

 <p>CLERCX LEENDERS NETWERK NOTARISSEN</p>	<p>Concept 3 november 2020</p> <p>Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst wordt u verzocht zo spoedig mogelijk contact op te nemen.</p>
<p>Prinsenkade 4 4811 VB Breda T: 076 - 522 27 00 E: info@cclnotarissen.nl</p>	

Ref: */BHE

AKTE VAN LEVERING DE DRIESCHE WEIDE

Op * verschenen voor mij, mr. *, notaris te Breda: _____

1. * mevrouw BIANCA CHRISTINA ELISABETH HEIJLIGERS, kantooradres 4811 VB _____ Breda, Prinsenkade 4, geboren te Halsteren op twee en twintig december _____ negentienhonderd drie en zeventig, _____ te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde met de macht van substitutie van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Van Wijnen _____ Projectontwikkeling Zuid B.V., statutair gevestigd te Rosmalen, kantoorhoudende te 5232 CE 's-Hertogenbosch, Utopialaan 54 Agebouw, ingeschreven in het _____ handelsregister onder nummer: 18130094 (correspondentieadres voor alle _____ aangelegenheden betreffende de hierna te vermelden rechtshandelingen: postbus 2314, 5202 CH 'S-HERTOGENBOSCH); _____ VAN WIJNEN PROJECTONTWIKKELING ZUID B.V. hierna te noemen: 'verkoper'; en _____
2. *, _____ hierna *samen* te noemen: 'koper'. _____

De verschenen personen hebben mij, notaris, het volgende verklaard. _____

A. DOEL VAN DEZE AKTE _____

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de koopovereenkomst die verkoper en koper hebben gesloten. _____

B. KOOPOVEREENKOMST _____

Koper en verkoper hebben op * een koopovereenkomst gesloten, hierna te noemen: 'de koopovereenkomst'. Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht aan koper. De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover in deze akte niet anders is bepaald. _____

C. LEVERING EN AANVAARDING _____

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt*, _____ ieder voor de onverdeelde helft*:

een perceel grond ten behoeve van de bouw van *een woning met aanhorigheden* een perceel grond met een in aanbouw zijnde woning met aanhorigheden *, gelegen aan de * * te Bavel, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken sectie * nummer *, groot _____ (ongeveer) * are en * centiare (00.0*.* ha), waaraan door het kadaster een voorlopige _____

kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, _____
hierna ook te noemen: 'het gekochte'. _____

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER _____

Het gekochte werd door verkoper in eigendom verkregen deels: _____

- door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Onroerende Zaken 4 op twee oktober tweeduizend negentien— in deel 76514 nummer 134 van het afschrift van een akte van levering, houdende— kwijting voor de koopprijs en uitsluiting van iedere ontbindingsgrond, welke akte— op een oktober tweeduizend negentien voor mr. B. Leenders, notaris te Breda, is— verleden; _____
- door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Onroerende Zaken 4 op twintig oktober tweeduizend twintig— in deel 79347 nummer 56 van het afschrift van een akte van levering, houdende— kwijting voor de koopprijs en uitsluiting van iedere ontbindingsgrond, welke akte— op negentien oktober tweeduizend twintig voor mr. B. Leenders, notaris te Breda, — is verleden; _____
- door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Onroerende Zaken 4 op twintig oktober tweeduizend twintig— in deel 79347 nummer 55 van het afschrift van een akte van levering, houdende— kwijting voor de koopprijs en uitsluiting van iedere ontbindingsgrond, welke akte— op negentien oktober tweeduizend twintig voor mr. B. Leenders, notaris te Breda, — is verleden; _____
- door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Onroerende Zaken 4 op * in deel * nummer * van het afschrift— van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs en **uitsluiting van iedere ontbindingsgrond, welke akte op * voor *, notaris te Breda, is verleden; _____
- door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Onroerende Zaken 4 op * in deel * nummer * van het afschrift— van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs en **uitsluiting van iedere ontbindingsgrond, welke akte op * voor *, notaris te Breda, is verleden. _____

E. KOOPSOM _____

De koopsom voor het gekochte is * te vermeerderen met eenentwintig procent (21%)— omzetbelasting of totaal *. _____

