

ARH\##  
dossier ## (2022.2697)  
versie 5 oktober 2022

### LEVERING

Vandaag, ##, 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 een en twintig grondgebonden woningen met toebehoren laten ontwikkelen op percelen bouwgrond, gelegen in het bestemmingsplangebied De Kreken fase ##, bouwvelden 3 en 4, plaatselijk bekend ## te Poeldijk, gemeente Westland, kadastraal bekend gemeente Monster, sectie K, nummers ##8247, ##8252, ##8279, ##8248, ##8286 en ##8257, welk perceel met nummer 8248 thans belast is met een drietal zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht en een opstalrecht ten behoeve van Dunea N.V., van welke rechten zo mogelijk afstand zal worden gedaan en aan al welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend, 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 vijf november tweeduizend eenentwintig in deel 82528 nummer 94 van een afschrift van een akte van levering op vier november tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. A. Verrijp, notaris te Westland. 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. Mede in verband met een akte van rectificatie op tweeëntwintig december tweeduizend eenentwintig verleden voor genoemde notaris mr. A. Verrijp, van welke

akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register op drieëntwintig december tweeduizend eenentwintig in deel 83262 nummer 32.

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:

##BOUWKAVELS MET ÉÉN PERCEEL

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 bouwkvavel 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**".

##EINDE BOUWKAVELS MET ÉÉN PERCEEL

##BOUWKAVELS MET TWEE OF MEER PERCELEN

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**, nummers **##** en **##**, samen ongeveer groot ## are en ## centiare, aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend,

welk perceel bouwgrond schetsmatig met bouwkvavel nummer ## is aangegeven op de juridische tekening, waarvan een niet voor inschrijving in de openbare registers bestemde kopie aan deze akte wordt gehecht,

hierna samen ook te noemen: "**het verkochte**".

##EINDE BOUWKAVELS MET TWEE OF MEER PERCELEN

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 <H> ##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 Westport Notarissen N.V.

##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 Ouwehand Bouw Gorinchem B.V., statutair gevestigd te Gorinchem, kantoorhoudende te 4206 CK Gorinchem, Papland 19, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 23012244, hierna ook te noemen: "**de aannemer**", 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 erfdienstbaarheden; 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 de aannemer.
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 en een e-mailbericht van de gemeente Westland, 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, de Huisvestingswet 2014 en de Wet geluidhinder.

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

##BOUWKAVELS UIT PERCELEN 8247 (BOUWKAVELS 16 T/M 21)

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, 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 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.

##EINDE BOUWKAVELS UIT PERCEEL 8247 (BOUWKAVELS 16 T/M 21)

##BOUWKAVELS UIT PERCELEN 8257, 8286, 8279, 8248 EN 8252 (BOUWKAVELS 1 T/M 15)

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of overige beperkingen wordt verwezen naar de hiervoor onder "voorafgaande verkrijging" vermelde akte van levering, waarin het navolgende onder meer woordelijk is vermeld:

"Milieu

Artikel 9

*In de koopovereenkomst is met betrekking tot de bodemgesteldheid van het verkochte bepaald:*

*"BODEMGESTELDHEID*

Artikel 5

- 1. Verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater niets anders bekend is dan het bodemrapport, opgemaakt door BME Ingenieurs B.V. op een april negentienhonderd negenennegentig met kenmerk 59.305.005 en de in dat rapport gemelde rapportage opgemaakt door Wareco met kenmerk R1902/004/av de dato zesentwintig februari negentienhonderd negenennegentig.  
Koper verklaart gemelde rapporten te hebben ontvangen.*
- 2. Verkoper garandeert aan koper dat het verkochte uit milieukundig oogpunt naar de huidige maatstaven geschikt is voor het beoogde en toegestane gebruik door koper.*

3. Mocht blijken dat de grond en/of het grondwater is verontreinigd met andere dan de in gemeld rapport vermelde stoffen of dat de grond en/of het grondwater meer is verontreinigd dan vermeld in gemeld rapport, dan zal dat nimmer aanleiding zijn tot ontbinding van deze overeenkomst, tot betaling van enige schadevergoeding of tot enigerlei verrekening, tenzij deze verontreiniging in strijd zou zijn met de in lid 2 van dit artikel gemelde garantie.
4. Elke eventuele aansprakelijkheid van verkoper op grond van de in lid 2 van dit artikel afgegeven garantie vervalt twee jaar na de juridische levering van het verkochte.

Koper zal verkoper daarna nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding in welke vorm ook, indien mocht blijken dat de tot het verkochte behorende grond en/of het grondwater is verontreinigd.

Deze verplichting zal in de akte van levering door verkoper aan koper worden opgelegd, en door koper worden aangenomen, als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor deze verplichting ook overgaat op latere verkrijgers van de eigendom van het verkochte."

#### **Vestiging kwalitatieve verplichting**

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt de in artikel 4, tweede zin, van het citaat opgenomen verplichting bij deze door verkoper aan koper opgelegd, en door koper aangenomen, als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, waardoor deze verplichting ook overgaat op latere verkrijgers en gebruikers van de eigendom van het verkochte.

