

**MODEL LEVERING BOUWNUMMERS 55-81 PARKHOVEN TE
WADDINXVEEN**

Heden, +, _____
verschenen voor mij, mr +, notaris met plaats van vestiging Waddinxveen: _____

1. + _____
ten deze handelende als gevolmachtigde van de besloten vennootschap
met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair _____
gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, _____
IJsbaanpad 1, mede kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, _____
ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder
nummer 08013158, _____
gemelde vennootschap: **BPD Ontwikkeling B.V.** hierna te noemen: _____
"verkoper", _____
2. + _____
hierna +tezamen+ te noemen: "**koper**". _____

VOLMACHT _____

Van de volmacht op de comparant(e) sub 1 blijkt uit een onderhandse akte
van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering op + voor mr R.H. -
Boertje, notaris te Waddinxveen, verleden, van het bestaan van welke _____
volmacht, mij, notaris, genoegzaam is gebleken. _____

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende: _____

INLEIDING _____

Verkoper heeft op de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen _____
sectie E nummers + (aan welke percelen door het Kadaster voorlopige _____
kadastrale grenzen en voorlopige kadastrale oppervlakten zijn toegekend), _____
welke percelen plaatselijk zijn gelegen aan en nabij Land voor Water, Graan -
voor Visch en Molenzigt te Waddinxveen, een gedeelte van het _____
nieuwbouwproject genaamd: "Parkhoven", onderdeel van de Triangel te _____
Waddinxveen, ontwikkeld, welk gedeelte bestaat uit in totaal zevenentwintig _____
(27) kavels, met daarop te stichten woningen met bijbehoren, welke kavels _____
zijn genummerd 55 tot en met 81, en een mandelig terrein te bestemmen tot _____
gemeenschappelijk nut van de eigenaars van de kavels met de nummers 55 -
tot en met 62 en 64 tot en met 81 in onderhavig gedeelte van gemeld project.
Verkoper heeft middels daartoe gesloten koopovereenkomsten de kavels _____
grond, waarop de woningen worden gebouwd, verkocht aan de uiteindelijke _____
kopers (in opdracht van wie bedoelde opstellen worden gebouwd krachtens _____
afzonderlijk daartoe gesloten aannemingsovereenkomsten). _____

[Keuze 1 indien kavel 63](#)

Bij deze akte wordt de levering aan koper bewerkstelligd van één van die _____
kavels grond met verder bijbehoren. _____

[Einde keuze 1](#)

[Keuze 2 indien kavels 55-62, 64-81](#)

Bij deze akte wordt de levering aan koper bewerkstelligd van één van die _____
kavels grond met verder bijbehoren alsmede een onverdeeld aandeel in het _____
mandelig te bestemmen terrein. _____

[Einde keuze 2](#)

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK _____

Verkoper heeft blijkens een met koper op + aangegane koopovereenkomst _____
aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens _____
voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, -
+ieder voor de onverdeelde helft: _____

Keuze kavel 63

een perceel grond (bouwnummer 63), bestemd voor de bouw van een woning, gelegen aan en nabij Molenzigt te Waddinxveen, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer + en welk perceel thans wordt doorgeleverd, terzake waarvan bij na te melden akte de dato + de verificatiekosten reeds zijn voldaan;

Einde keuze kavel 63

Keuze kavels 55-62, 64-81

- a. een perceel grond (bouwnummer +), bestemd voor de bouw van een woning, gelegen aan en nabij Molenzigt+Land voor Water te Waddinxveen, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer + en welk perceel thans wordt doorgeleverd, terzake waarvan bij na te melden akte de dato + de verificatiekosten reeds zijn voldaan;
- b. het +/- onverdeeld aandeel in een terrein met de daarop aan te leggen voorzieningen als parkeerhof met alle daarop aan te leggen (niet openbare) parkeerplaatsen en alle overige voorzieningen zoals, maar uitdrukkelijk niet daartoe beperkt, riolering, bestrating, verlichting, groenvoorziening, alles te bestemmen/bestemd tot gemeenschappelijk nut van de eigenaars van de kavels met de nummers 55-62 en 64 tot en met 81 in onderhavig project, gelegen nabij Graan voor Visch te Waddinxveen, groot (ongeveer) + are + centiare of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen, sectie E nummer +, aan welk perceel nummer + door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met ordernummer +; terzake waarvan bij na te melden akte de dato + de verificatiekosten reeds zijn voldaan;

Einde keuze kavel 55-62 en 64-81

hierna ook te noemen: "het verkochte", door koper -na voltooiing van de daarop geplande nieuwbouw- te gebruiken als woning met verder bijbehoren. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper -met meer onroerend goed- in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op + in register Hypotheken 4 in deel + nummer + van een afschrift van een akte van levering -houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs- op + voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, verleden.

KOOPPRIJS, BETALING, KWIJTING

Keuzeblok 1 opnemen indien nog geen aanneemtermijnen zijn vervallen

De koopprijs voor de grond bedraagt + (inclusief omzetbelasting), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van voormeld bedrag.

Einde keuzeblok 1

Keuzeblok 2 opnemen indien al aanneemtermijnen zijn vervallen

De koopprijs voor de grond bedraagt + (inclusief omzetbelasting), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

Voorts wordt ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

Ten tijde van de levering van het Verkochte is Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de Aannemingsovereenkomst alsmede de rente en vergoeding zoals bepaald artikel 4 lid 4 en lid 5 van de aan Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 4 sub b. van de Aannemingsovereenkomst, wordt de rente berekend over de betreffende (termijn)bedragen exclusief omzetbelasting. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen door Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hiervoor genoemde vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd.

Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de Koper levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze aannemingsovereenkomst.

Op grond van het hiervoor in de aanhaling bepaalde heeft verkoper voorts nog een bedrag van + (inclusief omzetbelasting) aan koper gefactureerd, zodat koper thans in totaal een bedrag van + (inclusief omzetbelasting) aan verkoper is verschuldigd, welk totaalbedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van voormeld totaalbedrag.