*Er zijn nog geen lopende bouwtermijnen verlopen. _____

*De koopprijs van het gekochte is * inclusief de reeds vervallen bouwtermijnen*. _____

*Ook moet koper op grond van artikel 5.5 van de koopovereenkomst een vergoeding— betalen over de grondprijs van *. _____

Voormeld bedrag aan koopsom *en eventuele vergoeding is door koper betaald door— storting op een rekening ten name van Derdengelden Clercx Leenders Netwerk _____
Notarissen. _____

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid— door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het _____

kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag zoals bedoeld in deze akte zeker is.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Voor de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen
 - a. Door de overdracht van het gekochte krijgt koper:
 - een recht van eigendom dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte rechten;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
 - een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.
 - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte 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.
 - c. Het gekochte wordt aanvaard vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het gekochte.
 - d. Koper verklaart het gekochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.
2. Over- of ondermaat

Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het gekochte geeft geen recht op vergoeding.
3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

De feitelijke levering (aflevering) van het gekochte aan koper zal geschieden bij de juridische levering, met inachtneming van hetgeen hieromtrent is bepaald in de met na te melden aannemer gesloten aannemingsovereenkomst. Tijdens de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van de aannemer.
4. 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.

5. Overdracht van rechten
- a. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het gekochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.
 - b. Verkoper verleent hierbij aan koper een onherroepelijke volmacht om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Koper neemt deze volmacht aan. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van koper en maakt deel uit van deze akte. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de koopovereenkomst. Verkoper zal zolang de volmacht bestaat, niet de hiervoor omschreven rechten uitoefenen.

6. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten
- De eventuele overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notarijskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.
- Koper verleent hierbij aan verkoper, die aanvaardt, onherroepelijk volmacht om namens koper bij alle geschillen met betrekking tot de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, in alle instanties op te treden.

7. Ontbindende voorwaarden
- Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als voor koper vervallen.

MILIEUBEPALINGEN

- a. Verkoper is niet bekend met bodemverontreiniging, zodanig dat het daardoor ongeschikt is voor het door de koper opgegeven gebruik. Verkoper weet niet van gebruik in het verleden of andere feiten die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een dergelijke verontreiniging.
- b. Voor zover verkoper bekend, is in het verkochte geen tank voor de opslag van vloeistoffen aanwezig.
- c. Verkoper is niet bekend of ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.

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

Met betrekking tot bestaande kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, wordt verwezen naar de inhoud van gemelde akte van levering met deel * nummer *,

waarin onder meer woordelijk staat vermeld: _____

"4.6 _____

enzovoorts _____

Levering vindt plaats onder de gebruikelijke voorwaarden, waaronder: _____

- *De Algemene Verkoopvoorwaarden 2008 van de Gemeente van bijlage 10 zijn integraal van toepassing, indien en voor zover daarvan niet wordt afgeweken in deze Overeenkomst en behoudens voor zover die betrekking hebben op de levering van bouwrijpe grond, gelet op het feit dat de Exploitant deze gronden 'as is' koopt van de Gemeente en deze voor eigen rekening en risico Bouwrijp maakt. In het bijzonder is artikel 3.4 inzake de bouwplicht niet van toepassing; _____*

enzovoorts _____

5.4 De Exploitant verplicht zich om uiterlijk twaalf maanden nadat het planologisch besluit onherroepelijk is geworden een volledige en ontvankelijke aanvragen om Vergunning(en) bij het bevoegd gezag in te dienen, opdat deze tijdig kunnen worden verleend. De Exploitant draagt voor eigen rekening zorg voor de voor afgifte van Vergunningen benodigde onderzoeken. _____

enzovoorts _____

Artikel 10 Routing bouwverkeer _____

10.1 Voor de aan- en afvoer van personen en materieel ten behoeve van de bouwwerkzaamheden spreken Partijen in goed onderling overleg een vaste routing voor het bouwverkeer af. Afwijking van de voorgestelde route is slechts mogelijk na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Gemeente. Exploitant verplicht zich de bedrijven die belast zijn met de bouw tijdig over de routing te informeren. _____

