

COV\*  
dossier ## (2019.5611)  
versie 4 maart 2020

(Wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst) 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)

## LEVERING

Heden, ##, verschijnen voor mij, ##:

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Amsterdam en feitelijk te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1A, gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD ONTWIKKELING B.V., inschrijfnummer Kamer van Koophandel 08013158, hierna ook te noemen: “**verkoper**”; en
2. ##  
hierna##, zowel samen als ieder afzonderlijk, ook te noemen: “**koper**”.

Verkoper en koper verklaren het navolgende:

### A. BESTEMMINGSPLANGEBIED DE KREKEN.

Verkoper heeft vier en veertig grondgebonden woningen met toebehoren laten ontwikkelen op percelen bouwgrond, gelegen in het bestemmingsplangebied De Kreken (deelplan 2) aan de ## te Poeldijk, gemeente Westland, kadastraal bekend gemeente Monster, sectie K, nummers ## tot en met ##, hierna ook te noemen: “**het terrein**” of “**het bouwplan**”.

### B. VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

Het terrein is door verkoper in eigendom verkregen door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster op ## in deel ## nummer ## van een afschrift van een akte van levering op ## verleden voor ##. Deze akte houdt onder meer in kwitantie voor de betaling van de koopprijs en de constatering dat geen beroep meer kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde.

### C. KOOPOVEREENKOMST.

Verkoper heeft blijkens een door partijen ondertekende overeenkomst van verkoop en koop, deze overeenkomst hierna ook te noemen: “**de koopovereenkomst**”, aan koper verkocht, die blijkens die overeenkomst van verkoper heeft gekocht:

een perceel bouwgrond met de daarop eventueel reeds aanwezige opstallen, gelegen in het bestemmingsplangebied De Kreken, plaatselijk bekend ## ## te Poeldijk, gemeente Westland, kadastraal bekend gemeente **Monster**, sectie **K**, nummer **##**, ##ongeveer groot ## are en ## centiare, ##aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend,

welk perceel bouwgrond schetsmatig met bouwkavel nummer ## is aangegeven op de juridische tekening, waarvan een niet voor inschrijving in de openbare registers bestemde kopie aan deze akte wordt gehecht, hierna ook te noemen: “**het verkochte**”.

Een exemplaar van vermelde juridische tekening is samen met het afschrift van een akte van levering op ## verleden voor ##, opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op ## in deel ## nummer ##.

#### D. LEVERING.

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die bij deze ##ieder voor de onverdeelde helft aanvaardt:

het verkochte.

#### E. GEBRUIK.

Koper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst verklaard het verkochte te gaan gebruiken als bouwgrond voor de bouw van een woning met toebehoren.

#### F. KOOPSOM.

1. De koopsom voor het verkochte ##(waarin is begrepen het tot heden krachtens na te melden aannemingsovereenkomst verschuldigde deel van de aanneemsom) bedraagt ##, inclusief omzetbelasting.

2. Koper heeft de koopsom ##met de daarover verschuldigde rente en omzetbelasting voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Westland Partners Notarissen te Westland.

##3. Voor het geval de koopsom en/of de kosten (deels) uit privé vermogen, maar voor ongelijke delen, door kopers worden gefinancierd, zal er voor degene die meer heeft gefinancierd slechts een nominale vordering ontstaan.

#### G. KWITANTIE.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de hiervoor onder artikel F lid 2 vermelde betaling.

#### H. UITBETALING GELDEN.

Verkoper stemt er mee in dat het totaal betaalde bedrag onder berusting blijft van mij, notaris, tot gebleken is dat het verkochte is geleverd vrij van hypotheken en beslagen.

#### I. AANNEMINGSOVEREENKOMST.

Koper heeft met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid VORM 6D Wonen B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Veerweg 165, 3351 HC Papendrecht (postbus 16, 3350 AA Papendrecht), inschrijfnummer Kamer van Koophandel 70731799, een aannemingsovereenkomst gesloten voor de bouw van een woning met toebehoren.

#### J. BEPALINGEN EN BEDINGEN.

De koopovereenkomst is gesloten onder toepassing van onder meer de volgende bepalingen en bedingen:

##### 1. Kosten.

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastraal tarief, zijn in de koopsom begrepen.

2. Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

- a. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die, tenzij in deze akte of in de koopovereenkomst anders is vermeld:
  1. onvoorwaardelijk is;
  2. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken dan wel met inschrijvingen daarvan;
  3. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
  4. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdiensbaarheden; en
  5. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen.
- b. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.

3. Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico.

- a. De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.
- b. Alle baten en lasten, welke ter zake het verkochte geheven worden, zijn vanaf heden voor rekening van koper, met dien verstande dat de zakelijke lasten en belastingen over de lopende termijnen niet worden verrekend.
- c. Koper draagt vanaf heden het risico van het verkochte. Gedurende de (af)bouw is het risico van de op het verkochte te bouwen opstallen voor rekening van VORM 6D Wonen B.V., voornoemd.

4. Titelbewijzen en bescheiden.

Verkoper heeft nog belang bij de op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze niet aan koper zijn afgegeven. Op eerste verzoek van koper zal een kopie van bedoelde titelbewijzen en bescheiden aan koper worden afgegeven.

5. Garanties/verklaringen van partijen.

De bepalingen van de koopovereenkomst en met name de in de koopovereenkomst door partijen afgelegde verklaringen en verstrekte garanties met betrekking tot het gebruik en de (milieu)technische staat van het verkochte blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

K. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN.

Uit het daartoe bestemde register van het kadaster blijkt dat met betrekking tot het verkochte geen beperkingen voortvloeiende uit de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKPB) bekend zijn, behoudens eventuele beperkingen voortvloeiende uit de Huisvestingsverordening, het splitsingsvergunningstelsel en de Huisvestingswet 2014.

L. ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF OVERIGE BEPERKINGEN.

Met betrekking tot bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of overige beperkingen wordt verwezen naar de hiervoor onder "voorafgaande verkrijging" vermelde akte van levering.

De in deze akte vermelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere beperkingen 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.

Verkoper garandeert dat door of in opdracht van Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom C.V. de nodige infrastructuur ten behoeve van de ontsluiting van het verkochte te zal worden gerealiseerd, zodat koper geen redelijk belang heeft bij de uitoefening van eventuele erfdienstbaarheden die anders dan via de door of in opdracht van Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom C.V. aan te leggen infrastructuur werden uitgeoefend en koper verklaart daar ook geen beroep op te zullen doen.

#### M. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN.

1. Ter uitvoering van hetgeen partijen bij de koopovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen, worden bij deze, casu quo zijn in eerdere akten, ter legalisering van eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties, 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, al zodanige erfdienstbaarheden verleend en aangenomen, waardoor de toestand waarin die bouwkavels met de daarop te stichten opstallen zich onmiddellijk na voltooiing van de bouw ten opzichte van elkaar bevinden of voor wat betreft het in dit artikel onder 1.c.2 bepaalde zullen bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels ten behoeve van radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede de aanwezigheid van het tijdens de bouw als optiepakket aangeboden fotovoltaïsche systeem, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt:

a. de erfdienstbaarheden van uitzicht:

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de op het heersend erf te bouwen woning ramen, vensters, erkers, deuren, eventuele andere lichtopeningen en balkons heeft op een kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt. Het vorenstaande geldt ongeacht of sprake is van een uitbouw zoals in dit artikel onder 1.c vermeld.

b. de erfdienstbaarheid van afvoer:

inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om de afvoer van hemel- en afvalwater en faecaliën via de riolen, hemelwaterafvoeren, buizen, drains en/of grindkoffers, welke bij de bouw zullen worden aangelegd in, aan of boven het dienend erf, te gedogen en geen activiteiten te verrichten, die de werking van de leidingen en dergelijke (kunnen) belemmeren. De kosten van het onderhoud en/of vervanging van de tot gezamenlijk gebruik behorende

afvoeren, buizen, drains en/of grindkoffers zijn voor rekening van het heersend en het dienend erf, ieder voor zijn aandeel. De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling zal worden aangebracht te laten bestaan.

c. de erfdienstbaarheid van uit- en overbouw:

1. inhoudende de verplichting voor de eigenaar van een bouwkwavel, die tijdens de bouw geen gebruik maakt van de mogelijkheid tot het (doen) realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van een op een bouwkwavel te stichten woning, te dulden, dat, indien de eigenaar van de aangrenzende bouwkwavel wel tijdens de bouw gebruik maakt van de mogelijkheid tot het (doen) realiseren van een uitbouw, het hart van de fundering met de daarop te plaatsen muur is gelegen op de erfgrens;
  2. inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, te dulden, dat na oplevering op een heersend erf een uitbouw (wat betreft de bouwkwavels 1 tot en met 34 en 36 tot en met 44 met een maximale diepte van twee meter en veertig centimeter en voor wat betreft bouwkwavel 35 met een maximale diepte van één meter en tachtig centimeter) tot op de kadastrale erfgrens wordt gerealiseerd, of, indien op het aangrenzende bouwkwavel een uitbouw als hiervoor bedoeld is gesticht, dat wordt ingebalkt en ingeankerd in de buitengevel van die uitbouw.
2. In/op de in het onderhavige bouwplan te realiseren woningen kan een photovoltaïsch systeem worden aangebracht, welk systeem onder meer zal bestaan uit zonnepanelen, een omvormer, de leidingen ertussen en montagematerialen.
- De zonnepanelen van het photovoltaïsch systeem kunnen op het dak van een betreffende woning worden aangelegd.
- Ter uitvoering van hetgeen partijen daaromtrent met elkaar zijn overeengekomen wordt de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid met betrekking tot de aanwezigheid van het tijdens de bouw als optiepakket aangeboden photovoltaïsch 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 photovoltaïsch 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 photovoltaïsche systeem.
  - b. plaatsing of vervanging van zonnepanelen  
bij plaatsing of vervanging van zonnepanelen dienen de te plaatsen of de vervangende panelen dezelfde afmeting en uitstraling (full black

panelen) te hebben als die welke tijdens de bouw als optiepakket werden aangeboden.

##BOUWKAVELS 1 T/M 3 EN 10 T/M 12

3. Op een strook grond gelegen aan de achterzijde van de bouwkavels 1 tot en met 3 en 10 tot en met 12 en daarvan deel uitmakende zal een (gerioleerd) voetpad worden aangelegd.

De ligging van het voetpad is aangegeven op vermelde juridische tekening. Ter uitvoering van hetgeen partijen met elkaar zijn overeengekomen wordt bij deze casu quo is in (een) eerdere akte(n) of zal bij (een) nog te verlijden akte(n) - om niet - als erfdiensbaarheid het recht van voetpad (worden) verleend en aangenomen, zulks over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels 1 tot en met 3 en 10 tot en met 12 (kadastraal bekend gemeente Monster, sectie K, nummers ## tot en met ##).

Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om daarover te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor), te komen van- en te gaan naar de openbare straat.

Het is niet toegestaan de tot pad bestemde strook grond geheel of gedeeltelijk te blokkeren door het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, dan wel de vrije doorgang te belemmeren.

De kosten van onderhoud, verbetering en eventuele vernieuwing van het pad komen voor rekening van de betreffende eigenaren van de heersende en lijdende erven, ieder voor een gelijk deel per woning.

##EINDE BOUWKAVELS 1 T/M 3 EN 10 T/M 12

##BOUWKAVELS 4 T/M 9

3. Op een strook grond gelegen aan de achterzijde van de bouwkavels 4 tot en met 9 en daarvan deel uitmakende zal een (gerioleerd) voetpad worden aangelegd.

De ligging van het voetpad is aangegeven op vermelde juridische tekening. Ter uitvoering van hetgeen partijen met elkaar zijn overeengekomen wordt bij deze casu quo is in (een) eerdere akte(n) of zal bij (een) nog te verlijden akte(n) - om niet - als erfdiensbaarheid het recht van voetpad (worden) verleend en aangenomen, zulks over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels 4 tot en met 9 (kadastraal bekend gemeente Monster, sectie K, nummers ## tot en met ##).

Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om daarover te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor), te komen van- en te gaan naar de openbare straat.

Het is niet toegestaan de tot pad bestemde strook grond geheel of gedeeltelijk te blokkeren door het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, dan wel de vrije doorgang te belemmeren.

De kosten van onderhoud, verbetering en eventuele vernieuwing van het pad komen voor rekening van de betreffende eigenaren van de heersende en lijdende erven, ieder voor een gelijk deel per woning.

##EINDE BOUWKAVELS 4 T/M 9

##BOUWKAVELS 13 T/M 19, 26, 27, 34, 36 T/M 44

##BOUWKAVELS 20 EN 21

3. Op een strook grond gelegen op de gemeenschappelijke grens aan de achterkant van de bouwkavels 20 en 21 en daarvan deel uitmakende zal een voetpad worden aangelegd.

De ligging van het voetpad is aangegeven op vermelde juridische tekening.

