebouwing.*

2. Jegens de gemeente:

- a) In verband met het aan te leggen gescheiden rioolstelsel en de afvoer van (hemel)water direct naar open water in de omliggende watergangen, is het Koper niet toegestaan om in het openbaar gebied of op het verkochte activiteiten te verrichten waardoor vuil water rechtstreeks of via het rioolstelsel naar open water zal worden afgevoerd.
De vuil-waterriolering van de woning dient aangesloten te worden op de vuil-waterriolering in openbaar gebied.
Het hemelwater wordt in het openbaar gebied bovengronds afgevoerd. Door Koper dient hiervoor een zichtbare overstortvoorziening op eigen terrein (nabij de erfgrans) gerealiseerd te worden.*
- b) Koper moet gedogen dat lichtmasten, voedingskabels, verkeersborden, routeaanduidingen, straat- en naamborden, kabels en leidingen en het stellen van trottoirkolken en trottoirbanden in beton op granulaatfundatie, riolering/persleiding, nutsvoorzieningen etc. in/op het verkochte en/of de daarop de realiseren bebouwing worden aangebracht, gehandhaafd, onderhouden en zo nodig vernieuwd.*
- c) De Koper moet voor zijn rekening voorafgaande aan de gereedmelding van de bouw van de woning, een erfafscheiding realiseren op de zijerfgrans welke grenst aan openbaar gebied en deze in stand te houden. De erfafscheiding dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan.*
- d) Het is de Koper verboden om een ontsluiting van het verkochte op de eventueel achter en/of naast het verkochte gelegen percelen te creëren en ook om tijdens de bouw van de woning gebruik te maken van de eventueel achter/naast het verkochte gelegen percelen.*
- e) Koper is jegens de gemeente verplicht om tenminste twee (2) parkeerplaats(en) voor (een) personenauto('s) op het verkochte aan te leggen, in stand te houden en te benutten voor het parkeren van de personenauto's welke bij hem en/of bij anderen die in het op het verkochte te realiseren woonhuis wonen of verblijven, in gebruik zijn. De eventueel op het verkochte te realiseren garage(s) zal/zullen niet gelden als parkeerplaats zoals hiervoor bedoeld. De betreffende parkeerplaatsen dienen te voldoen aan de normen zoals door de gemeente daaraan worden gesteld.*
- f) Koper moet het bouwverkeer afwikkelen via de bouwroute zoals aangegeven op de tekening (Bijlage 3).*

g) *Het woonhuis wordt gerealiseerd met in achtneming van het beeldkwaliteitsplan dat door de gemeente is opgesteld.*

Vorenstaande bepalingen in lid 2 zullen in de leveringsakte betreffende het verkochte worden opgenomen als verplichtingen van Koper en diens rechtsopvolgers jegens de gemeente Zaltbommel en/of nutsbedrijven middels erfdienstbaarheid dan wel kwalitatieve verplichting dan wel kettingbeding, één en ander zoals door de notaris (in overleg met de gemeente en/of nutsbedrijven) te bepalen. Overtreding van één of meer van bedoelde verplichtingen zal worden bestraft met een terstond ten behoeve van de gemeente opeisbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000) per geval, zoals door de notaris in de leveringsakte nader uit te werken."

[einde citaat]

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden partijen thans over te gaan tot de vestiging van het hiervoor bedoelde kettingbeding in het uit de koopovereenkomst aangehaalde artikel 11.

Kettingbeding met boete

1. Hierbij wordt door verkoper (als vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente Zaltbommel) aan de koper de verplichting opgelegd, welke verplichting door koper wordt aanvaard, om alle verplichtingen, die voor hem uit het aangehaalde artikel voortvloeien, bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en om die verplichtingen in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een beperkt recht op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
2. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid 1 bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel de in lid 1 bedoelde verplichtingen als de in lid 1 en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger of beperkt gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

VOLMACHT(EN)

Van de volmacht van verkoper blijkt uit:

- enerzijds een notariële akte verleden op zeventien juni tweeduizend vierentwintig voor mr. A.G. Ekelmans, notaris te Oss. Van de in die volmacht vereiste nadere schriftelijke goedkeuring op de akte, blijkt uit een document dat is vastgehecht aan een akte van levering op * verleden voor mr. *, notaris te *Oss, en
- anderzijds een onderhandse akte, die tevens is vastgehecht aan voormelde akte van levering.

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.

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 bij deze de verkoper machtigt 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.

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 overeenkomsten 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