10.2 (Tijdelijke) Aanpassingen van de Openbare Ruimte binnen en buiten het Exploitatiegebied die noodzakelijk zijn voor een goede afwikkeling van het bouwverkeer komen voor rekening van Exploitant. Als aanpassingen aan de orde zijn zullen deze in beeld worden gebracht, begroot en na voorafgaande afstemming separaat door de Gemeente aan Exploitant in rekening worden gebracht. _____

10.3 De Exploitant draagt voor eigen rekening zorg voor noodzakelijke afzettingen en omleidingen ten behoeve van het verkeer. _____

10.4 De Exploitant dient voor eigen rekening zorg te dragen voor beloopbare en berijdbare paden en wegen om de opgeleverde bebouwing te kunnen bereiken, zonder dat er sprake is van verkeersonveilige situaties of van water- en/of modder- en/of stofoverlast e.d. _____

enzovoorts _____

Artikel 12 Bouwplan _____

enzovoorts _____

12.3 Ten aanzien van het Bouwplan gelden de volgende specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden: _____

- a. er dient een kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving te worden gecreëerd, waarbij met name het document als bedoeld in Artikel 3.1 sub f als _____*

referentie en toetsingskader dient;

- b. het Bouwplan dient ruimtelijk gezien ingepast te worden in de structuur van het om- liggende genoegzaam bekende woningbouwproject Eikberg;

12.4 De Exploitant is verplicht om ten minste twee parkeerplaatsen per grondgebonden woning op eigen terrein te realiseren en in stand te houden, behoudens bij de CPO-woningen waarvoor één parkeerplaats per woning op eigen terrein geldt. De Exploitant is verplicht dit middels een kettingbeding en een kwalitatieve verplichting te borgen.

12.5 De Exploitant zal zich maximaal inspannen om het Bouwplan zo duurzaam mogelijk te realiseren en zo mogelijk duurzame energievoorzieningen te integreren in het Bouwplan. In het bijzonder zal de Exploitant zich in dit kader inspannen om de woningen zonder gasaansluiting te realiseren.

12.6 In het Exploitatiegebied bevinden zich conform de gemeentelijke Bomenkaart een aantal waardevolle bomen die te allen tijde behouden dienen te worden, met name de bomenlaan op aan de Gilzeweg (conform de kaart van bijlage 8). De Gemeente zal deze zo goed als redelijkerwijs mogelijk inpassen in het Definitief Ontwerp voor de Openbare Ruimte. Uitgangspunt daarbij is dat deze bomen zoveel mogelijk terecht komen in de Openbare Ruimte die aan de Gemeente wordt verkocht c.q. in eigendom van de Gemeente blijft, zodat de Gemeente het beheer en onderhoud van die bomen op zich kan nemen. Indien en voor zover dat niet mogelijk blijkt en deze bomen (deels) op voor woningbouw uitgeefbare grond dienen te staan, zal daartoe een kettingbeding en kwalitatieve verplichting worden uitgewerkt teneinde de instandhouding en het deugdelijke beheer en onderhoud van die bomen te borgen.

12.7 De watergang aan de noordzijde van het Exploitatiegebied is een wezenlijk onderdeel van het functionele lokale watersysteem en dient te allen tijde in stand te blijven. De perceelsgrenzen en de grens van het Exploitatiegebied liggen in het midden van deze watergang, waarmee het beheer en onderhoud een gezamenlijke verantwoordelijkheid is van de eigenaren van de aangrenzende percelen. Dit impliceert dat de eigenaar van de binnen het Exploitatiegebied gelegen kavels in ieder geval verantwoordelijk is voor de oever aan zijn deel van de watergang en niet aangesproken kan worden op het onderhoud van de oever aan de overzijde.

12.8 Op de perceelsgrenzen van woningbouwkavels die grenzen aan de Openbare Ruimte dienen door de Exploitant groene hagen te worden aangebracht, welke door de bewoners van de betreffende kavels voor onbepaalde tijd in stand zullen worden gehouden en onderhouden.

enzovoorts

Artikel 14 Vaststelling aanpassing bestemmingsplan

14.1 Met betrekking tot de stedelijke (her)programmering heeft de Gemeente Breda kaders opgenomen in de Structuurvisie Breda 2030 - hierna te noemen: Structuurvisie - welke op 26 september 2013 door de raad van de gemeente Breda is vastgesteld. Hierin is gekozen voor het verhogen van de huidige kwaliteit van de

bestaande woningvoorraad. De planvoorbereiding voor nieuwe locaties wordt verbonden aan de demografische ontwikkelingen, de bestaande voorraad en reeds door de raad vastgestelde plannen en de in aanbouw zijnde plannen.