Einde keuzeblok 2

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

BEPALINGEN

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.
2. Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd omdat verkoper ten aanzien van het verkochte ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en het verkochte een bouwterrein is.

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 en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van voormelde koopovereenkomst bevond (behoudens de voortgang in de bouw), geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

Artikel 3

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

Alle baten en lasten ter zake van het verkochte komen ten gunste, respectievelijk ten laste van koper met ingang van heden.

Met betrekking tot de risico overgang van het verkochte wordt ten deze verwezen naar de koopovereenkomst, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

Artikel 12 Risico-overgang

12.1 *Het verkochte komt vanaf de feitelijke levering voor risico van Koper.*

AANSPRAKEN

Artikel 4

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

GARANTIES VAN VERKOPER

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel overgedragen vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter

- onteigening aangewezen; _____
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht; _____
 5. aan hem zijn betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend: _____
 - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet; _____
 - b. als provinciaal- of gemeentelijk monument krachtens een provinciale- casu quo gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan; _____
 - c. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale- of gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan; _____
 6. aan hem is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

BODEMGESTELDHEID

Artikel 6

1. Met betrekking tot de bodemgesteldheid van het verkochte wordt ten deze verwezen naar hetgeen in voormelde titel van aankomst (deel + nummer +) staat vermeld, woordelijk luidend: _____

Met betrekking tot de bodemgesteldheid van het verkochte wordt ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend: _____

*6.5 Het Verkochte wordt geleverd in de staat, zoals is beschreven in de Algemene Bepalingen Levering Bouwrijpe Gronden (**bijlage 4**). In aanvulling hierop zijn de volgende juridische en fiscale bepalingen van kracht: _____*

 - a. ten aanzien (enzovoorts) _____
 - c. ten aanzien van de milieukundige staat: _____

*met de eigenschappen, die voor de bestemming en het gebruik, zoals omschreven in deze overeenkomst, nodig zijn. Voor wat betreft de milieukundige staat van het Verkochte, verklaart GEM op basis van Bodemadvies Triangel, Deellocaties D en E2, met kenmerk 2017173616 afgegeven door de ODMH op 20 juli 2017 (**bijlage 9**) dat de bodem van het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik. Het risico van verontreiniging, welke niet blijkt uit het hiervoor bedoelde bodemonderzoek, om welke reden en in welke mate ook, is voor rekening van de Koper. Koper vrijwaart GEM ter zake onvoorwaardelijk en onherroepelijk. De vrijwaring ziet ook op aanspraken van derden, voor of in verband met die verontreiniging _____*
- en naar hetgeen in voormelde koopovereenkomst staat vermeld, woordelijk luidend: _____

Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit

- 11.1 De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 6 is omschreven. _____
- 11.2 Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest. _____
- 11.3 Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en _____

saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet (Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

2. Voorts wordt ten aanzien van zetting ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

Artikel 24 Zetting

Voorbehoud ten aanzien van de grond.

De bouwkwavel, waarop de woning (op grond van de Aannemingsovereenkomst) wordt gebouwd, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en - in ieder geval de eerste jaren - voortdurende zetting.

Zetting een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 40cm in 30 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied en daarbij dient de koper zich te realiseren dat de grootste zetting naar verwachting in de eerste 5 jaar gaat optreden.

Het openbare gebied (straten, groenvoorzieningen etc.) en de bouwkwavel is voorbelast cq. doorgestort, zodat bij de start van de bouw de grond reeds 'gezet' is. Ondanks deze voorzorgen kan Verkoper niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting van zowel de voor- als achtertuin optreedt. Koper dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

Gebruiksvoorschriften tuin

Koper dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin. Verkoper adviseert Koper met nadruk om direct rondom de woning een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen.

Als Koper verhardingen rondom de woning aanbrengt, wijst Verkoper Koper erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kan Koper het beste grind met een laag soortelijk gewicht toepassen.

Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Verkoper adviseert u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in).

De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 50 mm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur.

Verkoper wijst Koper erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes.

Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die Koper in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes.

Bijgebouwen die niet op een paalfundering geplaatst worden kunnen daarbij uit het lood gaan staan als gevolg van niet gelijkmatige zakkingen.

Verkoper adviseert Koper de aansluitingen van riolering en overige nutsleidingen te controleren voordat ophoogwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Keuzeblok 1: indien een kavel en een aandeel in mandelig terrein wordt geleverd (kavels 55-62, 64-81)

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 7

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel + nummer +), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 6

Op de verkoop en koop zijn van toepassing de "Algemene Bepalingen Levering Bouwrijpe Gronden "Park Triangel" versie dertien oktober tweeduizend vijftien (hierna te noemen: "Algemene Bepalingen"). Koper heeft een exemplaar van de Algemene Bepalingen ontvangen en is bekend met de inhoud daarvan. Een kopie van de Algemene Bepalingen is aan deze akte gehecht. De tekst van de Algemene Bepalingen wordt geacht in deze akte te zijn opgenomen.

BODEMGESTELDHEID

Artikel 7

Met (enzovoorts)

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 8

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (+/+), in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

A. voormelde titel van aankomst (40527/167), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

1. Koper is voornemens het registergoed geheel danwel gedeeltelijk te gebruiken voor woningbouw cum annexis en/of bedrijventerrein cum annexis. De verkoper staat niet in voor het voorgenomen gebruik van de koper voor zover dit afwijkt van het huidige agrarische gebruik dat verkoper van het verkochte maakt.
2. De verkoper verplicht zich er onherroepelijk toe geen bezwaar in te (laten) dienen en/of beroep aan te (laten) tekenen tegen de, voor de ontwikkeling en uitvoering van de bouwplannen van de koper benodigde (wijziging van het) bestemmingsplan en vergunningen en hij zal overigens geen aanspraken wegens schadevergoeding hoe en in welke vorm ook, jegens de gemeente geldend (doen) maken, op verbeurte van een zonder verdere ingebrekestelling direct opeisbare boete groot tweemiljoen vijfhonderdduizend euro (€ 2.500.000,00), onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding voor zover de schade hoger is.