Ter uitvoering van hetgeen partijen met elkaar zijn overeengekomen wordt bij deze casu quo is in een eerdere akte - om niet - als erfdiensbaarheid het recht van voetpad verleend en aangenomen, zulks over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels 20 en 21 (kadastraal bekend gemeente Monster, sectie K, nummers ## en ##).

Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om daarover te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor), te komen van- en te gaan naar de openbare straat.

Het is niet toegestaan de tot pad bestemde strook grond geheel of gedeeltelijk te blokkeren door het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, dan wel de vrije doorgang te belemmeren.

De kosten van onderhoud, verbetering en eventuele vernieuwing van het pad komen voor rekening van de betreffende eigenaren van de heersende en lijdende erven, ieder voor een gelijk deel per woning.

##EINDE BOUWKAVELS 20 EN 21

##BOUWKAVELS 22 EN 23

3. Op een strook grond gelegen op de gemeenschappelijke grens aan de achterkant van de bouwkavels 22 en 23 en daarvan deel uitmakende zal een voetpad worden aangelegd.

De ligging van het voetpad is aangegeven op vermelde juridische tekening.

Ter uitvoering van hetgeen partijen met elkaar zijn overeengekomen wordt bij deze casu quo is in een eerdere akte - om niet - als erfdiensbaarheid het recht van voetpad verleend en aangenomen, zulks over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels 22 en 23 (kadastraal bekend gemeente Monster, sectie K, nummers ## en ##).

Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om daarover te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor), te komen van- en te gaan naar de openbare straat.

Het is niet toegestaan de tot pad bestemde strook grond geheel of gedeeltelijk te blokkeren door het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, dan wel de vrije doorgang te belemmeren.

De kosten van onderhoud, verbetering en eventuele vernieuwing van het pad komen voor rekening van de betreffende eigenaren van de heersende en lijdende erven, ieder voor een gelijk deel per woning.

##EINDE BOUWKAVELS 22 EN 23

##BOUWKAVELS 24 EN 25

3. Op een strook grond gelegen op de gemeenschappelijke grens aan de achterkant van de bouwkavels 24 en 25 en daarvan deel uitmakende zal een voetpad worden aangelegd.

De ligging van het voetpad is aangegeven op vermelde juridische tekening. Ter uitvoering van hetgeen partijen met elkaar zijn overeengekomen wordt bij deze casu quo is in een eerdere akte - om niet - als erfdiensbaarheid het recht van voetpad verleend en aangenomen, zulks over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels 24 en 25 (kadastraal bekend gemeente Monster, sectie K, nummers ## en ##).

Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om daarover te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor), te komen van- en te gaan naar de openbare straat.

Het is niet toegestaan de tot pad bestemde strook grond geheel of gedeeltelijk te blokkeren door het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, dan wel de vrije doorgang te belemmeren.

De kosten van onderhoud, verbetering en eventuele vernieuwing van het pad komen voor rekening van de betreffende eigenaren van de heersende en lijdende erven, ieder voor een gelijk deel per woning.

##EINDE BOUWKAVELS 24 EN 25

##BOUWKAVELS 28 EN 29

3. Op een strook grond gelegen op de gemeenschappelijke grens aan de achterkant van de bouwkavels 28 en 29 en daarvan deel uitmakende zal een voetpad worden aangelegd.

De ligging van het voetpad is aangegeven op vermelde juridische tekening. Ter uitvoering van hetgeen partijen met elkaar zijn overeengekomen wordt bij deze casu quo is in een eerdere akte - om niet - als erfdiensbaarheid het recht van voetpad verleend en aangenomen, zulks over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels 28 en 29 (kadastraal bekend gemeente Monster, sectie K, nummers ## en ##).

Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om daarover te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor), te komen van- en te gaan naar de openbare straat.

Het is niet toegestaan de tot pad bestemde strook grond geheel of gedeeltelijk te blokkeren door het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, dan wel de vrije doorgang te belemmeren.

De kosten van onderhoud, verbetering en eventuele vernieuwing van het pad komen voor rekening van de betreffende eigenaren van de heersende en lijdende erven, ieder voor een gelijk deel per woning.

##EINDE BOUWKAVELS 28 EN 29

##BOUWKAVELS 30 EN 31

3. Op een strook grond gelegen op de gemeenschappelijke grens aan de achterkant van de bouwkavels 30 en 31 en daarvan deel uitmakende zal een voetpad worden aangelegd.

De ligging van het voetpad is aangegeven op vermelde juridische tekening.



