

AKTE VAN LEVERING
Project De De Zomergaard / De Plantage Geldermalsen
(bouwnummer @)

Heden, *

verschenen voor mij, mr. Arendina Neeltje van den Broecke-de Boer, notaris met plaats van vestiging de gemeente West Betuwe, kantoorhoudende te Geldermalsen:

1. *,
die verklaart te dezen te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Geffen, en kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 16038747;
hierna ook wel genoemd: de **“Gerechtigde”** en/of **“Verkoper”**;
Volmacht
Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering op @@ verleden voor @@.
Van het bestaan van voormelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.
2. a. de heer *;
b. mevrouw *;
hierna * tezamen * te noemen: **Koper**.

Partijen, handelend als gemeld, verklaren:

Considerans

1. Verkoper is eigenaar (geweest) van zestien (16) percelen bouwgrond gelegen in Plangebied De Plantage (deel uitmakende van cluster **6b** (deelplan @), De Zomergaard te Geldermalsen, zijnde de kadastrale percelen gemeente **Geldermalsen** sectie **N** nummers @ tot en met @, ter grootten zoals uit de kadastrale registratie blijkt.
2. Verkoper heeft de eigendom van voormeld percelen grond verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op @@@ in Register Hypotheken 4 deel @@ nummer @@, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om ontbinding van de aan de levering ten grondslag liggende overeenkomst te vorderen, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Van den Broecke-de Boer.

In voormelde aankomsttitel komt onder meer woordelijk voor:

Artikel 14

1. *Voor bestaande erfdiensbaaheden, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, ook die bedoeld inde Belemmeringenwet privaatrecht (oud), en/of bijzondere lasten en/of beperkingen, ten aanzien van het Verkochte, welke Koper bij het sluiten van de Koopovereenkomst uitdrukkelijk heeft aanvaard, wordt te dezen verwezen naar artikel 5 lid 3 van de Koopovereenkomst, waarin onder meer woordelijk staat vermeld: Eventuele in het verleden gevestigde erfdiensbaaheden overige rechten en plichten, anders dan in deze overeenkomst gemeld, zijn door vermenging teniet gegaan. Koper noch verkoper kan aan deze vorenbedoelde rechten en plichten enige rechten ontlelen.*

alsmede

Koopovereenkomst

Artikel 20

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de Koopovereenkomst tussen hen is overeengekomen.

In de koopovereenkomst komt onder meer woordelijk voor:

Doorlegging verplichtingen SOK, het Addendum en DVO 3 aan alle kopers van woningen.

Artikel 13

1. *Koper dient alle verplichtingen die in de SOK, het Addendum en de DVO 3 zijn vastgelegd omtrent o.a. op te richten, aan te leggen en in stand te houden terreinafscheidingen, waterberging op eigen terrein, watertaluds, beschoeiing, parkeerplaatsen, eigen bewoning en dergelijke, op te leggen aan de individuele kopers van de woningen van Koper en juridisch dusdanig vast te leggen deze verplichtingen als kwalitatieve verplichting en/of kettingbeding met de boetebepaling jegens de gemeente in de akte van levering aan de kopers van de woningen van Koper bindend worden opgelegd. Dit geldt voor met name maar niet uitsluitend voor de in de volgende leden van dit artikel opgenomen verplichtingen.*
2. *Koper verplicht zich tot de aanleg en instandhouding van de erfafscheidingen, conform de erfafscheidingstekening (tekening nummer 083301-T018-26, versie 2, d.d. 01-02-2024 met de toelichting d.d. 08-01-2024). Uit de toelichting blijkt dat de aangegeven erfafscheidingen in de achtertuinen tussen de onderlinge percelen van de te realiseren woningen niet door Koper gerealiseerd behoeven worden.
Vanwege het belang van het instandhouden van deze erfafscheiding, verplicht Koper zich om deze instandhoudingsverplichting in de koop- en/of aannemingsovereenkomst en de leveringsakte met een kettingbeding op te nemen.*
3. *Koper verplicht zich om de waterberging op eigen terrein / per woning te realiseren en zorg te dragen voor instandhouding. De gemeentelijke verordening omtrent de afvoer van hemel- en grondwater (Verordening afvoer hemel- en grondwater West Betuwe <https://lokaleregelgeving-overheid.nl/CVDR657708/1> is van toepassing.
Vanwege het belang van het instandhouden van deze waterberging, verplicht Koper zich om deze instandhoudingsverplichting in de koop en/of aannemingsovereenkomst en de leveringsakte met een kettingbeding op te nemen.*
4. *Partijen onderkennen het belang van het van toepassing zijnde Beeldregieplan van bureau Wissing geactualiseerd op 01-12-2022 en het Stedenbouwkundig plan Deelplan 3, van bureau Wissing tekeningnummer 083301-A000-26 versie 11 d.d. 26-02-2024. Koper verplicht zich om haar opvolgende eigena(a)r(en) hiervan een kopie te verstrekken.*
5. *De voornoemde onderdelen van dit artikel alsmede dit onderdeel moeten bij elke vervreemding van gronden in het Projectgebied of een gedeelte daarvan, alsmede bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht op deze gronden of een gedeelte daarvan, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of zakelijk gerechtigden worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de Gemeente.
Bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van € 1.000,- (zegge: eenduizend euro) per dag, voor iedere dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van € 100.000,- (zegge: eenhonderdduizend euro), of een eenmalige direct opeisbare boete van € 100.000,- (zegge: eenhonderdduizend euro) indien er, naar het oordeel van de Gemeente, sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige partij toe te rekenen niet-nakoming. Eén en ander onverminderd het recht van de Gemeente om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog ook nakoming te vorderen en/of schadevergoeding en/of kostenverhaal. Voornoemde boetes zijn direct opeisbaar indien en zodra een door de Gemeente in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichting(en) heeft voldaan.*