Onder "koper" worden mede begrepen de rechtsopvolgers van de koper.;

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het (enzovoorts)

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 7

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

1. een akte van firma en inbreng vier juni negentienhonderd drieënnegentig voor de te Waddinxveen gevestigde notaris Mr J.A.M. Kock verleden, ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven juni negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4 deel 12883 nummer 43, waarin woordelijk is vermeld:

8. bij deze worden ten behoeve en ten nutte van het bij deze ingebrachte gedeelte van voormeld kadastraal perceel, nummer 470, als heersend erf, en ten laste van de aan de comparant sub 1 in eigendom resterend gedeelte van gemeld kadastraal perceel, nummer 470, als dienend erf voorbehouden, verleend, gevestigd en aangenomen een erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de Tuinbouwweg met alle mogelijke voertuigen, onder de volgende voorwaarden en bedingen:

- a. de kosten van onderhoud en herstel van de bovengemelde weg zijn voor rekening van de eigenaar van het dienend erf;
- b. de bovenvermelde weg zal niet mogen worden gebruikt als parkeer- en/of opslagruimte;
- c. voormelde erfdienstbaarheid zal moeten worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze en zal blijven bestaan, ook indien het heersend erf door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mocht ondergaan.;

2. een (enzovoorts)

Aanbiedingsverplichting/recht van koop/beding met kwalitatieve werking

Artikel 9

1. Met (enzovoorts)

2. Koper en zijn verkoper zijn overeengekomen om in de akte van levering te vestigen als beding met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het burgerlijk Wetboek, de verplichting van koper jegens verkoper om het door hem gekochte registergoed na feitelijke levering door verkoper niet door derden op de voet van het huidige agrarische gebruik te laten exploiteren of op de enige andere titel in gebruik te geven. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaren koper en verkoper bij deze te vestigen als beding met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, de verplichting van koper jegens verkoper om het door hem gekochte registergoed na feitelijke levering door verkoper niet door derden op de voet van het huidige agrarische gebruik te laten exploiteren of op enige andere titel in gebruik te geven, zullende dit beding van rechtswege komen te vervallen indien en zodra het voorgenomen gebruik van koper met betrekking tot het verkochte feitelijk is gerealiseerd.

Kettingbeding

Artikel 10

Indien (enzovoorts)

- B. voormelde titel van aankomst (40527/169), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

1. Koper is voornemens het registergoed geheel danwel gedeeltelijk te gebruiken voor woningbouw cum annexis en/of bedrijventerrein cum annexis. De verkoper staat niet in voor het voorgenomen gebruik van de koper voor zover dit afwijkt van het huidige agrarische gebruik dat verkoper van het verkochte maakt.

2. De verkoper verplicht zich er onherroepelijk toe geen bezwaar in te (laten) dienen en/of beroep aan te (laten) tekenen tegen de, voor de ontwikkeling en uitvoering van de bouwplannen van de koper benodigde (wijziging van het) bestemmingsplan en vergunningen en hij zal overigens geen aanspraken wegens schadevergoeding hoe en in welke vorm ook, jegens de gemeente geldend (doen) maken, op verbeurte van een zonder verdere ingebrekestelling direct opeisbare boete groot tweemiljoen vijfhonderdduizend euro (€ 2.500.000,00), onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding voor zover de schade hoger is.

Onder "koper" worden mede begrepen de rechtsopvolgers van de koper.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het (enzovoorts)

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 7

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

1. gemelde akte houdende inbreng en levering, negen februari negentienhonderd achtenzeventig verleden voor de destijds te Waddinxveen gevestigde notaris J. in 't Hol, bij afschrift ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op tien februari negentienhonderd achtenzeventig in register Hypotheken 4 deel 5836 nummer 25, waarin woordelijk staat vermeld:

Met betrekking tot deze toedeling komen de comparanten sub 1 en 2 nog overeen dat ten behoeve en ten nutte van het bij deze toebedeelde perceel en ten laste van het aan de genoemde vennootschap in eigendom verblijvende gedeelte van bedoeld perceel nummer 319 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg, om te komen van- en te gaan naar de openbare weg over het gedeelte, dat als weg is of wordt aangelegd, onder bepaling dat de kosten van aanleg en onderhoud van de weg zullen worden gedragen en betaald door de eigenaar van het lijdend erf.;

2. een (enzovoorts)

5. een (enzovoorts)

Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om een rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Voortgezet gebruik om-niet

Artikel 8

1. In (enzovoorts)

Beding met kwalitatieve werking

Artikel 9

Koper en zijn verkoper zijn overeengekomen om in de akte van levering te vestigen als beding met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het burgerlijk Wetboek, de verplichting van koper jegens verkoper om het door hem gekochte registergoed na feitelijke levering door verkoper niet door derden op de voet van het huidige agrarische gebruik te laten exploiteren of op de enige andere titel in gebruik te geven. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaren koper en verkoper bij deze te vestigen als beding met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, de verplichting van koper jegens verkoper om het door hem gekochte registergoed na feitelijke levering door verkoper niet door derden op de voet van het huidige agrarische gebruik te laten exploiteren of op enige andere titel in gebruik te geven, zullende dit beding van rechtswege komen te vervallen indien en zodra het voorgenomen gebruik van koper met betrekking tot het verkochte feitelijk is gerealiseerd.