#### Vermelding bijzondere rechten en/of verplichtingen en erfdienstbaarheden

##### Artikel 10

Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en erfdienstbaarheden betreffende het verkochte wordt verwezen naar de in artikel 2 gemelde aankomsttitel, waarin onder meer is vermeld (en waarbij onder Verkoper moet worden verstaan: The Greenery International B.V. en onder Koper de verkoper bij deze akte):

#### "Bodemgesteldheid, tank(s), asbest/milieuvergunning

##### Artikel 11

1. Verkoper heeft voor zijn rekening opdracht gegeven aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Wareco Amsterdam B.V. tot het instellen van een verkennend bodemonderzoek met betrekking tot het Verkochte. Wareco Amsterdam B.V., voornoemd, heeft de resultaten van vorenbedoeld onderzoek vastgelegd in haar rapporten de dato 19 januari 1999 met kenmerk R1101\004kt en de dato 15 februari 1999 met kenmerk

R1901\005kt. Een kopie van laatstbedoelde rapporten wordt aan deze overeenkomst gehecht (Bijlage 14a).

Bovendien heeft Verkoper voor zijn rekening opdracht gegeven aan Wareco Amsterdam B.V., voornoemd, tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek. Van laatstbedoeld aanvullend onderzoek zijn de resultaten vastgelegd in een rapport de dato 26 februari 1999 met kenmerk R1902\004Av, van welke rapport een kopie aan deze overeenkomst wordt gehecht (Bijlage 14b).

2. Uit de in het eerste lid bedoelde rapporten blijkt niet dat het Verkochte zodanig is verontreinigd dat op basis van de huidige regelgeving aanleiding is tot urgente sanering van (delen van) het Verkochte. Vorenbedoelde rapporten zijn, zowel voor wat betreft de gehanteerde onderzoeksmethoden, als voor wat betreft de waardering van de resultaten van de onderzoeken, beoordeeld door de adviseur van Koper, BME, en accoord bevonden.  
Koper aanvaardt uitdrukkelijk de inhoud en de conclusies van de in het eerste lid van dit artikel genoemde rapporten.
3. Het risico dat na de ondertekening van de notariële akte van levering van het Verkochte blijkt dat het Verkochte verontreiniging bevat, welke verontreiniging al dan niet ten gevolge van veranderde inzichten omtrent multifunctionaliteit van de bodem en milieuverontreiniging, is aan de merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming, alsmede het risico dat het Verkochte verontreiniging bevat, welke verontreiniging, gezien het in het vijfde lid van artikel 5 van deze overeenkomst genoemde gebruik en al dan niet mede ten gevolge van veranderde inzichten omtrent een multifunctionele bodem en omtrent milieuverontreiniging redelijkerwijs niet aanvaardbaar is, wordt gedragen door en komt voor rekening van Koper onder volledige vrijwaring van Verkoper.
4. Verkoper kan door Koper niet wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad worden aangesproken tot sanering of vervanging of het nemen van maatregelen ten aanzien van het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade.
5. Koper kan deze overeenkomst niet ontbinden of wegens dwaling vernietigen of doen wijzigen, indien blijkt van enige verontreiniging van het Verkochte, waaronder uitdrukkelijk begrepen thans onbekende verontreiniging en/of veranderde inzichten omtrent milieu-verontreiniging en omtrent een multifunctionele bodem.
6. Koper vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken van derden uit hoofde van door deze derden geleden, of voor rekening van deze derden komende,

milieuschade, daaronder uitdrukkelijk begrepen (kosten gemaakt ter sanering van) bodem-, en grondwaterverontreiniging en milieuverontreiniging.

7. Het bepaalde in de leden 3, 4, 5 en 6 van dit artikel zal ten behoeve van Verkoper en ten laste van Koper in de akte van levering als kettingbeding dan wel als kwalitatieve verplichting bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek in de akte van levering worden bedongen.
8. Koper verklaart enzovoorts.

(enzovoorts)

F. Vestiging erfdiensbaarheden en kwalitatieve verplichtingen. Ketting-boetebedingen.

In verband met en ter uitvoering van het hiervoor overeengekomen, verklaren partijen als volgt.

A. Kwalitatieve verplichting

(enzovoorts)