Ter uitvoering van hetgeen partijen met elkaar zijn overeengekomen wordt bij deze casu quo is in een eerdere akte - om niet - als erfdienstbaarheid het recht van voetpad verleend en aangenomen, zulks over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels 30 en 31 (kadastraal bekend gemeente Monster, sectie K, nummers ## en ##).

Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om daarover te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor), te komen van- en te gaan naar de openbare straat.

Het is niet toegestaan de tot pad bestemde strook grond geheel of gedeeltelijk te blokkeren door het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, dan wel de vrije doorgang te belemmeren.

De kosten van onderhoud, verbetering en eventuele vernieuwing van het pad komen voor rekening van de betreffende eigenaren van de heersende en lijdende erven, ieder voor een gelijk deel per woning.

##EINDE BOUWKAVELS 30 EN 31

##BOUWKAVELS 32 EN 33

3. Op een strook grond gelegen op de gemeenschappelijke grens aan de achterkant van de bouwkavels 32 en 33 en daarvan deel uitmakende zal een voetpad worden aangelegd.

De ligging van het voetpad is aangegeven op vermelde juridische tekening.

Ter uitvoering van hetgeen partijen met elkaar zijn overeengekomen wordt bij deze casu quo is in een eerdere akte - om niet - als erfdienstbaarheid het recht van voetpad verleend en aangenomen, zulks over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels 32 en 33 (kadastraal bekend gemeente Monster, sectie K, nummers ## en ##).

Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om daarover te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor), te komen van- en te gaan naar de openbare straat.

Het is niet toegestaan de tot pad bestemde strook grond geheel of gedeeltelijk te blokkeren door het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, dan wel de vrije doorgang te belemmeren.

De kosten van onderhoud, verbetering en eventuele vernieuwing van het pad komen voor rekening van de betreffende eigenaren van de heersende en lijdende erven, ieder voor een gelijk deel per woning.

##EINDE BOUWKAVELS 32 EN 33

N. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN.

##BOUWKAVELS 1 T/M 18

1. Zolang de gemeente Westland en/of verkoper rechthebbende(en) is/zijn van perceelsgedeelten, welke grenzen aan het verkochte, zal koper nimmer een beroep doen op het recht als bedoeld in de artikelen 46 en 49 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente Westland en/of verkoper niet verplicht is/zijn of kan/kunnen worden om mee te werken aan het plaatsen van - of bij te dragen in de kosten van - afpalingstekens en/of grensafscheidingen.

2. Koper is verplicht om te dulden dat leidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals riolering, gas-, warmtenet-, water- en elektriciteitsvoorziening, drainage en voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede palen, lantaarnpalen, overige (openbare) verlichting, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's en regelstations - om niet - op, in, door, aan of boven het verkochte en de daarop te realiseren opstallen worden aangebracht, gehouden, gerepareerd, vernieuwd of verwijderd op plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van Westland en/of de betreffende (nuts)instelling(en) dit nodig zullen achten. Koper is verplicht en verbindt zich al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht niet te wijzigen of te verwijderen.

Voorts is koper verplicht om personeel van de gemeente Westland of de desbetreffende (nuts)instelling(en) toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

3. De sub 1 en 2 vermelde verplichtingen worden bij dezen aan koper opgelegd en door koper aanvaard als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van verkoper respectievelijk de gemeente Westland respectievelijk de desbetreffende (nuts)instelling(en), voor wie verkoper verklaart dit beding te aanvaarden, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte met de daarop te realiseren opstallen zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik met betrekking tot het verkochte zal/zullen verkrijgen is/zijn eveneens aan vermelde verplichtingen gebonden.

##EINDE BOUWKAVELS 1 T/M 18

##BOUWKAVELS 19 T/M 34

1. Zolang de gemeente Westland en/of verkoper rechthebbende(en) is/zijn van perceelsgedeelten, welke grenzen aan het verkochte, zal koper nimmer een beroep doen op het recht als bedoeld in de artikelen 46 en 49 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente Westland en/of verkoper niet verplicht is/zijn of kan/kunnen worden om mee te werken aan het plaatsen van - of bij te dragen in de kosten van - afpalingstekens en/of grensafscheidingen.

