

Bruggink & van Beek notarissen / adviseurs	CONCEPT 20 mei 2022
Oosterweg 6 6602 HD WIJCHEN	Indien er onjuistheden voorkomen in Uw personalia of elders in de tekst gelieve U tijdig voor het passeren der akte contact op te nemen

Zaaknummer: *
Algemeen dossier: 102.9616/VR

AKTE VAN LEVERING
plan Hemelrijk te Puiflijk
kavels 8, 10-23, 28-34, 45-68

Wijzigingen van deze concept akte na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst ten gevolge van onder meer verplichtingen die van overheidswege en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan, het wijzigen van de kadastrale gegevens, alsmede in verband met het behalen van een fiscaal optimaal resultaat voor betrokken partijen, worden uitdrukkelijk voorbehouden. Derhalve is de definitieve redactie voorbehouden aan notaris kantoor Bruggink & van Beek te Wijchen.

Heden * verschenen voor mij, *, notaris te Wijchen: -----

1. * -----

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: -----

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **KLOGROEP WONEN --**

B.V., statutair gevestigd te Nijmegen, kantoorhoudende te 6541 XN Nijmegen, ----

Kanaalstraat 200, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van -----

Koophandel onder nummer 57880875; -----

KlokGroep Wonen B.V. hierna te noemen: 'verkoper'; en -----

2. *, -----

*die na de oplevering het hierna omschreven registergoed *gaat*gaan* bewonen,* --

hierna *samen* te noemen: 'koper'. -----

VOLMACHT -----

Van de sub 1. genoemde volmacht blijkt uit een volmacht welke is gehecht aan *deze --

akte *een akte van levering op * verleden voor *Mr. P. van Beek *Mr. J.F.V.N. Verploegen,

notaris te Wijchen. -----

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

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 koop-/aannemingsovereenkomst die verkoper en koper hebben gesloten.

B. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Koper en verkoper hebben een koop-/aannemingsovereenkomst gesloten de dato *, hierna te noemen: 'de koopovereenkomst'. Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna te omschrijven 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 bouwterrein, gelegen te Puijfflijk, gemeente Druten, nabij de Koningsweg, in het bouwplan Hemelrijk, thans bekend als bouwnummer *, kadastraal bekend gemeente Druten, sectie * nummer *, groot *ongeveer *, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige oppervlakte en voorlopige kadastrale grenzen zijn toegekend;

hierna ook te noemen: 'het gekochte'; één en ander zoals op de aan deze akte te hechten situatietekening schetsmatig is weergegeven.

**keuze voor kavels 60 t/m 68:*

Het gekochte is belast met na te noemen opstalrecht ten behoeve van Waterschap Rivierenland te Tiel, als gevestigd bij titel deel * nummer *.

**keuze indien huurovk Vaanster:*

Het gekochte is *voorts belast met na te noemen opstalrecht ten behoeve van Vaanster Duurzaam B.V. te Bilthoven, als gevestigd bij titel deel * nummer *.

**einde keuze*

Het is partijen bekend dat de opgenomen oppervlakte van het gekochte slechts een indicatieve oppervlakte is en dat de definitieve oppervlakte zal worden bepaald na latere kadastrale uitmeting.

Het gekochte zal door koper worden gebruikt als bouwterrein ten behoeve van een daarop te realiseren woning met toebehoren.

Ten aanzien van dit gebruik van het gekochte heeft de comparant(e) sub 1., handelend als gemeld, medegedeeld dat het verkoper niet bekend is dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd verkregen door verkoper door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op tien februari tweeduizend twee en twintig verleden voor Mr. P. van Beek, notaris te Wijchen, ingeschreven ten Kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op elf februari daarna in deel 83618 nummer 111, welke akte inhoudt kwijting voor de koopsom.