Kettingbeding

Artikel 10

1. *Indien (enzovoorts)*
2. *Indien verkoper tot verkoop van de percelen kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie E nummers 451, 397, 352, 433 alsmede de resterende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Waddinxveen sectie E nummers 398, 434, 452 en 629, of een gedeelte daarvan besluit over te gaan, of besluit een gedeelte daarvan ten name van derden te doen stellen, is verkoper verplicht het sub 2 bepaalde onder het kopje "Voorgenomen gebruik" alsmede dit artikel - zolang deze nog werking hebben - uitdrukkelijk aan de verkrijger op te leggen en namens koper te aanvaarden onder de bepaling, dat bij elke opvolgende overdracht de overdragende partij gehouden is het in deze artikelen ten behoeve van koper bepaalde aan de nieuwe verkrijger op te leggen en namens koper te aanvaarden, zulks op straffe van een boete van tweemiljoen vijfhonderdduizend euro (€ 2.500.000,00), onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding voorzover de schade hoger is.*

Vestiging erfdienstbaarheden

Artikel 11

1. *Koper (enzovoorts)*
2. *Koper en verkoper zijn overeengekomen om in de akte van levering een erfdienstbaarheid te vestigen tussen het bij deze verkochte als heersend erf en de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie E nummers 451, 397, 352, 433 alsmede de resterende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Waddinxveen sectie E nummers 398, 434, 452 en 629, als dienend erf. Deze erfdienstbaarheid zal inhouden de verplichting van het dienend erf jegens het heersend erf, om nimmer bezwaar in te (laten) dienen en/of beroep aan te (laten) tekenen tegen de, voor de ontwikkeling en uitvoering van de bouwplannen op het heersend erf benodigde (wijziging van het) bestemmingsplan en vergunningen en eveneens om overigens geen aanspraken wegens schadevergoeding hoe en in welke vorm ook, jegens de gemeente geldend te (doen) maken, op verbeurte van een zonder verdere ingebrekestelling direct opeisbare boete groot tweemiljoen vijfhonderdduizend euro (€ 2.500.000,00),*

onverminderd het recht op aanvullende schade vergoeding voor zover de schade hoger is. Ter uitvoering hiervan verklaren koper en verkoper bij deze te vestigen de erfdienstbaarheid ten behoeve van het bij deze verkochte en ten laste van de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie E nummers 451, 397, 352, 433 alsmede de resterende gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Waddinxveen sectie E nummers 398, 434, 452 en 629, inhoudende de verplichting van het dienend erf jegens het heersend erf, om nimmer bezwaar in te (laten) dienen en/of beroep aan te (laten) tekenen tegen de, voor de ontwikkeling en uitvoering van de bouwplannen op het heersend erf benodigde (wijziging van het) bestemmingsplan en vergunningen en eveneens om overigens geen aanspraken wegens schadevergoeding hoe en in welke vorm ook, jegens de gemeente geldend te (doen) maken, op verbeurte van een zonder verdere ingebrekestelling direct opeisbare boete groot tweemiljoen vijfhonderdduizend euro (€ 2.500.000,00), onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding voor zover de schade hoger is.

De (enzovoorts)

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen lasten en beperkingen zijn vermeld, worden die door koper aanvaard.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 9

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen, verlenen, vestigen en aanvaarden partijen bij deze -om niet-, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van het naast het verkochte gelegen, aan verkoper in eigendom toebehorende, perceel kadastraal bekend Gemeente

Waddinxveen sectie E nummer + anderzijds:

de erfdienstbaarheden van overbouw, van inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van overstekende daken en dakgoten, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen, alsmede de erfdienstbaarheden van uitpad,

alles uit te oefenen op de wijze zoals na de bouw feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken

Alle voormelde erfdienstbaarheden gelden ook indien een kavel alleen heersend erf danwel alleen dienend erf is en zullen moeten worden

uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven.

KETTINGBEDINGEN/KWALITATIEVE VERPLICHTING

Artikel 10

1. A. Koper zal voor zijn rekening erfafscheidingen (in de vorm van lage hagen met een hoogte van circa één meter en/of hoge hagen met een hoogte van circa één meter en tachtig centimeter en/of hekwerken) aanbrengen in de voor- en/of zij- en/of achtertuinen behorende bij de op het verkochte te realiseren woningen, welke erfafscheidingen de begrenzingsvormen tussen de betreffende kavels en het daarnaast gelegen (openbaar) gebied. Deze erfafscheidingen worden eigendom van de betreffende koper van deze kavel/woning.

Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht jegens de eigenaren van de betreffende percelen/perceelsgedeelten en de Gemeente Waddinxveen de betreffende erfafscheiding in stand te houden en te onderhouden; het is koper en zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de betreffende erfafscheiding te verwijderen, alles op verbeurte van een direct zonder in verzuimstelling opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten laste van de betreffende in verzuim zijnde eigenaar en ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen en onverminderd het recht van de Gemeente Waddinxveen om bij niet-nakoming van deze verplichting nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

B. Koper is jegens de Gemeente Waddinxveen gehouden op het hiervoor sub C.28 omschreven perceel een parkeerhof aan te leggen met alle daarop aan te leggen (niet openbare) parkeerplaatsen en alle overige voorzieningen zoals, maar uitdrukkelijk niet daartoe beperkt, riolering, bestrating, verlichting, groenvoorziening als mandelig terrein aan te leggen, te gebruiken, in goede staat te onderhouden, in stand te houden, zonodig te vernieuwen en de gebruiksmogelijkheden daarvan als parkeerplaatsen op generlei wijze te belemmeren en/of te blokkeren, waardoor het gebruik als parkeerplaatsen wordt belemmerd, onmogelijk gemaakt of anderszins wordt gewijzigd, zulks op verbeurte van een direct zonder in verzuimstelling opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen en onverminderd het recht van de Gemeente Waddinxveen om bij niet-nakoming van deze verplichting nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Koper is zich ervan bewust dat de Gemeente Waddinxveen geen enkele verplichting heeft tot beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de parkeerhoven, nu deze noch openbare ruimte noch gemeentelijk eigendom zijn. Koper aanvaardt dan ook dat noch hij, noch zijn rechtsopvolger(s) jegens de Gemeente Waddinxveen enige aanspraak kan maken op beheer, onderhoud, vernieuwing en dergelijke ten aanzien van de parkeerhoven. Koper vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van hemzelf, zijn rechtsopvolger(s) en derden in verband met het uitvoeren van beheer, onderhoud, herstel, vernieuwing en dergelijke ten aanzien van de parkeerhoven, en tevens tegen aanspraken van hemzelf, zijn rechtsopvolger(s) en derden voor

vergoeding van schade welke eventueel ontstaat doordat koper nalatig is in het beheer, onderhoud, herstel, vernieuwing en dergelijke van de parkeerhoven.

