

CONCEPT 25 NOVEMBER 2022

concept levering bouwkevels BK13 en BK14 bouwplan Meulenveld

2023 -

Dossier 22201119/DL

Op *datum akte* verschenen voor mij, *naam notaris*, notaris te Horst aan de Maas:

1. *gevolmachtigde medewerker notariskantoor*

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de heer ir. JOHANNES PETRUS CORNELIS MARIA LEIJTEN, geboren te Breda op twee oktober negentienhonderdvijfenzestig (paspoort nummer: NM4RRKJL7), wonende Lichttoren 188 te 5611 BJ Eindhoven, als gevolmachtigde met het recht van substitutie van:

1. de heer ir. WALTER PIETER DE BOER, geboren te Alkmaar op vierentwintig maart negentienhonderdachtenvijftig (paspoort nummer: NPLJ6K079), wonende te 2011 ND Haarlem, Nieuwe Gracht 53 en

2. de heer drs. JOHANNES CARL KREIKAMP, geboren te Amersfoort op twee februari negentienhonderdachtenzestig (paspoort nummer NP84JD4B3), wonende Naarderstraat 202 te 1272 NP Huizen,

te dezen handelend in hun hoedanigheid van directeur, die deze volmacht hebben verstrekt als gezamenlijk bevoegde bestuurders van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD EUROPE B.V. gevestigd te Amsterdam, feitelijk adres IJsbaanpad 1a te 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08024283, welke besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid zelfstandig bevoegd directrice is van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD ONTWIKKELING B.V. gevestigd te Amsterdam, feitelijk adres IJsbaanpad 1a te 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158, De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: verkoper;

2. *personalia koper(s)*

hierna te noemen: koper.

De comparanten verklaarden het navolgende:

REGISTERGOED, LEVERING

Verkoper heeft blijkens een op *datum sluiten koopovereenkomst* met koper aangegane overeenkomst aan koper verkocht, op grond waarvan de comparante sub 1., handelend in haar gemelde hoedanigheid, bij deze levert aan de koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt:

KADASTRALE GEMEENTE ARCEN EN VELDEN

CONCEPT 25 NOVEMBER 2022

de bouwkavel, gelegen in bouwplan Meulenveld te Lomm, kadastraal bekend gemeente Arcen en Velden sectie F nummer ±, groot + hierna ook te noemen het verkochte.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Landelijke Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op twaalf juni tweeduizend vijftien in deel 66311 nummer 136 van een afschrift vaneen akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs, op twaalf juni tweeduizend vijftien verleden voor mr. W.M.H.J. Gulikers, notaris te Horst aan de Maas.

GEBRUIK

Het verkochte zal door koper worden gebruikt als bouwkavel voor de bouw van een vrijstaand woonhuis.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

De bestemming laat het voorgenomen gebruik toe. Het voorgenomen gebruik van het verkochte door koper casu quo het verkrijgen van de eventueel benodigde publiekrechtelijke toestemming(en) casu quo vergunningen en de huisaansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen komt voor rekening en risico van koper. Verkoper verplicht zich geen privaatrechtelijke bijzondere lasten en beperkingen die feitelijk en/of juridisch op enige wijze belemmerend (kunnen) zijn voor het beoogde gebruik vanaf heden aan te gaan.

Als uitgangspunt bij de bouw op het verkochte geldt de feitelijke grondbalans. Alle kosten welke verbonden zijn aan het eventueel aan- en/of afvoeren van grond, zijn voor rekening van koper.

KOOPSOM EN VERREKENING DAARVAN

De koopprijs van het verkochte bedraagt koopprijs excl btw, te vermeerderen met eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, derhalve totaal inclusief omzetbelasting bedrag btw, te vermeerderen met vijf procent (5%) rente vanaf een augustus tweeduizend drieëntwintig, zijnde een bedrag ad totaalbedrag inclusief rente en btw inclusief omzetbelasting.

Koper heeft aan zijn verplichtingen tot het storten van de koopsom met omzetbelasting bij de notaris voldaan.

De comparante sub 1., handelend namens verkoper, verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs en omzetbelasting.