E. KOOPSOM

De koopprijs voor het gekochte is * inclusief eenentwintig procent (21%) -----
omzetbelasting. -----

Laatstgenoemd bedrag inclusief omzetbelasting is door koper betaald op een daartoe ---
bestemde rekening van mij, notaris. -----

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid
door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het ---
kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan -----
zoals bedoeld in deze akte zeker is. -----

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 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 akte vermelde casu quo te vestigen
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 casu quo te vestigen
kwalitatieve verplichtingen; -----
- een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en -----
beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde ---
casu quo te vestigen 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. -----

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op -----
grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de ---
tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij -----
perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een ---
juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie. -----

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, -----
onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper. -----

2. Over- of ondermaat -----

- Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of
grootte van het gekochte geeft geen recht op vergoeding.
3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik
Als verkoper en koper hun verplichtingen uit de koopovereenkomst geheel zijn
nagekomen dan wordt het gekochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen
gebruik en genot aanvaardt. Bij de aflevering van het gekochte kan koper een
beroep doen op de opleveringsregeling uit de koopovereenkomst.
Tijdens de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van verkoper. Verkoper
is verplicht de opstallen van het gekochte tot de oplevering bij een
verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het
financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke
voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het gekochte met toebehoren aan
koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken
uit de koopovereenkomst.
 4. Verrekening van vaste lasten
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de
eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van
koper.
 5. Garanties van verkoper
Verkoper garandeert:
 - a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het gekochte;
 - b. het gekochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter
onteigening aangewezen; er is geen sprake van vordering van het registergoed
noch van leegstand in de zin van de Huisvestingswet;
 - c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde
van een voorkeursrecht of optierecht;
 - d. op het gekochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten;
 - e. dat het verkoper niet bekend is dat het gekochte is opgenomen in een
aanwijzing of een voorstel als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten; ..
 - f. het is verkoper niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of
een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en
dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, ..
waarin het gekochte is begrepen;
 - g. met betrekking tot het gekochte is geen rechtsgeding, bindend advies of
arbitrage aanhangig.
 6. Verontreiniging/ondergrondse tanks
 - a. Aan verkoper is niet bekend dat het gekochte enige verontreiniging bevat die ..
ten nadele strekt van het hiervoor gemelde (voorgenomen) gebruik door koper
of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van
bedoelde ondergrond. Hierbij wordt nog uitdrukkelijk verwezen naar
****gegevens bodemrapport, nog te ontvangen

- b. In het gekochte is geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
 - c. Aan verkoper is niet bekend dat in het gekochte asbest is verwerkt.
 - d. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
7. Overdracht van rechten
- Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouw-er(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.
8. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten
- De eventuele overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten 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.
9. Ontbindende/opschortende 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.
- De met betrekking tot de koop overeengekomen opschortende voorwaarden zijn inmiddels in vervulling gegaan.
10. Bedenk-tijd
- Het recht van koper om gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.
11. Doorverkoop
- In de tussen partijen gesloten koop-/aannemingsovereenkomst is het volgende opgenomen, woordelijk luidende:
- "De Verkrijger is niet bevoegd de grond (waarop de woning wordt gerealiseerd) vóór oplevering door te verkopen aan een derde anders dan via vooraf verkregen schriftelijke goedkeuring en medewerking van de Ondernemer e.e.a. met inachtneming van art. 21 lid 2 van de Algemene Voorwaarden. Voor zover er sprake is van een overeengekomen meerwerk tussen de Verkrijger en de Ondernemer, dient*

door deze derde ook hier een op zijn naam gestelde opdracht voor opgemaakt te worden, waarmee de verplichtingen die de Verkrijger op zich heeft genomen integraal door de derde/nieuwe verkrijger worden overgenomen. Voor de medewerking van de Ondernemer en als vergoeding voor de door de Ondernemer te maken administratieve en andere kosten, is Verkrijger aan de Ondernemer een bedrag verschuldigd van € 12.500,- (zegge: twaalfduizend vijfhonderd euro) incl. BTW, welk bedrag uiterlijk bij de notariële levering van de onroerende zaak van Verkrijger naar de nieuwe verkrijger aan Ondernemer zal worden overgemaakt."

In de aangehaalde tekst wordt met 'Verkrijger' bedoeld: koper en met 'Ondernemer': verkoper.