C. Koper (enzovoorts).

2. Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, dienen de hiervoor in lid 1 opgenomen bepalingen/verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 2, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de betreffende rechthebbende worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), ten behoeve van de betreffende rechthebbende, zulks onverminderd de overige aan de betreffende rechthebbende toekomstende rechtsmiddelen (waaronder nakoming en/of schadevergoeding te vorderen).
3. Voorts komen verkoper en koper hierbij overeen dat de hiervoor in lid 1 en lid 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen -voor zover deze bestaan uit een dulden of niet doen- ook gelden als kwalitatieve verplichtingen, onder bepaling:
 - deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;
 - degenen, die van de rechthebbende op het verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.
4. Het hiervoor in lid 1 sub B. bepaalde behoeft uitsluitend door koper aan een koper van een kavel/woning in het project te worden opgelegd wanneer aan deze koper, naast een kavel/woning, tevens een onverdeeld aandeel in gemeld mandelig te bestemmen terrein in eigendom wordt geleverd, zodat het hiervoor in lid 1 sub B. bepaalde derhalve niet door koper hoeft te worden opgelegd aan een koper die niet tevens een onverdeeld aandeel in het mandelig te bestemmen terrein in eigendom geleverd krijgt.

5. De (enzovoorts)

De comparant(e) sub 1, thans handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente Waddinxveen casu quo de betreffende overige rechthebbenden, neemt het hiervoor bedongene voor en namens vorenbedoelde rechthebbenden aan.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen -de bepalingen van de "Algemene Bepalingen Levering Bouwrijpe Gronden "Park Triangel"" daaronder begrepen- verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen lasten en beperkingen zijn vermeld, worden die door koper aanvaard.

Einde keuzeblok 1: indien een kavel en een aandeel in mandelig terrein wordt geleverd (kavels 55-62, 64-81)

Keuzeblok 2: indien kavel 63 wordt geleverd

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

Artikel 7

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel + nummer +), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 6

Op de verkoop en koop zijn van toepassing de "Algemene Bepalingen Levering Bouwrijpe Gronden "Park Triangel" versie dertien oktober tweeduizend vijftien (hierna te noemen: "Algemene Bepalingen").

Koper heeft een exemplaar van de Algemene Bepalingen ontvangen en is bekend met de inhoud daarvan. Een kopie van de Algemene Bepalingen is aan deze akte gehecht. De tekst van de Algemene Bepalingen wordt geacht in deze akte te zijn opgenomen.

BODEMGESTELDHEID

Artikel 7

Met (enzovoorts)

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

Artikel 8

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (+/+), in welke akte ondermeer woordelijk staat vermeld:

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

A. voormelde titel van aankomst (40527/167), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

1. Koper is voornemens het registergoed geheel danwel gedeeltelijk te gebruiken voor woningbouw cum annexis en/of bedrijventerrein cum annexis. De verkoper staat niet in voor het voorgenomen gebruik van de koper voor zover dit afwijkt van het huidige agrarische gebruik dat verkoper van het verkochte maakt.
2. De verkoper verplicht zich er onherroepelijk toe geen bezwaar in te (laten) dienen en/of beroep aan te (laten) tekenen tegen de, voor de ontwikkeling en uitvoering van de bouwplannen van de koper benodigde (wijziging van het) bestemmingsplan en vergunningen en hij zal overigens geen aanspraken wegens schadevergoeding hoe en in welke vorm ook, jegens de gemeente geldend (doen) maken, op verbeurte van een zonder verdere ingebrekestelling direct opeisbare boete groot tweemiljoen vijfhonderdduizend euro (€ 2.500.000,00), onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding voor zover de schade hoger is.

Onder "koper" worden mede begrepen de rechtsopvolgers van de koper.;

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het (enzovoorts)

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

Artikel 7

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

1. een akte van firma en inbreng vier juni negentienhonderd drieënnegentig voor de te Waddinxveen gevestigde notaris Mr J.A.M. Kock verleden, ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven juni negentienhonderd drieënnegentig in register Hypotheken 4 deel 12883 nummer 43, waarin woordelijk is vermeld:

8. bij deze worden ten behoeve en ten nutte van het bij deze ingebrachte gedeelte van voormeld kadastraal perceel, nummer 470, als heersend erf, en ten laste van de aan de comparant sub 1 in eigendom resterend gedeelte van gemeld kadastraal perceel, nummer 470, als dienend erf voorbehouden, verleend, gevestigd en aangenomen een erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de Tuinbouwweg met alle mogelijke voertuigen, onder de volgende voorwaarden en bedingen:

- a. de kosten van onderhoud en herstel van de bovengemelde weg zijn voor rekening van de eigenaar van het dienend erf;
- b. de bovenvermelde weg zal niet mogen worden gebruikt als parkeer- en/of opslagruimte;
- c. voormelde erfdienstbaarheid zal moeten worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze en zal blijven bestaan, ook indien het heersend erf door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mocht ondergaan.;

2. een (enzovoorts)

Aanbiedingsverplichting/recht van koop/beding met kwalitatieve werking

Artikel 9

1. Met (enzovoorts)

2. Koper en zijn verkoper zijn overeengekomen om in de akte van levering te vestigen als beding met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het burgerlijk Wetboek, de verplichting van koper jegens verkoper om het door hem gekochte registergoed na feitelijke levering door verkoper niet door derden op de voet van het huidige agrarische gebruik te laten exploiteren of op de enige andere titel in gebruik te geven. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaren koper en verkoper bij deze te vestigen als beding met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, de verplichting van koper jegens verkoper om het door hem gekochte registergoed na feitelijke levering door verkoper niet door derden op de voet van het huidige agrarische gebruik te laten exploiteren of op enige andere titel in gebruik te geven, zullende dit beding van rechtswege komen te vervallen indien en zodra het voorgenomen gebruik van koper met betrekking tot het verkochte feitelijk is gerealiseerd.

