



MODEL akte van levering tweekappers, versie 15 mei 2026

WFO Netwerk Notarissen
Burgemeester Schrijnderlaan 2, 1613 JW Grootebroek
Zuiderkerkplein 9, 1601 HK Enkhuizen
T: 0228-512444
E: info@wfonotarissen.nl

Bouwplan: Landje van Fleur te Hoogkarspel, tweekappers
Ontwikkelaar: STED Project 6 B.V.
Algemeen dossier: 77267
Bouwkavel: *
Zaaknummer: */RR

LEVERING

Heden, *, verschenen voor mij, *mr. Kees Theodoor Jozef van Duin, notaris te Enkhuizen*
mr. Suzanne Cornelia Catharina van Viersen-Specht, notaris te Stede Broec:

1. *
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **STED Project 6 B.V.**,
gevestigd te Alkmaar, feitelijk gevestigd Leopoldstraat 108 te 1822 KB Alkmaar,
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 86040391;
hierna te noemen: **verkoper**;
2. *
hierna *tezamen genoemd: "**koper**".

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:
KOOPOVEREENKOMST, AANVULLENDE KOOPOVEREENKOMST

1. Verkoper en koper hebben een koopovereenkomst gesloten, door verkoper ondertekend op * en door koper ondertekend op *, hierna te noemen: 'de koopovereenkomst'. Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht aan koper.
2. Partijen verklaren dat hetgeen hierna in deze akte eventueel in afwijking van de koopovereenkomst wordt bepaald, als aanvulling op de koopovereenkomst moet worden aangemerkt.

3. Voor zover van de koopovereenkomst bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

4. Onlosmakelijk met de koopovereenkomst heeft koper een aannemingsovereenkomst gesloten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid B.V. Aannemingsbedrijf J.Th. Kuin, hierna genoemd: de ondernemer, door de ondernemer ondertekend op * en door koper ondertekend op *.

Blijkens de aannemingsovereenkomst heeft ondernemer zich verbonden om mede voor rekening van koper het hierna te noemen perceel grond te bebouwen overeenkomstig de aannemingsovereenkomst. De termijnen en het eventueel verder krachtens de aannemingsovereenkomst verschuldigde zullen door koper aan ondernemer worden voldaan op de wijze als is bepaald in de aannemingsovereenkomst.

LEVERING REGISTERGOED, GEBRUIK

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan de verschenen

*persoon*personen sub *2. *2.a. en 2.b., die in *onverdeelde eigendom, *ieder voor de helft, *aanvaardt *aanvaarden:

**opnemen bij bouwnummers 5 tot en met 10 en 12 tot en met 17*

een perceel bouwgrond (bouwkavel *) met water, *bestemd voor de bouw van een woonhuis met verdere aanhorigheden *met het daarop in aanbouw zijnde woonhuis met verdere aanhorigheden*, gelegen in het plan Landje van Fleur, plaatselijk aan te duiden als * te * Hoogkarspel, gemeente Drechterland, kadastraal bekend als gemeente Drechterland, sectie K nummer *, ongeveer groot *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend,

**opnemen bij bouwnummers 3 en 4*

een perceel bouwgrond (bouwkavel *), *bestemd voor de bouw van een woonhuis met verdere aanhorigheden *met het daarop in aanbouw zijnde woonhuis met verdere aanhorigheden*, gelegen in het plan Landje van Fleur, plaatselijk aan te duiden als * te * Hoogkarspel, gemeente Drechterland, kadastraal bekend als gemeente Drechterland, sectie K nummer *, ongeveer groot *, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend,

hierna aangeduid als: "de bouwkavel" of "het verkochte".

Verkoper staat niet in voor:

- andere eigenschappen, dan die voor een normaal gebruik nodig zijn; en
- aan koper kenbare gebreken op het moment van het tekenen van gemelde koopovereenkomst.