Gelet op het bestaande programma in de stad en de uitdagingen ten aanzien van herontwikkelingen is de programma ruimte voor nieuwe initiatieven beperkt.

De Gemeente faciliteert de procedure om het Bouwplan planologisch mogelijk te maken zodat op basis van het Planologisch besluit tot realisatie overgegaan kan worden.

Echter, ter voorkoming van het langdurig onnodig onbenut laten van bouwmogelijkheden in bestemmingsplannen (de zogenaamde onbenutte plancapaciteit) binnen de gemeente Breda (en daarbij het onbenut laten van het realiseren van zelfstandige woningen/verblijfsobjecten met woonfunctie in het bijzonder) komen Partijen overeen dat:

- a. De Gemeente gerechtigd is het maximaal aantal van 34 zelfstandige wooneenheden dat is opgenomen in het Planologische besluit terug te brengen tot een nader te bepalen aantal wooneenheden indien en zodra:
 - de Exploitant niet binnen 3 jaar na het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning is gestart met de realisatie van het Bouwplan, dan wel
 - de Exploitant niet binnen 1 jaar na vaststelling van het Planologisch besluit een omgevingsvergunning aanvraagt voor realisatie van het Bouwplan, zodat de Gemeente onbenutte plancapaciteit elders in de stad kan inzetten.
- b. De Gemeente gerechtigd is om 5 jaar na vaststelling van het Planologisch besluit het maximaal aantal van 34 zelfstandige wooneenheden dat is opgenomen in het Planologisch besluit terug te brengen tot het daadwerkelijk door de Exploitant gerealiseerde aantal zelfstandige wooneenheden zodat de Gemeente onbenutte plancapaciteit elders in de stad kan inzetten.
- c. Onder het starten van de realisatie van het Bouwplan wordt bedoeld dat de palen zijn geheid en/of de fundamenteen zijn gelegd. Voorts moet sprake zijn van een voortdurende bouwstroom.
Onder onbenutte plancapaciteit wordt verstaan het aantal zelfstandige wooneenheden in het Bouwplan dat wel op basis van het onherroepelijk geworden Planologisch besluit mogelijk zou zijn geweest, maar die de Exploitant niet heeft gerealiseerd.
Het daadwerkelijk gerealiseerde aantal zelfstandige wooneenheden wordt bepaald aan de hand van de onherroepelijk verleende omgevingsvergunningen op basis waarvan de Exploitant is gestart met de realisatie van het Bouwplan.
- d. Het terugbrengen van het maximum aantal wooneenheden als bedoeld onder a en b van dit Artikel, zal worden gerealiseerd door het wijzigen van het Planologisch besluit.

- e. *De Exploitant sluit deze overeenkomst weloverwogen en zal meewerken aan — c.q. zich niet verzetten tegen de wijziging van de bestemming, opdat daardoor — de (opvolgende) wijziging als opgenomen onder d van dit Artikel kan worden — bewerkstelligd. Exploitant realiseert zich dat het wel of niet volledig realiseren — van het Bouwplan een omstandigheid is die voor zijn rekening en risico komt. —*
- f. *Exploitant zal de Gemeente op de hoogte houden van de voortgang van het — Bouwplan en tijdig kenbaar maken indien de situatie als omschreven onder a en b zich dreigt voor te doen. Partijen treden vervolgens in overleg over de alsdan — ontstane situatie. De Gemeente zal haar besluit tot gebruikmaking van haar — bevoegdheid onder d tijdig en deugdelijk gemotiveerd aan Exploitant kenbaar — maken. —*

14.2 Het in dit Artikel en het overige in deze overeenkomst bepaalde, geeft aan dat — Exploitant de mogelijkheid heeft om schade te voorkomen of te beperken en dat hij — bewust het risico aanvaardt dat het Planologisch besluit wordt gewijzigd als — bedoeld in lid 1 onder d van onderhavig Artikel. Het voorgaande komen Partijen — overeen gelet op het algemeen maatschappelijk belang dat onbenutte — plancapaciteit geen belemmering mag vormen voor bouwplannen elders in de stad — die als gevolg van de stedelijke herprogrammering nog niet in uitvoering mogen — worden genomen, waardoor de woningbouwproductie stagneert.” —