Vanaf de ondertekening van deze akte houdt de notaris het gestorte bedrag ten behoeve van de verkoper. Zodra de notaris heeft vastgesteld dat dit hem - gezien het tussen de partijen overeengekomene - vrij staat, zal de notaris het gestorte bedrag uitbetalen aan verkoper of aan degene(n) die in haar plaats bevoegd is/zijn de koopsom of een deel daarvan te ontvangen. Uitbetaling aan de verkoper vindt niet plaats, indien en voorzover op de koopsom ten laste van de verkoper beslag is gelegd.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

kosten en belastingen

CONCEPT 25 NOVEMBER 2022

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, voor zover betrekking hebbend op de gebruikelijke werkzaamheden, zijn voor rekening van verkoper.
2. De comparante sub 1., handelend namens verkoper, verklaart dat verkoper te dezer zake handelt als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Wegens de levering van het verkochte is door koper omzetbelasting verschuldigd aangezien het onbebouwde grond betreft, die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen als bedoeld in artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat verkoper mitsdien terzake deze levering omzetbelasting verschuldigd is en gerechtigd is deze aan de koper in rekening te brengen.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staatArtikel 2

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen, hypotheken en van inschrijvingen daarvan, het registergoed tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.
2. Over- of ondermaat van het verkochte zal tussen partijen geen aanleiding geven tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake. De hoekpunten zijn voor rekening van verkoper aangewezen. Het verkochte is thans ingemeten middels voorlopige grenzen. De definitieve grens en oppervlakte zal door het Kadaster worden vastgesteld bij de verificatiemeting.
Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan de Kadaster om het nieuwe perceel 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.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risicoArtikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

titelbewijzen en bescheiden, aansprakenArtikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had en daarbij geen belang behoudt, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan hierbij over op koper. 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 tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot

CONCEPT 25 NOVEMBER 2022

het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen. Koper dient van deze overdracht zelf mededeling te doen aan de desbetreffende derden.

verklaringen van verkoper

Artikel 5

De comparante, handelend namens verkoper, verklaart het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd overgedragen. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- casu quo herinrichtingsplan;
4. het verkochte is niet ter onteigening aangewezen;
5. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop, leasing, economische eigendomsoverdracht;
6. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

De comparante sub 1., handelend namens verkoper, verklaart voorts nog dat:

7. aan hem van overheidswege krachtens de Woningwet of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd;
8. het verkochte niet is geplaatst op een door een daartoe bevoegde instantie opgemaakte voorlopige of definitieve monumentenlijst;
9. verkoper geen kennisgeving heeft ontvangen als bedoeld in artikel 2 en volgende van de Belemmeringenwet Privaatrecht;
10. het verkochte niet is gelegen in een gebied dat is aangewezen als beschermd dorps- of stadsgezicht of als beschermd natuurmonument of in een gebied waarop het wettelijk voorkeursrecht van de gemeente van toepassing is, noch is aanvraag gedaan tot aanwijzing van het verkochte als zodanig;
11. aan verkoper niet bekend is en er geen aanwijzingen zijn dat in de bodem van het verkochte oudheidkundige schatten aanwezig zijn;
12. aan het verkochte geen mandeligheid is verbonden;
13. op het verkochte geen retentierecht rust;
14. aan verkoper niet bekend is dat ten aanzien van het verkochte nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 Wet Bodembescherming) aan het verkochte voorgeschreven zijn, nog is daartoe strekkend voorschrift aan verkoper schriftelijk aangekondigd;
15. het verkoper niet bekend is dat in het verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, danwel aanwezig zijn geweest.

bodemondegesteldheid

Artikel 6

Ten aanzien van de bodemgesteldheid van het verkochte is in de voorafgaande akte van levering onder meer vermeld:

CONCEPT 25 NOVEMBER 2022

"Voor de ontwikkeling van de plangebieden Vilgert te Velden en Meulenveld te Lomm zijn reeds eerder diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Uit al deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit binnen de beide plangebieden destijds voldeed aan de normen voor woondoeleinden."

