

Heden, **acht december tweeduizendzes**, verscheen voor mij, mr. MARC MARIA ROBBERS, notaris met als plaats van vestiging 's-Hertogenbosch: mevrouw Jolanda Catharina Palmen-Toornbeek, kantooradres: Zuiderparkweg 280, 5216 HE 's-Hertogenbosch, geboren te 's-Hertogenbosch op twaalf februari negentienhonderdtweeënzeventig;

1. te dezen handelend als schriftelijk gemandateerde van:
de publiekrechtelijke rechtspersoon:
GEMEENTE 'S-HERTOGENBOSCH, Wolvenhoek 1, 5211 HH
's-Hertogenbosch (correspondentieadres: Postbus 12345, 5200 GZ
's-Hertogenbosch);
2. te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
HEIJMANS VASTGOED REALISATIE B.V., gevestigd te Rosmalen,
gemeente 's-Hertogenbosch, te dezen kantoorhoudende te Best, IBC weg 2
(correspondentieadres: Postbus 53, 5680 AB Best) ingeschreven in het
handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Oost
Brabant onder nummer 27161612.

De comparante, handelend als gemeld, heeft het volgende verklaard:

DEFINITIES

In deze akte wordt verstaan onder:

1. "**HN**": Huijbregts Notarissen B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, te dezer zake kantoorhoudende aan de Zuiderparkweg 280 te 's-Hertogenbosch (postadres: Postbus 1272, 5200 BH 's-Hertogenbosch);
2. "**Koopcontract**": de tussen de gemeente 's-Hertogenbosch en Heijmans Vastgoed Realisatie B.V. getekende akte met betrekking tot Broekland-Noord versie de dato vierentwintig november tweeduizendzes, houdende de koopovereenkomst met betrekking tot het Verkochte;
3. "**Koper**": Heijmans Vastgoed Realisatie B.V.;
4. "**Kwaliteitsrekening**": de bankrekeningen ten name van Huijbregts Notarissen zoals bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt;
5. "**Overeenkomst**": de in het Koopcontract omschreven koopovereenkomst;
6. "**Partijen**": gemeente 's-Hertogenbosch enerzijds en Heijmans Vastgoed Realisatie B.V. anderzijds, tezamen;
7. "**Sluitingsdatum**": de datum waarom de koopovereenkomst is aangegaan;
8. "**Tekening**": de tekening met nummer 61576, gedateerd acht november tweeduizendzes van het ingenieursbureau 's-Hertogenbosch, waarop het Verkochte met arcering is weergegeven en welke als **bijlage 1** aan deze akte zal worden gehecht;
9. "**Verkochte 1**": vijf (5) percelen grond, gelegen in het deelgebied Broekland-Noord van het plangebied De Groote Wielen, , ter zodanige grootte als na kadastrale opmeting zal worden vastgesteld, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **I** nummer **2575**;
10. "**Verkochte 2**": een recht van opstal op twee percelen grond ten behoeve van de realisering en instandhouding van vlonders, ter plaatse zoals aangegeven op de Tekening, gelegen in het deelgebied Broekland-Noord van het plangebied De Groote Wielen, ter zodanige grootte als na kadastrale opmeting zal worden vastgesteld, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **I** nummer **2575**;
11. "**Verkochte**": het Verkochte 1 en het Verkochte 2, tezamen;
12. "**Verkoper**": gemeente 's-Hertogenbosch.

OVERWEGINGEN

- (A) dat de marktpartij Hertogbouw 3 C.V./Ontwikkelingsmaatschappij Gamma B.V. in september tweeduizendéén met de Verkoper een raamovereenkomst heeft gesloten, op grond waarvan de marktpartij een productierecht heeft verkregen op woningen in het plangebied De Groote Wielen;
- (B) dat voormelde marktpartij en de gemeente een Ontwikkelingsovereenkomst met betrekking tot een locatie in deelgebied Broekland hebben gesloten, welke op vijftien augustus tweeduizendzes door het college van burgemeester en wethouders is bekrachtigd;
- (C) dat voormelde marktpartij heeft besloten, dat het, in de ontwikkelingsovereenkomst bedoelde productierecht in verschillende koopovereenkomsten wordt uitgewerkt, een en ander volgens de toewijzing als vastgelegd in de aanvullende verklaring van voormelde marktpartij;
- (D) dat de marktpartij heeft besloten, dat de onderhavige fase verkocht en geleverd dient te worden aan de Koper;
- (E) dat ter uitvoering van het vorenstaande en het bepaalde in het Koopcontract, Verkoper bij deze akte het Verkochte dient te leveren aan Koper die van Verkoper het Verkochte bij deze akte dient te aanvaarden.

OVEREENKOMST

Artikel 1

Overeenkomst van Levering

- 1.1 Ter gedeeltelijke uitvoering van de Overeenkomst levert Verkoper hierbij het Verkochte 1 aan en vestigt het Verkochte 2 ten behoeve van Koper die hierbij het Verkochte van Verkoper aanvaardt onder de in het Koopcontract en deze akte van levering opgenomen voorwaarden en bepalingen.

Artikel 2

Koopprijs

- 2.1 De voorlopige koopprijs van het Verkochte bedraagt:
vier miljoen tweehonderdvijftienduizend vijfhonderdvijfzeventig euro (€ 4.215.575,00).
- 2.2
 - (a) Bij de bepaling van de koopsom is rekening gehouden met het woningbouwprogramma, zoals weergegeven op bijlage 2 bij het Koopcontract, met bijbehorende vrij op naam prijzen en de hieraan gerelateerde grondquotes. De koopsom wordt nadien definitief bepaald op basis van de verkoopprijzen waartegen deze woningen uiteindelijk door Koper zullen zijn verkocht, blijkens de ter zake gesloten koop- en aannemingsovereenkomsten inclusief omzetbelasting en vrij op naam, maar exclusief eventueel meer- en minderwerk en eventuele bouwrente, en voorts op basis van het navolgende.
 - (b) Ten aanzien van de grondgebonden woningen geldt het navolgende. Partijen stellen vast, dat Koper, op basis van de afspraken die hierover zijn gemaakt in de raamovereenkomst, een voorstel heeft gedaan om te komen tot een Energie Prestatie Coëfficiënt van zevenenzestig honderdste (0,67) dan wel een Energie Prestatie Coëfficiënt van maximaal acht tiende (0,8), waarbij middels een berekening wordt aangetoond dat het energieverbruik wordt teruggedrongen met vijfentwintig procent (25 %) ten opzichte van een Energie Prestatie Coëfficiënt van één