KADASTRALE KAART

Het verkochte is aangeduid op de aan deze akte gehechte kopie van de kadastrale kaart

met de voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag geen 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 hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

EIGENDOMSVERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op negen januari tweeduizend zes en twintig in register Hypotheken 4, deel 92975 nummer 8, van een afschrift van een akte van levering krachtens koop, negen januari tweeduizend zes en twintig voor mr. S.C.C. van Viersen-Specht, notaris te Stede Broec, verleden.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt **inclusief omzetbelasting, *(te vermeerderen met vervallen termijnen), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening onder beheer van mij, notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

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.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van **verkoper**.
2. Wegens de overdracht van het verkochte is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

3. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of hypothecken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan eventueel hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten, anders dan eventueel hierna vermeld;
 - e. niet belast is met lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan eventueel hierna vermeld.
2. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen van partijen enig recht.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich bij het tot stand komen van gemelde koopovereenkomst bevond met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 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, zulks evenwel met dien verstande, dat de zakelijke lasten komen voor rekening van de koper met ingang van een januari aanstaande.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden niet aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of terzake van aan het object toegebrachte schade gaan over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is.

Verkoper is verplicht de hem hierover bekende gegevens aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voorzover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen meedelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

- a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
- b. het verkochte is thans geheel vrij van huur en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik;
- c. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop of huurkoop;
- d. hem zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen betreffende het verkochte voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet naar behoren zijn uitgevoerd;
- e. hem is niet bekend dat het verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, en/of
 2. als gemeentelijk monument op grond van een gemeentelijke verordening; en/of
 3. als provinciaal of gemeentelijk monument op grond van een omgevingsplan.
- f. hem is niet bekend dat het verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 1. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet, en/of
 2. als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een omgevingsplan.
- g. Voor zover aan hem bekend is het verkochte niet opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in hoofdstuk 9 Omgevingswet (voorkeursrecht).

Verkoper verklaart voorts:

- in haar opdracht een Verkennend Bodemonderzoek is verricht door Grondslag bodemkwaliteitsbureau, gevestigd te Heerhugowaard, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een rapport de dato drie en twintig december tweeduizend twee en twintig – versie 1, acht en twintig december tweeduizend twee en twintig – versie 2 en elf april tweeduizend vijf en twintig – versie 3, onder projectnummer 37442;
- dat hem niet bekend is, dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte danwel het nemen van andere maatregelen;
- dat hem niet bekend is, dat in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig zijn;
- dat niet kan worden uitgesloten dat zich in de bodem van het verkochte sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-) beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) bevinden.

Vestiging erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen

Artikel 6

De bouwkaavel maakt deel uit van het bouwplan van twee en negentig (92) woningen,

bouwkavels 1 tot en met 92, plaatselijk aan te duiden als Fleurakker 1 tot en met 37 (oneven nummers) en Fleurakker 2 tot en met 92 (even nummers) te Hoogkarspel.

I. Vestiging *en reeds gevestigde* erfdienstbaarheden naburige ligging percelen

*** indien wordt gevestigd én verwezen, extra sub kopje opnemen***

Vestiging erfdienstbaarheden naburige ligging percelen

Ter uitvoering van hetgeen verkoper en koper in voormelde koopovereenkomst zijn overeengekomen worden hierbij de hierna onder:

**opnemen bij tweekapper*

- A tot en met I genoemde erfdienstbaarheden door de verkoper (handelend voor zich en/of als onherroepelijk gevolmachtigde van de gerechtigden tot na te melden kavel(s)) en de koper ten laste en ten nutte van de bij deze akte overgedragen bouwkavel *, kadastraal bekend gemeente Drechterland, sectie K, nummer * en ten nutte en ten laste van *de aangrenzende bouwkavel*s *, kadastraal bekend gemeente Drechterland, sectie K nummer*s * (aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend);

**opnemen bij naastgelegen vrijstaande woning*

- A tot en met C genoemde erfdienstbaarheden door de verkoper (handelend voor zich en/of als onherroepelijk gevolmachtigde van de gerechtigden tot na te melden kavel(s)) en de koper ten laste en ten nutte van de bij deze akte overgedragen bouwkavel *, kadastraal bekend gemeente Drechterland, sectie K, nummer * en ten nutte en ten laste van *de aangrenzende bouwkavel*s *, kadastraal bekend gemeente Drechterland, sectie K nummer*s * (aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend);

*

voor zover noodzakelijk gevestigd:

A. De erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen

die inhoudt het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen in de op het heersend erf gestichte opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken.