De bodem van het verkochte is geschikt voor het gebruik door koper als in deze akte omschreven. Om dit aan te tonen heeft verkoper een bodemonderzoek aan koper verstrekt (welke onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie).

Het is verkoper niet bekend dat in de grond ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, danwel aanwezig zijn geweest.

Aan verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) betreffende het verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift aan verkoper schriftelijk aangekondigd.

Afwatering, infrastructurele voorzieningen

Artikel 7

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat:

1. In het onderhavige bouwplan een gescheiden systeem is voor de afvoer van hemelwater en vuil water. Het op het verkochte vallende hemelwater dient op eigen terrein te worden geïnfiltreerd zoals nader omschreven in artikel 8.
2. Op, in, aan, boven of onder het verkochte palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, pijpleidingen, drainagevoorzieningen en voor zover redelijkerwijs niet anders mogelijk CAI, trafo- en elektrakasten en andere infrastructurele voorzieningen voor openbare doeleinden worden aangelegd, onderhouden, vernieuwd en verwijderd, op de plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo en/of nutsbedrijven dit zullen nodig achten. Omtrent bedoelde plaats en wijze wordt tevoren met de eigenaar overlegd. Koper dient en verklaart hierbij deze voorzieningen te gedogen.
3. De verplichting om de in lid 2. van dit artikel vermelde zaken te dulden wordt bij deze tevens aan de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Venlo, Hanzeplaats 1, 5912 AT Venlo (hierna te noemen: de gerechtigde) toegekend door de koper als kwalitatieve verbintenis, rustende op het verkochte en ten behoeve van de gerechtigde, zulks in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting is zodanig gevestigd, dat het bij overgang van de eigendom van het verkochte daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van dit erf zullen verkrijgen.
4. Bij niet-nakoming van de in dit artikel lid 2. opgelegde verplichtingen, verbeurt de koper na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente Venlo een onmiddellijk opeisbare boete van tien duizend euro (€ 10.000,00), met de bevoegdheid voor de gemeente Venlo om daarnaast de eventueel meer geleden schade te vorderen.
5. Naast het gestelde in lid 4. van dit artikel behoudt de gemeente Venlo het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

CONCEPT 25 NOVEMBER 2022

infiltratiesysteemArtikel 8

1. De koper dient voor zijn rekening en risico een infiltratiesysteem aan te brengen. Koper dient zich hierbij te houden aan de voorschriften en bepalingen zoals die zijn geformuleerd in het bestemmingsplan Meulenveld. Bij aanvraag van de omgevingsvergunning dient koper het toe te passen infiltratiesysteem ter toetsing en goedkeuring voor te leggen aan de bevoegde instantie, in deze gemeente Venlo.
2. De verplichting om het in lid 1 van dit artikel vermelde infiltratiesysteem te dulden en verbod om dit te verwijderen wordt bij deze tevens aan de gemeente Venlo (hierna te noemen: de gerechtigde) toegekend door de koper als kwalitatieve verbintenis, rustende op het verkochte en ten behoeve van de gerechtigde, zulks in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting is zodanig gevestigd, dat het bij overgang van de eigendom van het verkochte daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van dit erf zullen verkrijgen.
3. Bij niet-nakoming van de in dit artikel lid 1. opgelegde verplichtingen tot aanbrengen en dulden van een infiltratiesysteem, verbeurt de koper na ingebrekestelling en na verloop van de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente Venlo een onmiddellijk opeisbare boete van tien duizend euro (€ 10.000,00), met de bevoegdheid voor de gemeente Venlo om daarnaast de eventueel meer geleden schade te vorderen.
4. Naast het gestelde in lid 3. van dit artikel behoudt de gemeente Venlo het recht om bij niet-nakoming van enige verplichting nakoming te vorderen.