- (1). Dit voorstel, als opgenomen in de bouwvergunning heeft de gemeente goedgekeurd. In verband hiermee is bij de bepaling van de koopsom toepassing gegeven aan het bepaalde in lid b. van artikel 9 van de Ontwikkelingsovereenkomst.
- (c) Bij de bepaling van de koopsom is rekening gehouden met het bepaalde in artikel 9 sub c 1 tot en met 7 van de Ontwikkelingsovereenkomst.
- (d) Bij de bepaling van de koopsom is nog geen rekening gehouden met het bepaalde in artikel 9 lid a. van de Ontwikkelingsovereenkomst.
In verband hiermee wordt het betreffende lid onderstaand integraal herhaald:
*"Artikel 9 lid a Ontwikkelingsovereenkomst Duurzaam, veilig en aanpasbaar bouwen
Bij de berekening van de grondprijs wordt rekening gehouden met extra kosten voor maatregelen in het kader van duurzaam bouwen, aanpasbaar bouwen en veilig bouwen en wonen. In verband daarmee zal direct vóór de oplevering van de woningen een inspectie plaatsvinden en zal in geval van constatering dat die maatregelen genoegzaam zijn gerealiseerd, restitutie van een deel van de grondprijs plaatsvinden op basis van de volgende berekening:*
- *bepaling van de grondprijs op basis van de gerealiseerde v.o.n.-prijs (stichtingskosten bij huurwoning) aan de hand van de daarbij behorende grondquote (= A);*
 - *bepaling van de grondprijs op basis van de gerealiseerde v.o.n.-prijs of stichtingskosten, minus een maximumbedrag van € 4.538,00 inclusief BTW per woning in alle categorieën (= B) ingeval alle maatregelen genoegzaam zijn gerealiseerd;*
 - *het te restitueren bedrag is gelijk aan het verschil tussen A en B.*
- Desgevraagd is de gemeente bereid tot een tussentijdse toetsing over te gaan"*
- Ten tijde van het verzoek om restitutie ingevolge artikel 9 lid a van de ontwikkelingsovereenkomst dient Koper aan te tonen, dat is voldaan aan de voorwaarden om voor voormelde regeling in aanmerking te komen.
- (e) In verband met hiervoor sub (a) gestelde is de Koper verplicht de gemeente terstond te informeren omtrent de definitieve verkoopprijzen zodra deze bekend zijn.
- (f) Met inachtneming van het hiervoor sub (a), (b) en (c) gestelde is de koopsom gespecificeerd weergegeven op de bijlage zoals deze bij de notaris is gedeponeerd.
- (g) De hiervoor sub (b) en (c) omschreven correcties op de grondprijs zijn gebaseerd op het uitgangspunt, dat Koper overgaat tot realisering van het bouw- en inrichtingsplan overeenkomstig de bouwvergunning. De koopsom kan achteraf door de gemeente worden gecorrigeerd, indien Koper bij de realisering van het bouw- en inrichtingsplan afwijkt van de bouwaanvraag en daardoor niet langer voldoet aan de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de wijze van bepaling van de grondprijs.

Artikel 3

Omzetbelasting

- 3.1 Verkoper is ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, en het Verkochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid

4 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat terzake van de levering van rechtswege omzetbelasting verschuldigd is.

De in artikel 2.1 genoemde koopprijs dient te worden vermeerderd met deze omzetbelasting.

Artikel 4

Overdrachtsbelasting

4.1 Terzake van de onderhavige levering is geen overdrachtsbelasting verschuldigd vanwege de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 5

Betaling en kwijting koopprijs

5.1 De koopprijs alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting is door Koper voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening van HN;

5.2 In verband met het vorenstaande verleent Verkoper bij deze kwijting.

Artikel 6

Voorgaande titel

6.1 Verkoper verklaarde dat het Verkochte door hem is verkregen: door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare Registers te Eindhoven op twee maart tweeduizendéén in het register Hypotheken 4, deel 15525 nummer 3 van het afschrift van een akte van levering op één december tweeduizendéén verleden voor een waarnemer van mr. P.H. Bolland, notaris te Rotterdam. Gemelde akte vermeldt kwijting voor de koopsom.

Artikel 7

Verklaringen en garanties

7.1. Verklaringen van Verkoper

Verkoper verklaarde:

- (a) er bestaan thans geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten;
- (b) het Verkochte wordt door de Verkoper ontruimd afgeleverd aan de Koper;
- (c) het Verkochte is thans ongevorderd en is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden;
- (d) er zijn geen erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen of beperkte rechten of andere lasten en beperkingen, behoudens die lasten en beperkingen welke ingevolge artikel 13 bij deze akte worden gevestigd.
- (e) met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding of arbitrage aanhangig;
- (f) het Verkochte was op de Sluitingsdatum niet opgenomen in een door de gemeente vastgesteld stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing.

7.2. Garanties van Verkoper

Verkoper garandeert de juistheid van zijn opgaven hiervoor gedaan terzake van de omzetbelasting, terzake van zijn verkrijging van het Verkochte, alsmede die hiervoor gedaan onder 7.1.

Verkoper staat ervoor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan Koper bekend zijn of het eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voorzover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeften te worden verstrekt.

7.3 **Overige verklaringen van Verkoper**

Verkoper verklaarde tot slot:

- (a) het is hem niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een aanwijzing, als bedoeld in artikel 2 of 8 van de Wet voorkeursrecht gemeenten dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8 a van die wet op grond waarvan het Verkochte aan de gemeente te koop moet worden aangeboden; het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen;
- (b) het is hem niet bekend dat er beleidsvoornemens zijn terzake van het plan/de verordening als in het vorige punt bedoeld danwel tot onteigening.

7.4 **Verklaringen van Verkoper en Koper inzake eventuele verontreiniging**

- (a) Verkoper verklaart dat:

Voorzover hem bekend er geen feiten zijn die er op wijzen dat de grond en/of grondwater enige bodemverontreiniging in de zin van de wet bodembescherming bevat, die ten nadele strekken van het gebruik van de Grond voor de bedoelde doeleinden of die hebben geleid of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de grond en/of het grondwater, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

- (b) Partijen zijn bekend met de door de gemeente 's-Hertogenbosch opgestelde bodemrapportages, waarin de resultaten van de uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken zijn vastgesteld.

7.5 **Verklaringen van Koper**

Koper verklaarde:

- (a) uitdrukkelijk te aanvaarden de hiervoor onder 7.1 vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na eigen onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;
- (b) het Verkochte te gaan gebruiken voor de realisering van een bouwproject, aan Partijen genoegzaam bekend;
- (c) 1. In het kader van duurzaam bouwen gelden bij de ontwikkeling en realisering van het bouwplan de navolgende randvoorwaarden, in verband waarmee:
 - a. op hem de verplichting rust om te komen tot een Energie Prestatie Coëfficiënt van zevenenzestig honderdste (0,67) dan wel een Energie Prestatie Coëfficiënt van maximaal acht tiende (0,8) indien middels een berekening wordt aangetoond, dat het energieverbruik (gemeten in koolstofdioxide) wordt teruggedrongen met vijftientig procent (25 %) ten opzichte van een Energie Prestatie Coëfficiënt van één (1).
 - b. op hem de verplichting rust op lage temperatuurverwarming (minder dan vijfenvijftig (55) graden Celsius) toe te passen.
 - c. de hemelwaterafvoer open en in zicht in het omliggende openbare water afgevoerd dient te worden, waarvan het programma van eisen aan Partijen genoegzaam bekend is.
 - d. ter voorkoming van verontreiniging van oppervlaktewater en/of grondwater uitsluitend materialen mogen worden toegepast die geen schadelijke emissie naar het regenwater hebben.

- e. ter voorkoming van roofbouw en illegale kap en om duurzaam bosbeheer te waarborgen uitsluitend hout uit duurzaam beheerde bossen wordt toegepast. Dit wordt gewaarborgd met het "FSC-certificaat".
2. Op de ontwikkeling en realisering van het bouwplan is het basisprogramma "Aanpasbaar Bouwen" van toepassing, een en ander overeenkomstig het raadsbesluit van juni tweeduizend.
3. De te realiseren bebouwing dient op woningniveau gecertificeerd te (kunnen) worden overeenkomstig het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

Van het bepaalde hiervoor onder (c) 1. tot en met (c) 3. bepaald kan uitsluitend met instemming van Verkoper worden afgeweken. Aan het verlenen van medewerking kan door Verkoper voorwaarden worden gesteld.