B. De erfdienstbaarheid van uitzicht

die inhoudt het verbod voor het dienend erf om de tuinen, gelegen in de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voorzover de eigenaar van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat, waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of bebouwing (waaronder grensafscheidingen, zoals schuttingen) aan te brengen of toe te laten op een zodanige wijze, dat hierdoor het uitzicht vanuit de zich op het heersend erf bevindende woningen wordt belemmerd.

- C. **De erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van leidingen, telefoon- en nutsvoorzieningen**
die inhoudt de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat bedoelde voorzieningen worden aangelegd en gehouden, alles naar de situatie zoals die bij de nieuwbouw tot stand wordt gebracht.
- D. **De erfdienstbaarheid van overbouw/inbouw**
die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat – zoals aangeduid op de aan deze akte gehechte schetsmatige situatietekening – de op het heersend erf gebouwde of te bouwen opstallen, gedeeltelijk op het dienend erf zijn of worden gebouwd, hierboven uitsteken of de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de opstallen behorende leidingen in het dienend erf zijn aangebracht, met inachtneming van het hierna onder E. bepaalde.
Het recht van overbouw en inbouw omvat mede de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde zo nodig het dienend erf betreedt voor onderhoud en reparatie van bedoelde werken.
- E. a. **De erfdienstbaarheid van overbouw/inbouw voorzover het een woning betreft waarvan de eigenaar van het heersend erf tijdens de bouwfase gebruik maakt van de mogelijkheid tot uitbreiding van de begane grond, conform de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden:**
die inhoudt de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf tot het dulden dat het buurperceel het heiwerk, de fundering, de constructies, de gevels, de daken, de afvoeren enzovoorts over de erfgrans realiseert volgens de thans bestaande bouwtekeningen; daartegenover is de eigenaar van het heersend erf verplicht om te gedogen, dat de eigenaar van dienend erf in de toekomst gebruik mag maken van het heiwerk, de fundering, het buitenspouwblad, de constructies enzovoorts en te gedogen dat de aftimmeringen, de dakranden en de constructies enzovoorts van de thans te realiseren aanbouw en de gevels en de daken enzovoorts aangepast worden en/of aan elkaar verbonden worden, zulks onder de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, die later een aanbouw wenst te realiseren om ervoor zorg te doen dragen, dat de nieuwe aansluitingen tussen beide uitbouwen, in bouwfysisch opzicht, zowel qua geluidsoverdracht als thermisch, als woningscheidende constructies als bedoeld in het thans geldende Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden uitgevoerd, en wel naar de eisen van goed en deugdelijk werk; dit kan betekenen, dat de eigenaar van het heersend erf moet dulden dat, indien de eigenaar van het dienend erf dat wenst, het buitenmetselwerk kan worden afgebroken en de binnenspouwmuur wordt doorgetrokken alsof de beide uitbouwen tegelijkertijd waren gerealiseerd, één en ander met inachtneming van het in de vorige alinea's bepaalde.

b. De erfdiensbaarheid van overbouw/inbouw voorzover het een woning betreft waarvan de eigenaar van het heersend erf niet tijdens de bouwfase, maar in de toekomst gebruik maakt van de mogelijkheid tot uitbreiding van de begane grond, conform de thans in het bouwplan voorziene uitbreidingsmogelijkheden casu quo conform de op dat moment van overheidswege goedgekeurde of goed te keuren uitbreidingsmogelijkheden: die inhoudt de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, die niet tijdens de bouwfase gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot uitbreiding van de begane grond, tot het dulden dat de eigenaar van het heersend erf alsnog een aanbouw/uitbouw laat realiseren, inclusief het daarvoor noodzakelijk heiwerk ter plaatse van de erfgrens onder de voorwaarde voor de eigenaar van het heersend erf, dat de fundering, de muren én de eventuele dakoverstekken geheel binnen de erfgrens van dat heersend erf worden geplaatst.