bebouwingsverplichtingArtikel 9

1. Binnen drie jaar na heden moet de op het verkochte te stichten woning voltooid en voor bewoning gereed zijn. De woning dient te voldoen aan redelijke eisen van Welstand en wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan Meulenveld Lomm.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek en van verkoop grond van artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Bij niet-nakoming van de in lid 1 van dit artikel opgelegde verplichting is koper, behoudens ingeval van overmacht, zonder voorafgaande ingebrekestelling van rechtswege in verzuim en verbeurt de koper ten behoeve van verkoper een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van een duizend euro (€ 1.000,00) per week dat het verzuim voortduurt, zulks beperkt tot een maximum van eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00). Deze boete komt niet voor matiging in aanmerking.
4. De koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper (hierna te noemen: gerechtigde), die dit voor zich aanvaardt, de in dit artikel omschreven verplichtingen bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde of niet-goederenrechtelijke gebruiker ten

CONCEPT 25 NOVEMBER 2022

behoefte van de gerechtigde op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en, in verband daarmee, om deze verplichtingen in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de eigenaar door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gerechtigde, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.

5. Op gelijke wijze als in lid 4 bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in dit artikel leden 1. tot en met 3. als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsoptvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

opritconstructie

Artikel 10

1. Verkoper adviseert koper, vanwege nog in opdracht van verkoper uit te voeren woonrijpmaakwerkzaamheden (afwerken aangrenzend trottoir/bestrating), om het gedeelte van de oprit, ter breedte van een (1) à een vijf/tiende (1,5) meter, gemeten vanaf het trottoir (openbaar gebied) niet eerder te realiseren dan nadat vermelde woonrijpmaak werkzaamheden zijn voltooid. Het op hoogte aanleggen van de eigen opritconstructie en de eventueel daaruit voortvloeiende hoogteverschillen met het aangrenzende trottoir (openbaar gebied) zijn voor rekening en risico van koper.
2. Koper vrijwaart verkoper algeheel voor alle - eventuele - schade en claims van hem en/of van derden voortvloeiend uit het aanleggen van de eigen opritconstructie.
3. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat per bouwkaavel/woning slechts een (1) oprit van circa drie (3) meter zal worden gerealiseerd. Meerdere opritten per bouwkaavel/woning leiden tot vermindering van de parkeercapaciteit op de openbare weg en zijn zodoende niet toegestaan.

groenvoorzieningen

Artikel 11

1. Koper is ermee bekend dat hij, zoals op het bij de koopovereenkomst gevoegde kavelpaspoort is aangegeven, een groenvoorziening (haag en/of groeischerm) dient te plaatsen, conform het bepaalde in het artikel 5 lid 2 vermelde Beeldkwaliteitsplan Meulenveld de dato zeventien februari twee duizend negen.
2. De aanplant van de groenvoorziening dient te geschieden uiterlijk in het eerste plantseizoen nadat de bovenbouw van de infrastructuur in de straat, waaraan het verkochte gelegen is, gereed is. Koper mag deze groenvoorziening niet verwijderen. Het onderhoud hiervan dient door de koper te geschieden.
3. De verplichting om de in dit artikel vermelde groenvoorziening te dulden en verbod om dit te verwijderen wordt bij deze tevens aan de gemeente Venlo (hierna te noemen: de gerechtigde) toegekend door de koper als kwalitatieve verbintenis, rustende op het verkochte en ten behoeve van de gerechtigde, zulks

CONCEPT 25 NOVEMBER 2022

in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting is zodanig gevestigd, dat het bij overgang van de eigendom van het verkochte daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van dit erf zullen verkrijgen.

4. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper (hierna te noemen: gerechtigde), die dit voor zich aanvaardt, de in leden 1. en 2. van dit artikel omschreven verplichtingen die niet vallen onder de kwalificatie "dulden of niet-doen" bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde of niet-goederenrechtelijke gebruiker ten behoeve van de gerechtigde op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en, in verband daarmee, om deze verplichtingen in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de eigenaar door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gerechtigde, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.
5. Op gelijke wijze als in lid 4 bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in dit artikel leden 1. tot en met 3. als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