Artikel 8

Kosten

- 8.1 De notariële kosten terzake van de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968, zijn voor rekening van Koper.

Artikel 9

Omschrijving Leveringsverplichtingen

- 9.1 Verkoper levert Koper eigendom die:
- (a) onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
 - (b) niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten.
 - (c) niet is bezwaard met erfdienstbaarheden voorzover het niet bestaan daarvan door Verkoper is gegarandeerd.
- 9.2 Indien door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte of verdere omschrijving daarvan of de hiervoor onder 7.3 en 7.4 door hem gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van Partijen daaraan enig recht ontlelen. Dit lijdt uitzondering, indien en voorzover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijkens deze akte is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op de Sluitingsdatum niet is ingeschreven.
- 9.3 Het Verkochte wordt overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke hiervoor onder 7.1, 7.3 en 7.4 zijn vermeld.
- 9.4 De feitelijke levering van het Verkochte vindt heden plaats, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van Koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het Verkochte zich bevond op de Sluitingsdatum.

Artikel 10

Risico

- 10.1 Het risico van het Verkochte gaat op de Koper over bij het ondertekenen van deze akte.

Artikel 11

Baten en lasten

- 11.1 Alle zakelijke lasten en belastingen welke van het Verkochte worden geheven komen vanaf één januari aanstaande voor rekening van Koper.
De overige baten en lasten van het Verkochte zijn vanaf heden voor rekening van Koper.

Artikel 12

Koopcontract

- 12.1 Voorzover daarvan bij deze akte niet afgeweken, blijft tussen Verkoper en Koper gelden hetgeen blijkt uit het Koopcontract tussen hen is overeengekomen.

Artikel 13

Lasten en verplichtingen

- 13.1 Op deze overeenkomsten van verkoop en koop zijn van toepassing de artikelen I tot en met XIV van de "Algemene Verkoopvoorwaarden 's-Hertogenbosch 1996", zoals deze door de gemeenteraad zijn vastgesteld bij besluit van twee januari negentienhonderdzesennegentig en zijn ingeschreven ten kantore van het Kadaster en de Openbare Registers te Eindhoven op vijftien maart negentienhonderdzesennegentig in het register Hypotheken 4, deel 12044 nummer 23, zijnde in de overeenkomst tussen Verkoper en Koper bepaald dat:
- (i) In verband met het gestelde in artikel 1 lid 4 van de Algemene Voorwaarden geldt het navolgende:
- " 1^e) De akte dient te worden gepasseerd binnen 4 weken nadat de bouwvergunning voor het betreffende plandeel onherroepelijk is geworden, mits de grond op dat moment bouwrijp is in de zin van artikel 8 van de Ontwikkelingsovereenkomst. De verplichting tot betaling van rente wordt opgeschort indien en voor zolang het verkochte nog niet bouwrijp kan worden geleverd door de gemeente.
Indien koper op 1 februari 2007 nog geen onherroepelijke bouwvergunning heeft voor de grondgebonden woningen treden partijen in overleg over verlenging van de termijn.
Indien koper op 1 april 2007 nog geen onherroepelijke bouwvergunning heeft voor de appartementen in de sociale sector treden partijen in overleg over verlenging van de termijn.*
- 2^e) De grond wordt niet verkocht en geleverd, zolang de koper niet de beschikking heeft over privaatrechtelijk goedkeuring van het bouwplan (met bijbehorend inrichtingsplan), waarvoor bouwvergunning is verkregen, een en ander met inachtneming van het gestelde in de Ontwikkelingsovereenkomst.
- 3^e) Levering van de grond vindt niet eerder plaats, dan nadat koper een bouwvergunning heeft verkregen voor het te realiseren project. Na afgifte van de bouwvergunning kan koper op diens verzoek voor eigen rekening en risico starten met de bouw (mits de koopsom is voldaan aan de gemeente en levering van de grond heeft plaatsgevonden) . Indien en voorzover na start van de bouw blijkt, dat de bouwvergunning niet onherroepelijk wordt (wordt vernietigd), treden partijen in overleg over aanpassing van het bouwplan dan wel (afhankelijk van de omstandigheden) teruglevering van grond (in de oorspronkelijke staat) aan de gemeente (voor rekening van de koper).
- 4^e) De levering van de grond mag in twee fasen plaatsvinden. De ene fase heeft betrekking op de gronden waarop de woningen in

de sociale sector worden gerealiseerd. De andere fase heeft betrekking op de woningen waarop de overige woningen worden gerealiseerd. Desgewenst is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan ABC-leveringen, mits de koper verantwoordelijk en aansprakelijk is en blijft voor de binnenplanse verkaveling.

- 5^e) Zodra de bouwvergunning onherroepelijk is ontstaan voor koper een afnameverplichting, tenzij -zulks in het geval het de realisatie van koopwoningen betreft – op dat moment, ondanks optimale inspanningen van de zijde van koper nog niet tenminste 60% van de te realiseren woningen is verkocht. Alsdan treden partijen in overleg over de ontstane situatie (artikel 6 lid 3 van de raamovereenkomst).
- 6^e) Zolang koper geen rente over de component grondkosten aan de gemeente verschuldigd is, is het koper verboden om bij de verkrijgers van de woningen rente in rekening te brengen over de component grondkosten.
Pas vanaf het moment, dat de gemeente op grond van het bepaalde in deze overeenkomst rente in rekening brengt bij de koper is het koper toegestaan de daadwerkelijk betaalde rente door te belasten naar de verkrijgers van de woningen."
- (ii) In aanvulling op het bepaalde in artikel IV van de Algemene Voorwaarden geldt het navolgende:
"bij gelijktijdige, gehele of gedeeltelijke overdracht van het perceel aan door de koper aan de gemeente kenbaar gemaakte lastgevers, zal uitsluitend de koper aansprakelijkheid dragen voor de kadastrale uitmeting en de tenaamstelling in de kadastrale leggers van het aan elk der lastgevers in eigendom over te dragen perceel. De koper vrijwaart de gemeente voor aanspraken van lastgevers in dit verband."
- (iii) Ten aanzien van artikel V is het navolgende bepaald:
In verband met het gestelde in dit artikel vindt verwijzing plaats naar artikel 11 van de onderhavige overeenkomst.