F. De erfdiensbaarheid van inbouw en inankering

die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat voor de dakconstructie van de op het heersend erf gebouwde opstallen eventuele ankers en waterkerende materialen aangebracht zijn in de aangrenzende buitenmuur van de op het dienend erf gebouwde opstal. Deze erfdiensbaarheid omvat mede het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken.

G. De erfdiensbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën

die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat vanaf het heersend erf huishoudwater en fecaliën via het dienend erf naar het gemeenteriool wordt afgevoerd, door de aangebrachte putten en leidingen.

H. De erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater

die inhoudt het recht van afvoer van regenwater en de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om het over- of aflopende water van de op het heersend erf gestichte opstallen door middel van daken, goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke te ontvangen. Het onderhouden en schoonhouden van goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke komt, voor zover deze gemeenschappelijk gebruikt worden, voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven.

I. De erfdiensbaarheid van toegang tot dak

die inhoudt de plicht voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigena(a)r(en) van het op het heersende erf gestichte opstal voorzover nodig toegang krijgt/krijgen tot het dak van de opstal van het dienend erf ten behoeve van het onderhoud, de instandhouding en/of het herstel of de vervanging van de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te installeren fotovoltaïsche panelen met aan- en toebehoren.

Partijen aanvaarden de hierbij gevestigde (alsmede de eventueel eerder gevestigde)

erfdienstbaarheden uitdrukkelijk en verleent voorts hierbij onherroepelijk volmacht aan verkoper om voor en namens koper voor zover nodig in de (na heden te verlijden) akten tot levering van naburige kavels ten laste en/of ten nutte van de bij deze akte overgedragen kavel gelijke erfdienstbaarheden te vestigen als hiervoor omschreven.

****opnemen indien een buurkavel reeds is overgedragen, verwijzing naar de betreffende akte(n)**

Reeds gevestigde erfdienstbaarheden naburige ligging percelen

***opnemen indien erfdienstbaarheden A tot en met I*C worden gevestigd bij onderhavige verkrijging**

Vergelijkbare erfdienstbaarheden als hiervoor onder 6.I.A. tot en met 6.I.I*C.

omschreven zijn over en weer ten nutte en ten laste van de bij deze akte overgedragen bouw-kavel *, kadastraal bekend gemeente Drechterland, sectie K, nummer * en de aangrenzende bouw-kavel**, kadastraal bekend gemeente Drechterland, sectie K nummer **, gevestigd bij een akte van levering op **voor *mij, notaris, verleden, *waarvan een afschrift *zal worden*is ingeschreven*bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op **, in register Hypotheken 4, deel ** nummer *.*

II. Vestiging kwalitatieve verplichtingen

Partijen zijn overeengekomen dat de hierna omschreven bepalingen als kwalitatieve verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek worden gevestigd, jegens de koper, dan wel diens rechtsopvolger(s), zodanig dat die bepalingen blijven rusten op de bouw-kavel en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het goed onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen:

***opnemen bij bouwnummers 6 t/m 10 en 12 t/m 17**

A. van erfafscheidingen, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouw-kavel om te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te plaatsen erfafscheidingen, bestaande uit:

- een haag ter hoogte van maximaal ongeveer zestig centimeter (60 cm);

***opnemen bij bouwnummers 3 tot en met 5**

A. van erfafscheidingen, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouw-kavel om te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing te plaatsen erfafscheidingen, bestaande uit:

- een haag ter hoogte van maximaal ongeveer zestig centimeter (60 cm);
- een metalen hekwerk ter hoogte van ongeveer eenhonderd tachtig centimeter (180 cm), begroeid met hедера;

