

CONCEPT d.d. 04-11-2024

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**Achter de Schans te Werkendam****Fase 2b: bn 225 t/m 235 en 280 t/m 287**

kenmerk: *

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. *

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";

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 koopwoning in het plan "Achter de Schans", ook bekend als kavel *, gelegen te *[postcode] Werkendam, Klipper / Zalmschouw

*[huisnummer], **kadastraal bekend** gemeente Werkendam, sectie R, nummer * groot * vierkante meter (* m²) *eventueel: waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend*

hierna aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: € *.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Verkoper en koper zijn overeengekomen erfdienstbaarheden te vestigen zoals hierna omschreven. Ter uitvoering van de overeenkomst worden hierbij gevestigd ten behoeve van

CONCEPT d.d. 04-11-2024

de percelen, kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R, nummers * tot en met *, en ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R, nummers * tot en met * de navolgende erfdienstbaarheden: 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.

EINDE KADASTERDEEL

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 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. *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: Van Wanrooij Bouwbedrijf B.V., gevestigd te Geffen en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17226949, 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;

CONCEPT d.d. 04-11-2024

- niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken 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 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
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
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 opstellen 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

CONCEPT d.d. 04-11-2024

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 (en voorbereidende kosten en werkzaamheden) 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 de te verkopen onroerende zaak, zijn is twee bodemonderzoeken uitgevoerd, te weten:

- Actualiserend bodemonderzoek De Lange Wiep te Werkendam, uitgevoerd door Agel Adviseert de dato negenentwintig november tweeduizend eenentwintig (29 november 2021), projectnummer 20210349;
- Verkennend bodemonderzoek Schans ong te Werkendam, uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek BV de dato acht april tweeduizend negentien (8 april 2019), projectnummer 819.7345.

in welke rapporten de toestand van de bodem wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de bodem in onaanvaardbare mate stoffen bevinden die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn voor de bestemming wonen.

Koper heeft recht op inzage van deze rapporten.

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

b. In het geval van grondafvoer van het verkochte na oplevering wijst de 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.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

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

erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand

***opnemen bij bn 225 t/m 235**

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 225 tot en met 235, toekomstige adressen Klipper 8

CONCEPT d.d. 04-11-2024

tot en met 18, kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdiensbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 280 t/m 287**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

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

erfdienstbaarheden bestendiging bestaande toestand

Hiervoor in deze akte zijn met betrekking tot de aldaar genoemde kadastrale percelen erfdiensbaarheden gevestigd en aanvaard, onderling over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels met nummers 280 tot en met 287, toekomstige adressen en Zalmschouw 1 tot en met 15 (even nummers), kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdiensbaarheden vindt hier plaats.

***altijd opnemen**

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

De erfdiensbaarheden 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 burencrecht.

Meer in het bijzonder betreft het ten deze:

- a. de erfdiensbaarheden 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 erfdiensbaarheid 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.

CONCEPT d.d. 04-11-2024

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 225 t/m 229**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 225 tot en met 229, toekomstige adressen Klipper 14 tot en met 18, een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinten 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 225 tot en met **228**, kadastraal bekend gemeente Werkendam sectie R nummers *, en ten **laste** van de bouwkavels met nummers 225 tot en met **229**, kadastraal bekend gemeente Werkendam sectie R nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 231 t/m 235**

erfdienstbaarheid van overpad

Partijen verklaarden dat ten behoeve van de in het onderhavige plan te bouwen woningen met bouwnummers 231 tot en met 235, toekomstige adressen Klipper 8 tot en met 12, een brandgang (achterom) aangelegd zal worden, waarmee vanaf de openbare weg, de achtertuinten 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 en ten laste van de bouwkavels met nummers 231 tot en met 235, kadastraal bekend gemeente Werkendam sectie R nummers *, alles voor zover niet al eerder overgedragen. De omschrijving van deze erfdienstbaarheden vindt hier plaats.