2. Koper is verplicht om te dulden dat leidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals riolering, gas-, warmtenet-, water- en elektriciteitsvoorziening, drainage en voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede palen, lantaarnpalen, overige (openbare) verlichting, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's en regelstations - om niet - op, in, door, aan of boven het verkochte en de daarop te realiseren opstallen worden aangebracht, gehouden, gerepareerd, vernieuwd of verwijderd op plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van Westland en/of de betreffende (nuts)instelling(en) dit nodig

zullen achten. Koper is verplicht en verbindt zich al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht niet te wijzigen of te verwijderen.

Voorts is koper verplicht om personeel van de gemeente Westland of de desbetreffende (nuts)instelling(en) toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

3. Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Westland om (de toegang tot) de op het verkochte aan te leggen opstelplaatsen voor motorvoertuigen niet te verwijderen en daarop geen 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 op eigen terrein te parkeren.

4. De sub 1, 2 en 3 vermelde verplichtingen worden bij dezen aan koper opgelegd en door koper aanvaard als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van van verkoper respectievelijk de gemeente Westland respectievelijk de desbetreffende (nuts)instelling(en), voor wie verkoper verklaart dit beding te aanvaarden, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte met de daarop te realiseren opstallen zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik met betrekking tot het verkochte zal/zullen verkrijgen is/zijn eveneens aan vermelde verplichtingen gebonden.

##EINDE BOUWKAVELS 19 T/M 34

##BOUWKAVELS 35 EN 44

1. Zolang de gemeente Westland en/of verkoper rechthebbende(en) is/zijn van perceelsgedeelten, welke grenzen aan het verkochte, zal koper nimmer een beroep doen op het recht als bedoeld in de artikelen 46 en 49 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente Westland en/of verkoper niet verplicht is/zijn of kan/kunnen worden om mee te werken aan het plaatsen van - of bij te dragen in de kosten van - afpalingstekens en/of grensafscheidingen.

2. Koper is verplicht om te dulden dat leidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals riolering, gas-, warmtenet-, water- en elektriciteitsvoorziening, drainage en voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede palen, lantaarnpalen, overige (openbare) verlichting, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's en regelstations - om niet - op, in, door, aan of boven het verkochte en de daarop te realiseren opstallen worden aangebracht, gehouden, gerepareerd, vernieuwd of verwijderd op plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van Westland en/of de betreffende (nuts)instelling(en) dit nodig zullen achten. Koper is verplicht en verbindt zich al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht niet te wijzigen of te verwijderen.

Voorts is koper verplicht om personeel van de gemeente Westland of de desbetreffende (nuts)instelling(en) toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

3. Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Westland om (de toegang tot) de op het verkochte aan te leggen opstelplaats voor een motorvoertuig niet te verwijderen en daarop geen voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als opstelplaats voor een motorvoertuig kan worden gebruikt. Ook zal koper de opstelplaats niet door middel van een afscheiding zodanig afsluiten dat deze vanaf de openbare weg niet meer met een motorvoertuig bereikbaar is. Overigens is koper verplicht op eigen terrein te parkeren.
4. Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Westland om in en/of boven het aan het verkochte grenzende water, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Westland geen bouwwerken, waaronder begrepen een aanlegsteiger, vissteiger of terras/vlonder aan te brengen of te doen aanbrengen.  
Koper verplicht zich voorts de waterloop niet te belemmeren en medewerkers van de gemeente Westland of van de door deze ingeschakelde bedrijven, niet te belemmeren in het plegen van onderhoud aan het water, waartoe in het voorkomende geval bedoelde medewerkers het verkochte mogen betreden.
5. Ten slotte zijn koper en zijn eventuele rechtsopvolger(s) gebonden aan de voorwaarden en verplichtingen welke voortvloeien uit de Keur Delfland en de Legger Wateren van het Hoogheemraadschap van Delfland, gevestigd te Delft.
6. De sub 1 tot en met 4 vermelde verplichtingen worden bij dezen aan koper opgelegd en door koper aanvaard als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van verkoper respectievelijk de gemeente Westland respectievelijk de desbetreffende (nuts)instelling(en), voor wie verkoper verklaart dit beding te aanvaarden, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte met de daarop te realiseren opstallen zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.  
Degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik met betrekking tot het verkochte zal/zullen verkrijgen is/zijn eveneens aan vermelde verplichtingen gebonden.

##EINDE BOUWKAVELS 35 EN 44

##BOUWKAVELS 36 T/M 43

1. Zolang de gemeente Westland en/of verkoper rechthebbende(en) is/zijn van perceelsgedeelten, welke grenzen aan het verkochte, zal koper nimmer een beroep doen op het recht als bedoeld in de artikelen 46 en 49 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de gemeente Westland en/of verkoper niet verplicht is/zijn of kan/kunnen worden om mee te werken aan het plaatsen van - of bij te dragen in de kosten van - afpalingstekens en/of grensafscheidingen.