"Artikel 11 Wijze van levering

1. Het verkochte wordt in eigendom overgedragen in de staat zoals aangegeven in artikel 1, lid 1 van voormelde "Algemene Verkoopvoorwaarden 's-Hertogenbosch 1996", zulks met inachtneming van het volgende.
 - a. Overeenkomstig het bepaalde in artikel V, lid 1 van genoemde algemene verkoopwaarden zijn, in het gebied waarin het verkochte is gelegen, de volgende bodemonderzoeken verricht conform de Nederlandse Voornorm (NVN 5740) en de Nederlandse Normen NEN 5725 en NEN 5740. Het betreft hier de volgende rapporten:
 - 1- Milieukundig onderzoek ten behoeve van het project 'de Groote Wielen' te 's-Hertogenbosch, Van Vleuten Consult bv, d.d. 04-09-2003, rapportnummer CV01356.
 2. Verkennend bodemonderzoek Blokkenweg, Perceel I 883, Van de Weijer, d.d. 30-06-1996, rapportnummer 9611.
 3. Verkennend bodemonderzoek Blokkenweg 7a, Milon, d.d. 03-09-2002, rapportnummer 22414.
 - 4- Partijkeuring grond "groote wielen te Rosmalen, Van Vleuten Consult bv, 2 februari 2006, projectnummer CV05454IND;

- 5- De groote wielen analyse grondmonsters, Heidemij advies, 16 januari 1996, projectnummer 632/ZF97/1062/36359;
- 6- Zandwinning de groote wielen analyse grondmonsters, Heidemij advies, 11 maart 1997, projectnummer 632/ZF97/1970/36359;

De voornoemde onderzoeksrapporten zijn overlegd aan koper. Uit het rapport/de rapporten blijkt, dat bij het onderzoek niet is gebleken van aanwezigheid in het betrokken gebied van voor het milieu of voor de volksgezondheid gevaarlijke of niet-aanvaardbare stoffen. De gemeente verklaart, dat het verkochte, inclusief de ophoging, uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor het realiseren van het bouwplan met de bestemming die door partijen is beoogd (woningen met tuin en bijbehorende voorzieningen.).

Op basis van de onderzoeksgegevens en het feit, dat na het tijdstip van onderzoek geen potentiële bodembedreiging op het verkochte heeft plaatsgevonden, gaat de gemeente ervan uit, dat vrijstelling van bodemonderzoek wordt verleend in het kader van de afgifte van de bouwvergunning.

- b. Eventuele afvoer van grond uit het verkochte geschiedt conform wettelijke voorschriften door de koper voor diens rekening. Grond mag niet buiten het bestemmingsplangebied van De Groote Wielen worden vervoerd.

In het kader van het streven naar een gesloten grondbalans binnen het plangebied De Groote Wielen wijst de gemeente binnen de grenzen van het plangebied een nader te bepalen locatie aan waar de grond in depot kan worden geplaatst.

De genormeerde kostprijs hiervoor bedraagt: € 3.32 per kubieke meter grond vast profiel (exclusief BTW, prijspeil 2004 met BDB-indexering).

De kosten van afgraven, afvoer en stort komen voor rekening van de koper.

Zonder toestemming van de gemeente mag geen grond van binnen naar buiten het plangebied worden getransporteerd

- c. De draagkracht van de grond is voor rekening en risico van de koper.

- 2. De uitgangspunten ten aanzien van de bouw- en woonrijpe levering zijn vastgelegd in artikel 8 van de Ontwikkelingsovereenkomst en worden geacht hier te zijn herhaald en ingelast.

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 8 komen partijen overeen, dat de tekeningen met de navolgende nummers worden geacht deel uit te maken van de onderhavige overeenkomst:

- riolering: tekeningnr. 9R8549.A0/3323-101, versie A van 10 mei 2006 (van Royal Haskoning); 'Toekomstige situatie riolering'
- bouwweg: tekeningnr. 9R8549.A0/3323-200, 'bouwweg' van 1a april 2006 (van Royal Haskoning);

- *peilen: tekeningnr. IPT-GERK-GROO-intw-13.DGN; versie 1 van 12 september 2006; 'Broekland vlek G ontwerp straat en vloerpeil V8.'*
 - *nutvoorzieningen: IPT-GERK-BSK32.DGN; versie 1 (ook) van 12 september 2006; 'Broekland vlek G nutstracé's ontwerpondergrondse infrastructuur V'*
Voormelde tekeningen maken deel uit van de opdrachtverstrekking aan de aannemer. De riolering en de bouwweg zijn inmiddels ingemeten. Zodra de revisietekeningen gereed zijn worden deze beschikbaar gesteld aan de koper en geacht deel uit te maken van de onderhavige overeenkomst."
- (iv) Artikel VII, lid 1, als volgt eerste volzin moet worden gelezen:
*"De koper moet de bouw van de op de verkochte grond te stichten woningen geheel hebben voltooid uiterlijk binnen 24 maanden nadat de bouwvergunning onherroepelijk is geworden, dan wel wanneer eerder is gestart met de bouw, binnen 24 maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden.
 Deze termijn kan uitsluitend met instemming van de gemeente worden verlengd, aan welke verlenging door de gemeente voorwaarden kunnen worden verbonden";
 De boete bedoeld in artikel VII, lid 1, is bepaald op vijfenveertig euro, (€ 45,-) per dag per woning, waarop deze later is voltooid dan de overeengekomen termijn;"*
- (v) De aanhef van artikel VIII tot aan lid 1 als volgt moet worden gelezen: *"Bij wijze van zogenoemd kettingbeding annex boetebeding wordt door de gemeente van de koper (en diens eventuele rechtsopvolgers) het volgende bedongen:" .. "*
de toestemming bedoeld in artikel VIII, lid 1, hierbij wordt verleend voor vervreemding aan de (toekomstige) eerste bewoners-eigenaren; de boete bedoeld in artikel VIII, lid 3, is bepaald op € 45.378,- per woning."
- (vi) Partijen komen overeen, dat bij eigendomsoverdracht de erfdienstbaarheid van brandgang als omschreven in artikel XI van de Algemene Voorwaarden zal worden gevestigd niet van toepassing is.
- (vii) Bij de eigendomsoverdracht zal ten laste van alle bouwkavels waarin het verkochte door de koper is verdeeld, worden gevestigd de erfdienstbaarheid tot het gedogen van bomen, zoals deze is omschreven in artikel XII van de voormelde "Algemene Verkoopvoorwaarden 's-Hertogenbosch 1996".
- (viii) Ten aanzien van artikel XIII is het navolgende bepaald:
 In verband met de toepasselijkheid van deze bepaling vindt verwijzing plaats naar artikel 10 van de overeenkomst met betrekking van het Verkochte 1, als volgt luidend:
"Artikel 10 Parkeren en erfdienstbaarheid
 1. *Koper heeft de verplichting bij iedere woning in blok 2 en blok 3 een tweetal parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden.*
 2. *In verband met de instandhouding van alle binnen de grenzen van het verkochte aan te leggen parkeervoorzieningen wordt bij eigendomsoverdracht een erfdienstbaarheid gevestigd. Hierbij gelden de randvoorwaarden als omschreven in artikel XIII van de Algemene Verkoopvoorwaarden 's-Hertogenbosch (waarnaar in artikel 7 van deze overeenkomst wordt verwezen)."*

- (ix) In verband hiermee zal bij de eigendomsoverdracht ten laste en ten bate van elk van de bouwkavels, waarin het verkochte door de koper is verdeeld, onderling over en weer, worden gevestigd de erfdienstbaarheid tot handhaving van de bestaande toestand, waarin die bouwkavels zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden na de voltooiing van de daarop te realiseren woningen cum annexis, zoals nader is omschreven in artikel XIV van de voormelde "Algemene Verkoopvoorwaarden 's-Hertogenbosch 1996".
- (x) Aanvullende bepalingen :
- "1) Voormelde erfdienstbaarheden (en de overige in deze overeenkomst benoemde erfdienstbaarheden) worden voor onbepaalde tijd gevestigd, zonder dat de eigenaar van het heersend erf enige vergoeding verschuldigd is aan de eigenaar en gebruikers/ huurders van het dienend erf. Uit de erfdienstbaarheden voortvloeiende verplichtingen dienen aan huurders/ gebruikers van het verkochte te worden opgelegd als zelfstandige verbintenis ten opzichte van de gemeente.
- 2) De koper verklaart ermee bekend te zijn, dat voor de invordering van de in deze overeenkomst en de in de artikelen II, VII en VIII van de voormelde "Algemene Verkoopvoorwaarden 's-Hertogenbosch 1996" bedoelde boeten aan de grosse van de van deze transactie op te maken notariële akte, de kracht wordt toegekend als bedoeld in artikel 430 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering."

