

Daamen de Kort van Tuijl Notarissen B.V.	ONTWERP d.d. 2 juni 2026
Stationsstraat 15, 5121 EB Rijen Tel.: 0161-455 851 E-mail: gilzerijen@dktnotarissen.nl	Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst wordt u verzocht zo spoedig mogelijk contact op te nemen.

AKTE TOT LEVERING TUSSEN DE LEIJEN BOUWNUMMER *

Heden, *, verschenen voor mij, mr. Henrica Catharina Josephina Adriana Schilder-Riesouw, notaris gevestigd te Gilze en Rijen:

1. mevrouw *,
te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **DURENDAEL B.V.**, statutair gevestigd te Eindhoven, kantoorhoudende te 5613 MW Eindhoven, Melkfabriekstraat 11 J, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70146136;
Durendael B.V., hierna ook te noemen: verkoper;
2. a. *;
b. *;
hierna *tezamen ook te noemen: koper.

De verschenen personen, die sub 1. handelende als gemeld, verklaarden:

A. DOEL VAN DEZE AKTE

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

B. KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMSTEN

Verkoper heeft het na te melden verkochte blijkens een schriftelijk met de koper gesloten koopovereenkomst (hierna te noemen: de koopovereenkomst) verkocht aan de koper.

Voor de realisatie van een woning is door de koper en de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **VANSANTVOORT BOUW B.V.**, statutair gevestigd te Veldhoven, kantoorhoudende te 5504 KA Veldhoven, Locht 17, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17040506; hierna ook te noemen: aannemer, een schriftelijke aannemingsovereenkomst gesloten, hierna te noemen: de aannemingsovereenkomst.

De datum waarop voormelde koopovereenkomst tot stand is gekomen is *.

De datum waarop voormelde aannemingsovereenkomst tot stand is gekomen is *.

C. LEVERING EN AANVAARDING

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

een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woonhuis in het bouwplan Tussen de Leijen, bouwnummer *, plaatselijk bekend als * te * Rijen kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie M nummer *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte zijn toegekend, ter grootte van ongeveer *;

hierna ook te noemen: het verkochte.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Verkoper heeft de eigendom van het verkochte verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op *, in register Hypotheken 4, in deel * nummer *, van het afschrift van de akte tot levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op * verleden voor notaris Schilder-Riesouw, voornoemd.

E. KOOP- EN AANNEEMSOM, BETALING DOOR KOPER

De door koper verschuldigde koopprijs van het verkochte bedraagt * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Indien geen bouwrente

Koper heeft de koopprijs van het verkochte inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting voldaan door storting op een daartoe door mij, notaris, bestemde rekening. Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van het verschuldigde.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van het verschuldigde.

Indien wel bouwrente

Op de afrekening van partijen is een bedrag aan (bouw)rente (inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting) opgenomen.

Dit bedrag is eveneens door koper voldaan op een daartoe door mij, notaris, bestemde rekening.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van het verschuldigde.

F. 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 en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde beperkte rechten;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 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. Uit de inzage(s) van vandaag in de openbare registers van het kadaster blijkt niet van het bestaan van een beperking op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
2. Over- of ondermaat
Als de werkelijke oppervlakte van het verkochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.
3. Milieubepaling
De bodem zal bij de feitelijke levering van het verkochte geschikt zijn voor het gebruik voor woningbouwdoeleinden.
Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.
In artikel 11.3 van de koopovereenkomst staat woordelijk vermeld:
"Voor zover Verkoper redelijkerwijs bekend moet zijn, verklaart Verkoper dat ten aanzien van het Verkochte naar het oordeel van daartoe bevoegde instanties in de zin van artikel 19.9a Omgevingswet geen:
(i) *redelijk vermoeden van toevalsvondsten van verontreiniging op of in de bodem*

bestaat, en

- (ii) *onmiddellijk tijdelijke beschermingsmaatregelen noodzakelijk zijn om onaanvaardbare risico's voor de gezondheid als gevolg van directe of indirecte blootstelling aan verontreiniging op of in de bodem te voorkomen of te beperken."*

4. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Als verkoper, aannemer en koper hun verplichtingen uit de koopovereenkomst en de 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 de aannemer. Op de dag waarop het verkochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper.

5. Vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het verkochte worden geheven, zijn vanaf heden voor rekening van koper. Verrekening van die lasten over het lopende jaar vindt niet plaats.

6. 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.

7. Overdracht van rechten

- a. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, 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 verkochte 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.
- c. Het verkochte maakt deel uit van een door Woningborg geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer W-2026-01143-E002. Koper verklaart het Woningborg Waarborgcertificaat of een toezegging tot certificataafgifte te hebben ontvangen.
- d. Koper is niet gerechtigd om het verkochte vóór de oplevering en voordat de gehele door hem verschuldigde aanneemsom is voldaan, in gebruik te nemen of te doen nemen, behoudens schriftelijke toestemming van de aannemer.

8. Werking overeenkomsten na ondertekening van de akte

- a. De woning zal door de aannemer in opdracht en voor rekening van koper op grond van de aannemingsovereenkomst worden (af)gebouwd.
Koper verbindt zich onherroepelijk de verschuldigde aanneemsom, alsmede de eventueel verschuldigde rente, in de daarvoor gestelde termijnen terstond aan de aannemer te zullen voldoen, zodra deze termijnen vervallen.
- b. Voor zover niet anders in deze akte is bepaald, blijft al hetgeen in de koopovereenkomst respectievelijk de aannemingsovereenkomst is overeengekomen tussen partijen onverminderd van kracht.

9. (Eventuele) overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De (eventuele) overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het verkochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.

10. Ontbindende en opschortende voorwaarden

Alle eventuele 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. Verkoper verklaart dat de in de koopovereenkomst opgenomen opschortende voorwaarden zijn vervallen.

11. 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.

G. VERKOOPVOORWAARDEN GEMEENTE GILZE EN RIJEN

De koopovereenkomst, waarbij verkoper het verkochte heeft verkregen, is aangegaan onder de "Algemene verkoopvoorwaarden voor Woningbouw 2006", vastgesteld op negenentwintig november tweeduizend vijf, met uitzondering van de artikelen 11, 13, 14, 20, en 22.

De koper heeft een exemplaar van voormelde voorwaarden ontvangen, is daarmee volkomen bekend en verplicht zich aan de daaruit voortvloeiende verplichtingen te onderwerpen.

De van belang zijnde bepalingen luiden woordelijk als volgt:

"Artikel 12 Restrisico

- a. *Het verkochte komt eerst voor risico van de koper, zodra de notariële akte is ondertekend, tenzij de feitelijke ingebruikneming eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.*
- b. *Indien na de overdracht blijkt dat er in de onroerende zaak verontreiniging en/of vervuiling aanwezig is komt dit risico voor rekening van de koper, tenzij door deze vervuiling en/of verontreiniging de onroerende zaak niet gebruikt kan worden voor het doel waarvoor het gekocht is."*

Enzovoort

"Artikel 18 Boetebepaling

- a. *Bij niet-nakoming van enige verplichting, behoudens het in lid b van dit artikel bepaalde, voortvloeiende uit de koop-/koopovereenkomst en het daarin van toepassing verklaarde deel van deze algemene verkoopvoorwaarden, verbeurt de wederpartij, na ingebrekestelling en na verloop van 8 dagen, onverlet het bepaalde in de artikel 6:81 e.v. BW, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10 procent van de koopsom, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om de meer of anders geleden schade te verhalen op de wederpartij.*
- b. *Naast het gestelde in lid a van dit artikel behouden de gemeente en de wederpartij het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen."*

Enzovoort

"Artikel 23 Opstalrecht voor kabels en leidingen

- a. *Ten laste van een daartoe op de bij de koop-/koopovereenkomst behorende tekening aangeduid gedeelte van de onroerende zaak en ten behoeve van de in de koop-/koopovereenkomst aangegeven begunstigde kan worden gevestigd een opstalrecht, inhoudende het recht om nutsvoorzieningen te leggen, hebben, te houden, te inspecteren, te onderhouden en te vernieuwen.*
- b. *Bij het vestigen van dit opstalrecht kan worden bepaald dat op, respectievelijk in of boven dat gedeelte van het verkochte geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken worden geplant, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Voor de vestiging van dit zakelijk recht is de*

begunstigde geen enkele vergoeding verschuldigd. Veroorzaakte schade wordt vergoed door de nalatige.