***opnemen bij bn 225 t/m 229 en 231 t/m 235**

Gevestigd en aanvaard is de erfdienstbaarheid van overpad om daarover te gaan van en naar de openbare weg, naar en van de achtertuinten 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 strook grond, deel uitmakende van de aan die brandgang gelegen percelen, moet worden bestemd als brandgang, tevens dienende als in- en uitgang van de hiervoor gemelde aan die brandgang gelegen percelen;

CONCEPT d.d. 04-11-2024

- dat de brandgang niet mag worden bebouwd of dat de brandgang niet zodanig mag worden gebruikt dat de bestemming tot brandgang en/of de in- en uitgang onmogelijk wordt gemaakt. Hierbij is het met name verboden:
 - op de brandgang goederen op te slaan of rommel achter te laten;
 - op 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 met kolken aangelegd wordt en in stand gehouden moet worden, welk onderhoud en vervanging voor de gezamenlijke eigenaren is. Op deze aanvoer kunnen bijvoorbeeld vanuit de aanliggende bouwkevels 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 over 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 bezorgt aan de aanwonenden.

***bij allemaal**

BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE ALTENA

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

[begin citaat]

"Op onderhavige verkoop en levering zijn de "Algemene verkoopvoorwaarden bouwgrond woningen gemeente Altena 2020" (hierna: AVV) van toepassing.

(tussen haken wordt telkens verwezen naar de betreffende artikelen in gemelde algemene verkoopvoorwaarden, dan wel gemelde koopovereenkomst (hierna: KO))

Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop (3.5 AVV)

- a. *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 aan derden te zullen doorverkopen of in economische eigendom over te dragen, in erfpacht of opstal uit te geven noch anderszins met beperkte genotsrechten te bezwaren, een en ander behoudens het hieronder vermelde. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.*
- b. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:*
 1. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
 2. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek);*
 3. *schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.*
- c. *Het bepaalde in lid a en b vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende drie jaar achtereenvolgend heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de gemeentelijke Basis Registratie Personen (BRP) is ingeschreven.*
- d. *(Namens) burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:*
 1. *verandering van werkring van de wederpartij of diens partner op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
 2. *overlijden van de koper of een van zijn gezinsleden;*
 3. *ontbinding van het huwelijk of van het geregistreerd partnerschap van de wederpartij door echtscheiding of ontbinding van het samenlevingscontract;*
 4. *verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door gezondheid van de koper of van een van zijn gezinsleden.*

CONCEPT d.d. 04-11-2024

(...)

Erfafscheiding (3.14 AVV en 14 KO)

De stedenbouwkundige opzet voorziet in het aanbrengen van erfafscheidingen.

De koper verbindt zich jegens de gemeente Altena te gedogen dat ten behoeve van de gemeente op de onderhavige verkochte bouwka­vel deze erfafscheidingen ter plaatse van de voor- achter- casu quo zijtuin wordt opgericht. Koper is verplicht deze betreffende erfafscheidingen te plaatsen, te gedogen, in behoorlijke staat te onderhouden en zo nodig te vervangen, een en ander op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente Altena.

De erfafscheiding dienen als zodanig in stand te worden gehouden.

De kosten van onderhoud, vervanging en vernieuwing van de erfafscheiding komen geheel voor rekening en risico van de eindkoper van de onderhavige verkochte bouwka­vel. De eerste aanleg zal geschieden door en voor rekening van de bouwkundige aannemer. De koper of diens rechtsverkrijgende(n) zijn verplicht al hetgeen krachtens dit artikel aangebracht wordt te laten bestaan. Koper of diens rechtsverkrijgende(n) verplicht zich voorts om aan de buitenzijde van het hekwerk en/of tuinmuur (zijnde dat gedeelte dat grenst aan openbaar gebied) niets te bevestigen. Terzake van het vermelde bij dit artikel zal door de verkoper of de aannemen aan koper of diens rechtsverkrijgende(n) geen vergoeding verschuldigd zijn.

Parkeerplaatsen (3.7 AVV en 15 KO)

Niet van toepassing

Afwerking (3.8 AVV)

De koper verplicht zich na oplevering van de bouwgrond dit geëgaliseerd af te werken op een zodanige hoogte dat geen wateroverlast naar de woning, inclusief bijgebouw(en), en/of aangrenzende gronden casu quo bebouwingen van derden kan ontstaan.

Tenietgaan opstellen (3.16 AVV)

Ingeval de op het verkochte onroerende zaak gebouwde opstal(len) door brand of andere oorzaak geheel of gedeeltelijk tenietgaa(n)(t), zal binnen een jaar daarna met herbouw of vernieuwing moeten worden aangevangen en regelmatig moeten worden doorgedaan. Binnen twee jaar na het tenietgaan moet de op het verkochte herbouw of vernieuwing voltooid zijn. Het college kan van het bepaalde in dit artikel afwijken.