2. Koper is verplicht om te dulden dat leidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals riolering, gas-, warmtenet-, water- en elektriciteitsvoorziening, drainage en voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede palen, lantaarnpalen, overige (openbare) verlichting, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's en regelstations - om niet - op, in, door, aan of boven het verkochte en de daarop te realiseren opstallen worden aangebracht, gehouden, gerepareerd, vernieuwd of verwijderd op plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van Westland en/of de betreffende (nuts)instelling(en) dit nodig zullen achten. Koper is verplicht en verbindt zich al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht niet te wijzigen of te verwijderen.  
Voorts is koper verplicht om personeel van de gemeente Westland of de desbetreffende (nuts)instelling(en) toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.
3. Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Westland om (de toegang tot) de op het verkochte aan te leggen opstelplaatsen voor motorvoertuigen niet te verwijderen en daarop geen 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 op eigen terrein te parkeren.
4. Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Westland om in en/of boven het aan het verkochte grenzende water, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Westland geen bouwwerken, waaronder begrepen een aanlegsteiger, vissteiger of terras/vlonder aan te brengen of te doen aanbrengen.  
Koper verplicht zich voorts de waterloop niet te belemmeren en medewerkers van de gemeente Westland of van de door deze ingeschakelde bedrijven, niet te belemmeren in het plegen van onderhoud aan het water, waartoe in het voorkomende geval bedoelde medewerkers het verkochte mogen betreden.
5. Ten slotte zijn koper en zijn eventuele rechtsopvolger(s) gebonden aan de voorwaarden en verplichtingen welke voortvloeien uit de Keur Delfland en de Legger Wateren van het Hoogheemraadschap van Delfland, gevestigd te Delft.
6. De sub 1 tot en met 4 vermelde verplichtingen worden bij dezen aan koper opgelegd en door koper aanvaard als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van verkoper respectievelijk de gemeente Westland respectievelijk de desbetreffende (nuts)instelling(en), voor wie verkoper verklaart dit beding te aanvaarden, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte met de daarop te realiseren opstallen zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degene(n) die van de rechthebbende een recht tot gebruik met betrekking tot het verkochte zal/zullen verkrijgen is/zijn eveneens aan vermelde verplichtingen gebonden.

##EINDE BOUWKAVELS 36 T/M 43

##ALTIJD OPNEMEN

O. VERPLICHTINGEN TOT HANDHAVING

##BOUWKAVELS 1 T/M 6

Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Westland om de/het tijdens de bouw eventueel op/in het verkochte aan te brengen groenvoorziening/haag, schutting/hekwerk (eventueel voorzien van begroeiing en/of poort) en/of drainageleiding(en) (eventueel voorzien van inspectie- en/of doorspoelputten), in goede staat te handhaven, een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de gemeente Westland.

##EINDE BOUWKAVELS 1 T/M 6

##BOUWKAVELS 7 T/M 34

Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Westland om de/het tijdens de bouw eventueel op/in het verkochte aan te brengen groenvoorziening/haag, schutting/hekwerk (eventueel voorzien van begroeiing en/of poort), Delftse stoep en/of drainageleiding(en) (eventueel voorzien van inspectie- en/of doorspoelputten), in goede staat te handhaven, een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de gemeente Westland.

##EINDE BOUWKAVELS 7 T/M 34

##BOUWKAVELS 35 T/M 44

Koper verplicht zich ten opzichte van de gemeente Westland om de/het tijdens de bouw eventueel op/in het verkochte aan te brengen groenvoorziening/haag, schutting/hekwerk (eventueel voorzien van begroeiing), beschoeiing, trap, vlonder, plantenbakken en/of drainageleiding(en) (eventueel voorzien van inspectie- en/of doorspoelputten), in goede staat te handhaven, een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de gemeente Westland.

##EINDE BOUWKAVELS 35 T/M 44

##ALTIJD OPNEMEN

P. KETTINGBEDING.

Bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, moet het hiervoor onder O bepaalde, alsmede het onderhavige kettingbeding aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Westland worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte door koper of iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen,

aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete groot vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00), ten behoeve van de gemeente Westland, onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Westland om de eventueel meer geleden schade te vorderen. De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.