12. Grenzen
- Koper wordt erop gewezen, dat de kadastrale buitengrenzen rondom het project waarvan het gekochte deel uitmaakt niet exact overeen kunnen en behoeven te komen met de feitelijke (en in geval van verjaring juridische) grenzen (afasteringen, hagen en dergelijke). Indien de kadastrale grens afwijkt, dienen kopers dit te respecteren en geeft zulks geen recht jegens verkoper (zie ook bepaling 2). Een en ander conform het bepaalde in de koopovereenkomst. Koper is bekend met het feit dat aan het gekochte door het kadaster voorlopige grenzen zijn toegekend en dat het kadaster het gekochte te zijner tijd nog exact zal nameten.
13. Bestemmingsplan
- In de tussen partijen gesloten koopovereenkomst is het volgende opgenomen, woordelijk luidende:
- "1. De Ondernemer heeft verklaard en De Verkrijger is ermee bekend dat het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Hemelrijk Puiflijk - NL.IMRO.0225.BPpuifhemelrijk-2103 (waarin de grond, waarop de woning wordt gerealiseerd, is gelegen) een zogenoemd flexibel bestemmingsplan is. Dit betekent dat Verkrijger zich ervan bewust is dat de exacte locatie alsmede de aard van de nog te realiseren woningen kunnen bestaan uit diverse typologieën van woningen zoals vrijstaande-, twee-onder-een-kap- en rijwoningen.
2. Verkrijger verklaart volledig bekend te zijn met het in lid 1 van dit artikel bepaalde en verbindt zich jegens de Ondernemer geen zienswijzen, bedenkingen, bezwaren of beroepen in te dienen tegen de door de Ondernemer beoogde plan(nen) en aanvraag omgevingsvergunning(en) of tegen de door de Ondernemer wenselijk geachte wijzigingen daarvan, voor zover deze betrekking (zullen) hebben dan wel van invloed (zullen/kunnen) zijn op de ontwikkeling en uitvoering van de beoogde bestemmingen en zal voorts nimmer enige planschadevergoeding of nadeelcompensatie, noch enige andere vergoeding in samenhang met de door de Ondernemer beoogde bestemmingsrealisatie dan wel vrijstelling van het bestemmingsplan vorderen.

3. *De in dit artikel genoemde verplichtingen van de verkrijger(s) behelzen een -----
dulden respectievelijk niet-doen en zullen worden opgenomen in een notariële -
akte die zal worden ingeschreven in de openbare registers, bij voorkeur in de ---
akte tot levering van de grond." -----*

Het hiervoor onder 2 genoemde verbod van koper geldt totdat de betreffende -----
wettelijke mogelijkheden zijn uitgewerkt. -----

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN -----

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen is verkoper niets
bekend en blijkt niets uit voormelde akte van levering. -----

*****KEUZE VOOR KAVELS 60 T/M 68: -----**

Het gekochte is belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van Waterschap --
Rivierenland, gevestigd te Tiel. -----

Genoemd recht van opstal strekt tot het aanleggen, in eigendom hebben, houden, -----
onderhouden, vervangen en gebruiken van een rioolpersleiding, volgens een tracé ter ---
lengte van ongeveer negentig meter en ter breedte van twee meter ter weersijden van --
de hartlijn van de leiding, zoals schetsmatig op de aan deze akte te hechten tekening is
aangeduid en nader is omschreven in voormelde akte van vestiging deel * nummer *. ---
Koper verklaart een kopie te hebben ontvangen van voormelde akte van vestiging -----
opstalrecht deel * nummer *, met de inhoud hiervan bekend te zijn en de betreffende ---
verplichtingen te zullen nakomen. -----

***KEUZE VOOR KAVELS MET HUUROVEREENKOMST VAANSTER: -----**

Het gekochte is belast met een zakelijk recht van opstal ten behoeve van Vaanster -----
Duurzaam B.V., gevestigd te Bilthoven. -----

