

<<Behandelaar_Kenmerk>4>\##
dossier <<Recordno>4> (2024.2216)
versie 3 d.d. 4 juni 2024

AKTE VAN LEVERING

(Projectakte van levering ter uitvoering van een Koopovereenkomst in samenhang met een Aannemingsovereenkomst) Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de Koopovereenkomst ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het Bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden.

Vandaag, <<VOLUIT1<Datum_Afwikkeling>4>, verschijnen voor mij, <<Notaris_Voluit>4>, notaris te <<Notaris_Standplaats>4>:

1. ## te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. **BPD Ontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158; en
 - b. **Vastgoed Batenburg B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Bergschenhoek, kantoorhoudende te 2661 CZ Bergschenhoek, Leeuwenhoekweg 22, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24132478,BPD Ontwikkeling B.V. en Vastgoed Batenburg B.V. bij het verlenen van de volmacht handelend als enige vennoten van de tussen deze rechtspersonen bestaande vennootschap onder firma **VOF OCWZ**, kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 72691352, en in die hoedanigheid hierna samen ook te noemen: **Verkoper**;

!ALS(2)

!<<koper | aantal>> >= 2

2. <<koper | comparitie>>
hierna samen te noemen: **Koper**.

!ANDERS(2)

2. <<koper | comparitie>>
hierna te noemen: **Koper**.

!EINDALS(2)

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft het bouwplan "Polderwijk" gelegen in het plangebied "Wilderszijde" te Bergschenhoek, gemeente Lansingerland, ontwikkeld, onder meer bestaande uit zeventienveertig grondgebonden woningen met toebehoren, kadastraal bekend als gemeente Bergschenhoek, sectie B, nummers ## tot en met ##, hierna te noemen: **het Bouwplan**.
Het Bouwplan is weergegeven op de situatietekening, bestaande uit ##één blad, hierna te noemen: **de Situatietekening**, welke is gehecht aan de eerste akte van levering van het Bouwplan, op ## verleden in het protocol van ##, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op ## in deel ## nummer ##, hierna te noemen: **de Eerste Akte**.
2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:
 - een perceel bouwgrond (bouwkavel nummer <<19367>vragen>) met de daarop eventueel reeds aanwezige opstallen, plaatselijk bekend <<19368>vragen> <<19371>vragen> te Bergschenhoek, gemeente Lansingerland, kadastraal bekend gemeente **Bergschenhoek**, sectie **B**, nummer <<**19372>vragen>**, groot <<19373>vragen> vierkante meter (##m²), welk perceel bouwgrond schetsmatig is aangegeven op de Situatietekening,
hierna te noemen: **het Verkochte**.
3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met Batenburg Bouw & Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Bergschenhoek, gemeente Lansingerland, kantoorhoudende te 2661 CZ Bergschenhoek, gemeente Lansingerland, Leeuwenhoekweg 22, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24131898, hierna te noemen: **de Aannemer**.
In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer

opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.

4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die aan deze akte zijn gehecht.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

B. INFORMATIE VERKOCHTE

Artikel 1. Voorafgaande verkrijging

Verkoper heeft het Verkochte verkregen door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster op ## in deel ## nummer ## van een afschrift van de akte van levering op ## verleden in het protocol van ##, hierna te noemen: **de Verrijgingsakte**.

Artikel 2. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster rusten op het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen.

C. LEVERING

Artikel 1. Levering

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt ##ieder voor de onverdeelde helft:

het Verkochte.

Artikel 2. Koopprijs en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van ##, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.
De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van Westport Notarissen N.V., gevestigd te Westland, hierna te noemen: **Westport**:
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijkens de door Westport opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.

4. Verkoper is akkoord met de door Westport ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westport ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door Westport opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

Artikel 3. Kosten

De notariële kosten en het kadastraal tarief wegens de levering van het Verkochte inclusief daarover verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 4. Overige bepalingen

4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte.

Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij in deze akte anders is vermeld.

4.2 Feitelijke leveringsverplichting

1. Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat zoals omschreven in de Koopovereenkomst. Koper draagt vanaf heden het risico van het Verkochte.
2. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte door Koper en de verdeling van het risico van het Verkochte en de daarop te realiseren opstellen tijdens de bouw tussen Koper en Aannemer geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in de Aannemingsovereenkomst.

4.3 Cessie

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder-)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, over op Koper.

Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als

bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, levert Verkoper hierbij, onder opschortende voorwaarde van oplevering van het Verkochte, aan Koper, die hierbij aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is vanaf de oplevering van het Verkochte bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

4.4 Continuering overeenkomst

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven, blijft tussen partijen van kracht hetgeen ter zake deze koop overigens is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden en dat eventuele opschortende voorwaarden geacht worden te zijn vervuld dan wel zijn komen te vervallen, in verband waarmee partijen de Koopovereenkomst hierbij bekrachtigen, zulks voor zover nodig voor de geldigheid daarvan.