Enzovoorts.

Uitdrukkelijke aanvaarding

De hiervoor geciteerde artikelen 12 en 13, zoals cursief omschreven, worden geacht letterlijk

en onverkort deel uit te maken van deze akte.

De verschenen persoon verklaart vervolgens dat ingevolge de koopovereenkomst van de gemeente het hiervoor cursief gemelde artikel 13 lid 1 tot en met 5 en waartoe uitdrukkelijk ook behoort voormelde kwalitatieve verplichting op de koper van toepassing zijn en bij deze aan koper worden opgelegd.

Koper verklaart uitdrukkelijk vorenbedoeld geciteerd artikel en gemelde (kwalitatieve)verplichtingen te aanvaarden en verbindt zich de daaruit voortvloeiende verplichtingen stipt na te leven – met name ook de verplichting om deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) – hetwelk door de verschenen persoon voor en namens de Gemeente West Betuwe en/of (iedere) andere gerechtigde(n) wordt aangenomen.

Het in de hiervóór geciteerde artikel 13 lid 1 tot en met 5 vermelde verplichtingen tot dulden en niet-doen zullen door inschrijving van een afschrift van de akte van levering tot eigendomsoverdracht in de openbare registers voor registergoederen, gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het verkochte, voor zover het de hiervoor bedoelde kadastrale percelen betreft, onder bijzondere titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen. Terzake de kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland.

De verschenen persoon verklaart vervolgens dat ingevolge de koopovereenkomst van de gemeente het hiervoor cursief gemelde artikel 13 lid 1 tot en met 5 en waartoe uitdrukkelijk ook behoort voormeld kettingbeding op de koper van toepassing zijn en bij deze aan koper worden opgelegd.

Koper verklaart uitdrukkelijk vorenbedoeld geciteerd artikel en gemeld kettingbeding te aanvaarden en verbindt zich de daaruit voortvloeiende verplichtingen stipt na te leven – met name ook de verplichting om deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) – hetwelk door de verschenen persoon voor en namens de Gemeente West Betuwe en/of (iedere) andere gerechtigde(n) wordt aangenomen.

Aanvaarding door Koper

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

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

3. Verkoper en koper hebben per [●] een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de koop van het hierna breder omschreven registergoed.
Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, hierna ook aan te duiden met “**het Koocontract**” of “**de Koopovereenkomst**”, door verkoper getekend op [●] en door koper op [●].
4. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
5. Koper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Van Wanrooij Bouwbedrijf B.V.**, statutair gevestigd te **Geffen**, kantoorhoudende te 5223 MD 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17226949, hierna te noemen: de “**Aannemer**”, een aannemingsovereenkomst gesloten.
Van de aannemingsovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, hierna ook aan te duiden met de “**Aannemingsovereenkomst**”, door Aannemer getekend op [●] en door Koper op [●].
In de aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning op het hierna te vermelden perceel grond in het Bouwplan (af) te bouwen, welke opdracht de Aannemer heeft aangenomen

6. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst. Na overdracht bij deze akte zal, op grond van de Aannemingsovereenkomst, door de Aannemer en in opdracht van Koper de overeengekomen woning met toebehoren op het hierna te omschrijven perceel grond worden gerealiseerd.
7. Verkoper verklaart dat voor de bouw van vorenbedoelde woning een bruikbare omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 1. Levering

Levering

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij deze aan Koper, die bij deze aanvaardt, [•]ieder voor de onverdeelde helft [•].