Artikel 24 Erfdienstbaarheden over en weer

- a. *Ten behoeve en ten laste van het (de) bij de verkoop vermelde uit te geven onroerende zaak en gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) aan de gemeente in eigendom zijnde resterende perceel(en) en gebouw(en), zullen worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd wordt.*
- b. *Lid a geldt in ieder geval voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankering, inbalkingen en overbouwingen. Dit artikel kan echter nimmer een rechtstreeks verbod tot bouwen of verbouwen inhouden."*

Enzovoort

"Artikel 27 Kettingbeding

- a. *De wederpartij is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in de artikelen 12, 13, 18, 20, 23, 24 en 27 bij overdracht van het geheel of gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 25.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.*
- c. *Op gelijke wijze als hierboven onder 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 verplichting 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."*

Voor zover in vorenbedoelde voorwaarden en 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 de gemeente Gilze en Rijen, adres: Raadhuisplein 1, 5121 JX Rijen, zijn bedongen, worden die rechten bij dezen tevens door verkoper voor deze gemeente Gilze en Rijen aangenomen.

***ALLEEN OPNEMEN BIJ BN 13 t/m 25**

***H. BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN**

Te dezen wordt verwezen naar een akte van levering, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negenentwintig april tweeduizend zesentwintig, in register Hypotheken 4 in deel 93753 nummer 78 op diezelfde dag voornoemde notaris Schilder-Riesouw verleden, waarin woordelijk is bepaald:

" C. Vestiging erfdienstbaarheid van voetpad Bouwblok 32 en 33

Aan de zijkant casu quo achterzijde van de kavels met de bouwnummers 102 tot en met 114 en bouwnummers 2082 tot en met 2094 zal een voetpad (brandgang) worden aangelegd, ten behoeve van de kavels met de bouwnummers 102 tot en met 114 en ten behoeve van de kavels van bouwnummers 2082 tot en met 2094.

Ter uitvoering van de koopovereenkomst wordt bij deze - dan wel is reeds bij eerdere leveringsakten betreffende overige percelen in het bouwplan -, voor zover nodig en mogelijk, verleend, gevestigd en aangenomen, ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie M nummers 1080 en 1077 als dienende erven en ten behoeve van voormelde dienende erven en het perceel, kadastraal bekend voormelde gemeente en sectie M nummers 1080 en 1077, als heersende erven:

de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende het recht voor de eigenaren/gebruikers van de heersende erven om via een van de dienende erven deel uitmakende strook grond, hierna te noemen: het voetpad, van het betreffende heersende erf te komen van en te gaan naar de openbare weg en vice versa.

De ligging van het voetpad is ter oriëntatie van partijen schetsmatig gearceerd aangegeven op een aan deze akte **te hechten** juridische situatietekening.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen.

- a. Het voetpad mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaren van het heersende erf en de eigenaren van het dienende erf worden verlegd.
- b. De eigenaren en bevoegde gebruikers van de heersende erven mogen het voetpad uitsluitend gebruiken om te voet, per (motor)fiets of met een ander aan de hand gevoerd voertuig of voorwerp te komen van en te gaan naar de openbare weg van en naar het betreffende heersende erf.
- c. Het is zowel de eigenaren van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van het voetpad gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op het voetpad te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van het voetpad als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen de betreffende partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op het voetpad bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.
- d. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of verandering van aard of bestemming van (een van) de heersende erven blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.
- e. De bestrating van het voetpad en de erfafscheidingen tussen de dienende erven en het voetpad dienen behoorlijk te worden onderhouden. De kosten van beheer en onderhoud van het voetpad en de daarbij behorende voorzieningen, komen voor rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven, gezamenlijk en voor gelijke delen.
De kosten van onderhoud van bedoelde erfafscheidingen zijn voor rekening van het desbetreffende dienende erf."