Genoemd recht van opstal strekt tot het hebben, houden, (doen) onderhouden, -----
repareren, vervangen en vernieuwen van een energieopwekkingsinstallatie en PV- -----
installatie met toebehoren in het gekochte, een en ander zoals nader is omschreven in --
voormelde akte van vestiging deel * nummer * en schetsmatig is weergegeven op de ----
aan die akte gehechte tekening. -----

Koper verklaart een kopie te hebben ontvangen van voormelde akte van vestiging -----
opstalrecht deel * nummer *, met de inhoud hiervan bekend te zijn en de betreffende ---
verplichtingen te zullen nakomen. -----

***EINDE KEUZE -----**

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN ----- KETINGBEDINGEN -----

In de koopovereenkomst, zijn partijen overeengekomen om bij de onderhavige akte na --
te noemen erfdienstbaarheden te vestigen. -----

BOUWERFDIENSTBAARHEDEN -----

Ter uitvoering van hetgeen partijen zijn overeengekomen, verklaarden de comparanten,
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 gekochte en ten behoeve en ten laste van de aan het gekochte grenzende

kavels, deel uitmakende van het bouwplan Hemelrijk, voor zover nog eigendom van de verkoper, kadastraal bekend gemeente Druten sectie * nummers ***, zulks in verband met de handhaving van de situatie, waarin de kavels zich thans casu quo na (af)bouw van de daarop gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden:

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 Hemelrijk, 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;

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 Hemelrijk 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;

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 Hemelrijk 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;

de erfdienstbaarheid van toekomstige uitbouw op/over/boven/onder de erfgrans, 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 erfgrans van het dienende erf wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen van de uitbouw op de erfgrans in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf te bouwen uitbouw met toebehorende leidingen gedeeltelijk op de erfgrans in het dienende erf wordt aangebracht;

de onderhavige erfdiensbaarheid 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 erfdiensbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven; deze erfdiensbaarheid 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; deze erfdiensbaarheid geldt nadrukkelijk niet voor een in de toekomst op het heersend erf te bouwen uitbouw;

de erfdiensbaarheid 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 Hemelrijk met inbegrip van de hiervoor bedoelde uitbreidingsmogelijkheden noodzakelijk is;

de erfdiensbaarheid 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 Hemelrijk te bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, boven- en ondergrondse leidingen en putten wordt ontvangen;

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 Hemelrijk.

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;

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, waaronder tevens begrepen de erfdienstbaarheid tot het -----
aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, -----
glasvezel, kabels, rioleringen, buizen, drainage en dergelijke, dienende voor het -----
verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, stadsverwarming, internet, radio- en
televisie-ontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater. -----
Voormelde erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te -----
verbouwen voor zover dat van overheidswege is toegestaan. -----

Soortgelijke erfdienstbaarheden zijn eveneens gevestigd bij eerdere leveringen van -----
aangrenzende bouwkavels in het onderhavige bouwplan Hemelrijk en zullen nog -----
worden gevestigd bij latere leveringen van aangrenzende bouwkavels in hetzelfde plan.

***KEUZE VOOR KAVELS 60 T/M 68: -----

Blijkens een schrijven van het Waterschap Rivierenland de dato * gaat het Waterschap -
Rivierenland akkoord met de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden, een en ander
zoals bedoeld in artikel 4 van voormelde akte van vestiging. -----

***KEUZE VOOR KAVELS 8 t/m 14, 28 t/m 58: -----

ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD -----

Ter uitvoering van hetgeen de verkoper en koper zijn overeengekomen in de -----
koopovereenkomst, verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, voor zover nog
niet eerder rechtsgeldig is geschied, te vestigen en aan te nemen, zulks om niet: -----

*ten behoeve en ten laste over en weer van de kavels 7 tot en met 10, kadastraal -----
bekend gemeente Druten sectie C nummers *, alsmede ten behoeve van het -----
aangrenzende (toekomstige) openbaar gebied, kadastraal bekend gemeente Druten, ----
sectie C nummer *: -----

*ten behoeve en ten laste over en weer van de kavels 11 tot en met 14, kadastraal -----
bekend gemeente Druten sectie C nummers *, alsmede ten behoeve van het -----
aangrenzende (toekomstige) openbaar gebied, kadastraal bekend gemeente Druten, ----
sectie C nummer *: -----