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen wordt verwezen naar de Verkrijgingsakte, waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

"F. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

1. Bestaande lasten en beperkingen

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:

1. een akte van levering op zestien februari tweeduizend een verleden voor mr. S.A. Bijma, notaris te Ede, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op negentien februari tweeduizend een in deel 20932, nummer 36, waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

“ Kwalitatieve verplichting

In verband met het bepaalde in artikel 9 verklaarden partijen te zijn overeengekomen de volgende kwalitatieve verplichting, zoals bedoeld in artikel 6:252 bij deze akte te vestigen:

Inzake de in het verkochte aanwezige verontreiniging zal de koper en zullen derden de verkoper nimmer kunnen aanspreken terzake van (de gevolgen van) die verontreiniging en koper vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid of actie deswege. Deze verplichting zal door

inschrijving van deze akte in de Openbare Registers de werking hebben zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichting), zodat deze verplichting zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen."

2. een akte van levering op twee oktober tweeduizend zeven verleden voor mr. J.C. de Jonge, notaris te Utrecht, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op drie oktober tweeduizend zeven in deel 53177, nummer 55, waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

" VESTIGING KWALITATIEVE VERBINTENIS

De verschenen personen sub A en B verklaren namens partijen dat de Staat bij gemelde koopovereenkomst, een kwalitatieve verbintenis als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek heeft bedongen en thans over te gaan tot vestiging van deze kwalitatieve verbintenis ten laste van het verkochte.

1. De koper verbindt zich, in verband met de overname van het risico van bodemverontreiniging op het verkochte of enig deel daarvan, de Staat niet aan te zullen spreken voor schade geleden door de koper dan wel derden voortvloeiende uit bodemverontreiniging.
2. Deze verplichting zal overgaan op degenen die het verkochte of enig deel daarvan onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht van gebruik van het goed of enig deel daarvan zullen verkrijgen.
3. Partijen kiezen terzake van deze kwalitatieve verbintenis domicilie ten kantore van de bewaarder van deze akte."

De overige bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen waarnaar wordt verwezen in de akten waarbij Verkoper het Verkochte heeft verkregen, zijn veelal door vermenging teniet gegaan, door afstanddoening geëindigd, of de uitoefening daarvan is niet meer mogelijk in verband met de ontwikkeling van het gebied waarin het Verkochte is gelegen tot woongebied.

2. Kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding

1. Partijen zijn in artikel 16 van de Koopovereenkomst onder meer

overeengekomen om de volgende verplichtingen aan Koper op te leggen, woordelijk luidende:

“Artikel 16. Kwalitatieve verplichtingen

1. Koper en haar rechtverkrijgende moet gedogen dat palen, kabels, draden, aanduiding bordjes, drainages en pijpleidingen voor openbare doeleinden op, in, aan of boven het Verkochte en de daarop aanwezige c.q. op te richten opstallen zijn c.q. worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop het college van burgemeester en wethouders dit nodig zal achten.
2. Partijen zijn overeengekomen dat Koper jegens de Gemeente verbonden zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijke Wetboek tot het dulden van het aanbrengen, hebben, onderhouden, controleren en vernieuwen van alle in de toekomst noodzakelijke nutsleidingen en kabels met eventueel bijbehoren, en alle verder voorkomende nutsvoorzieningen, overeenkomstig de gebruikelijke door de nutsbedrijven of door de Gemeente te stellen voorwaarden. In het bijzonder mogen in het Verkochte, zonder toestemming van de Gemeente, geen bouwwerken worden opgericht, noch een gesloten wegdek worden aangebracht, ontgrondingen of graafwerkzaamheden worden verricht, of diep-wortelende bomen dan wel struiken worden geplant binnen een afstand van anderhalve meter tot het hart van reeds aanwezige c.q. door de Gemeente aan te leggen kabels en leidingen, of aan derden toestemming tot zulk een handeling worden verleend. Deze verplichting van de Koper rust op het Verkochte en gaat van rechtswege over op degene die het Verkochte geheel of gedeeltelijk in eigendom zal verkrijgen. Daarbij wordt tevens bepaald dat mede gebonden zijn diegene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de te stichten opstallen zullen verkrijgen. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting in de notariële akte van levering worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers. Bij overtreding van de verplichting tot dulden, verbeurt de Koper een niet voor matiging vatbare onmiddellijk opeisbare boete van € 25.000,-- (zegge: vijfentwintigduizend euro) per overtreding of niet-nakoming, te verhogen met € 1.000,-- (zegge: duizend euro) per dag of gedeelte van een dag dat de niet-nakoming of overtreding van dit artikel voortduurt.”
2. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde

verplichtingen/verbodsbepalingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatief beding in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen/verbodsbepalingen zullen overgaan op degenen die (een deel van) het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Degene jegens wie vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen bestaan, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

3. Koper is jegens gemeente Lansingerland verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van gemeente Lansingerland, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding. Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens de gemeente Lansingerland bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.
4. De verschuldigdheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.