***opnemen bij alle bouwnummers**

zoals aangeduid op de aan deze akte gehechte kopie van de situatietekening, welke zal worden **ingeschreven** in de openbare registers, in stand wordt gehouden, wordt onderhouden en zonedig wordt hersteld of vervangen. Afhankelijk van de

lokale situatie kan deze bepaling door de gemeente worden gehandhaafd en kan van de eigenaar van de bouwkavel geëist worden aanpassingen die in strijd met het bestemmingsplan/de architectuurleidraad zijn aangebracht ongedaan te maken;

- B. van een parkeerplaats**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwkavel om jegens de gemeente te dulden dat na het gereedkomen van de bebouwing een van de openbare weg toegankelijke parkeerplaats voor het parkeren van twee (2) (personen)auto's/motorvoertuigen op het verkochte dient te worden aangelegd, in stand wordt gehouden en bereikbaar blijft. Een eventueel op het verkochte te stichten garage wordt niet als parkeerplaats gerekend;

**opnemen bij bouwnummers 5 t/m 10 en 12 t/m 17*

- C. van beschoeiing en van talud**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwkavel om jegens de gemeente en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, hierna genoemd ook genoemd: het waterschap, te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing door de ondernemer, conform de zogenaamde legger casu quo richtlijnen van het waterschap, aangelegd talud met beschoeiing, zoals aangeduid op voormelde situatietekening, welke zal worden **ingeschreven** in de openbare registers, in stand worden gehouden, voor eigen rekening worden onderhouden en zonodig worden hersteld of vervangen met gelijksoortige materialen. De beschoeiing wordt uitgevoerd in een duurzaam materiaal.

Het verkochte grenst (voor een deel) aan een waterpartij waarbij het verkochte is of zal worden voorzien van een beschoeiing en/of talud (om de oever van het verkochte voor afkaveling te beschermen).

Tijdelijke peilstijging in het oppervlaktewater, waardoor de beschoeiing en/of het talud tijdelijk (gedeeltelijk) onder water komen te staan, is niet uit te sluiten. Eventuele aanpassingen aan en/of ophoging(en) van het verkochte kunnen tot een extra belasting en/of beschadiging (waaronder het vervormen en/of wijken) van de beschoeiing en/of talud leiden. Het ophogen, verlagen, uitvlakken of anderszins wijzigen van de beschoeiing en/of talud wordt door verkoper ten sterkste afgeraden. Indien zulks door koper toch gewenst is, zal hij zich op de hoogte dienen te stellen van de eisen en de voorwaarden zoals vermeld hieromtrent in de zogenaamde legger casu quo richtlijnen van het waterschap. Daarnaast zal koper een berekening moeten (laten) maken vanwege gewijzigde belasting op de beschoeiing. Mogelijk is voor aanpassingen van de beschoeiing of het talud een omgevingsvergunning van het waterschap vereist.

Afhankelijk van de lokale situatie kan deze bepaling door de gemeente en het waterschap worden gehandhaafd en kan van de eigenaar van de bouwkavel geëist worden aanpassingen die in strijd met het bestemmingsplan/de architectuurleidraad zijn aangebracht ongedaan te maken.

D. van vlonders, inhoudende de verplichting van de eigenaar van de bouwka­vel om jegens de gemeente en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, hierna genoemd ook genoemd: het waterschap, te dulden dat de bij de uitvoering van de geplande bebouwing door de ondernemer, conform de zogenoemde legger casu quo richtlijnen van het waterschap, aangelegde vlonder, zoals aangeduid op voormelde situatietekening, welke zal worden **ingeschreven** in de openbare registers, in stand worden gehouden, voor eigen rekening worden onderhouden en zoodoorg worden hersteld of vervangen met gelijksoortige materialen.