*ten behoeve en ten laste over en weer van de kavels 28 tot en met 44, kadastraal -----
bekend gemeente Druten sectie C nummers *; -----

*ten behoeve en ten laste over en weer van de kavels 45, 46, 57 en 58, kadastraal -----
bekend gemeente Druten sectie C nummers *; -----

*ten behoeve en ten laste over en weer van de kavels 47 tot en met 56, kadastraal -----
bekend gemeente Druten sectie C nummers *; -----

*ten laste van kavel 52, kadastraal bekend gemeente Druten sectie C nummer *, en ten -
behoeve van het aangrenzende (toekomstige) openbaar gebied, kadastraal bekend -----
gemeente Druten, sectie C nummer *: -----

de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende het recht voor de grondeigenaar en -----
gebruiker van het betreffende heersende erf om over de op gemelde situatietekening ---
aangegeven strook grond te gaan van het heersende erf naar de openbare weg en in ----

teggestelde richting, te voet, met een fiets, kruiwagen of ander klein voertuig, -----
waarbij gemotoriseerde voertuigen slechts met afgezette motor mogen worden -----
meegevoerd. -----

Het onderhoud en de aanleg/verharding van het voetpad is voor rekening van de -----
betreffende eigenaren van de dienende erven gezamenlijk, ieder voor een gelijk deel. ----

Voor de eerste maal zal het voetpad worden aangelegd/verhard door verkoper. -----

Ten behoeve van de verlichting van het voetpad zullen door verkoper aan de -----
aanliggende bergingen verlichtingsarmaturen worden aangebracht, welke zullen -----
worden aangesloten op de elektra-installatie van de desbetreffende woningen. De -----
betreffende eigenaren zijn verplicht deze verlichting te handhaven, onderhouden en zo
nodig te vervangen. -----

*KEUZE VOOR KAVELS 8, 10 t/m 14 en 52: -----

Het is de koper bekend dat het voetpad een openbaar karakter heeft en derhalve te ----
allen tijde een vrije doorgang voor alle voetgangers dient te worden gehandhaafd. -----

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN -----

Gedoooplicht -----

Koper en diens rechtverkrijgenden verbinden zich jegens de gemeente Druten te -----
gedogen dat gas-, elektriciteits-, riolerings-, telefoon-, water- en overige leidingwerken
op of in het gekochte worden onderhouden, gerepareerd, vervangen en verwijderd -----
alsmede dat voor openbare doeleinden paaltjes, kabels, draden, isolatoren, rozetten, ----
aanduidingsbordjes, pijpleidingen alsmede kasten of installaties, alle van ondergeschikt
belang, ten behoeve van de gemeente en openbare nutsbedrijven op, in, aan of boven --
het gekochte en de daarop aanwezige en/of te stichten opstallen worden aangebracht -
en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders
dit nodig achten. Omtrent de plaats en wijze worden koper of diens rechtverkrijgenden -
zo mogelijk vooraf geïnformeerd. De koper of diens rechtverkrijgenden zijn verplicht al-
hetgeen krachtens dit artikel aangebracht wordt te laten bestaan. -----

Terzake van het vermelde bij dit artikel zal door de verkoper of de gemeente aan koper -
geen vergoeding verschuldigd zijn. -----

Erfafscheidingen -----

Koper verbindt zich jegens de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Druten te ----
gedogen dat ten behoeve van de gemeente Druten op de onderhavige gekochte -----
bouwkavel een erfafscheiding in de vorm van tuinmuren, hagen, hekwerk met -----
beplanting en/of paaltjes ter plaatse van de voor-, achter- casu quo zijtuin wordt -----
aangebracht, deze afscheiding te gedogen en in behoorlijke staat te onderhouden. -----

De te hanteren maat- en uitvoering van de betreffende erfafscheiding staat -----
schetsmatig weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening en dient als zodanig -
in stand te worden gehouden. -----