3. Aanvaarding

Koper aanvaardt alle hiervoor in dit artikel F vermelde bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan Koper opgelegd. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard."

Artikel 2. Vestiging erfdienstbaarheden

2.1. Bouwerfdienstbaarheden

Ter uitvoering van hetgeen partijen bij de Koopovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen, worden bij deze, casu quo zijn in eerdere akten, over en weer, ten behoeve en ten laste van het Verkochte en ten laste en ten behoeve van de overige tot het Bouwplan behorende bouwkavels, waaronder begrepen kunnen zijn de tot een volgende fase behorende bouwkavels, thans deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Bergschenhoek, sectie B, nummers 6262, 9220 en/of 9366, de navolgende erfdiensbaarheden verleend en aangenomen, te weten:

de erfdiensbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het Bouwplan (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte te realiseren woning worden gerealiseerd) te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdiensbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van (een) (personen)auto('s) en/of als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het Bouwplan (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte te realiseren woning worden gerealiseerd) op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;

de erfdiensbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het Bouwplan (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, tenzij hierna anders is vermeld, ook indien deze na oplevering van de op het Verkochte realiseren woning worden gerealiseerd) eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk

in het dienend erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burenrrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, een fotovoltaiisch systeem (zonnepanelen met bijbehoren), de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
- d. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het Bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burenrrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde uitbreidings-/meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de uitbreidings-/meerwerkopties van het Bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden, met dien verstande dat indien na de eerste oplevering op een heersend erf een uitbouw wordt gerealiseerd, deze

uitbouw (slechts) tot op de kadastrale erfgrans mag worden gerealiseerd; indien op het aangrenzende bouwkavel reeds een uitbouw als hiervoor bedoeld is gerealiseerd, mag worden ingebalkt en ingeankerd in de buitengevel van die uitbouw;

- b. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
 - c. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);
- de erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de uitvoering van het Bouwplan (met inbegrip van aangeboden uitbreidings-/meerwerkopties zoals blijkt uit de Aannemingsovereenkomst, ook indien deze na oplevering van een op een heersend of dienend erf te realiseren woning worden gerealiseerd) via de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

2.2. Nadere bepalingen ter zake het fotovoltaïsch systeem (zonnepanelen met bijbehoren)

In/op de te realiseren woningen zal een fotovoltaïsch systeem worden aangebracht, welk systeem onder meer bestaat uit zonnepanelen, een omvormer, de leidingen ertussen en montagematerialen.

Ter uitvoering van hetgeen partijen daaromtrent met elkaar zijn overeengekomen wordt de hiervoor vermelde erfdiensbaarheid met betrekking tot de aanwezigheid van het fotovoltaïsch systeem bij deze nader uitgewerkt met de navolgende bepalingen:

a. verboden handelingen

het is de rechthebbende van het dienend erf verboden om zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende van het heersend erf handelingen op het dienend erf te verrichten en/of toe te staan waardoor het optimaal functioneren van het fotovoltaïsch systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen het oprichten van (bouw)werken, het aanbrengen van beplanting en/of bomen en/of het opslaan van goederen op het dienend erf die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het fotovoltaïsche systeem;

b. vervanging van zonnepanelen

bij vervanging van de zonnepanelen dienen de vervangende panelen dezelfde uitstraling te hebben als die welke tijdens de bouw werden

aangeboden.

Artikel 3. Instandhoudingsverplichting/kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen

1. Koper is jegens de gemeente Lansingerland, hierna te noemen: **Gemeente**, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de (eventueel) in opdracht van Koper aan te leggen:

- erfafscheidingen, waaronder begrepen hagen, hekwerken (met hederabepanting); en/of
- plantenbak met teelaarde en kruidenmengsel; en/of
- veranda; en/of
- drainageleidingen; en/of
- verlichtingsarmaturen; en/of
- nestkasten voor vogels,

een en ander zoals aangegeven op de Situatiekening en zoals deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan op het Verkochte bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van éénhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden, te verbeuren ten behoeve van Gemeente.

##VARIABLE 2 PP (BOUWKAVELS 83 T/M 89, 105, 108, 109, 112 T/M 117)

2. Koper is het jegens Gemeente, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verboden om (de toegang tot) de in opdracht van Koper op het Verkochte aan te leggen opstelplaatsen voor motorvoertuigen, een en ander zoals aangegeven op de Situatiekening, te verwijderen of daarop voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als opstelplaatsen voor motorvoertuigen kunnen worden gebruikt.