Gedoo­g­p­licht voor­zie­nin­gen openbaar nut (3.20 AVV)

1. *Wanneer ten behoeve van openbare werken, zoals aanleg en verandering van riolering, verlichting, waterleiding, gasvoorziening, wegen en dergelijke en het bouwrijp maken van terreinen, die door de gemeente worden ondernomen of zijn bevolen, een werk nodig is waarvoor duurzaam of tijdelijk gebruik gemaakt moet worden gemaakt van het over te dragen terrein, is de koper verplicht te gedogen dat zodanig werk wordt aangelegd en in stand gehouden, behoudens het recht op schadevergoeding.*
2. *Het in lid 1. bepaalde is eveneens van toepassing wanneer ten behoeve van reeds aanwezige openbare werken, veranderingen moeten worden aangebracht.*
3. *De koper is verplicht te gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, aanduidingsbordjes, pijpleidingen en dergelijke voor openbare doelen op, in, aan of boven het verkochte en de opstellen worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en op de wijze waarop de gemeente dit nodig acht.*
4. *De koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.*

Boete­be­pa­ling (2.10 AVV)

- a. *Bij iedere aan de koper of diens rechtsopvolger toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit de koopovereenkomst of de van toepassing verklaarde algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de koper of diens rechtsopvolger, na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete, tenzij op de betreffende niet-nakoming in enige artikel afzonderlijk een boete is gesteld, in welk geval de afzonderlijke boeteregeling van toepassing is.*
- b. *De boete bedraagt:*
 - *Tien procent van de totale koopsom; dan wel*

CONCEPT d.d. 04-11-2024

- vijftwintig honderdste procent (0,25%) van de totale koopsom per dag, wanneer voor elke niet of niet volledige nakoming dat deze niet of niet volledige nakoming voortduurt, met een minimum van vijftwintig euro (€ 25,00);
dit ter keuze van de gemeente.
- c. Naast het gestelde in de voorgaande leden behoudt de gemeente het recht om bij iedere tekortkoming in de nakoming van enige verplichting (al of niet in rechte), alsnog nakoming te vorderen dan wel vergoeding van meer geleden schade te vorderen dan wel de overeenkomst te ontbinden.

Kwalitatieve verplichting (4.1 AVV)

De onder BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE ALTENA opgenomen verplichtingen, voorzover de koper op zich neemt iets te dulden of iets niet te doen, worden hierbij als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de gemeente verleend en aangenomen, zij blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen.

Daarbij wordt bepaald dat degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het verkochte, onder welke benaming ook, zal/zullen verkrijgen, mede gebonden is/zijn.

Kettingbeding (4.2 AVV)

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, om alle verplichtingen, die voor hem voortvloeien uit de artikelen die onder BIJZONDERE BEPALINGEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE ALTENA zijn opgenomen en die niet bestaan in een dulden of niet-doen, 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 vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid van deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hiervoor onder lid a 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 a bedoelde verplichtingen als de in lid a 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.
- c. De in lid a en b van dit artikel omschreven verplichting tot opleggen van de aldaar bedoelde bepalingen eindigt ten aanzien van de zelfbewoningsplicht zodra aan het gestelde hiervoor onder "Verplichting tot zelfbewoning en verbod doorverkoop" is voldaan casu quo de aldaar genoemde termijn is verlopen."

[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.

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN

Voor bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar voormelde akte van levering, waarin woordelijk is opgenomen:

[begin citaat]

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN (14 KO)**Verplichting tot instandhouden van een haag/erfafscheiding (erfdienstbaarheid)**

Partijen verklaarden dat de aanleg en instandhouding van een haag/erfafscheiding ter plaatse van de erfgrenzen grenzend aan het trottoir en/of openbare inrichting onderdeel uitmaakt van het ter plaatse geldende beeldkwaliteitsplan. De bedoelde haag/erfafscheiding bestaande uit een **lage beukenhaag** (*Fagus Sylvatica*) als dubbele rij, acht stuks per strekkende meter, aanplanthoogte tachtig (80) tot éénhonderd (100) centimeter, na aanplant terug te snoeien tot tachtig (80) centimeter - dient door de koper aan de voorkant van de percelen kadastraal bekend