De kosten van aanleg, onderhoud, vervanging en vernieuwing van de erfafscheiding -----
komen geheel voor rekening en risico van de eigenaar van het gekochte, de eerste -----
aanleg zal geschieden door en voor rekening van de verkoper. -----

De koper of diens rechtverkrijgende(n) zijn verplicht al hetgeen krachtens dit artikel -----
aangebracht wordt te laten bestaan. -----

Terzake van het vermelde bij dit artikel zal door de verkoper of de gemeente aan koper -
geen vergoeding verschuldigd zijn. -----

Natuurinclusiviteit -----

Koper en diens rechtverkrijgenden verbinden zich jegens de publiekrechtelijke -----
rechtspersoon gemeente Druten te gedogen dat ten behoeve van de gemeente Druten --
door de verkoper op, in of aan de op het gekochte te realiseren woning en/of -----
aanhorigheden voorzieningen worden aangebracht voor natuurinclusiviteit. -----

Koper en diens rechtverkrijgenden zijn verplicht om de aanwezigheid van deze -----
voorzieningen te dulden en voor instandhouding, onderhoud respectievelijk herstel van -
deze voorzieningen zorg te dragen. -----

Onder deze voorzieningen is nadrukkelijk begrepen de regenton welke zal worden -----
geplaatst aan/nabij de achterzijde van de woning, zulks zoals aangegeven op de aan ----
deze akte te hechten situatietekening. -----

De koper of diens rechtverkrijgende(n) zijn verplicht al hetgeen krachtens dit artikel -----
aangebracht wordt te laten bestaan. -----

Terzake van het vermelde bij dit artikel zal door de verkoper of de gemeente aan koper -
geen vergoeding verschuldigd zijn. -----

Voormelde bedingen zullen worden gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld --
in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zullen derhalve overgaan op degenen ----
die het betreffende registergoed onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Aan deze -----
bedingen zijn mede gebonden diegenen die van de rechthebbenden een recht tot -----
gebruik van het goed zullen verkrijgen. -----

Terzake van deze kwalitatieve verplichtingen wordt woonplaats gekozen ten kantore ---
van de gemeente Druten, 6651 DA Druten, Heuvel 1. -----

KETTINGBEDINGEN -----

**keuze voor kavels 53 t/m 68:* -----

Parkeren -----

1. In aanmerking nemende, dat het stedenbouwkundig plan, waarin de kavels deel ----
uitmakende van het bouwplan Hemelrijk zijn gelegen, is opgesteld met als -----
uitgangspunt het stallen op eigen grond van één of twee personenauto's per -----
woning, is koper verplicht op het gekochte een stallingsruimte in te (laten) richten -
(leggen van verharde rijstroken) en te benutten voor het parkeren van twee -----
personenauto's. -----

2. a. Koper is verplicht te blijven voorzien op het eigen terrein in een -----
stallingsruimte voor twee personenauto's. -----

b. Koper of opvolgende verkrijger(s) is/zijn verplicht bij gehele of gedeeltelijke ----
vervreemding van het gekochte de onder 1. en 3. gemaakte bedingen, alsmede
deze bedingen sub 2.a. en b. in de akte van vervreemding van toepassing te ----
verklaren en aan de verkrijger(s) op te leggen en voor en namens de gemeente

Drutten aan te nemen. -----

3. Koper of opvolgende verkrijger(s) van het gekochte is/zijn bij niet naleving van de onder 1. en 2. gemaakte bedingen, voor wat betreft de sub 1. en 2.a. genoemde verplichtingen na daarvan door de gemeente in kennis te zijn gesteld, voor elke maand welke zij in verzuim zijn, een bedrag van tienduizend euro (€ 10.000,00) aan de gemeente Drutten verschuldigd. -----