Kettingbeding

Artikel 10

Indien (enzovoorts)

B. voormelde titel van aankomst (40527/169), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

1. Koper is voornemens het registergoed geheel danwel gedeeltelijk te gebruiken voor woningbouw cum annexis en/of bedrijventerrein cum annexis. De verkoper staat niet in voor het voorgenomen gebruik van de koper voor zover dit afwijkt van het huidige agrarische gebruik dat verkoper van het verkochte maakt.

2. De verkoper verplicht zich er onherroepelijk toe geen bezwaar in te (laten) dienen en/of beroep aan te (laten) tekenen tegen de, voor de ontwikkeling en uitvoering van de bouwplannen van de koper benodigde (wijziging van het) bestemmingsplan en vergunningen en hij zal overigens geen aanspraken wegens schadevergoeding hoe en in welke vorm ook, jegens de gemeente geldend (doen) maken, op verbeurte van een zonder verdere ingebrekestelling direct opeisbare boete groot tweemiljoen vijfhonderdduizend euro (€ 2.500.000,00), onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding voor zover de schade hoger is.

Onder "koper" worden mede begrepen de rechtsopvolgers van de koper.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het (enzovoorts)

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Artikel 7

Met betrekking tot bekende erfdiensbaaheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

1. gemelde akte houdende inbreng en levering, negen februari negentienhonderd achtenzeventig verleden voor de destijds te Waddinxveen gevestigde notaris J. in 't Hol, bij afschrift ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op tien februari negentienhonderd achtenzeventig in register Hypotheken 4 deel 5836 nummer 25, waarin woordelijk staat vermeld:

Met betrekking tot deze toedeling komen de comparanten sub 1 en 2 nog overeen dat ten behoeve en ten nutte van het bij deze toebedeelde perceel en ten laste van het aan de genoemde vennootschap in eigendom verblijvende gedeelte van bedoeld perceel nummer 319 wordt gevestigd de erfdiensbaahheid van weg, om te komen van- en te gaan naar de openbare weg over het gedeelte, dat als weg is of wordt aangelegd, onder bepaling dat de kosten van aanleg en onderhoud van de weg zullen worden gedragen en betaald door de eigenaar van het lijdend erf.;

2. een (enzovoorts)

5. een (enzovoorts)

Koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt koper uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om een rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Voortgezet gebruik om-niet

Artikel 8

1. In (enzovoorts)

Beding met kwalitatieve werking

Artikel 9

Koper en zijn verkoper zijn overeengekomen om in de akte van levering te vestigen als beding met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het burgerlijk Wetboek, de verplichting van koper jegens verkoper om het door hem gekochte registergoed na feitelijke levering door verkoper niet door derden op de voet van het huidige agrarische gebruik te laten exploiteren of op de enige andere titel in gebruik te geven. Ter uitvoering van het vorenstaande verklaren koper en verkoper bij deze te vestigen als beding met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, de verplichting van koper jegens verkoper om het door hem gekochte registergoed na feitelijke levering door verkoper niet door derden op de voet van het huidige agrarische gebruik te laten exploiteren of op enige andere titel in gebruik te geven, zullende dit beding van rechtswege komen te vervallen indien en zodra het voorgenomen gebruik van koper met betrekking tot het verkochte feitelijk is gerealiseerd.

Kettingbeding

Artikel 10

1. Indien (enzovoorts)
2. Indien verkoper tot verkoop van de percelen kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie E nummers 451, 397, 352, 433 alsmede de resterende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Waddinxveen sectie E nummers 398, 434, 452 en 629, of een gedeelte daarvan besluit over te gaan, of besluit een gedeelte daarvan ten name van derden te doen stellen, is verkoper verplicht het sub 2 bepaalde onder het kopje "Voorgenomen gebruik" alsmede dit artikel - zolang deze nog werking hebben - uitdrukkelijk aan de verkrijger op te leggen en namens koper te aanvaarden onder de bepaling, dat bij elke opvolgende overdracht de overdragende partij gehouden is het in deze artikelen ten behoeve van koper bepaalde aan de nieuwe verkrijger op te leggen en namens koper te aanvaarden, zulks op straffe van een boete van tweemiljoen vijfhonderdduizend euro (€ 2.500.000,00), onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding voorzover de schade hoger is.

Vestiging erfdienstbaarheden

Artikel 11

1. Koper (enzovoorts)
2. Koper en verkoper zijn overeengekomen om in de akte van levering een erfdienstbaarheid te vestigen tussen het bij deze verkochte als heersend erf en de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie E nummers 451, 397, 352, 433 alsmede de resterende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Waddinxveen sectie E nummers 398, 434, 452 en 629, als dienend erf.
Deze erfdienstbaarheid zal inhouden de verplichting van het dienend erf jegens het heersend erf, om nimmer bezwaar in te (laten) dienen en/of beroep aan te (laten) tekenen tegen de, voor de ontwikkeling en uitvoering van de bouwplannen op het heersend erf benodigde (wijziging van het) bestemmingsplan en vergunningen en eveneens om overigens geen aanspraken wegens schadevergoeding hoe en in welke vorm ook, jegens de gemeente geldend te (doen) maken, op verbeurte van een zonder verdere ingebrekestelling direct opeisbare boete groot tweemiljoen vijfhonderdduizend euro (€ 2.500.000,00),