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

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die — rechten bij deze tevens door verkoper, als vrijwillig waarnemende de belangen van die — derden, voor die derden aangenomen. —

BIJZONDERE BEPALINGEN —

Verkoper en koper vestigen bij deze, en koper bevestigt zich te verbinden tot die — verplichtingen zoals hieronder bepaald, en bevestigt hierbij deze verplichtingen te — aanvaarden ten laste van het gekochte bij wijze van erfdienstbaarheid, (kwalitatieve) — verplichtingen, respectievelijk kettingbeding. Koper verbindt zich om deze — verplichtingen overeenkomstig het onderstaande te zullen bedingen van zijn — rechtsoptvolgers. —

- A. Voor zover van toepassing worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in — artikel 6:252 juncto 6:253 van het Burgerlijk Wetboek overeengekomen: —
 - 1. de bepaling uit artikel 2.12 van de uit de eerder genoemde Algemene — Verkoopvoorwaarden 2008 en welke Algemene Verkoopvoorwaarden zijn — vastgesteld door de Raad van de gemeente Breda bij besluit van vijftien mei — tweeduizend acht en welke Algemene Verkoopvoorwaarden werden — opgenomen in een notariële akte, op één juli tweeduizend acht verleden voor — mr. H.M. Dicou, destijds notaris te Breda, van welke akte een afschrift werd — ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare — registers op één juli tweeduizend acht in het Register Hypotheken nummer 4 —

in deel 54954 nummer 189.
Koper verklaarde een exemplaar te hebben ontvangen van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Speciaal wordt verwezen naar het bepaalde in de artikelen 5.4 en 5.5 van die Algemene Verkoopvoorwaarden waarbij de boete genoemd in de bijzondere voorwaarden in de plaats komt van de boete genoemd in de artikelen 5.4 en 5.5 van de Algemene Verkoopvoorwaarden.

Artikel 2.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden luidt als volgt:

"Artikel 2.12 Gedoogplicht

- a. *De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.*
- b. *De koper is verplicht al hetgeen in gevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
- c. *De koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke de gemeente dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
- d. *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*
- e. *Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken zal door de gemeente of degene ten gunste van wie het gedoogrecht geldt, op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.*
- f. *Partijen komen overeen dat de bepalingen in de leden a, b en d als kwalitatieve verplichting zullen worden gevestigd en zullen rusten op de onroerende zaak, een en ander op de wijze zoals omschreven in artikel 5.5. van deze algemene voorwaarden.*
- g. *Koper verbeurt voor iedere niet-nakoming van de in lid c. en d. van dit artikel opgenomen verplichtingen een direct opeisbare boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.*

Voormelde direct opeisbare boete wordt vanaf de datum van eigendomsoverdracht aan de koper per kalenderjaar steeds verhoogd middels indexering conform de consumenten prijsindex alle huishoudens zoals vastgesteld door het CBS, dan wel -indien voormeld prijsindexcijfer vervalt- conform de daarvoor in de plaats tredende indexering.

Koper verplicht zich voorts tot het opleggen van de in lid c. en dit lid van dit artikel opgenomen verplichtingen als kettingbeding zoals omschreven in artikel 5.4. van deze algemene voorwaarden."

2. Hagen grenzend aan het openbaar gebied
Koper en diens rechtsopvolgers dienen de bij de woning behorende haagbeplanting grenzend aan het openbaar gebied ter hoogte van maximaal— tachtig (80) centimeter aan de voorkant en maximaal twee honderd (200)— centimeter aan de zijkant na de eerste beplanting in stand te houden en, — zonodig, te vernieuwen. Deze haagbeplanting wordt in opdracht en voor — rekening van verkoper aangeplant, waarvan de plaats is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

Het moment van eerste aanplant is afhankelijk van het plantseizoen. Koper en diens rechtsopvolgers verlenen hun medewerking aan de aanplant door de — benodigde perceelsruimte geheel vrij, onbebouwd en schoon ter beschikking — te stellen aan verkoper. Verkoper is aan koper en diens rechtsopvolgers geen — enkele vergoeding verschuldigd voor eventueel ongemak of schade die — ontstaat aan het perceel ten gevolge van het realiseren van de aanplant. — Verkoper draagt zorg voor de eventuele inboet van de door verkoper — aangeplante haagbeplanting tot één plantseizoen na oplevering van de — woning.