13.2 Ter uitvoering van het bepaalde in het Koopcontract en hetgeen hiervoor is vermeld, worden bij deze navolgende erfdienstbaarheden met betrekking tot het Verkochte verleend, gevestigd en aangenomen.

(a) Boombeplanting (erfdienstbaarheid)

Ten laste van de bij deze verkochte en overgedragen gedeelten van het kadastrale perceel gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke wegen, eveneens kadastraal bekend gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als heersende erven, de erfdienstbaarheid van boombeplanting.

De erfdienstbaarheid houdt in:

- a. dat de eigenaar van het dienend erf moet dulden, dat op de gemeentelijke eigendom bomen worden geplant en in stand gehouden op een afstand van minder dan twee meter uit de erfgrens tussen het verkochte en de gemeentelijke eigendom.
- b. dat de eigenaar van het dienend erf moet dulden dat de takken van de bomen uitsteken boven het dienend erf en de wortels van de bomen doorgroeien in het dienend erf.

(b) Parkeerplaats (erfdienstbaarheid)

Ten laste van het Verkochte, deeluitmakend van het kadastrale perceel gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke wegen, eveneens kadastraal bekend gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als heersende erven, de erfdienstbaarheid van parkeerplaats, inhoudende dat binnen de grenzen van het Verkochte ten behoeve van de kavels 1 tot en met 30 en 41 tot en met 47 per kavel 2 parkeerplaatsen worden aangelegd en

instandgehouden. Voorts dienen de eigenaar(s) en de gebruiker(s) van het dienend erf:

- a. te gedogen, dat de parkeerplaatsen, welke op het dienend erf worden aangelegd, ter plaatse zoals aangegeven op de situatietekening, nimmer mogen worden verwijderd of aan hun bestemming als particuliere parkeerplaatsen voor personenauto's mogen worden onttrokken;
- b. zich te onthouden van al hetgeen het gebruik van dit recht kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van de betreffende parkeerplaatsen, komende de daaraan verbonden kosten voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.

(c) Afvoer van hemelwater (erfdienstbaarheid)

Ten laste van de bij deze verkochte en overgedragen gedeelten van het kadastrale perceel gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke wegen/waterpartij, eveneens kadastraal bekend gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als heersende erven, de erfdienstbaarheid tot het oprichten, gedogen en onderhouden van een open systeem van afvoer van hemelwater.

De erfdienstbaarheid houdt in dat, in verband met de duurzame instandhouding van gemeld systeem, de eigenaar en gebruiker van het dienend erf:

- a. voor eigen rekening en risico moeten oprichten en gedogen, instandhouden en in behoorlijke staat moeten onderhouden een open systeem van afvoer van hemelwater, welke op het dienend erf moet worden aangelegd;
- b. zich moet onthouden van al hetgeen het gebruik van dit recht kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van het desbetreffende open systeem.
- c. De kosten van aanleg, onderhoud, vervanging en vernieuwing van het systeem van hemelwaterafvoer komen voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.

De wijze van deze hemelwaterafvoer, ter plaatse van de waterwoningen (Blok 3), is nader gespecificeerd op de, als **Bijlage 2**, aan deze akte gehechte tekening.

(d) Overbouwingen (erfdienstbaarheid)

Ten behoeve van de bij deze verkochte en overgedragen gedeelten van het kadastrale perceel gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als heersend erf en ten laste van de aangrenzende gemeentelijke eigendommen, eveneens kadastraal bekend gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als dienende erven, de erfdienstbaarheid van overbouwing, volgens welke de eigenaar van het dienend erf:

- a. moet gedogen dat de eigenaar(s) van het heersend erf luifels en andere overbouwingen in eigendom heeft/hebben boven het dienend erf op de wijze zoals deze aanwezig zijn overeenkomstig de op zevenentwintig september tweeduizendzes verleende bouwvergunning;
- b. moet gedogen, dat de eigenaar(s) van het heersend erf, na overleg met de eigenaar van het dienend erf, voor eigen rekening de tot gebruik en behoud van deze erfdienstbaarheid

van overbouwing nodige werken tot stand brengt/brengen, onderhoudt/onderhouden en zonodig vervangt/vervangen of vernieuwt/vernieuwen, alles naar maatstaven van redelijkheid, ter beoordeling van de eigenaar(s) van het heersend erf; en zonder dat daarvoor door de eigenaar(s) van het heersend erf aan de eigenaar van het dienend erf enige vergoeding verschuldigd zal zijn.

(e) Erfafscheidingen/keermuren/pergola's (erfdienstbaarheid)

Ten laste van de bij deze Verkochte en overgedragen gedeelten van het kadastrale perceel gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als dienend erf en ten behoeve van de aangrenzende gemeentelijke wegen, eveneens kadastraal bekend gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als heersende erven, de erfdienstbaarheid tot het gedogen, handhaven en instandhouden van erfafscheidingen/keermuren en pergola's, ter plaatse zoals aangebracht overeenkomstig de Tekening.

De erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar en gebruiker van het dienend erf:

- a. moet gedogen dat de erfafscheidingen/keermuren en pergola's, welke op het dienend erf moeten worden aangelegd en onderhouden in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan, en zoals aangegeven op Tekening, nimmer mogen worden verwijderd;
- b. zich moet onthouden van al hetgeen het gebruik van dit recht kan belemmeren of schaden, met name ook van het niet doen uitvoeren van werkzaamheden tot instandhouding van de betreffende erfafscheidingen/keermuren en pergola's. De daaraan verbonden kosten komen voor rekening van de eigenaar van het dienend erf.

(f) Instandhouding waterpartij (erfdienstbaarheid)

Ten laste van elk van de kavels welke worden uitgegeven op het tot het Verkochte behorende Blok 3, zijnde gedeelten van het kadastrale perceel gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als dienende erven en ten behoeve van de gemeentelijke waterpartij grenzend aan het Verkochte, eveneens kadastraal bekend gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, als heersend erf:

1. de erfdienstbaarheid, volgens welke de eigenaars van de dienende erven de instandhouding van de waterpartij op het heersend erf moeten gedogen en het betreffende deel van het water direct grenzend aan het dienende erf in behoorlijke staat moeten onderhouden en zich voorts moeten onthouden van al hetgeen het genot van deze erfdienstbaarheid (de instandhouding van het water) kan schaden. Hieronder wordt mede verstaan: een handelen of nalaten waardoor schade aan of vervuiling van het heersend erf ontstaat.
2. de erfdienstbaarheid, volgens welke de eigenaars de grond- en waterkerende voorzieningen (met bijbehorende voorzieningen) voor eigen rekening en risico moeten oprichten en gedogen en in behoorlijke staat moeten onderhouden en zich voorts moeten onthouden van al hetgeen het genot van deze erfdienstbaarheid kan schaden.