Onverminderd het bepaalde in dit lid is het de eigenaar van de bouwka­vel niet toegestaan langs de oever verdere vlonders, terrassen, steigers, schuttingen, hekjes, kasten en daarmee vergelijkbare werken of objecten aan te brengen, te plaatsen of uit te breiden.

**einde opnemen bij bouwnummers 5 t/m 10 en 12 t/m 17*

Verkoper verklaart, voor zich, alsmede in hoedanigheid van zaakwaarnemer van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Drechterland, vorenstaande verbintenissen voor en namens die gemeente aan te nemen.

Koper onderwerpt zich bij deze jegens de verkoper en jegens gemeente Drechterland aan voorschreven bedongen kwalitatieve verplichtingen hetgeen bij deze wordt aanvaard.

Aangezien deze akte wordt ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

**opnemen bij bouwnummers 5 t/m 10 en 12 t/m 17*

III. Memo beschoeiingen, vlonders en grondkeringen Gemeente Drechterland

Op deze overdracht zijn van toepassing en wordt aan de koper voor zoveel mogelijk en indien van toepassing opgelegd de bepalingen en bedingen vervat in de Memo beschoeiingen, vlonders en grondkeringen van de Gemeente Drechterland met datum vier juli tweeduizend drie en twintig, van welke Memo een kopie aan deze akte is gehecht.

De koper verklaart de in de Memo opgenomen bepalingen en bedingen uitdrukkelijk te aanvaarden.

Partijen zijn overeengekomen, dat - voorzoveel nodig - de hiervoor onder 6.III vermelde bepalingen bij wijze van een kettingbeding bij elke (overeenkomst tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding of toekenning van een zakelijk recht op het verkochte aan de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden worden opgelegd en ten behoeve van het betreffende publiekrechtelijke orgaan worden bedongen en aangenomen.

Onder vervreemding wordt 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.

**einde opnemen bij bouwnummers 5 t/m 10 en 12 t/m 17*

opnemen bij alle bouwnummers

***III*IV. Fasering/herontwikkeling**

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn en stemt ermee in (onder meer in het geval van veranderende omstandigheden) dat:
 - het bouwplan, waarvan het verkochte deel uitmaakt, voor zover mogelijk in fasen wordt gerealiseerd, of dat verdere realisering van het bouwplan (voor zover mogelijk) geheel of gedeeltelijk wordt gestaakt;
 - onverkochte woningen in het bouwplan binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan herontwikkeld kunnen worden, waardoor woningen in het bouwplan (voor zover mogelijk/van toepassing worden vervangen door (of het bouwplan wordt aangevuld met) andere woningtypen, zoals rijwoningen, een appartementengebouw en/of (een) commerciële ruimte(n);
 - (eventueel herontwikkelde) woningen in het bouwplan worden verhuurd (waaronder eventueel sociale en/of middeldure huur) dan wel anderszins in gebruik worden gegeven;
 - de verkoopprijzen van de onverkochte woningen in het bouwplan aangepast kunnen worden.
2. Voor zover van toepassing verklaart koper ermee bekend te zijn dat de omgeving van het bouwplan, waarvan de woning deel uitmaakt, in (her)ontwikkeling is. Dit betekent (onder meer) dat de woningtypen en -aantallen in de omgeving aan wijzigingen onderhevig kunnen zijn, maar ook dat de komende jaren bouwactiviteiten in de omgeving van het bouwplan plaatsvinden die ook voortduren, nadat de woning door de ondernemer feitelijk aan de verkrijger is opgeleverd.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst 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.

FISCALE VERKLARING

Omzetbelasting

Terzake van de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd.

De levering van het verkochte betreft een levering van bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 sub a van de Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien op- en in het verkochte bewerkingen hebben plaatsgevonden.

Overdrachtsbelasting

Door de koper wordt terzake van de in deze akte vervatte verkrijging op grond van artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting gedaan, omdat terzake van de levering

omzetbelasting is verschuldigd en het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Namens koper wordt opgave gedaan van het bedrag van de overdrachtsbelasting dat koper moet betalen, groot nihil.