Een perceel bouwgrond (bouwnummer [•]), bestemd voor de bouw van een woning met verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als [•] Meteren, groot (ongeveer) [•], kadastraal bekend als gemeente **Geldermalsen** sectie **N** nummer [•], waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens- en oppervlakte is toegekend en welk perceel thans wordt door geleverd;
welk kadastraal perceel is belast met een jaarlijkse herinrichtingsrente van [•] eurocent (€ [•]), eindigende in het jaar tweeduizend zesentwintig;

hierna te noemen: het "**Verkochte**".

@@@ opnemen indien er geen gehele kadastrale percelen worden overgedragen @@@
Het verkochte betreft een kadastraal perceel met voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige oppervlakte. In de koopovereenkomst wordt gesproken over een oppervlakte van ongeveer @@@@. De definitieve oppervlakte wordt door het Kadaster bepaald bij de aanwys van de definitieve grenzen.

Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Koper stemt er bij voorbaat mee in dat Verkoper – mede namens Koper – aan het Kadaster zodanige gegevens ter beschikking stelt dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat.

@@@@ einde opname @@@@@

Huisnummer

Van de toekenning van het huisnummer van het Verkochte blijkt uit het huisnummerbesluit van de gemeente West Betuwe de dato @@@.

Toekomstig gebruik

De in het Verkochte begrepen woning is het toekomstig woonadres van Koper nadat de woning voor bewoning en gebruik is opgeleverd.

[•] (VARIABEL BLOK)

Samenwonersclausule

De verschenen personen sub 2 verklaren uitdrukkelijk het Verkochte te hebben gekocht om het tezamen te gaan bewonen als samenwoners in de zin van artikel 15 lid 1 sub g van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

[•] (EINDE VARIABEL BLOK)

Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot het verkochte zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen en de Basisregistratie Kadaster.

Artikel 2. Koopprijs

De Koopovereenkomst is aangegaan voor een totale koopsom van *, inclusief éénnentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Artikel 3. Kwitantie

Koper heeft de hiervoor in artikel 2 vermelde koopprijs inclusief omzetbelasting[•] alsmede de tot op heden verschuldigde bouwtermijn(en) inclusief omzetbelasting en de tot heden verschuldigde

rentevergoeding inclusief omzetbelasting[•] en het verder door hem blijkens het koopcontract en deze akte vandaag verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van voornoemde notaris.

Verkoper verleent Koper daarvoor kwijting.

Artikel 4. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het Verkochte inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van **Verkoper**.

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens (eventuele) hypothecaire financiering van het Verkochte inclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van **Koper**.

Artikel 5. Omzetbelasting en Overdrachtsbelasting

Verkoper kwalificeert als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Het Verkochte kwalificeert als onroerende zaak als bedoeld in artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968 juncto artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968. De levering van het verkochte is daarom van rechtswege belast met omzetbelasting.

Verkoper verklaart dat het Verkochte niet gebruikt is als bedrijfsmiddel.

Koper zal ter zake van de verkrijging van het Verkochte een beroep doen op de vrijstelling van artikel 15, lid 1, sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer 1970. Mitsdien is wegens de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd

Artikel 6. Overige bepalingen Koopovereenkomst

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in het Koopcontract, waaronder:

6.1. Leveringsverplichting

Verkoper levert aan koper een eigendom, die:

- a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheken of inschrijvingen;
- c. niet bezwaard is met beperkt zakelijke rechten, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
- d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en de daarbij behorende boetes, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
- e. niet bezwaard is met kettingbedingen en daarbij behorende boetes, behoudens de eventueel in deze akte vermelde;
- f. vrij is van huur, pacht of enig ander (persoonlijk) gebruiksrecht, ontruimd en ongevorderd;
- g. niet belast is met een voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;
- g. niet belast is met rechten van derden, in de vorm van opties, voorkeursrechten, of anderszins;
- h. niet belast is met voorgeschreven verbeteringen of herstellingen vanwege de overheid of nutsbedrijven;
- i. niet belast is met een lopende adviesaanvraag voor aanwijzing dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe, als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
 3. als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan; en
- j. niet belast is met een aanzegging tot onteigening.