De kosten van aanleg, onderhoud, vervanging en vernieuwing van de grond- en waterkerende voorzieningen komen geheel

voor rekening en risico van de eigenaars van de dienende erven.

Het risico van de deugdelijkheid van de grond- en waterkerende voorzieningen (met bijbehorende beschoeiing) komt voor rekening van Koper. In dat verband vrijwaart Koper de gemeente voor aanspraken van derden.

- 13.3 Ter uitvoering van het bepaalde in het Koopcontract en hetgeen hiervoor is vermeld, worden bij deze navolgende kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en andere lasten en beperkingen gevestigd casu quo opgelegd en voor en namens de gerechtigde(n) aangenomen.

(a) verbod tot vervreemding tijdens de bouw (kettingbeding)

Bij wijze van kettingbeding annex boetebeding ten behoeve van de gemeente 's-Hertogenbosch wordt het navolgende bedongen:

1. Het is de koper van het hierbij verkochte niet toegestaan om, behoudens toestemming van Burgemeester en Wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch, tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte over te gaan alvorens de op het verkochte te stichten opstallen zijn voltooid. Onder vervreemding wordt tevens begrepen de vestiging van beperkte rechten - met uitzondering van het recht van hypotheek - of van persoonlijke rechten.
2. Bij vervreemding als hiervoor bedoeld zal koper aan zijn rechtsopvolgers alle verplichtingen dienen op te leggen voortvloeiende uit de koopovereenkomst en uit de gemelde algemene voorwaarde voor zover deze ten tijde van de vervreemding nog niet zijn uitgewerkt, daaronder met name begrepen de verplichting als hiervoor onder 1. bedoeld.
3. Bij niet-nakoming van de hiervoor onder 1. en 2. omschreven verplichtingen verbeurt de koper aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van vijfenveertigduizend driehonderdachtenzeventig euro (€ 45.378,00) per woning.

(b) Duurzame bescherming waterkwaliteit (kwalitatieve verplichting)

1. In verband met de bescherming van de waterkwaliteit is het de koper verboden producten te gebruiken die een schadelijke emissie naar regenwater veroorzaken.
Partijen komen bij deze akte overeen dat bovenstaande verplichting van de koper voor zoveel mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting derhalve zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.
2. Voor zover nodig verplicht koper zich bovendien krachtens verbintenis ten opzichte van de gemeente, hierna te noemen: "de gerechtigde" tot het opleggen van het onder 1 gestelde en van deze onder 2 gestelde verplichting aan rechtsopvolgers in de eigendom of aan degenen die het verkochte huren of anderszins in gebruik hebben, op verbeurte van een terstond, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete aan de gerechtigde van dertigduizend euro (€ 30.000,00) per overtreding.

(c) Inzameling huishoudelijk afval

Het is de Koper bekend dat de gemeente zich het recht voorbehoudt om de containers te plaatsen op een afstand van meer dan vijfenzeventig (75) meter. Koper stemt hiermee in, voorzover de gemeente zich houdt aan de vrijstellingsmogelijkheden als omschreven in de gemeentelijke Afvalstoffenverordening 1986 en zal zijn rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel hieromtrent informeren.

(d) Straatnaamborden en aanduidingsborden

1. Koper is, bij wege van kwalitatieve verplichting, verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht zoals straatnaamborden en aanduidingsborden, wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht of onderhouden.
2. Koper is verplicht al hetgeen ingevolge het vorige lid is aangebracht, bevestigd te laten.
3. Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in het eerste lid van dit artikel, welke het college van Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.
4. Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade, welke door beschadiging van de aanwezige zaken als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
5. Koper verplicht zich in geval van vervreemding van de grond of een gedeelte daarvan het in dit artikel bepaalde in de vorm van een sluitend kettingbeding bij de akte van levering op te leggen aan zijn rechtsopvolgers. Onder vervreemding wordt ook verstaan het vestigen van een beperkt recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

13.4 Ter uitvoering van hetgeen is bepaald in het Koopcontract worden bij deze de navolgende opstalrechten verleend, gevestigd en aangenomen:

(a) Straatverlichting (opstalrecht)

Ten behoeve van de gemeente 's-Hertogenbosch en ten laste van het Verkochte het recht van opstal, als bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, om op de van het Verkochte deel uitmakende en nader te markeren grondstroken, straatverlichting alsmede de daarvoor benodigde kabels en leidingen aan te leggen, te hebben, te gebruiken, in stand te houden, te wijzigen en te vervangen onder de volgende bepalingen en bedingen.

1. Het is de eigenaar(s) van voormelde grondstrook verboden daarin, daarop en daarboven te bouwen, en te laten bouwen en daarin, daarop en daarboven werken, bomen en beplantingen aan te brengen en te hebben, anders dan overeenkomstig daartoe schriftelijk verkregen toestemming van de opstalhouder (in casu het hoofd van de afdeling Beheer Openbare Ruimte van Stadsbedrijven 's-Hertogenbosch).
2. Het opstalrecht wordt verleend om niet. De aan de vestiging van het opstalrecht verbonden kosten komen voor rekening

van de koper. Voor het opstalrecht is geen retributie of andere vergoeding verschuldigd.

3. De zakelijke lasten en belastingen, die van de betrokken grondstrook geheven worden, komen voor rekening van de eigenaar van de grondstrook, ongeacht aan wie de aanslag of verplichting tot betaling wordt opgelegd.
4. Het opstalrecht is eeuwigdurend en kan niet door opzegging door of namens de eigenaar van de grondstrook worden beëindigd.

(b) Scheidsmuren (opstalrecht)

Ten behoeve van het Verkochte en ten laste van de gemeente 's-Hertogenbosch het recht van opstal, als bedoeld in artikel 101 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, om op de aan de gemeente 's-Hertogenbosch in eigendom verblijvende grondstroken, zoals aangeduid op de Tekening, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Rosmalen sectie I nummer 2575, scheidsmuren en poorten (penanten aan de uiteinden van de muren ter plaatsen van de inrit naar het binnenterrein) te realiseren, te hebben, te gebruiken, in stand te houden, te wijzigen en te vervangen onder de volgende bepalingen en bedingen.

1. Het is de eigenaar(s) van voormelde grondstrook verboden daarin, daarop en daarboven te bouwen, en te laten bouwen en daarin, daarop en daarboven werken, bomen en beplantingen aan te brengen en te hebben.
2. Het opstalrecht wordt verleend om niet. De aan de vestiging van het opstalrecht verbonden kosten komen voor rekening van de koper. Voor het opstalrecht is geen retributie of andere vergoeding verschuldigd.
3. De zakelijke lasten en belastingen, die van de betrokken grondstrook geheven worden, komen voor rekening van de gerechtigde van het opstalrecht op de grondstrook, ongeacht aan wie de aanslag of verplichting tot betaling wordt opgelegd.
4. Het opstalrecht is eeuwigdurend en kan niet door opzegging door of namens de eigenaar van de grondstrook worden beëindigd.
5. Het onderhoud en eventuele vervanging van de scheidingsmuren/penanten komt voor rekening van de eigenaars van de woningen waarvan de scheidsmuren/penanten bouwkundig een geheel uitmaken.
6. Het opstalrecht is niet zelfstandig overdraagbaar.