Ook zal Koper de opstelplaatsen niet door middel van een afscheiding zodanig afsluiten dat deze vanaf de openbare weg niet meer met een motorvoertuig bereikbaar zijn. Overigens is Koper verplicht de op het Verkochte aan te leggen opstelplaatsen niet anders te gebruiken dan voor het parkeren van motorvoertuigen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) per overtreding en éénuizend euro (€ 1.000,00) per dag dat de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden, te verbeuren ten behoeve van Gemeente.

##EINDE VARIABELE 2 PP (BOUWKAVELS 83 T/M 89, 105, 108, 109, 112 T/M 117)

##ALTIJD OPNEMEN

##. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatief (derden)beding in de zin van artikel 6:252 en volgende Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen/verbodsbepalingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Degene jegens wie vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen bestaan, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

##. Koper is jegens Gemeente, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Gemeente, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding.

Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens Gemeente bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

##. De verschuldigheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.

Artikel 4. Zelfbewoningsplicht

1. Met betrekking tot verdere bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in artikel 15 van de tussen Verkoper en de Gemeente gesloten gronduitgifteovereenkomst, woordelijk luidende:

“Artikel 15. Zelfbewoningsplicht en verbod tot doorverkoop koopwoningen Vrije sector

1. (enzovoorts)

2. In de koopovereenkomst tussen Koper en de eerste koper van de woningen als bedoeld in lid 1 van dit artikel, dient het volgende beding opgenomen te worden:
- "1. De koper verplicht zich, de gekochte grond met (de daarop te bouwen) woning uitsluitend te zullen gebruiken om die daadwerkelijk zelf (met zijn eventuele partner en gezinsleden) te bewonen en te blijven bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, een en ander behoudens het vermelde in de hiernavolgende leden.
2. Het bepaalde in lid 1 van dit beding vervalt nadat de koper de desbetreffende woning gedurende één achtereenvolgend jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan in uitzonderlijke gevallen schriftelijke ontheffing verlenen van het bepaalde in dit beding. Deze ontheffing wordt in ieder geval verleend in geval van:
- a. verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; daarvan is in ieder geval sprake bij een toename van een reisafstand voor het woon-werkverkeer van meer dan 50 km of een toename van een reistijd per openbaar vervoer van meer dan een uur, mits de koper daartoe bij zijn aanvraag relevante schriftelijke bewijzen kan overleggen;
 - b. overlijden van de koper of diens echtgenote of partner;
 - c. ontbinding van het huwelijk of samenlevingsverband van de koper;
 - d. noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden;
 - e. gezinsuitbreiding van minimaal 2 personen na het sluiten van de koopovereenkomst van de woning.
4. Bij niet of niet tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente Lansingerland zonder rechterlijke tussenkomst een niet voor matiging vatbare onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,-.
5. De in lid 1 opgenomen verplichting tot zelfbewoning en het verbod van doorverkoop alsmede de daaraan verbonden boete opgenomen in lid 5 zijn niet van toepassing in het geval van beslaglegging door schuldeisers zoals een bank of de belastingdienst waarbij de woning en

ondergrond executoriala verkocht worden.

6. Betaling van de boete ontheft de koper niet van de verplichting tot nakoming van de verplichtingen in dit beding."

2. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatief (derden)beding in de zin van artikel 6:252 en volgende Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen/verbodsbepalingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Degene jegens wie vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen bestaan, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.

3. Koper is jegens Gemeente, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Gemeente, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) voor iedere overtreding.

Indien een rechthebbende van het Verkochte het Verkochte heeft overgedragen met inachtneming van dit artikel, dan is die rechthebbende jegens Gemeente bevrijd van en gekweten voor de in dit artikel vermelde verplichtingen.

4. De verschuldigheid van een boete laat onverlet de verplichting tot nakoming van het beding waaraan het boetebeding verbonden is.

Artikel 5. Aanvaarding door Koper

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd. Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk.

Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

E. OVERIG

Artikel 1. Woningborg-garantie

Het Verkochte maakt deel uit van een door Woningborg N.V. geregistreerd project. Door voormelde rechtspersoon is aan Koper een waarborgcertificaat uitgereikt.

Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting

1. Verkoper is ondernemer in de zin van artikel 7 lid 3 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein, zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a onder 1^o juncto artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van het Verkochte van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.
2. Verkoper garandeert dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Partijen doen hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zodat ter zake de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Artikel 3. Volmacht

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan de Eerste Akte.

Artikel 4. Woonplaatskeuze

Voor zover voormeld adres van Koper is gelegen buiten Nederland kiest Koper voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van Westport.

Artikel 5. Rectificatievolmacht

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van Westport met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), 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 onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

SLOT

Waarvan akte is verleden te Westland, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

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