parkeren

Artikel 12

1. Bij de bouw van de opstallen dient er rekening mee te worden gehouden door koper dat er plaats dient te zijn voor het parkeren van twee auto's op het verkochte (eigen terrein), conform het bepaalde op het kavelpaspoort. Koper is verplicht deze parkeerplaats aan te leggen en in stand te houden.
2. De verplichting om de in dit artikel vermelde parkeervoorziening te dulden en verbod om dit te verwijderen wordt bij deze tevens aan gemeente Venlo (hierna te noemen: de gerechtigde) toegekend door de koper als kwalitatieve verbintenis, rustende op het verkochte en ten behoeve van de gerechtigde, zulks in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting is zodanig gevestigd, dat het bij overgang van de eigendom van het verkochte daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik van dit erf zullen verkrijgen.
3. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper (hierna te noemen: gerechtigde), die dit voor zich aanvaardt, de in lid 1. van dit artikel omschreven verplichtingen die niet vallen onder de kwalificatie "dulden of niet-doen" bij overdracht in eigendom van het geheel of een gedeelte van het verkochte,

CONCEPT 25 NOVEMBER 2022

alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde of niet-goederenrechtelijke gebruiker ten behoeve van de gerechtigde op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en, in verband daarmee, om deze verplichtingen in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijk gebruiksrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de eigenaar door die van de nieuwe verkrijger in eigendom of genot, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de gerechtigde, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.

4. Op gelijke wijze als in lid 4 bepaald, verbindt koper zich jegens verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in dit artikel leden 1. en 2.. als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

waarborgsom

Artikel 13

1. Het verkochte beperkt zich tot de kadastrale begrenzing. Koper is jegens verkoper aansprakelijk voor alle schade(n) aan (bouw)wegen en het (toekomstig) openbaar gebied alsmede voor alle schade aan de zich daarop en daaronder bevindende infrastructuur (zoals bijvoorbeeld kabels, leidingen en riolering) en materieel/materiaal van derde(n), veroorzaakt door hem en/of door hem ingeschakelde derde(n). Opslag van bouwmaterialen van koper dient uitdrukkelijk op het verkochte plaats te vinden.
2. Koper heeft een waarborgsom ad tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) gestort op de derdenrekening van mij, notaris ten behoeve van herstel van eventueel door toedoen van koper veroorzaakte schade aan civiel- en cultuurtechnische werken als gevolg van bouwactiviteiten.
3. Koper verplicht zich jegens verkoper om gedurende de bouwperiode de door zijn toedoen veroorzaakte bevuiling periodiek van de openbare weg te verwijderen.
4. Zes (6) maanden na datum van bewoning van de op het verkochte te bouwen opstallen door koper zal koper het gebruik tijdens de bouwperiode van de civiel- en cultuurtechnische werken grenzend aan het verkochte aan verkoper opleveren, waarbij aan mij, notaris, opdracht zal worden gegeven om op verzoek van koper het depot (zonder rente over de waarborgsom) te laten vrijvallen aan de daartoe gerechtigde, tenzij uit dat depot geput moet worden om schade aan civiel- en cultuurtechnische werken, waartoe mede wordt bedoeld op de openbare weg, te herstellen.

overlast tijdens bouw/bezwaren

Artikel 14

1. Koper dient te gedogen dat gedurende de exploitatieperiode van het plangebied overlast kan ontstaan ten gevolge van bouwwerkzaamheden.

CONCEPT 25 NOVEMBER 2022

2. De koper zal zich onthouden van het indienen van bezwaren ten (de uitvoering) van bouwplannen binnen het plangebied (waaronder begrepen de besluitvorming van overheidswege in het kader van de planologische voorbereiding en bouwkundige uitvoering daarvan), zulks op verbeurte van een boete door de koper aan verkoper van eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) per overtreding.

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE
BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen is in gemelde akte waarbij verkoper de eigendom van het verkochte verkreeg het navolgende vermeld:

"Ter uitvoering van het bepaalde in de realisatieovereenkomst en het beeldkwaliteitsplan verklaren de comparanten, handelend namens partijen, te vestigen en uitdrukkelijk aan te nemen de navolgende kwalitatieve verplichtingen:

I. ISOLATOREN, ROZETTEN EN DERGELIJKE

1. *Koper moet, zonder vergoeding daarvoor te kunnen eisen, gedogen dat op, in, aan, boven of onder het verkochte palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, pijpleidingen en, voor zover niet anders mogelijk, Centrale Antenne Inrichting, trafo- en elektrakasten en andere infrastructurele voorzieningen voor openbare doeleinden worden aangelegd en onderhouden, vernieuwd en verwijderd, op de plaatsen waar en op de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van de gemeente Venlo en/of nutsbedrijven dit nodig zullen achten. Omtrent de plaatse en wijze wordt tevoren met de eigenaar overleg gepleegd.*
2. *De in lid 1 genoemde verplichtingen blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, als kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek), waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente Venlo het beding aan*
3. *Bij niet-nakoming van de in dit artikel genoemde bepalingen, verbeurt de betrokkene aan de gemeente Venlo een onmiddellijk opeisbare boete van twee duizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) per week dat het verzuim voortduurt. Deze boete is pas verschuldigd, indien de betrokkene in gebreke is gebleven na door de verkoper daartoe schriftelijk te zijn aangemaand om alsnog binnen een door haar te stellen redelijke termijn, aan zijn verplichtingen te voldoen.*

II. INFILTRATIESYSTEEM

1. *Koper verklaart ermee bekend te zijn dat in het onderhavige bouwplan een gescheiden systeem is voor de afvoer van hemelwater en vuilwater.*

CONCEPT 25 NOVEMBER 2022

2. *Koper is verplicht het ingevolge lid 1 van dit artikel voor rekening en risico van de koper aan te leggen infiltratiesysteem, nadat het is aangebracht, te dulden en in stand te houden.*
3. *De in dit artikel genoemde verplichtingen blijven rusten op het verkochte en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, als kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek), waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen."*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen en welke nog niet vervat zijn in de hiervoor in deze akte vermelde verplichtingen, doet de comparante sub 1., handelend in gemelde hoedanigheid, 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 de comparante sub 1., handelend namens verkoper, voor die derden aangenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de realisatie-overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht van verkoper blijkt uit een onderhandse volmacht, gehecht aan een akte van levering op + verleden voor +, notaris te Horst aan de Maas.

Van het bestaan van deze volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

Tevens verklaarden de comparanten volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om voor en namens hen comparanten, in hun gemelde hoedanigheid, eventuele herstellingen en onvolledigheden en onjuistheden, welke achteraf mochten blijken in deze akte en in eventuele andere akten (waaronder met name begrepen akten ter vestiging van beperkt (zekerheids)rechten) voor te komen, hieronder met name ook begrepen onvolledigheden en onjuistheden in de kadastrale omschrijvingen en opgaven van grootten, bij notariële akte te effectueren.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van de notaris werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

WOONPLAATSKEUZE

CONCEPT 25 NOVEMBER 2022

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Partijen geven bij deze voorts volmacht aan de notaris, bewaarder van deze minuut, om namens hen eventuele bezwaarschriften bij de Belastingdienst in te dienen en in voorkomende gevallen gelden namens hen te innen.

BEROEP OP VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Terzake de krachtens onderhavige levering verschuldigd overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op vrijstelling op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, daar terzake de levering van het verkochte omzetbelasting verschuldigd is en het verkochte nimmer als bedrijfsmiddel is gebruikt.

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte zal worden gehecht:

- een onderhandse koopovereenkomst met de daarbij behorende bijlagen.

SLOT AKTE

Daar waar in deze akte melding wordt gemaakt van of (rechts)gevolgen verbonden worden aan of voortvloeien uit het aangaan, het al dan niet bestaan, de beëindiging of het beëindigd zijn van een huwelijk, zijn deze (rechts)gevolgen van overeenkomstige toepassing op het aangaan, het al dan niet bestaan, de beëindiging dan wel het beëindigd zijn van een geregistreerd partnerschap. Daar waar in de comparitie blijkt van een ongehuwde status, dan wordt daaronder tevens verstaan niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap.

De verschenen personen, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de in de aanhef van deze akte genoemde documenten, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Horst aan de Maas op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, dat partijen tijdig voor het verlijden een conceptakte hebben ontvangen, van de inhoud van de akte hebben kennisgenomen en zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de akte voortvloeien.

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