In verband met de instandhouding van gemelde muren en poort is de hiervoor onder 13.2 onder (e) gevestigde erfdienstbaarheid van toepassing.

(c) Realiseren terrassen/vlonders boven water (opstalrecht)

Voormelde vestiging van het opstalrecht ten behoeve van de realisering en instandhouding van vlonders (Verkochte 2) zoals aangegeven op de Tekening, is geschiedt onder de navolgende voorwaarden:

- a. De vlonders mogen alleen worden uitgevoerd overeenkomstig de omschrijving van de vlonder zoals door Koper (Ontwikkelaar) aangeboden als zogenaamd meerwerk en waarvoor publiekrechtelijke goedkeuring (bouwvergunning) is verkregen (SOB 0605270). Het recht van opstal is niet

zelfstandig vervreemdbaar, doch gekoppeld aan de eigendom van het aangrenzende perceel.

- b. Partijen bij deze akte komen overeen dat bovenstaande verplichting van Koper voor zover mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichting derhalve zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot het Verkochte een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.
- c. Voor zover nodig verplicht Koper zich bovendien krachtens verbintenis ten opzichte van de gerechtigden tot het opleggen van het onder a. tot en met b. gestelde en van deze onder c. gestelde verplichting aan rechtsopvolgers in de eigendom of aan degenen die het verkochte huren of anderszins in gebruik hebben, dit alles onverminderd het hiervoor bepaalde, op verbeurte van een terstond, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete aan de gerechtigden van vijftig euro (€ 50,00) per dag, na constatering door de gerechtigden dat één van deze verplichtingen niet of niet-behoorlijk is of wordt nagekomen.
De gerechtigden zullen alsdan echter verplicht zijn de nalatige een redelijke termijn te stellen om alsnog aan de betreffende verplichting te voldoen.
- d. Partijen bij deze akte komen overeen dat overtreding van bovenstaande verbod maakt dat de overtreder schadeplichtig jegens de gemeente.
De koper verplicht zich het bepaalde in dit artikel als kettingbeding op te leggen aan elke opvolgende eigenaar, zulks op straffe van verbeurte van een terstond door de gemeente opeisbare boete (zonder dat ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist van dertigduizend euro (€ 30.000,00)).

Het water onder de vlonder dient door de rechthebbende op het recht van opstal te worden beheerd en onderhouden, in verband waarmee bij deze akte een erfdienstbaarheid wordt gevestigd.

Artikel 14

Doorhaling hypothecaire inschrijvingen

- 14.1 Verkoper en Koper verklaarden hierbij voor zoveel nodig, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, onherroepelijk volmacht te verlenen aan de ten kantore van HN werkzame personen, ieder afzonderlijk, om mede namens ieder van hen medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) ten laste van Verkoper en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de Bewaarder van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te machtigen de doorhaling te bewerkstelligen.

Artikel 15

Woonplaats. Forum- en rechtskeuze

- 15.1 Verkoper en Koper verklaarden uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder

- van de minuut van deze akte, thans bij HN.
- 15.2 Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de Overeenkomst zijn of zullen ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
- 15.3 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 15.4 Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

Volmachten

Van de volmachtverlening aan de comparante door Verkoper blijkt uit één onderhandse akte van volmacht die als **bijlage 3** aan deze akte zal worden gehecht.

Van de volmachtverlening aan de comparante door de Koper blijkt uit één onderhandse akte van volmacht die als **bijlage 4** aan deze akte zal worden gehecht.

Aangehechte bijlagen

Aan deze akte zijn **vier (4) bijlagen** gehecht.

Slot

De comparante is mij, notaris, bekend.

Alvorens tot het verlijden van deze akte te zijn overgegaan, heb ik, notaris, van de inhoud aan de comparante mededeling gedaan en heb daarop toelichting gegeven.

De comparante heeft verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte van de inhoud te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing van deze akte geen prijs te stellen.

Deze akte is in minuut verleden te 's-Hertogenbosch op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de comparante en mij, notaris, ondertekend om elf uur vijftig.

(Volgen de handtekeningen)

VOOR AFSCHRIFT:

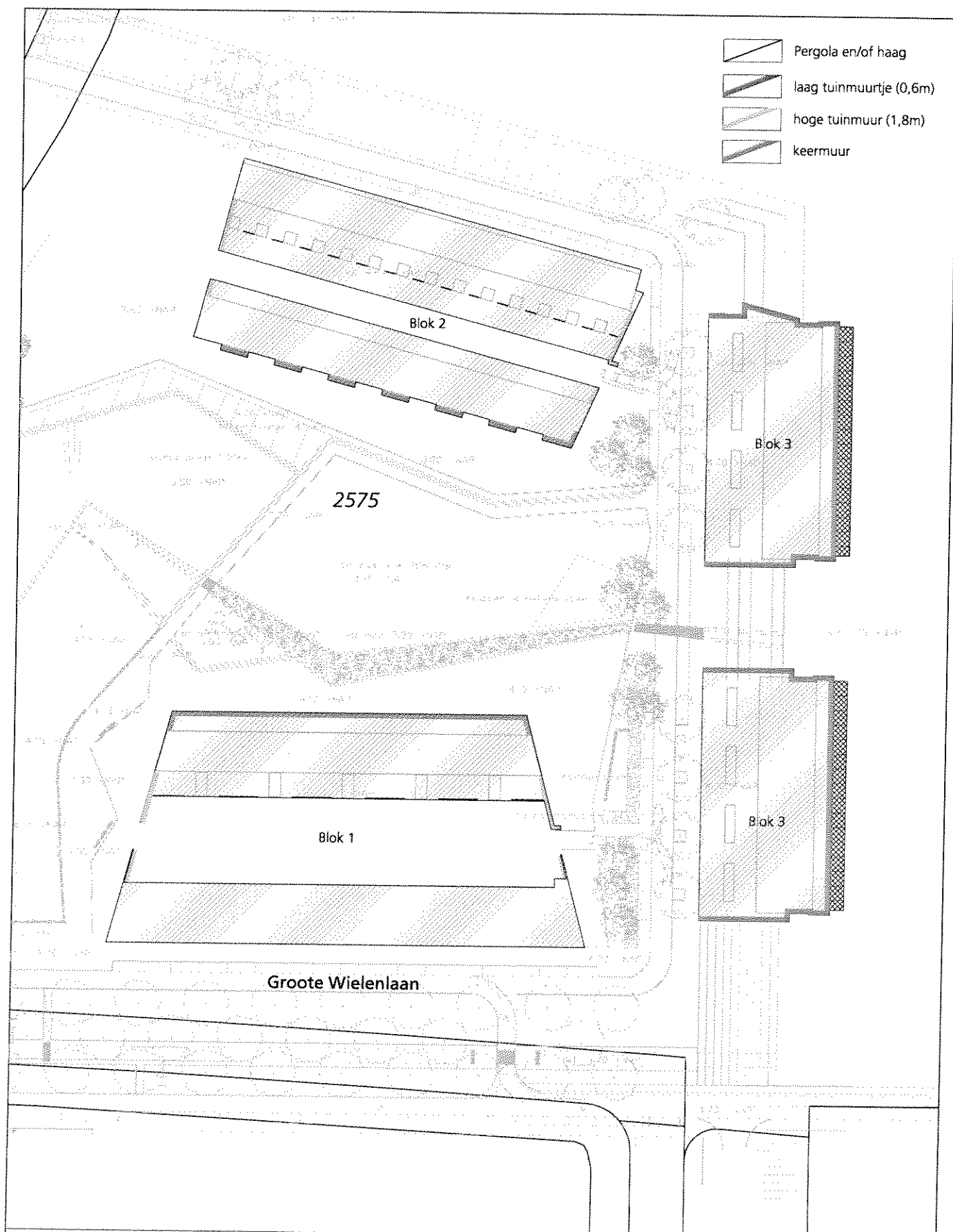
(getekend): mr. M.M. Robbers

Ondergetekende, mr. Marc Maria Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