ALLEEN OPNEMEN BIJ BN 1,2, 9 t/m 25

***H*I.VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN, VERLENING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

1. Bouwerfdienstbaarheden

De verschenen personen verklaren, handelend als gemeld, voor zover nog niet eerder rechtsgeldig is geschied, te vestigen en aan te nemen de navolgende erfdienstbaarheden, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de aan het verkochte grenzende kavels, voor zover nog eigendom van de grondeigenaar, kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie M nummers *, zulks in verband met de handhaving van de situatie, waarin de kavels zich thans casu quo ná voltooiing van de, volgens het huidige bouwplan, daarop te bouwen opstallen - zich ten opzichte van elkaar (zullen gaan) bevinden:

- a. **de erfdienstbaarheid van licht**, inhoudende:
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf, volgens het ten tijde van het passeren van de akte van levering betreffende het dienende erf voor het heersende erf bestaande bouwplan, te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
welke erfdienstbaarheid tevens inhoudt de verplichting van de eigenaar van het

dienende erf om de op het dienende erf aan te brengen casu quo aangebrachte beplantingen niet dusdanig hoog te hebben casu quo houden dat door het hebben/houden van deze beplantingen het zonlicht dusdanig wordt weggenomen dat de werking van eventuele zonnepanelen welke zich bevinden op de daken van de te bouwen woningen op de naburige erven, hierdoor wordt belemmerd;

b. de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende:

het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en om hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het ten tijde van het passeren van de akte van overdracht bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd. Deze bepaling geldt niet bij de bouw van opstallen ter voldoening aan een overheidsvoorschrift;

c. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van overdracht bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende schuur/berging, casu quo garage, gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

d. de erfdienstbaarheid van uitbouw op/over/boven/onder de erfgrens, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij een op het heersend erf te bouwen uitbouw (of boeiboord) aan de zich alsdan op het heersend erf bevindende opstallen, gedeeltelijk op of over de erfgrens van het dienende erf wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen van de uitbouw op de erfgrens in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf uitbouw met toebehorende leidingen gedeeltelijk op de erfgrens in het dienende erf wordt aangebracht;

de onderhavige erfdienstbaarheid bewerkstelligt onder meer dat de eigenaar van het heersend erf een als meerwerk te realiseren uitbouw 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;

deze erfdienstbaarheid geldt nadrukkelijk niet voor een in de toekomst op het heersend erf te bouwen uitbouw;

deze erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven; deze erfdienstbaarheid van overbouw is uitsluitend van kracht indien de boeiboorden of overbouwingen zijn casu quo worden gerealiseerd conform een daartoe benodigde en verleende omgevingsvergunning, voor zover deze vergunning benodigd zou zijn;

e. de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering, inhoudende:

de bevoegdheid voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersende erf in de gevels van het dienende erf zodanige verbindingen mag bevestigen als voor de uitvoering en instandhouding van het huidige bouwplan met inbegrip van de hiervoor bedoelde uitbreidingsmogelijkheden noodzakelijk is;

f. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat het overlopende water van de volgens het bestaande bouwplan te bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, boven- en ondergrondse leidingen en putten wordt ontvangen;

- g. **de erfdiensbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën**, inhoudende: de verplichting voor het dienende erf om te dulden dat huishoudwater en fecaliën van het heersende erf via het dienende erf worden afgevoerd naar de daarvoor bestemde openbare riolen door leidingen en via putten, die aangebracht worden overeenkomstig het bestaande bouwplan. Deze erfdiensbaarheid houdt mede in, dat de eigenaar van het dienende erf verplicht is op zijn terrein het verrichten van nodige onderhoudswerkzaamheden toe te laten. Dit onderhoud, waaronder mede begrepen het weer in de oorspronkelijke staat brengen van het dienende erf, geschiedt op kosten van de eigenaar van het heersend erf. Vanaf het punt, waarop op de leidingen ook de leidingen van het dienende erf zijn aangesloten, geschiedt het onderhoud voor gezamenlijke kosten;
- h. **de erfdiensbaarheid van beplantingen**, inhoudende: de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat er heggen, heesters of andere beplantingen mogen worden gepoot en gehouden binnen de toegestane afstand tot de erfgrans;
- i. **de erfdiensbaarheid van zonnepanelen**, inhoudende: de verplichting voor het dienend erf om te dulden dat op het dak aan de achterzijde en/of voorzijde van de op het dienend erf te bouwen woning, zonnepanelen alsmede de voor de werking van deze zonnepanelen benodigde leidingen worden aangebracht, welke deels of geheel in eigendom zullen toebehoren aan de eigenaar van het heersend erf, deze zonnepanelen en leidingen te dulden, zo nodig door de eigenaar van het heersend erf te laten repareren, schoonhouden en/of vervangen. De zonnepanelen en de leidingen zullen worden aangelegd door de aannemer. Deze erfdiensbaarheid geldt nadrukkelijk alleen voor de eerste aanleg door de aannemer.
- j. **al zodanige erfdiensbaarheden (bestaande en toekomstige toestand)**, als noodzakelijk zijn om de feitelijke situatie voortvloeiende uit de (te realiseren) bebouwing of inrichting van de heersende en dienende erven te realiseren, respectievelijk om eventuele strijdigheden met het burendrecht te legaliseren en een en ander te handhaven. Soortgelijke erfdiensbaarheden zijn eveneens gevestigd bij eerdere leveringen van aangrenzende bouwkavels in het onderhavige bouwplan en/of zullen nog worden gevestigd bij latere leveringen van aangrenzende bouwkavels in hetzelfde plan.