VOLMACHTEN

Van de door verkoper aan de verschenen persoon sub 1. afgegeven volmacht blijkt uit een onderhandse volmacht, welke is gehecht aan een akte, op *, voor *genoemde notaris * mr. S.C.C. van Viersen-Specht, notaris te Stede Broec verleden.

RECTIFICATIE VOLMACHT

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn in totaal *twee (2) annexen gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

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

SLOT AKTE

De identiteit van de verschenen *personen*persoon sub 2. genoemd is door mij, notaris, aan de hand van *de *het daartoe bestemde document*en vastgesteld.

De verschenen personen zijn aan mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te * op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

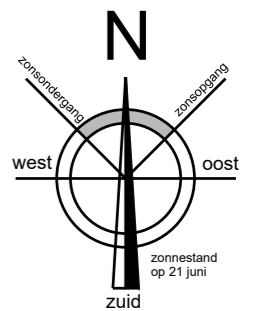
Nadat ik de verschenen personen de zakelijke inhoud van deze akte heb meegedeeld, een toelichting daarop heb gegeven en hen op de gevolgen die voor partijen uit deze akte voortvloeien heb gewezen, hebben zij verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

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



Renvooi

- = Haag +600mm
- = Metalen hekwerk +1800mm met hедера
- ▶ = Woningentree
- ▭ = Parkeerplaats op eigen terrein
- ▨ = Strook betontegels 400x600mm
- ▭ = Optionele uitbreiding
- = Vlonder





Gemeente
Drechterland

Memo beschoeiingen, vlonders en grondkeringen

Aan: De toekomstige Bewoners van het Landje van Fleur
Datum: 4 juli 2023
Betreft: Regelgeving, vlonders, grondkeringen en taluds

Inleiding

Om de groene ambitie uit het beeldkwaliteitsplan te kunnen bewerkstelligen en de bewoners in het plan "Het Landje van Fleur" met een tuin aan het water ook de mogelijkheid te bieden om vlonders/zitkuilen en grondkeringen te kunnen realiseren is deze memo opgesteld met richtlijnen en randvoorwaarden.

De relatie tussen tuin en water is erg belangrijk; hoe hoger de tuin ligt, hoe minder goed de connectie met het water. Tuinen worden daarom zo laag mogelijk aangelegd. Om deze relatie met het water te borgen is in het uitwerkingsplan (omgevingsplan of bopa of chw) Landje van Fleur een regeling opgenomen dat bouwwerken (met uitzondering van walbeschoeiingen) minimaal 1 meter vanaf de waterlijn worden gebouwd. De kavels aan het water worden met een beschoeiing opgeleverd.

Vlonders, grondkeringen en taluds:

Het doel: een groene uitstraling langs de watergangen door middel van groene taluds en genoeg ruimte voor de doorvaarbaarheid van de waterwegen garanderen. Vlonders en grondkeringen zijn daarbij onder voorwaarde toegestaan.

Wat mag wel:

Een vlonder/zitkuil langs het water mag worden aangelegd.

Ten behoeve van de vlonder/zitkuil mogen grondkeringen worden gemaakt. Deze grondkering moet minimaal 1 meter vanaf de waterlijn worden aangelegd.

De grondkering mag tot 99 cm hoog vergunningsvrij worden aangelegd, wordt de grondkering hoger dan 1 meter dan is daar een omgevingsvergunning voor nodig.

Wat mag niet:

De vlonder mag niet over het water en/of over de beschoeiing uitsteken.

Grondkeringen mogen niet op de waterlijn aangebracht worden om zo het bestaande talud te dempen, vlak te maken.

Voor een vlonder/zitkuil geldt de volgende richtlijn;

De steiger/zitkuil mag maximaal 50% van de breedte van de kavel beslaan, waarbij minimaal 2 meter afstand wordt gehouden ten opzichte van de erfgrans met de bureu.