Koper en diens rechtsopvolgers dienen voor het noodzakelijke onderhoud zorg te dragen.

3. *opnemen bij bouwnummers 1 t/m 10*Watergang
Koper en diens rechtsopvolgers dienen de bij de woning behorende watergang te allen tijde in stand te houden en gezamenlijk met de eigenaren van de — aangrenzende percelen te beheren en onderhouden. Koper en diens — rechtsopvolgers zijn in ieder geval verantwoordelijk voor de oever aan zijn — deel van de watergang en kan niet aangesproken worden op het onderhoud — van de oever aan de overzijde.

4. De hierna onder C. te noemen parkeerplaatsen in stand te houden.
Voor zover voormelde kwalitatieve verplichtingen niet van rechtswege door de — overgang van het verkochte op de nieuwe verkrijger overgaat zal deze verplichting — als kettingbeding worden opgelegd.

B. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

****DIT BLOK OPNEMEN BIJ 2-KAPPERS BOUWNUMMERS 1 T/M 10****Bij deze worden gevestigd en aangenomen casu quo zijn reeds gevestigd en aangenomen, de — erfdiensbaarheden inhoudende dat de toestand waarin de percelen welke behoren tot onderhavig bouwplan, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken sectie * — nummers *, en * zich thans en na gereedkoming van de voorgenomen bebouwing — bevinden, (hieronder begrepen een eventuele uitbouw van de woning), blijft — gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en — bovengrondse leidingen alsmede kabels ten behoeve van telefoon en of andere —

aansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.

Voorzover de percelen met de zich daarop bevindende woonhuizen zich na de gereedgekomen bebouwing elkaar belenden, zullen de scheidsmuren, waaronder ook begrepen de scheidsmuren van een eventuele uitbouw, gemeen zijn in de zin van artikel 62 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Het vorenstaande is tevens van toepassing op scheidsmuren welke behoren tot een op het verkochte te realiseren uitbouw zoals thans als optie door verkoper en aannemer wordt aangeboden, ook indien deze uitbouw (conform thans geldende optie) op een later moment wordt gerealiseerd.

Indien thans op het verkochte geen uitbouw wordt gerealiseerd, echter er wel op een later moment een uitbouw wordt gerealiseerd, overeenkomstig de thans aangeboden opties tot uitbouw, heeft de eigenaar van het heersend erf (zijnde het perceel waarop de uitbouw wordt gerealiseerd) het recht om een scheidingsmuur, waarvan het hart van de muur de erfgrens vormt, te plaatsen op het dienende erf (zijnde de naastgelegen percelen).

****DIT BLOK OPNEMEN BIJ 2-KAPPERS BOUWNUMMERS 11 T/M 14****Bij deze worden gevestigd en aangenomen casu quo zijn reeds gevestigd en aangenomen, de erfdienstbaarheden inhoudende dat de toestand waarin de percelen welke behoren tot onderhavig bouwplan, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken sectie * nummers *, en * zich thans en na gereedkoming van de voorgenomen bebouwing bevinden, (hieronder begrepen een eventuele uitbouw van de woning), blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen alsmede kabels ten behoeve van telefoon en of andere aansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalking, inankering en overbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming der heersende erven.

Voorzover de percelen met de zich daarop bevindende woonhuizen zich na de gereedgekomen bebouwing elkaar belenden, zullen de scheidsmuren, waaronder ook begrepen de scheidsmuren van een eventuele uitbouw, gemeen zijn in de zin van artikel 62 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Het vorenstaande is tevens van toepassing op scheidsmuren welke behoren tot een op het verkochte te realiseren uitbouw zoals thans als optie door verkoper en aannemer wordt aangeboden, ook indien deze uitbouw (conform thans geldende optie) op een later moment wordt

gerealiseerd. Indien thans op het verkochte geen uitbouw wordt gerealiseerd, echter er wel op een later moment een uitbouw wordt gerealiseerd, overeenkomstig de thans aangeboden opties tot uitbouw, heeft de eigenaar van het heersend erf (zijnde het perceel waarop de uitbouw wordt gerealiseerd) het recht om een scheidingsmuur, waarvan het hart van de muur de erfgrens vormt, te plaatsen op het dienende erf (zijnde de naastgelegen percelen).