6.2. Over – of ondermaat

Indien de opgegeven maat of oppervlakte van het in het Verkochte begrepen grondperceel of de verdere omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

Eventuele afwijkingen van de ligging van het Verkochte ten opzichte van de ligging vermeld op de situatietekening (zoals deze tekening deel uitmaakt van de verkoopbrochure) zal evenmin aanleiding kunnen geven tot enige rechtsvordering tussen die partijen.

6.2.a. Promotiemiddelen en Woonomgeving

Koper is ermee bekend dat alle promotiemiddelen, die door of namens Verkoper ter beschikking zijn gesteld of zijn overhandigd, uitsluitend bedoeld zijn als impressie. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten en dergelijke zijn indicatief. In verband hiermee kan Koper aan de promotiemiddelen geen rechten ontleen.

Koper is er mee bekend dat de situatietekening is gebaseerd op onder meer door de gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Koper is er mee bekend dat wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, waterpartijen, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke zich dan ook kunnen voordoen. Tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, hebben geen juridische werking, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

6.3. Feitelijke leveringsverplichting

Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat waarin het Verkochte zich heden bevindt.

Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.

6.4. Baten en lasten

De baten en lasten van het Verkochte (daaronder begrepen de zakelijke lasten van het Verkochte) komen met ingang van heden voor rekening van Koper.

6.5. Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen Verkoper en Koper van kracht hetgeen ter zake van de Koopovereenkomst overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

Koper verklaart dat de bedenktijd van artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek is verstreken, zonder dat hij gebruik heeft gemaakt van zijn recht de koop te ontbinden.

Artikel 7. Vestiging Erfdienstbaarheden, Kwalitatieve verplichtingen, Kettingbedingen en dergelijke

7.1. Vestiging erfdienstbaarheden

In het koopcontract zijn partijen onder meer overeengekomen dat voor de in het Bouwplan deel uitmakende van de **Zomergaard, cluster 6b**, gelegen zestien (16) grondgebonden woningen, waarvan het verkochte deel uitmaakt, en welke zestien (16) grondgebonden woningen en de bijbehorende zestien (16) bouwpercelen, de hierna breder omschreven erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd.

Ter uitvoering van hetgeen partijen zijn overeengekomen, verklaren partijen bij deze te vestigen en aan te nemen, voor zover niet reeds gevestigd bij een eerdere overdracht van een aangrenzende bouwkaavel, over en weer ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte, zijnde voormeld kadastrale **Geldermalsen** sectie **N** nummer @@ en ten behoeve en ten laste van, het nog bij verkoper in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente **Geldermalsen** sectie **N** nummer @@ (**keuze** (bouwkaavel 01), @@ (bouwkaavel 02), @@ (bouwkaavel 03), @@ (bouwkaavel 04), @@ (bouwkaavel 05), @@ (bouwkaavel 06), @@ (bouwkaavel 07), @@ (bouwkaavel 08), @@ (bouwkaavel 09), @@ (bouwkaavel 10), @@ (bouwkaavel 11), @@ (bouwkaavel 12), @@ (bouwkaavel 13), @@ (bouwkaavel 14), @@ (bouwkaavel 15) en @@ (bouwkaavel 16), allen percelen behorend tot het bouwplan en waarvan het bij deze verkochte deel uitmaakt, de navolgende erfdienstbaarheden:

1. Erfdienstbaarheid van licht.

Tussen een bouwperceel en de daaraan grenzende bouwpercelen in het bouwplan zal gelden de erfdienstbaarheid van licht inhoudende de bevoegdheid om overeenkomstig het huidige bouwplan aan en in de op het heersende erf te bouwen opstallen, balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf, dan wettelijk is toegelaten, zonder dat hiervoor een wettelijke beperking geldt.

Hetgeen inhoudt de bevoegdheid om de ramen en deuren en lichtopeningen te hebben en te houden op kortere afstand dan de wet toelaat, voor zover de huidige voor het voormelde gedeelte van het Plangebied, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, afgegeven omgevingsvergunning zulks toestaat.

2. Erfdienstbaarheid van in- en overbouw.

Tussen een bouwperceel en de daaraan grenzende bouwpercelen in het bouwplan zal gelden de erfdienstbaarheid van overbouw inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op een heersend erf te bouwen woning gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn/worden aangebracht, een en ander voor zover dit in het bouwplan voorzien is.