**Q. BEDINGEN TEN BEHOEVE VAN DERDEN.**

De hiervoor onder O en P opgenomen bepalingen worden bij deze door verkoper uitdrukkelijk aan koper opgelegd en door koper aanvaard, terwijl de hieruit voor derden voortvloeiende rechten bij deze door verkoper voor en namens die derden worden aangenomen.

**R. VOLMACHT TOT ROYEMENT / VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN OVERIGE BEPERKTE RECHTEN / RECTIFICATIE.**

1. Partijen geven bij deze onherroepelijk volmacht - met de macht van substitutie - aan ieder van de medewerkers van Westland Partners Notarissen, voornoemd, om:
  - a. medewerking te verlenen aan het doorhalen van eventuele hypothecaire inschrijving(en) op het verkochte ten laste van verkoper of eventueel haar rechtsvoorganger(s), en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de bewaarder van de openbare registers volmacht te verlenen de doorhaling te bewerkstelligen;
  - b. medewerking te verlenen aan het zo nodig, tot uiterlijk één jaar na de oplevering van de op het verkochte te bouwen woning, vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, ten behoeve van de (nuts)instellingen die daar om verzoeken voor onder andere de aanleg en instandhouding van werken in de meest algemene zin van het woord, waaronder dus begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, gas, warmtenet en elektriciteit, in, op of boven – een gedeelte van – het verkochte, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met de betreffende (nuts)instellingen zijn of worden overeengekomen.
2. De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig zal oordelen.

De gevolmachtigde is bevoegd van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen.
3. Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper medewerking te verlenen aan de aanvraag voor het verkrijgen van de (eventueel) benodigde toestemming van de eventueel toekomstige hypotheekhouder(s) van het verkochte voor de hiervoor in lid 1 sub b vermelde rechtshandelingen.
4. Ingeval van vervreemding van het verkochte voor of binnen één (1) jaar na

de oplevering van de daarop te realiseren woning, zal koper:

- a. aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte de verplichting opleggen een gelijke volmacht als hiervoor in lid 1 sub b vermeld te verlenen aan ieder van de medewerkers van Westland Partners Notarissen, voornoemd, alsmede de verplichting opleggen medewerking te verlenen aan de aanvraag voor een gelijke toestemming als hiervoor in lid 3 bedoeld;
  - b. het hiervoor in lid 1, 2 en 3 bepaalde bij wijze van kettingbeding opleggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte en ten behoeve van verkoper bedingen, aannemen en woordelijk in de betreffende akte opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van verkoper.
5. Indien na ondertekening van deze akte mocht blijken, dat de kadastrale omschrijving van de in deze akte vermelde percelen niet juist of niet volledig is, dienen deze akte en eventuele akten waarbij hypotheek op het verkochte is verleend bij notariële akte(n) gerectificeerd te worden.
- Partijen geven bij deze voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van Westland Partners Notarissen, voornoemd, om voor en namens hen te verschijnen bij de akte(n) van rectificatie als hiervoor bedoeld en deze namens partijen te ondertekenen.

#### S. GELDIGHEID KOOPOVEREENKOMST.

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

#### T. ONTBINDENDE VOORWAARDEN.

1. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in eventuele nadere overeenkomsten die daarop en op de onderhavige levering betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Geen van partijen kan zich ter zake van de koopovereenkomst en de onderhavige levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van koper om de koopovereenkomst binnen zeven dagen na terhandstelling van een afschrift daarvan te ontbinden.
2. Voor zover er (een) ontbindende voorwaarde(n) is/zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de onderhavige levering betrekking hebben, welke thans nog niet is/zijn uitgewerkt, doen partijen uitdrukkelijk afstand van het recht die ontbindende voorwaarde(n) in te roepen.

#### U. FISCALE VERKLARING.

Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd op grond van artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968, aangezien het hier een levering betreft door verkoper als ondernemer van een bouwterrein, dat niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.



Koper verklaart dat aan de voorwaarden voor de toekenning van de vrijstelling van artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is voldaan en bij deze op die vrijstelling een beroep te doen.

De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt derhalve nihil.

V. VOLMACHT.

Van voormelde schriftelijke volmacht aan de verschenen persoon sub 1 blijkt uit een onderhandse akte, die is gehecht aan een akte van levering op ## verleden voor ##.

W. WOONPLAATSKEUZE.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris.

X. SLOTVERKLARINGEN.

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