CONCEPT d.d. 04-11-2024

*gemeente Werkendam, sectie R nummers * tot en met * (bouwnummers 225 tot en met 235 en 280 tot en met 287) en bij percelen kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R nummers * bouwnummers 280, 287, 225 en 235) eveneens gedeeltelijk aan de zijkant van het verkochte aangelegd te worden. Koper zal voor het planten van de lage beukenhaag een strookje grondverbetering (kleigrond met teelaarde) aanbrengen van voldoende breedte en diepte zodat de beukenhaag zich volledig kan ontwikkelen met een breedte van zestig centimeter en een diepte van tachtig centimeter alsmede palen en draad zetten uiterlijk bij oplevering van de woning en de haag / erfafscheiding planten in het eerst daarvoor in aanmerking komende plantseizoen nadat de betreffende woning gereed is gekomen voor bewoning.*

*Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden partijen te vestigen, te verlenen en aan te nemen ten laste van het verkochte, kadastraal bekend als hiervoor gemeld, als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke eigendommen, kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R nummer * de erfdienstbaarheid van aanleg, onderhoud en instandhouding van een haag/erfafscheiding. Bij een noodzakelijke vervanging van de erfafscheiding zal koper eenzelfde erfafscheiding weer dienen aan te leggen. Koper zal bij de (eerste) tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de erfafscheiding. Verkoper kan niet gehouden worden aan eventuele schadevergoeding in verband met de aanleg van de betreffende erfafscheiding.*

Tot de erfdienstbaarheid behoort een uitvoeringsbeding waarbij de eigenaar van het heersend erf op kosten van de eigenaar van het dienend erf tot onderhoud van de haag kan overgaan indien en voorzover de eigenaar van het dienend erf aan een bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst, verzonden aanmaning, danwel deurwaardersexploot niet binnen een maand na ontvangst daarvan tot het uitvoeren van het benodigde onderhoud en/of instandhouding die ook kan bestaan uit het aanbrengen van nieuwe beplanting, is overgegaan. Voor zover nodig en mogelijk zal het vorenstaande tevens als kettingbeding worden opgelegd in de akte tot levering van de afzonderlijke bouwkwavels.

Boete

Burgemeester en wethouders van de gemeente Altena kunnen bij niet-nakoming of overtreding van het hiervoor bepaalde een boete opleggen, te weten bij niet-nakoming of overtreding van de hiervoor opgelegde verplichting een zonder nadere ingebrekestelling en / of rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van vijftientwintigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente Altena.

De boete wordt verbeurd en is onmiddellijk opeisbaar na ingebrekestelling en na verloop van de in die gebrekestelling bepaalde termijn."

[einde citaat]

***opnemen bij bn 280 (nummer 3 op tekening)**

[begin citaat]

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN (14 KO)

Verplichting tot instandhouden van een haag/erfafscheiding (erfdienstbaarheid)

*Partijen verklaarden dat de aanleg en instandhouding van een haag/erfafscheiding ter plaatse van de erfgrenzen grenzend aan het trottoir en/of openbare inrichting onderdeel uitmaakt van het ter plaatse geldende beeldkwaliteitsplan. De bedoelde haag/erfafscheiding bestaande uit een **hoge beukenhaag** (*Fagus Sylvatica*) als dubbele rij, vijfzeven stuks per strekkende meter, aanplanthoogte honderdvijfenzeventig (175) tot tweehonderd (200) centimeter, na aanplant terug te snoeien tot honderdtachtig (180) centimeter - dient door de koper gedeeltelijk aan de zijkant van de percelen **kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R nummers * (bouwnummers 280, 295, 296 en 303)** aangelegd te worden. Koper zal voor het planten van de hoge beukenhaag een strookje grondverbetering (kleigrond met teelaarde) aanbrengen van voldoende breedte en diepte zodat de beukenhaag zich volledig kan ontwikkelen met een breedte van zestig centimeter en een diepte van tachtig centimeter alsmede palen en draad zetten*

CONCEPT d.d. 04-11-2024

uiterlijk bij oplevering van de woning en de haag / erfafscheiding planten in het eerst daarvoor in aanmerking komende plantseizoen nadat de betreffende woning gereed is gekomen voor bewoning.