3. Erfdienstbaarheid van overbouw bergingen

Tussen een bouwperceel en de daaraan grenzende bouwpercelen in het bouwplan zal gelden de erfdienstbaarheid van overbouw inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op een heersend erf te bouwen berging gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende berging behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn/worden aangebracht, een en ander voor zover dit in het bouwplan voorzien is, zoals op de aan deze akte gehechte situatietekening is aangegeven.

4. Erfdienstbaarheid van inbalking en inankering.

Tussen een bouwperceel en de daaraan grenzende bouwpercelen in het bouwplan zal gelden de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers enzovoort van op een naastgelegen perceel staande woningen in zijn perceel zijn/worden aangebracht, een en ander voor zover dit in het bouwplan voorzien is.

5. Erfdienstbaarheden ter zake van hemelwaterafvoer.

Tussen een bouwperceel en de daaraan grenzende bouwpercelen in het bouwplan zal gelden de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater middels al dan niet gemeenschappelijke afvoeren en buizen, welke bij de bouw conform de technische omschrijving zullen worden aangelegd, krachtens welke erfdienstbaarheid de eigenaar van een dienend erf gehouden is om, voor zover de vorenbedoelde afvoeren en buizen zich in of aan het dienend erf bevinden, deze te gedogen. De kosten van onderhoud en/of vervanging van de tot gezamenlijk gebruik behorende afvoeren en buizen zijn voor rekening van de eigenaren van het heersend en dienend erf, ieder voor de helft. Deze erfdienstbaarheid geeft aan de eigenaar van het heersende erf te allen tijde het recht het dienend erf te betreden, indien dit voor het genot van die erfdienstbaarheden en het onderhoud of de vernieuwing van de daarmede in verband staande werken nodig is.

6. Erfdienstbaarheid dulden bouwalternatieven-meerwerk.

Tussen een bouwperceel en de daaraan grenzende bouwpercelen in het bouwplan zal gelden de erfdienstbaarheid tot het dulden en gedogen dat de naburige woningen/erven van

meerwerk worden voorzien van de conform de “koperskeuzelijst” mogelijke bouwalternatieven alsmede met individueel bepaalbaar meerwerk.

In het bijzonder, doch niet uitsluitend, behoort daartoe de verplichting van een eigenaar van een erf/woning te dulden dat ten behoeve van een eventuele uitbouw aan een naburige woning dat het gebouwde uitsteekt boven het dienend erf, zodat bewerkstelligd wordt dat de eigenaar van het heersend erf de tijdens de bouw van de woning als meerwerk te realiseren uitbouw van de woning en/of de garage/berging, kan realiseren zodanig dat de binnenwanden van de hoofdbouw en de uitbouw geen verspringing te zien geven, hetgeen de eigenaar van het dienend erf aldus zal moeten dulden. **Indien de eigenaar van het dienend erf later zelf overgaat tot plaatsing van een uitbouw, heeft hij het recht de hiervoor bedoelde overbouwde buitenmuur te verwijderen en een, voor hem, nieuwe binnenmuur te plaatsen, welke alsdan ook geen verspringing te zien geeft met zijn hoofdbouw, een en ander uit te voeren volgens de daarvoor geldende wettelijke regels (Bouwbesluit). Tevens dient de dakbedekking op correcte wijze aangesloten te worden. Elke materiële schade, die de eigenaar van het heersend erf lijdt door deze verbouw, dient door de eigenaar van het dienend erf vergoed te worden. Andere zelf te realiseren uitbouwen dan hiervoor omschreven moeten worden gerealiseerd conform de regels van de wet.**

7. Erfdienstbaarheid van handhaven situatie.

Voor zover nodig zal, in aanvulling op voormelde erfdienstbaarheden, tussen een bouwperceel en de daaraan grenzende bouwpercelen in het bouwplan gelden de erfdienstbaarheid van handhaven situatie, krachtens welke de eigenaar van een aangrenzend perceel als dienend erf gehouden is te dulden dat de gerechtigde(n) tot het bouwperceel als heersend erf bevoegd is tot het hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen van al zodanige voorzieningen, zo, dat de toestand waarin de op de heersende en dienende erven te realiseren opstallen zich ten tijde van de oplevering voor bewoning ten opzichte van elkander bevinden, blijft gehandhaafd, ook als deze bouwwerken zich binnen de door de wet voorgeschreven afstand bevinden, ook als er eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burensrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk wetboek gelden;
- f. bepaalde bouwwerken zullen worden gerealiseerd deels op het perceelsgedeelte van de eigenaar van het dienend erf.