****ALTIJD OPNEMEN MET UITZONDERING VAN VRIJSTAANDE WONINGEN**** Overbouwing

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren bij deze voorts de navolgende erfdienstbaarheid te vestigen en aan te nemen:

Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte verkochte en ten behoeve en ten laste van de naastgelegen grondpercelen, kadastraal bekend gemeente Nieuw-Ginneken sectie * nummers * en *, over en weder, de erfdienstbaarheid van uitbouw/overbouw, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van een grondperceel om te dulden, dat bij de uitvoering van het bestaande bouwplan (met optiemogelijkheden tot uitbouw) of een eventuele toekomstig te realiseren uitbouw door een eigenaar van een naastgelegen grondperceel, gedeeltelijk op zijn grondperceel wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo versnijdingen van de funderingen of de bij deze uitbouw behorende leidingen gedeeltelijk in zijn grondperceel zijn/worden aangebracht, zullende na realisering van een tweede uitbouw (indien de uitbouw van het naburig grondperceel al is gerealiseerd) de (nieuw te ontstane) tussenmuur mandelig zijn.

- C. Parkeerplaatsen
- Koper en diens rechtsopvolgers verplichten zich jegens de gemeente Breda om op het gekochte gelijktijdig met danwel terstond na het gereedkomen van de te realiseren bebouwing twee (2) vanaf de openbare weg met auto's toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden.

KETTINGBEDING

- a. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Breda, voor wie de verschenen persoon sub 1 namens de gemeente Breda aanvaardt, dat het hiervoor onder BIJZONDERE BEPALINGEN bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het bij deze verkochte alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van een honderd duizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de gemeente Breda, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Onder overdracht in de zin van lid a. van dit artikel wordt ook verstaan: ruil, schenking, inbreng in vennootschappen, het inbrengen in mede-eigendom, de toedeling bij enige verdeling alsmede de eigendomsoverdracht bewerkstelligd door anderen dan de eigenaar, zoals ingeval van executie of (gedwongen)

- vertegenwoordiging van de eigenaar.
- c. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de wederpartij zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikelen, als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichtingen om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag aan haar 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.

AANNEEMOVEREENKOMST

Koper heeft met de te Breda gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Wijnen Breda B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32095196, een aannemingsovereenkomst gesloten op * ter zake van de (af)bouw van de op het gekochte te bouwen woning.

SWK-GARANTIE

De op het gekochte te realiseren woning maakt deel uit van een door SWK geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer *. Koper heeft het SWK Garantie- en waarborg-certificaat ontvangen.

VOLMACHTEN.

Van voormelde volmacht aan de verschenen persoon sub 1 blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die is gehecht aan een akte van levering, op * verleden voor *notaris Leenders voornoemd *mr. B. Leenders, notaris te Breda* en zich mitsdien onder zijn minuten bevindende.

De verschenen personen sub 1 en 2, handelend als gemeld, verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie) om, voorzover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen casu quo dit voor de inschrijving in de openbare registers als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende, van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd casu quo geëist. Voormelde onherroepelijke volmacht houdt tevens in het vestigen van en aannemen van aanvullende erfdiensbaarheden voortvloeiende uit de feitelijke situatie van de verkochte percelen na afbouw.

Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen verkoper en koper gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in hun belang.

OMZETBELASTING

Het gekochte 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 gekochte. Het gekochte 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.

DOORHALING

Verkoper en koper geven hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheekaanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheek.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper en verkoper kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BIJLAGEN

Aan deze akte is het navolgende stuk vastgemaakt:

- een situatietekening.

alleen in eerste akte

- één volmacht.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

in minuut verleden te Breda op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. Zij hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een ontwerpakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris,

om