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden partijen te vestigen, te verlenen en aan te nemen ten laste van het verkochte, kadastraal bekend als hiervoor gemeld, als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke eigendommen, kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R nummer * de erfdienstbaarheid van aanleg, onderhoud en instandhouding van een haag/erfafscheiding. Bij een noodzakelijke vervanging van de erfafscheiding zal koper eenzelfde erfafscheiding weer dienen aan te leggen. Koper zal bij de (eerste) tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de erfafscheiding. Verkoper kan niet gehouden worden aan eventuele schadevergoeding in verband met de aanleg van de betreffende erfafscheiding.

Tot de erfdienstbaarheid behoort een uitvoeringsbeding waarbij de eigenaar van het heersend erf op kosten van de eigenaar van het dienend erf tot onderhoud van de haag kan overgaan indien en voorzover de eigenaar van het dienend erf aan een bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst, verzonden aanmaning, danwel deurwaardersexploot niet binnen een maand na ontvangst daarvan tot het uitvoeren van het benodigde onderhoud en/of instandhouding die ook kan bestaan uit het aanbrengen van nieuwe beplanting, is overgegaan. Voor zover nodig en mogelijk zal het vorenstaande tevens als kettingbeding worden opgelegd in de akte tot levering van de afzonderlijke bouwkvavels.

Boete

Burgemeester en wethouders van de gemeente Altena kunnen bij niet-nakoming of overtreding van het hiervoor bepaalde een boete opleggen, te weten bij niet-nakoming of overtreding van de hiervoor opgelegde verplichting een zonder nadere ingebrekestelling en / of rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van vijftiengduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente Altena.

De boete wordt verbeurd en is onmiddellijk opeisbaar na ingebrekestelling en na verloop van de in die gebrekestelling bepaalde termijn."

[einde citaat]

***opnemen bij bn 212 tot en met 235, 280 tot en met 302 (1)**

[begin citaat]

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN (14 KO)

Verplichting tot instandhouden van een haag/erfafscheiding (erfdienstbaarheid)

Partijen verklaarden dat de aanleg en instandhouding van een haag/erfafscheiding ter plaatse van de erfgrenzen grenzend aan het trottoir en/of openbare inrichting onderdeel uitmaakt van het ter plaatse geldende beeldkwaliteitsplan. De bedoelde haag/erfafscheiding bestaande uit een **Ligusterhaag** (*Ligustrum Ovalifolium*) - als **enkele*dubbele** rij, vijf stuks per strekkende meter, aanplanthoogte tachtig (80) tot éénhonderd (100) centimeter, na aanplant terug te snoeien tot tachtig (80) centimeter - dient door de koper aan de voorkant van de percelen **kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R nummers * (bouwnummers 212 tot en met 235 en 280 tot en met 302)** en bij de percelen **kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R nummers * (bouwnummer 212, 224, 225 en 235)** eveneens gedeeltelijk aan de zijkant van het verkochte aangelegd te worden. Koper zal voor het planten van de ligusterhaag een strookje grondverbetering (kleigrond met teelaarde) aanbrengen van voldoende breedte en diepte zodat de ligusterhaag zich volledig kan ontwikkelen met een breedte van zestig centimeter en een diepte van tachtig centimeter alsmede palen en draad zetten uiterlijk bij oplevering van de woning en de haag / erfafscheiding planten in het eerst daarvoor in aanmerking komende plantseizoen nadat de betreffende woning gereed is gekomen voor bewoning.

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden partijen te vestigen, te verlenen en aan te nemen ten laste van het verkochte, kadastraal bekend als hiervoor gemeld, als dienend erf en ten

CONCEPT d.d. 04-11-2024

*behoefte van de aangrenzende gemeentelijke eigendommen, kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R nummer * de erfdiensbaardheid van aanleg, onderhoud en instandhouding van een haag/erfafscheiding. Bij een noodzakelijke vervanging van de erfafscheiding zal koper eenzelfde erfafscheiding weer dienen aan te leggen. Koper zal bij de (eerste) tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de erfafscheiding. Verkoper kan niet gehouden worden aan eventuele schadevergoeding in verband met de aanleg van de betreffende erfafscheiding.*

Tot de erfdiensbaardheid behoort een uitvoeringsbeding waarbij de eigenaar van het heersend erf op kosten van de eigenaar van het dienend erf tot onderhoud van de haag kan overgaan indien en voorzover de eigenaar van het dienend erf aan een bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst, verzonden aanmaning, danwel deurwaardersexploot niet binnen een maand na ontvangst daarvan tot het uitvoeren van het benodigde onderhoud en/of instandhouding die ook kan bestaan uit het aanbrengen van nieuwe beplanting, is overgegaan. Voor zover nodig en mogelijk zal het vorenstaande tevens als kettingbeding worden opgelegd in de akte tot levering van de afzonderlijke bouwkvavels.