7.2. Derdenbeding gemeente en nutsbedrijven/kwalitatieve verplichting.

De gerechtigde bedingt bij deze ten behoeve van de gemeente West Betuwe, hierna te noemen “de Gemeente” en de gebruikelijke – door de gerechtigde of de gemeente desgevraagd aan te wijzen- “nutsbedrijven”, dat koper moet dulden dat de gemeente en/of bedoelde nutsbedrijven de

gebruikelijke voorzieningen aanleggen, hebben, houden en onderhouden in of op het verkochte. Deze verplichting houdt ondermeer in het gedogen dat paaltjes, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, apparatuur in de vorm van lichtmasten en/of kasten en eventuele aanwispaltjes, alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale-antenne-inrichting op, in, aan of boven het verkochte en de opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gerechtigde in overleg met de gemeente dit nodig zal achten, zonder dat gerechtigde gehouden is tot vergoeding van schade, veroorzaakt door het op normale en zorgvuldige wijze uitvoeren van werkzaamheden. Omtrent de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden wordt tevoren met koper casu quo zijn rechtverkrijgende(n) overlegd. Koper casu quo zijn rechtverkrijgende(n) is (zijn) verplicht om toegang te verlenen aan het personeel dat belast is met het verrichten van deze noodzakelijke werkzaamheden en om al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan. Wanneer de bovengenoemde voorzieningen ondergronds zijn aangebracht, dan mag (mogen) door koper casu quo zijn rechtverkrijgende(n) ter plekke geen gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, danwel toestemming tot deze handelingen worden verleend aan derden. Koper is verplicht het bepaalde in dit artikel bij elke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het bij deze akte geleverde registergoed (vervreemding van de economisch eigendom daaronder begrepen), bij verdeling en levering van het registergoed of een deel daarvan tussen gezamenlijke rechthebbenden alsmede bij vestiging van beperkte genotsrechten, aan bedoelde verkrijger op te leggen en ten behoeve van de Gemeente en de voorbedoelde nutsbedrijven te bedingen en aan te nemen, zulks op verbeurte door de koper of de opvolgende eigenaar/gerechtigde die in verzuim is, door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling vereist is, van een aan de gemeente verschuldigde boete groot tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming en/of schadevergoeding te verlangen. De in dit artikel vervatte verplichtingen worden bij deze tevens gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen ook overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen of een recht van gebruik van het verkochte zullen verkrijgen. De gerechtigde, thans waarnemende de belangen van de gemeente West Betuwe en bedoelde nutsbedrijven, neemt namens betrokkenen deze bedingen aan.

Aanvaarding door Koper

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en worden die bepalingen bij deze door koper aanvaard.

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

7.3. Aanleg en instandhouding hagen, erfafscheidingen en/of Delftse Stoepjes

1. Indien in de tuinen van de in het Bouwplan te bouwen woningen door de Verkoper een ligusterhaag met een hoogte van circa honderdtachtig (180) centimeter, een beukenhaag met een hoogte van circa zestig (60) centimeter en/of een taxushaag met een hoogte van circa vijfenveertig (45) centimeter dan wel een Erfafscheiding (schapenhekwerk met bijbehorende poort, stalen hekwerk met houten balusters en/of een pergola), dan wel op het terrein Delftse Stoepjes wordt of worden aangebracht dan zijn de eigenaren van de desbetreffende woningen jegens de Gemeente West Betuwe verplicht deze haag, Erfafscheiding en/of Delftse Stoepjes in stand te houden. De eigenaar is verplicht de haag, Erfafscheiding en/of Delftse Stoepjes overeenkomstig aanwijzingen van of namens Burgemeester en Wethouders van de Gemeente West Betuwe te onderhouden. De kosten van onderhoud, waaronder begrepen de

kosten van eventuele herbeplanting en of herstel, zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.

2. Bij niet nakoming van de in lid 1. omschreven verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van vorenbedoelde erfafscheiding, is koper aan de gemeente West Betuwe een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfduizend euro (€ 5.000,00), te vermeerderen met honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat hij in gebreke is. De boete is onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar.