**keuze voor kavels 28 t/m 34, en 45 t/m 68:* -----

Hemelwaterafvoer -----

- a. In het plangebied Hemelrijk wordt het hemelwater via een apart hemelwaterafvoersysteem geleid naar een nabij gelegen wadi. Koper is verplicht het hiervoor aan te leggen ondergrondse afvoersysteem in stand te houden en zo nodig te laten onderhouden, vervangen of vernieuwen. -----
2. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte, zijnde vestiging van een beperkt recht hieronder begrepen, is koper verplicht het onderhavige kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en in de akte van levering aan te nemen. -----
3. Bij niet-nakoming of overtreding van het hiervoor bepaalde, verbeurt de overtreder jegens de gemeente Drutten een direct opeisbare niet voor matiging vatbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) voor elke overtreding of niet-nakoming en vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag, dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt. De boete wordt verbeurd door de overtreding of niet-nakoming zelf, zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling is vereist. -----

**einde keuze* -----

Kleurstelling -----

1. In verband met de kleurstelling van alle woningen in het onderhavige bouwplan, zijn koper en zijn rechtsopvolgers verplicht de kleurstelling van de gevel(beschildering) en dak(pannen) van de op het gekochte te bouwen woning, zoals deze zal worden aangebracht, te handhaven. -----
2. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het gekochte, zijnde vestiging van een beperkt recht hieronder begrepen, is koper verplicht het onderhavige kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en in de akte van levering aan te nemen. -----
3. Bij niet-nakoming of overtreding van het hiervoor bepaalde, verbeurt de overtreder jegens de verkoper danwel haar rechtsopvolger een direct opeisbare niet voor matiging vatbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) voor elke overtreding of niet-nakoming en vijftig euro (€ 50,00) voor elke dag, dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt. De boete wordt verbeurd door de overtreding of niet-nakoming zelf, zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling is vereist. -----

**keuze voor kavels 12, 13, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 29 t/m 33 en 46 t/m 51:* -----

Zelfbewoningsplicht -----

In de tussen verkoper en koper gesloten koop-/aannemingsovereenkomst staat verder nog het volgende vermeld, woordelijk luidende: -----

"1. De koper van de woning verplicht zich, de gekochte grond met (de daarop te -----

- bouwen) woning uitsluitend te zullen gebruiken om die daadwerkelijk zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen en te blijven bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, te verhuren of in gebruik te geven, tenzij zich één van de volgende omstandigheden voordoet:*
- a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;*
 - b. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers ex artikel 3:268 BW;*
 - c. *schriftelijke ontheffing door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Druten als bedoeld in het derde lid van dit artikel.*
2. *Het bepaalde in lid 1 van dit beding vervalt nadat de koper de gekochte woning gedurende vijf achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf hiervoor geldt de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper van de woning als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen is ingeschreven.*
3. *Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Druten kan in uitzonderlijke gevallen schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit beding. Deze ontheffing wordt verleend in geval van:*
- a. *verandering van werkring van de koper van de woning op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden. Hiervan is in ieder geval sprake bij een toename van een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan vijftig kilometer of een toename van een reistijd per openbaar vervoer van meer dan een uur, mits de koper daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;*
 - b. *overlijden van de koper van de woning, diens echtgenoot of partner;*
 - c. *ontbinding van het huwelijk of samenlevingsverband van de koper van de woning;*
 - d. *noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van (een van de gezinsleden van) de koper van de woning;*
 - e. *gezinsuitbreiding van minimaal twee personen na het sluiten van de koopovereenkomst van de woning;*
 - f. *verhuur aan kinderen of ouders van de koper van de woning;*
 - g. *bijzondere omstandigheden zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Druten.*
4. *De koper van de woning is verplicht dit beding via een kettingbeding door te leggen aan toekomstige kopers.*
5. *Bij niet of niet-tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel verbeurt de koper van de woning ten behoeve van de gemeente Druten zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor matiging vatbare onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,00 (zegge: vijftigduizend euro).*
6. *Betaling van de in de lid 5 bedoelde boete ontheft de koper van de woning niet van*