Boete

Burgemeester en wethouders van de gemeente Altena kunnen bij niet-nakoming of overtredding van het hiervoor bepaalde een boete opleggen, te weten bij niet-nakoming of overtredding van de hiervoor opgelegde verplichting een zonder nadere ingebrekestelling en / of rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente Altena.

De boete wordt verbeurd en is onmiddellijk opeisbaar na ingebrekestelling en na verloop van de in die gebrekestelling bepaalde termijn."

[einde citaat]

***opnemen bij bn 229 tot en met 231 en 280 tot en met 287 (2)**

[begin citaat]

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN (14 KO)

Verplichting tot instandhouden van een haag/erfafscheiding (erfdienstbaardheid)

*Partijen verklaarden dat de aanleg en instandhouding van een haag/erfafscheiding ter plaatse van de erfgrvzen grenzend aan het trottoir en/of openbare inrichting onderdeel uitmaakt van het ter plaatse geldende beeldkwaliteitsplan. De bedoelde haag/erfafscheiding bestaande uit een **staalvathekwerk met een hoogte van eenhonderd tachtig (180) centimeter in kleur (RAL 9005) gemoffeld, voorzien van ingevlochten Hedera, op stok gekweekt, aan te planten in een enkele rij, vier stuks per strekkende meter, aanplanthoogte eenhonderd vijftig (150) tot eenhonderd vijftientig (175) centimeter** dient door de koper aan de achterkant van de percelen **kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R nummers * (216 tot en met 220, 229 tot en met 231 en 280 tot en met 302)** aangelegd te worden. Koper zal dit hekwerk uiterlijk bij oplevering van de woningen plaatsen en de hedera in het eerst daarvoor in aanmerking komende plantseizoen nadat de betreffende woning gereed is gekomen voor bewoning aanplanten. Koper zal voor het planten van de hedera een strookje grondverbetering (kleigrond met teelaarde) aanbrengen van voldoende breedte en diepte zodat de hedera zich volledig kan ontwikkelen. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden partijen te vestigen, te verlenen en aan te nemen ten laste van het verkochte, kadastraal bekend als hiervoor gemeld, als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke eigendommen, kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R nummer * de erfdiensbaardheid van aanleg, onderhoud en instandhouding van deze haag/erfafscheiding. Bij een noodzakelijke vervanging van de erfafscheiding zal koper eenzelfde erfafscheiding weer dienen aan te leggen. Koper zal bij de (eerste) tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de erfafscheiding. Verkoper kan niet gehouden worden aan eventuele schadevergoeding in verband met de aanleg van de betreffende erfafscheiding.*

CONCEPT d.d. 04-11-2024

Tot de erfdienstbaarheid behoort een uitvoeringsbeding waarbij de eigenaar van het heersend erf op kosten van de eigenaar van het dienend erf tot onderhoud van de haag kan overgaan indien en voorzover de eigenaar van het dienend erf aan een bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst, verzonden aanmaning, danwel deurwaardersexploot niet binnen een maand na ontvangst daarvan tot het uitvoeren van het benodigde onderhoud en/of instandhouding die ook kan bestaan uit het aanbrengen van nieuwe beplanting, is overgegaan. Voor zover nodig en mogelijk zal het vorenstaande tevens als kettingbeding worden opgelegd in de akte tot levering van de afzonderlijke bouw kavels.

Boete

Burgemeester en wethouders van de gemeente Altena kunnen bij niet-nakoming of overtreding van het hiervoor bepaalde een boete opleggen, te weten bij niet-nakoming of overtreding van de hiervoor opgelegde verplichting een zonder nadere ingebrekestelling en / of rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van vijftiengduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente Altena.

De boete wordt verbeurd en is onmiddellijk opeisbaar na ingebrekestelling en na verloop van de in die gebrekestelling bepaalde termijn."