7.4. Kettingbeding

1. De koper is verplicht, en verbindt zich jegens de Gemeente West Betuwe die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in de aanleg en instandhouding haag, Erfafscheidingen en/of Delftse Stoepjes, vermelde verplichtingen aan elke opvolger in de eigendom, danwel bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij het daarop verlenen van een zakelijk recht, aan zijn rechtsopvolger of zakelijke gerechtigde op te leggen en, in verband daarmee, om het in de aanleg en instandhouding haag, Erfafscheiding en/of Delftse Stoepjes bepaalde in de akte van levering of de akte waarin het zakelijk recht wordt verleend woordelijk op te nemen.
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, verbindt koper zich jegens de Gemeente West Betuwe tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde, dat hij ook de in lid 1 bedoelde verplichtingen, alsmede de in dit lid vermelde verplichting zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden.

KEUZE NESTKASTEN

VOOR DE BOUWNUMMERS 1, 7, 12, 13 en 15

7.5. Aanleg en instandhouding nestkasten

1. Tijdens de bouw wordt of worden door de aannemer nestkasten aangebracht. De eigenaar van de woning is verplicht deze nestkasten overeenkomstig aanwijzingen van of namens Burgemeester en Wethouders van de Gemeente West Betuwe te onderhouden. De kosten van onderhoud, waaronder begrepen de kosten van eventuele vervanging en of herstel, zijn voor rekening van de betreffende eigenaar
2. Bij niet nakoming van de in lid 1. omschreven verplichting tot het instandhouden van de nestkasten, is koper aan de gemeente West Betuwe een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfduizend euro (€ 5.000,00), te vermeerderen met honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat hij in gebreke is. De boete is onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar.

7.6. Kettingbeding

1. De koper is verplicht, en verbindt zich jegens de Gemeente West Betuwe die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in de aanleg en instandhouding nestkasten, vermelde verplichtingen aan elke opvolger in de eigendom, danwel bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij het daarop verlenen van een zakelijk recht, aan zijn rechtsopvolger of zakelijke gerechtigde op te leggen en, in verband daarmee, om het in de aanleg en instandhouding nestkasten bepaalde in de akte van levering of de akte waarin het zakelijk recht wordt verleend woordelijk op te nemen.
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, verbindt koper zich jegens de Gemeente West Betuwe tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde, dat hij ook de in lid 1 bedoelde verplichtingen, alsmede de in dit lid vermelde verplichting zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden.

EINDE KEUZE NESTKASTEN

VOOR DE BOUWNUMMERS 1, 7, 12, 13 en 15

De in dit artikel vervatte verplichtingen worden bij deze tevens gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen ook overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen of een recht van gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

De verschenen persoon sub 1, thans waarnemende de belangen van de Gemeente West Betuwe neemt namens de Gemeente West Betuwe bij deze de genoemde bedingen aan.

KEUZE PARKEERPLAATS VOOR DE BOUWNUMMERS 12 tot en met 16

Artikel 8. Vestiging Erfdienstbaarheden, Kwalitatieve verplichtingen, Kettingbedingen en dergelijke

8.1. Aanleg en instandhouding parkeerplaats

1. Koper verbindt zich jegens de gemeente West Betuwe om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, voor zijn rekening met **één (1) auto** toegankelijke parkeerplaats, niet zijnde een garage, aan te leggen en in stand te houden.
2. Bij niet nakoming van de in lid 1. omschreven verplichting tot het aanleggen en/of instandhouden van de parkeerplaats, is koper aan de gemeente West Betuwe een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfduizend euro (€ 5.000,00), te vermeerderen met honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat hij in gebreke is. De boete is onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbaar.

einde keuze parkeerplaats voor de bouwnummers 12 tot en met 16

8.2. Kettingbeding

1. De koper is verplicht, en verbindt zich jegens de Gemeente West Betuwe die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in de aanleg en instandhouding parkeerplaats, vermelde verplichtingen aan elke opvolger in de eigendom, danwel bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij het daarop verlenen van een zakelijk recht, aan zijn rechtsopvolger of zakelijke gerechtigde op te leggen en, in verband daarmee, om het in de aanleg en instandhouding parkeerplaats bepaalde in de akte van levering of de akte waarin het zakelijk recht wordt verleend woordelijk op te nemen.
2. Op gelijke wijze als hierboven onder lid 1 is bepaald, verbindt koper zich jegens de Gemeente West Betuwe tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de rechtsopvolger of zakelijk gerechtigde, dat hij ook de in lid 1 bedoelde verplichtingen, alsmede de in dit lid vermelde verplichting zal opleggen aan diens rechtsopvolgers of zakelijk gerechtigden.