onverminderd het recht op aanvullende schade vergoeding voor zover de schade hoger is. Ter uitvoering hiervan verklaren koper en verkoper bij deze te vestigen de erfdienstbaarheid ten behoeve van het bij deze verkochte en ten laste van de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Waddinxveen, sectie E nummers 451, 397, 352, 433 alsmede de resterende gedeelte van de percelen kadastraal bekend gemeente Waddinxveen sectie E nummers 398, 434, 452 en 629, inhoudende de verplichting van het dienend erf jegens het heersend erf, om nimmer bezwaar in te (laten) dienen en/of beroep aan te (laten) tekenen tegen de, voor de ontwikkeling en uitvoering van de bouwplannen op het heersend erf benodigde (wijziging van het) bestemmingsplan en vergunningen en eveneens om overigens geen aanspraken wegens schadevergoeding hoe en in welke vorm ook, jegens de gemeente geldend te (doen) maken, op verbeurte van een zonder verdere ingebrekestelling direct opeisbare boete groot tweemiljoen vijfhonderdduizend euro (€ 2.500.000,00), onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding voor zover de schade hoger is.

De (enzovoorts)

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen lasten en beperkingen zijn vermeld, worden die door koper aanvaard.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 9

Ter uitvoering van hetgeen dienaangaande tussen partijen is overeengekomen, verlenen, vestigen en aanvaarden partijen bij deze -om niet-, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van het naast het verkochte gelegen, aan verkoper in eigendom toebehorende, perceel kadastraal bekend Gemeente

Waddinxveen sectie E nummer + anderzijds:

de erfdienstbaarheden van overbouw, van inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van overstekende daken en dakgoten, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen, alsmede de erfdienstbaarheden van uitpad,

alles uit te oefenen op de wijze zoals na de bouw feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken

Alle voormelde erfdienstbaarheden gelden ook indien een kavel alleen heersend erf danwel alleen dienend erf is en zullen moeten worden

uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven.

KETTINGBEDINGEN/KWALITATIEVE VERPLICHTING

Artikel 10

1. A. Koper zal voor zijn rekening erfafscheidingen (in de vorm van lage hagen met een hoogte van circa één meter en/of hoge hagen met een hoogte van circa één meter en tachtig centimeter en/of hekwerken) aanbrengen in de voor- en/of zij- en/of achtertuinen behorende bij de op het verkochte te realiseren woningen, welke erfafscheidingen de begrenzingen vormen tussen de betreffende kavels en het daarnaast gelegen (openbaar) gebied. Deze erfafscheidingen worden eigendom van de betreffende koper van deze kavel/woning.
Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht jegens de eigenaren van de betreffende percelen/perceelsgedeelten en de Gemeente Waddinxveen de betreffende erfafscheiding in stand te houden en te onderhouden; het is koper en zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de betreffende erfafscheiding te verwijderen, alles op verbeurte van een direct zonder in verzuimstelling opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten laste van de betreffende in verzuim zijnde eigenaar en ten behoeve van de Gemeente Waddinxveen en onverminderd het recht van de Gemeente Waddinxveen om bij niet-nakoming van deze verplichting nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.
- B. Koper (enzovoorts)
2. Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, dienen de hiervoor in lid 1 opgenomen bepalingen/verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 2, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de betreffende rechthebbende worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), ten behoeve van de betreffende rechthebbende, zulks onverminderd de overige aan de betreffende rechthebbende toekomstige rechtsmiddelen (waaronder nakoming en/of schadevergoeding te vorderen).
3. Voorts komen verkoper en koper hierbij overeen dat de hiervoor in lid 1 en lid 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen -voor zover deze bestaan uit een dulden of niet doen- ook gelden als kwalitatieve verplichtingen, onder bepaling:
 - deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;
 - degenen, die van de rechthebbende op het verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.
4. Het (enzovoorts)

De comparant(e) sub 1, thans handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van de Gemeente Waddinxveen casu quo de betreffende overige rechthebbenden, neemt het hiervoor bedongene voor en namens vorenbedoelde rechthebbenden aan.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen -de bepalingen van de "Algemene Bepalingen Levering Bouwrijpe Gronden "Park Triangel"" daaronder begrepen- verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen lasten en beperkingen zijn vermeld, worden die door koper aanvaard.

[Einde keuzeblok 2: indien kavel 63 wordt geleverd](#)

TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN

Artikel 8

Ten deze bestaan casu quo worden voorbehouden, verleend, gevestigd en aanvaard, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de naast en nabijgelegen kavels (met de bouwnummers 55 tot en met 81) en het mandelig te bestemmen terrein in het nieuwbouwproject Parkhoven te Waddinxveen anderzijds, alle deeluitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Waddinxveen sectie E nummers +, de navolgende erfdienstbaarheden:

de erfdienstbaarheden tot het hebben en houden van een (gedeelte van de) fundering/uitbouw in en op de grond van de burens ten behoeve van een uitbouw als meerwerkoptie, alles zoals deze meerwerkoptie zal worden uitgevoerd tijdens de nieuwbouw, alsmede de erfdienstbaarheden van overbouw, van inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van overstekende daken en dakgoten, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de (openbare) nutsvoorzieningen, alles uit te oefenen op de wijze zoals thans casu quo bij de oplevering van de nieuw te bouwen opstallen met bijbehoren, feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken.

Alle voormelde erfdienstbaarheden zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven.