de verplichting tot nakoming van de verplichtingen uit dit beding." -----

***KEUZE VOOR KAVELS MET HUUROVEREENKOMST VAANSTER:** -----

Huurovereenkomst energieopwekkingsinstallatie -----

1. Door koper is met Vaanster Duurzaam B.V. een huurovereenkomst gesloten in ----- verband met de energieopwekkinginstallatie welke door Vaanster Duurzaam B.V. --- zal worden aangebracht in de op het gekochte te realiseren woning. Deze ----- huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van vijftien jaar, ingaande op de dag van oplevering van de te realiseren woning aan koper. In deze ----- huurovereenkomst is opgenomen dat koper bij vervreemding van de woning, aan --- zijn rechtsopvolger de verplichting zal opleggen om deze overeenkomst over te ---- nemen (contractoverneming, zulks als bedoeld in artikel 6:159 van het Burgerlijk --- Wetboek). -----
2. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de op het gekochte te realiseren ----- woning, zijnde vestiging van een beperkt recht hieronder begrepen, is koper ----- derhalve verplicht het onderhavige kettingbeding aan zijn rechtsopvolgers op te --- leggen en in de akte van levering aan te nemen, zulks voor de nog resterende duur van de huurovereenkomst. -----

**keuze voor alle kavels:* -----

Voormelde verplichtingen als genoemd onder het kopje "kettingbedingen" worden bij --- deze door de comparant(e) sub 1., tevens handelende als mondeling lasthebber, ----- waarnemende de belangen van de gemeente Druten *alsmede van Vaanster Duurzaam --- B.V.* gevestigd en aangenomen als kettingbeding casu quo derdenbeding ten behoeve -- van verkoper casu quo de gemeente Druten *casu quo Vaanster Duurzaam B.V. Koper --- verklaarde deze verplichtingen te aanvaarden en als kettingbeding op te zullen leggen -- aan diens rechtsopvolgers onder bijzondere titel, zulks op straffe van een verbeurde van de hierna te vermelden boete ten behoeve van de gerechtigde, voor wat betreft het ---- hiervoor onder "zelfbewoningsplicht" genoemde beding echter voor de duur van vijf ---- jaren, vanaf de datum van inschrijving als hiervoor genoemd *en voor wat betreft het --- hiervoor onder "huurovereenkomst energieopwekkingsinstallatie" genoemde beding ---- echter voor de resterende duur van de huurovereenkomst. -----

Als koper overgaat tot vervreemding van het gekochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij derhalve verplicht – op straffe van voormelde - boete – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de betreffende gerechtigde aan te nemen: -----

- a. de hiervoor bedoelde verplichtingen; en -----
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, ---- deze onder a en b vermelde verplichtingen op te leggen aan de opvolgende ----- verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde ---- boetebepalingen ten behoeve van de betreffende gerechtigde. -----

Onder vervreemding wordt in de hiervoor omschreven kettingbedingen begrepen elke --- juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de --

daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

Als koper of zijn rechtsopvolgers de hiervoor vermelde verplichting tot oplegging onder de kopjes "parkeren", "hemelwaterafvoer" en "kleurstelling" overtreden, is de nalatige ten behoeve van gerechtigde een direct opeisbare boete schuldig van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) *en voor wat betreft de hiervoor genoemde verplichting opgenomen onder het kopje "zelfbewoningsplicht" van vijftig duizend euro (€ 50.000,00)*, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt de gerechtigde overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

WONINGBORG-GARANTIE

Het gekochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project en is ingeschreven onder planregistratienummer *W-2021-04462-E012. Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen.

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.

VOLMACHTEN

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 hypotheeken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheeken. De comparanten, handelend als gemeld, geven bij deze volmacht aan de werknemers van het kantoor van mij, notaris, en wel aan ieder van hen afzonderlijk, om voor en namens partijen te compareren in verband met het bepaalde in deze akte bij akte(n) van rectificatie indien zulks nuttig of nodig mocht blijken.

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 zijn de navolgende stukken vastgemaakt:

*- volmacht;

- een situatietekening.

SLOT

Bekendheid comparanten

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte
betrokken comparanten/partijen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor
gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

..... Waarvan akte, ...
in minuut is verleden te Wijchen op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

De inhoud van deze akte is zakelijk aan de verschenen personen opgegeven en
toegelicht. De verschenen personen hebben eenparig verklaard tijdig voor het verlijden -
van deze akte een ontwerp daarvan te hebben ontvangen, van de inhoud daarvan
kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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