De in dit artikel vervatte verplichtingen worden bij deze tevens gevestigd als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen ook overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen of een recht van gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

De verschenen persoon sub 1, thans waarnemende de belangen van de Gemeente West Betuwe neemt namens de Gemeente West Betuwe bij deze de genoemde bedingen aan.

ZELFBEWONINGSPLICHT OPNEMEN VOOR DE BOUWNUMMERS 2 tot en met 6, 9 tot en met 11

Artikel 9. Zelfbewoningsplicht

1. Koper verplicht zich de op de verkochte grond te bouwen/gebouwde woning, vanaf het moment van bouwkundige oplevering 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 dan wel / te verhuren dan wel / in gebruik te geven of een zakelijk recht te vestigen, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
2. Het bepaalde onder 1 vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren zelf heeft bewoond, gerekend vanaf het moment van bouwkundige oplevering.
3. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend indien wordt aangetoond dat de volgende situatie zich voordoet:
 - a. verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 - b. overlijden van koper, diens echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding;

- d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van één van zijn gezinsleden.
4. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in dit artikel bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de grond, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen.
5. Bij niet-nakoming van de verplichtingen als bedoeld in dit artikel, verbeurt de koper en/of diens rechtsopvolgers ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van tien procent (10%) van de vrij op naam (VON) prijs.

Koper verklaart uitdrukkelijk het hiervoor gemelde kettingbeding te aanvaarden en verbindt zich de daaruit voortvloeiende verplichtingen stipt na te leven – met name ook de verplichting om deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) – hetwelk door de verschenen persoon sub 1 voor en namens de Gemeente West Betuwe en/of (iedere) andere gerechtigde(n) wordt aangenomen.

EINDE ZELFBEWONINGSPLICHT VOOR DE BOUWNUMMERS 2 tot en met 6, 9 tot en met 11

Uitdrukkelijke aanvaarding door gemeente West Betuwe / derdenbeding

Voor zover in deze akte bepalingen en/of verplichtingen voorkomen welke verkoper aan de koper heeft opgelegd ten behoeve van de gemeente West Betuwe, worden die rechten bij deze door verkoper, vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente West Betuwe, voor de Gemeente West Betuwe aangenomen.

Uitdrukkelijke aanvaarding door koper

Koper verklaart uitdrukkelijk het hiervoor gemelde kettingbeding te aanvaarden en verbindt zich de daaruit voortvloeiende verplichtingen stipt na te leven – met name ook de verplichting om deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) – hetwelk door de verschenen persoon sub 1 voor en namens de Gemeente West Betuwe en/of (iedere) andere gerechtigde(n) wordt aangenomen.

Artikel 9. Energieprestatiecertificaat

De verkoper casu quo de aannemer zal tijdig zorgdragen voor het aanvragen van het energieprestatiecertificaat. Zodra verkoper casu quo de aannemer in het bezit is van het definitieve energieprestatiecertificaat, zal verkoper casu quo de aannemer deze aan koper overhandigen.

Artikel 10. Garantieregeling

De te realiseren woning met verder aanbehoren maakt deel uit van een door Woningborg geregistreerd project en door haar is ingeschreven onder planregistratienummer **W-2025-03976-E013**.

De Verkoper verbindt zich tegenover de Koper ter zake van deze woning de verplichtingen uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling te zullen nakomen.

De Koper verklaart het garantiecertificaat te hebben ontvangen.

Artikel 11. Rectificatievolmacht

Partijen geven volmacht, met de macht van substitutie, aan de ten kantore van de bewaarder dezer akte werkzame medewerkers om zonodig namens hen de omschrijving van het Verkochte te rectificeren, voor zover deze omschrijving op verzoek van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers rectificatie behoeft.

Artikel 12. Woonplaatskeuze

Verkoper en Koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Artikel 13. Openbare Registers

De inschrijving in de openbare registers voor registergoederen van een afschrift van de onderhavige akte doet de overdracht van het Verkochte plaatsvinden.

Vaststelling Identiteit/Slot

De identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

-----WAARVAN AKTE,
in minuut is verleden te Geldermalsen, op de datum als in het hoofd van deze akte gemeld. De
verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. De inhoud van deze akte is aan hen opgegeven en
toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing geen prijs te stellen,
tijdig voor het verlijden een concept akte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te
hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.
Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij,
notaris, ondertekend, om