[Keuzeblok 1e akte van levering waarbij kavel 55-62 en 64-81 tezamen met aandeel mandelig terrein wordt geleverd](#)

MANDELIGHEID

Artikel 9

a. Koper is gehouden mede te werken aan bestemming van het verkochte sub b tot gemeenschappelijk nut -en daarmee tot mandelige zaak- voor de

- eigenaren van de kavels met de nummers 55 tot en met 62 en 64 tot en met 81 in onderhavig plandeel, zulks overeenkomstig de aan koper bekende ontwerp-akte van mandeligheid.
- b. Voor zoveel nodig wordt door verkoper en alle overige -huidige en toekomstige- eigenaren van de betrokken kavels bij deze aan koper opgelegd, en verbindt koper zich bij deze nadrukkelijk tot naleving van al die verplichtingen welke voor hem met betrekking tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke -mandelige- zaken voortvloeien.
- c. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming (verder te noemen: niet-nakoming) ten aanzien van het in bedoelde akte van mandeligheid bepaalde, is voor elke overtreding of niet-nakoming een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd ten behoeve van de overige mede- eigenaren gezamenlijk, zonder dat enig bevel of enige ingebrekestelling zal zijn vereist, en wel door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming.
- d. Het in de leden a, b en c van dit artikel bepaalde (het in lid a bepaalde alleen zolang de akte van mandeligheid nog niet is verleden), alsmede het in het onderhavige lid d bepaalde moet bij iedere overdracht van het verkochte, of een gedeelte daarvan, worden opgenomen en aan de verkrijger worden opgelegd en ten behoeve van de overige eigenaren in de gemeenschappelijke -mandelige- eigendom worden aangenomen. Bij niet-nakoming van deze verplichting is een door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) door de nalatige verschuldigd ten behoeve van de overige mede-eigenaren verschuldigd, onverminderd de overige aan de overige mede-eigenaren toekomstende rechten en acties.

einde keuzeblok 1e akte van levering waarbij kavel 55-62 en 64-81 tezamen met aandeel mandelig terrein wordt geleverd

Keuzeblok 2e akte van levering waarbij kavel 55-62 en 64-81 tezamen met aandeel mandelig terrein wordt geleverd

MANDELIGHEID

Artikel 9

- a. Met betrekking tot het terrein waarvan het verkochte sub b deel uitmaakt wordt nog verwezen naar een akte van mandeligheid op + verleden voor mr +, notaris te Waddinxveen, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op + in register Hypotheken 4, in deel + nummer +, in welke akte is bepaald dat het verkochte sub b ten titel van mandeligheid gemeenschappelijk eigendom zal zijn van de eigenaren van de kavels met de nummers 55 tot en met 62 en 64 tot en met 81 in onderhavig plandeel, en in welke akte de rechten en verplichtingen met betrekking tot die gemeenschappelijke eigendom nader zijn uitgewerkt.
- b. Voor zoveel nodig wordt door verkoper ten behoeve van haarzelf en alle overige -huidige en toekomstige- eigenaren van de hiervoor sub a bedoelde kavels bij deze aan koper opgelegd, en verbindt koper zich bij deze nadrukkelijk tot naleving van al die verplichtingen welke voor hem met betrekking tot zijn aandeel in de gemeenschappelijk -mandelige- zaken voortvloeien uit laatstgemelde, aan hem, koper qua inhoud volledig bekende akte van mandeligheid.
- c. Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming (verder te noemen: niet-nakoming) ten aanzien van het in bedoelde akte van mandeligheid bepaalde, is voor elke overtreding of niet-nakoming een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd ten

behoefte van de overige eigenaren gezamenlijk, zonder dat enig bevel of enige ingebrekestelling zal zijn vereist, en wel door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming.

- d. Het in de leden a, b en c van dit artikel bepaalde, alsmede het in het onderhavige lid d bepaalde moet bij iedere overdracht van het verkochte, of een gedeelte daarvan, worden opgenomen en aan de verkrijger worden opgelegd en ten behoeve van de overige eigenaren in de gemeenschappelijke mandelige eigendom worden aangenomen onverminderd de doorwerking van rechtswege van deze goederenrechtelijke bepalingen.
- Bij niet-nakoming van deze verplichting is een door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) door de nalatige verschuldigd ten behoeve van de overige mede-eigenaren.

Einde keuzeblok 2e akte van levering waarbij kavel 55-62 en 64-81 tezamen met aandeel mandelig terrein wordt geleverd

KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING

Artikel +9+10

1. In aanvulling op de koopovereenkomst zijn verkoper en koper nog overeengekomen als volgt:
Indien van toepassing wordt de tot het verkochte behorende berging, ter verlichting van het achter het verkochte gelegen mandelig terrein, voorzien van een lichtpunt met bijbehorende armatuur en verder bijbehoren, hierna te noemen: "de betreffende goederen". De betreffende goederen worden eigendom van de betreffende koper. Koper is verplicht jegens de overige eigenaren in de betreffende straat en de Gemeente Waddinxveen de betreffende goederen in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen; het is koper en zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de betreffende goederen te verwijderen.
2. Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, dienen de hiervoor in lid 1 opgenomen bepalingen/verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 2, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de betreffende rechthebbende worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), ten behoeve van de betreffende rechthebbende, zulks onverminderd de overige aan de betreffende rechthebbende toekomstige rechtsmiddelen.
3. Voorts partijen hierbij overeen dat de hiervoor in lid 1 en lid 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen -voor zover deze bestaan uit een dulden of niet doen- ook gelden als kwalitatieve verplichtingen, onder bepaling dat:
 - deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;
 - degenen, die van de rechthebbende op het verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.

De comparant(e) sub 1, thans handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van de betreffende hiervoor genoemde rechthebbenden neemt het

hiervoor bedongene voor en namens vorenbedoelde rechthebbenden aan. —
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. —
KOOPOVEREENKOMST —

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

WOONPLAATSKEUZE —

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

OVERDRACHTSBELASTING —

Wegens de verkrijging van het verkochte wordt door koper een beroep —
gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde
in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. —

SLOT AKTE —

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. —

Waarvan akte in minuut is verleden te Waddinxveen op de datum als in het —
hoofd van deze akte vermeld. —

De zakelijke inhoud van deze akte is door mij, notaris, aan de comparanten —
opgegeven en toegelicht, waarna de comparanten hebben verklaard van de —
inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te —
stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen. —

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de —
comparanten en mij, notaris, ondertekend, om