Deze erfdiensbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen, voor zover dat van overheidswege is toegestaan.

2. **Verlening kwalitatieve verplichtingen**

- a. **Tuinmuur/erfafscheiding**
Aan de kopers van de kavels waar - indien en voor zover blijktens de technische omschrijving en/of juridische situatietekening - op het verkochte casu quo de perceelsgrens een tuinmuur/erfafscheiding is voorzien, wordt ten behoeve van de overige eigenaren van de tot het bouwplan Tussen de Leijen behorende percelen, alsmede ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Gilze en Rijen, gevestigd te Gilze en Rijen, als kwalitatieve verplichting opgelegd de verplichting om de erfafscheidingen van de kavels met het openbaar gebied in stand te houden en te onderhouden;
- b. **Tuinmuur/haag/klimopbegroeiing/boom/struiken**

Aan de kopers van de kavels waar - indien en voor zover blijkt de technische omschrijving en/of juridische situatietekening - op het verkochte casu quo de perceelsgrens een tuinmuur, haagbeplanting en/of klimopbegroeiing en/of een boom en/of struiken is voorzien, wordt ten behoeve van de overige eigenaren van de tot het bouwplan Tussen de Leijen behorende percelen, alsmede ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Gilze en Rijen, gevestigd te Gilze en Rijen, als kwalitatieve verplichting opgelegd de verplichting om de aanplant van een tuinmuur en/of haagbeplanting en/of klimopbegroeiing en/of een boom en/of struiken te dulden. Voort wordt opgelegd de verplichting voor de koper om de desbetreffende haag/klimopbegroeiing/boom/struiken in stand te houden en te onderhouden respectievelijk verzorgen en indien nodig vervangen door een identiek exemplaar. Koper zal voorts dulden dat door of vanwege de aannemer voor een bepaalde periode verzorgingshandelingen worden verricht aan de tuinmuur/haag/klimopbegroeiing/boom/struiken.

c. Hemelwater en huishoudelijk afvalwater

Aan koper wordt ten behoeve van de overige eigenaren van de tot het bouwplan Tussen de Leijen behorende percelen, alsmede ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Gilze en Rijen, gevestigd te Gilze en Rijen, als kwalitatieve verplichting opgelegd de verplichting om het betreffende systeem voor het verwerken van hemelwater en huishoudelijk afvalwater in standhouden en in goed functionerende staat onderhouden.

d. Parkeerplaats/stallingplaats

Als voor de woning van een kavel van het plan een parkeerplaats voor een personenauto is gepland, wordt ten behoeve van de overige eigenaren van de tot het bouwplan Tussen de Leijen behorende percelen alsmede ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Gilze en Rijen, gevestigd te Gilze en Rijen, als kwalitatieve verplichting opgelegd deze parkeerplaats als zodanig aan te leggen, in stand te houden te gebruiken en te onderhouden, conform de juridische situatietekening.