(getekend): mr. M.M. Robbers

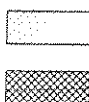
Ondergetekende, mr. Marc Maria Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

-  Pergola en/of haag
-  laag tuinmuurtje (0,6m)
-  hoge tuinmuur (1,8m)
-  keermuur



's-Hertogenbosch
Ingenieursbureau

Team:
Geo-Informatie



RML 2575 (GED.)
Opp. ca. 7980m2

recht van opstal
(vlonders)

Transactietekening: 61576

Verkoop

HERTOGBOUW-HEIJMANS VASTGOED B.V.

Datum: 2006/11/08

Formaat: A4

Getekend: inha

Schaal: 1:1.000

Status: In bewerking

Versie: 1





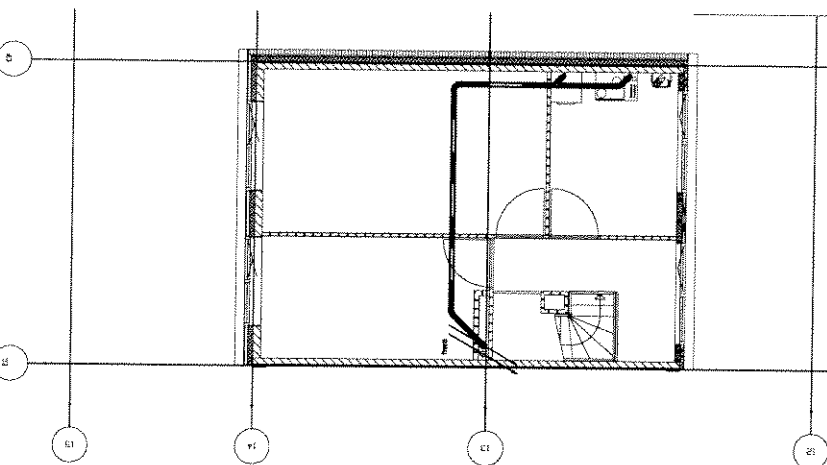
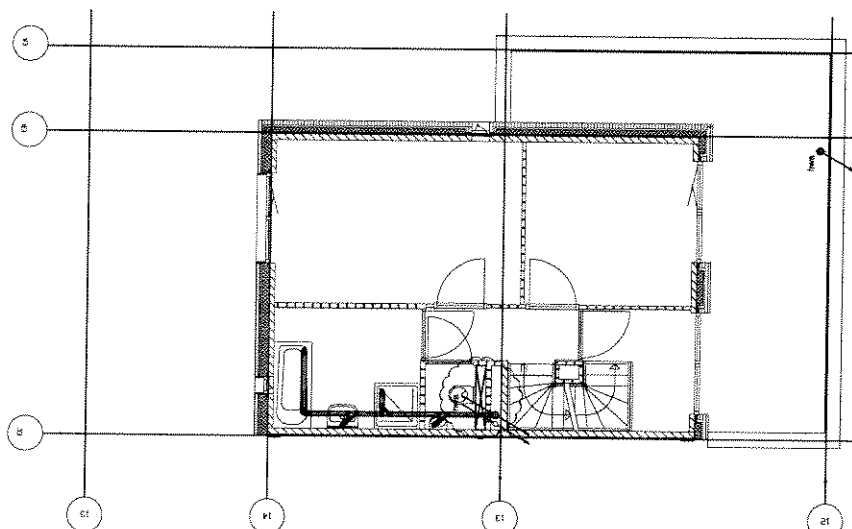
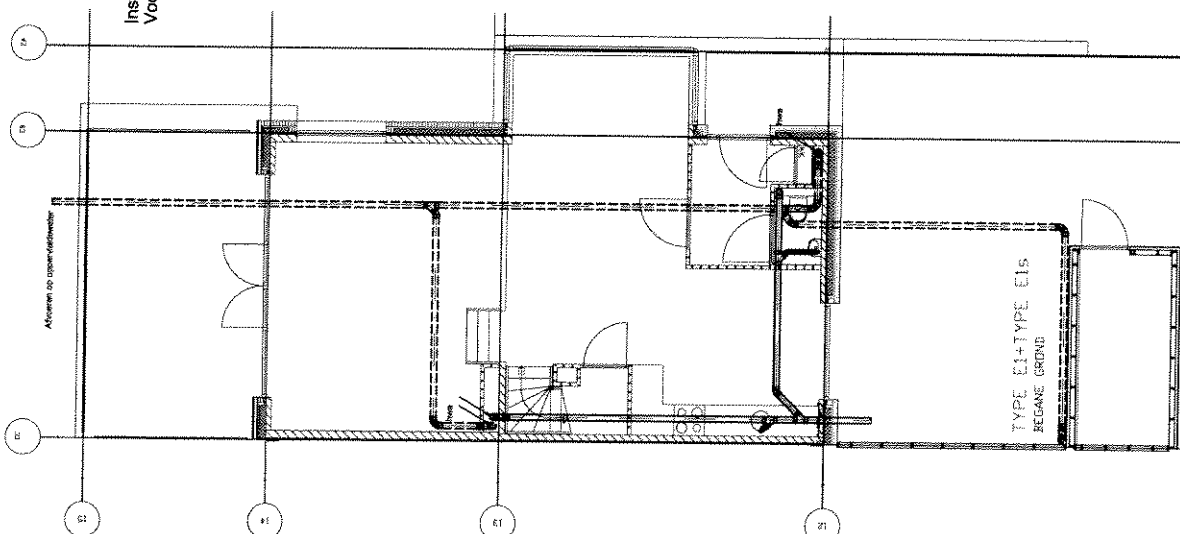
Project: 88 won Broekland Noord
Heijmans Vastgoed Realisatie BV
Omschrijving: Woon type E 1 en E1s water won
Oorsprake: LG Installatie

Datum: 05-06-2009 Gewijzigd: A B C D E F
Formaat: A1
Schaal: 1:50
Get.: RKO

Ervaar de nieuwste technologieën in de bouw

WATERWONING

Installatie ook te gebruiken
Voor woning type E 2 gespiegeld

TYPE E1+TYPE E1s
2E VERDIEPINGTYPE E1+E1s
1E VERDIEPING

Ondergetekende, mr. MARC MARIA ROBBERS, notaris met als plaats van vestiging 's-Hertogenbosch, verklaart, dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Apeldoorn op 08-12-2006 om 11:56 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 51205 nummer 184.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van PinkRoccade CSP - Overheid - Onweerlegbaarheid CA met nummer x6DE6AF18709604110FD7E982DC15BABB toebehoort aan Marc Maria Robbers.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.