De taluds naast de steiger/zitkuil dienen een verhouding te hebben van minimaal 1:2

Om een insteekhaven of botenhuis te realiseren moet u een omgevingsvergunning aanvragen, hiervoor kunt u het beste contact opnemen met de gemeente Drechterland.

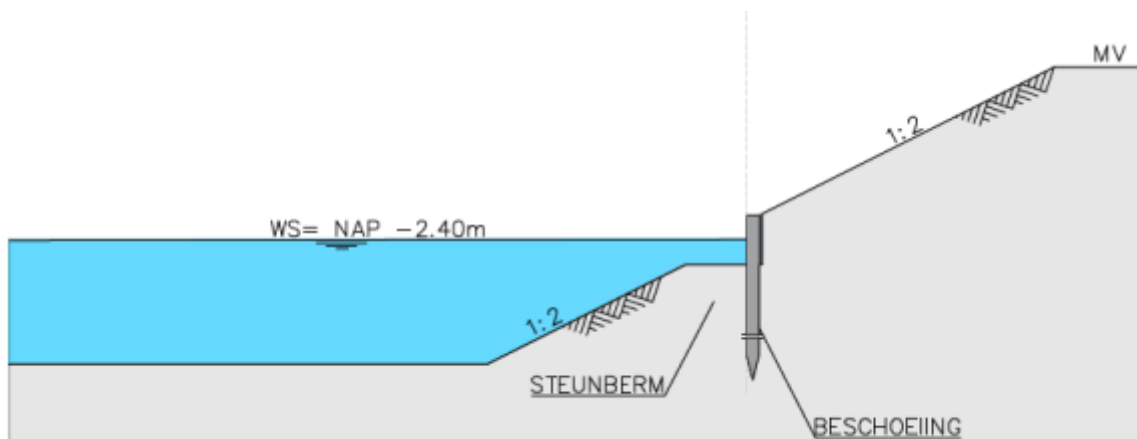


Dit mag wel: groene uitstraling van de oever.

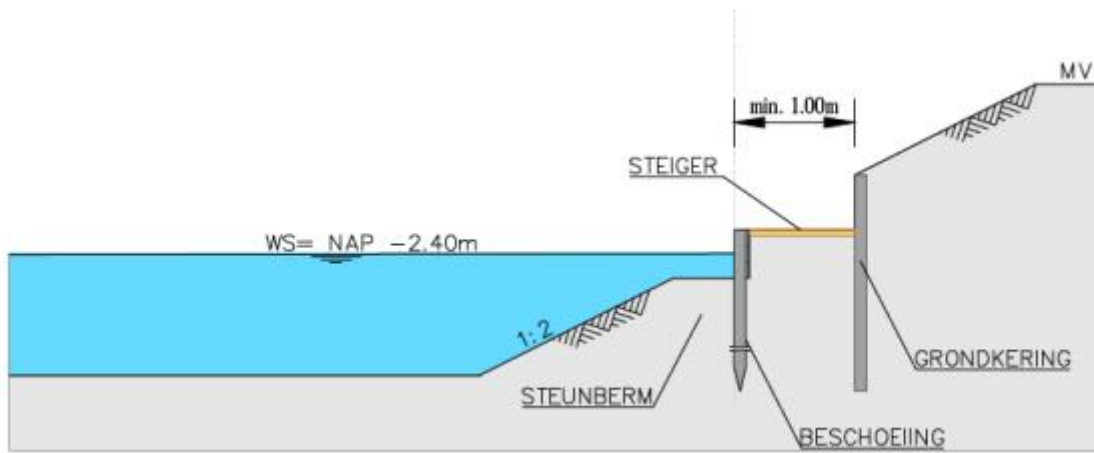


Dit mag niet: dicht gebouwde uitstraling van de oever omdat de meter langs de waterlijn (vlonder breedte) niet in stand wordt gehouden.

Schematisch profiel talud bij oplevering woning



Optie 1: Schematisch profiel door bewoner aan te leggen.



Optie 2: Schematisch profiel door bewoner aan te leggen.