Partijen zijn overeengekomen, dat de bovenstaande verplichtingen kwalitatief zijn als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor de verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en mede gebonden zullen zijn degenen die van de betreffende rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

De rechten uit voormelde verplichtingen worden bij deze door de verkoper voor en namens de bedoelde overige eigenaren respectievelijk de gemeente aangenomen. Koper verbindt zich bovenstaande verplichtingen, voor zover deze niet als kwalitatieve verplichtingen als vorenbedoeld kunnen worden aangemerkt ten behoeve van de overige eigenaren van het bouwblok gezamenlijk respectievelijk ten behoeve van de gemeente Gilze en Rijen, bij een eigendomsoverdracht, zowel economisch als ook juridisch, van het verkochte op te leggen aan zijn rechtsopvolgers alsmede bij het vestigen van een zakelijk en/of persoonlijk gebruiksrecht met betrekking tot het verkochte, onder het beding, dat ook deze rechtsopvolger(s) bij overdracht van het verkochte van hun rechtsopvolger(s) in de (economische) eigendom dan wel gebruiksrecht bovenstaande verplichting zullen bedingen, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 25.000,00) per overtreding ten behoeve van de overige eigenaren van het bouwblok gezamenlijk, respectievelijk ten behoeve van de gemeente Gilze en Rijen, waarbij onder overtreding zowel het nalaten van het opleggen van de inhoudelijke verplichtingen zelf dient te worden verstaan als ook het nalaten van het opleggen van de verplichting tot het opleggen van de verplichtingen aan de opvolgende eigenaren/gebruikers.

Verkoper verklaarde de vorenstaande ten behoeve van de overige eigenaren van het bouwblok bedongen verplichtingen voor deze eigenaren aan te nemen.

Verkoper verklaarde de vorenstaande ten behoeve van de gemeente Gilze en Rijen bedongen verplichtingen voor deze gemeente, adres: te Rijen, Raadhuisplein 1, aan te nemen.

J. SLOTBEPALINGEN

1. Volmacht doorhaling/rectificatie

Partijen verlenen hierbij, voor zoveel nodig onherroepelijk, volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, dan wel van mijn waarnemer(s) of ambtsopvolger(s), om namens hen of één van hen:

- a. te verschijnen in een akte van rectificatie als in deze akte - dan wel in de met de deze akte samenhangende hypotheekakte(n) - de kadastrale omschrijving niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie, als de dagtekening of het daarin vermelde tijdstip van ondertekening kennelijk onjuist is dan wel als de vermelde personalia van partijen niet volledig juist zijn;
- b. te verschijnen in een royementsakte om een aanbod tot afstanddoening van op het verkochte rustende hypotheeken te aanvaarden;
- c. verder al datgene meer te doen wat in verband met het vorenstaande nodig mocht zijn.

2. Toestemming perceelsvorming

In de koopovereenkomst is het navolgende opgenomen:

"Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel / de nieuwe percelen te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand geen twijfel bestaat."

2. Omzetbelasting/Vrijstelling overdrachtsbelasting

- a. Verkoper verklaart dat hij ter zake van de levering van het verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- b. Het verkochte kwalificeert als bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien het verkochte onbebouwde grond betreft die is bestemd om te worden bebouwd met één of meer gebouwen, danwel wel als een gebouw (in aanbouw) waarvan de eerste ingebruikneming nog niet heeft plaatsgevonden. De levering van het verkochte is daarom op grond van artikel 11, lid 1, letter a, ten eerste, van de Wet op de omzetbelasting 1968 van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Ter zake van de verkrijging van het verkochte door koper doet koper hierbij een beroep op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Het bepaalde in artikel 15, lid 4, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is niet van toepassing. Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd

3. Volmachten

Van de volmacht van verkoper blijkt uit een stuk, dat is gehecht aan voormelde akte tot levering op * verleden voor genoemde notaris Schilder-Riesouw.

4. Woonplaatskeuze

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomsten, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

5. Kantooradres

Het kantooradres van mij notaris betreft: Stationsstraat 15, 5121 EB Rijen.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de wettelijk voorgeschreven identificatie heeft plaatsgevonden.

Waarvan akte is verleden te Gilze en Rijen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Nadat de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen is opgegeven en toegelicht hebben zij verklaard, tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

Daarna is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om

CONCEPT