[einde citaat]

***opnemen bij bn 225 en 235 (5)**

[begin citaat]

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN (14 KO)

Verplichting tot instandhouden van een haag/erfafscheiding (erfdienstbaarheid)

*Partijen verklaarden dat de aanleg en instandhouding van een haag/erfafscheiding ter plaatse van de erfgrenzen grenzend aan het trottoir en/of openbare inrichting onderdeel uitmaakt van het ter plaatse geldende beeldkwaliteitsplan. De bedoelde haag/erfafscheiding bestaande uit **een gemetselde tuinmuur met een hoogte van circa zestig (60) centimeter, met penanten gecombineerd met een staalmathekwerk met een hoogte van eenhonderd tachtig (180) centimeter in kleur (RAL 9005) gemoffeld, voorzien van ingevlochten Hedera, op stok gekweekt, aan te planten in een enkele rij, vier stuks per strekkende meter, aanplanthoogte eenhonderd vijftig (150) tot eenhonderd vijfenzeventig (175) centimeter**, dient door de koper gedeeltelijk aan de zij- en achterkant van de perceel **kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R nummers * (bouwnummers 212, 224, 225 en 235)**, aangelegd te zijn. De koper zal de gemetselde tuinen uiterlijk bij oplevering van de woning plaatsen. Koper zal de hedera in het eerst daarvoor in aanmerking komende plantseizoen nadat de betreffende woning gereed is gekomen voor bewoning aanplanten. Koper zal voor het planten van de hedera een strookje grondverbetering (kleigrond met teelaarde) aanbrengen van voldoende breedte en diepte zodat de hedera zich volledig kan ontwikkelen.*

*Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden partijen te vestigen, te verlenen en aan te nemen ten laste van het verkochte, kadastraal bekend als hiervoor gemeld, als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke eigendommen, kadastraal bekend gemeente Werkendam, sectie R nummer * de erfdienstbaarheid van aanleg, onderhoud en instandhouding van deze haag/erfafscheiding. Bij een noodzakelijke vervanging van de erfafscheiding zal koper eenzelfde erfafscheiding weer dienen aan te leggen. Koper zal bij de (eerste) tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de erfafscheiding. Verkoper kan niet gehouden worden aan eventuele schadevergoeding in verband met de aanleg van de betreffende erfafscheiding.*

Tot de erfdienstbaarheid behoort een uitvoeringsbeding waarbij de eigenaar van het heersend erf op kosten van de eigenaar van het dienend erf tot onderhoud van de haag kan overgaan indien en voorzover de eigenaar van het dienend erf aan een bij aangetekend schrijven met bericht van ontvangst, verzonden aanmaning, danwel deurwaardersexploot niet binnen een

CONCEPT d.d. 04-11-2024

maand na ontvangst daarvan tot het uitvoeren van het benodigde onderhoud en/of instandhouding die ook kan bestaan uit het aanbrengen van nieuwe beplanting, is overgegaan. Voor zover nodig en mogelijk zal het vorenstaande tevens als kettingbeding worden opgelegd in de akte tot levering van de afzonderlijke bouw kavels.

Boete

Burgemeester en wethouders van de gemeente Altena kunnen bij niet-nakoming of overtreding van het hiervoor bepaalde een boete opleggen, te weten bij niet-nakoming of overtreding van de hiervoor opgelegde verplichting een zonder nadere ingebrekestelling en / of rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente Altena.

De boete wordt verbeurd en is onmiddellijk opeisbaar na ingebrekestelling en na verloop van de in die gebrekestelling bepaalde termijn.”

[einde citaat]

***hierna bij allemaal**

ENERGIELABEL

De verkoper casu quo het bouwbedrijf zal bij de oplevering van de (af) te bouwen woning aan koper een geldig energielabel verstrekken als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

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.

VOLMACHT(EN)

Van de volmacht van de verkoper blijkt uit een onderhandse akte, die is vastgehecht aan een akte van levering op zevenentwintig februari tweeduizend drieëntwintig verleden voor genoemde toegevoegd notaris Nibbelke.

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 overeenkomsten blijft onverminderd van kracht voor zover hiervan bij deze akte niet is afgeweken.

BIJLAGEN

Dit zijn de bijlagen:

- koopovereenkomst, en
- situatietekening.

CONCEPT d.d. 04-11-2024**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