B. Ketting-boetebeding

Koper is verplicht en verbindt zich jegens Verkoper, die zulks aanvaardt, de in de leden 3, 4, 5 en 6 van artikel 11 van de Koopovereenkomst omschreven verplichtingen van Koper jegens Verkoper bij eigendomsoverdracht van het Verkochte of een gedeelte van het Verkochte, alsmede bij de verlening en/of vestiging van een al dan niet goederenrechtelijk gebruiksrecht ten laste van het Verkochte of een gedeelte daarvan aan zijn rechtsopvolger(s), de goederenrechtelijk gerechtigde(n), en/of de niet-goederenrechtelijke gebruiker(s) ten behoeve van Verkoper op te leggen, die verplichtingen ten behoeve van Verkoper aan te nemen en om, in verband daarmee, in de akte van levering van de eigendom, verlening en/of vestiging van het al dan niet goederenrechtelijke gebruiksrecht, het in de leden 3, 4, 5 en 6 van artikel 11 van de Koopovereenkomst bepaalde woordelijk op te nemen, met dien verstande dat de naam van Koper in vorenbedoelde akten mag worden vervangen door de naam van de rechtsopvolger(s) respectievelijk gebruiker(s) van Koper, een en ander op verbeurte van een direct opeisbare boete groot vijf miljoen gulden (NLG 5.000.000,00) ten behoeve van Verkoper, onverlet het recht van Verkoper om de eventueel meer geleden schade van de rechtsopvolger(s) respectievelijk gebruiker(s) van Koper te vorderen.

Degenen die gehouden zijn de uit genoemde leden voortvloeiende verplichtingen na te komen, zullen in verzuim zijn vanwege het enkele feit van de overtreding of toerekenbare tekortkoming zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de eventueel meer door Verkoper geleden schade terstond kunnen worden gevorderd."



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 rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen. Verkoper verklaart dat de overige in deze akte vermelde erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere beperkingen veelal door vermenging teniet zijn gegaan, door afstanddoening zijn geëindigd, of de uitoefening daarvan niet meer mogelijk is 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 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.

##EINDE BOUWKAVELS UIT PERCELEN 8257, 8286, 8279, 8248 EN 8252 (BOUWKAVELS 1 T/M 15)

#### M. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN.

##### 1. Bouwerfdienstbaarheden

Ter uitvoering van hetgeen partijen bij de koopovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen, worden bij deze, casu quo zijn in eerdere akten, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten laste en ten behoeve van de overige tot het bouwplan behorende bouwkavels waaronder mede begrepen (kunnen zijn) de aangrenzende percelen kadastraal bekend gemeente Monster, sectie K, nummers 8278 en 8285, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend, de navolgende erfdienstbaarheden verleend en aangenomen, te weten:

- a. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en in het voorkomende geval de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de

openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van motorvoertuigen en/of als siertuin en het verbod hierin opstellen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het bouwplan op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;

- c. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;
- d. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burencrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, alsmede de aanwezigheid van het tijdens de bouw aangeboden photovoltaïsch systeem, een en ander onder de volgende bepalingen:
  1. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
  2. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
  3. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
  4. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;

5. deze erfdiensbaaheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief ruwbouwopties); voor deze bouwwerken blijft het burennrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;
- e. de erfdiensbaaheid tot legalisering van later uitgevoerde ruwbouwopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de ruwbouwopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de ruwbouwopties die door de aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden, met dien verstande dat indien na de eerste oplevering op een heersend erf een uitbouw wordt gerealiseerd, deze uitbouw (slechts) tot op de kadastrale erfgrens mag worden gerealiseerd (in het voorkomende geval vervangt de uitbouw alsdan de erfafscheiding); indien van toepassing mag worden ingebalkt en ingeankerd in de buitengevel van de op de aangrenzende bouwkavel gerealiseerde woning;
  2. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
  3. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);
- f. de erfdiensbaaheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand via de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen; en
- g. de erfdiensbaaheid van kabels en leidingen, inhoudende de verplichting te dulden dat op de voor de rechthebbenden van het dienend erf minst bezwarende wijze voor respectievelijk water-, warmtenet- en elektriciteitsvoorziening, riolering, telecommunicatie en centrale antenne-inrichting de daarvoor nodige kabels en dienstleidingen in of boven de grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.
2. Photovoltaïsch systeem

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

De zonnepanelen van het photovoltaïsch systeem zullen 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 aangeboden photovoltaïsch systeem bij deze nader uitgewerkt met de navolgende bepalingen:

- 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.

N. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN / KETTINGBEDING.

1. Bij deze wordt ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting opgelegd om, zolang de gemeente Westland en/of verkoper rechthebbende(en) is/zijn van perceelsgedeelten welke grenzen aan het verkochte, nimmer een beroep te doen op het recht als bedoeld in de artikelen 46 en 49 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zodat de schuldeiser niet verplicht is of kan worden om mee te werken aan het plaatsen van - of bij te dragen in de kosten van - afpalingstekens en/of grensafscheidingen.
2. Bij deze wordt ten behoeve van de gemeente Westland en de (nuts)instelling(en), als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting opgelegd 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 opstellen 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. De schuldenaar is verplicht en verbindt zich al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht niet te wijzigen of te verwijderen.

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

3. Bij deze wordt ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting opgelegd:
  - 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 de schuldenaar de opstelplaatsen niet door middel van een afscheiding zodanig afsluiten dat deze vanaf de openbare weg niet meer met een motorvoertuig bereikbaar zijn; en
  - om op eigen terrein te parkeren,zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming - na ingebrekestelling vanaf de achtste dag - van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) verhoogd met eenduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag waarin de schuldenaar - na ingebrekestelling vanaf de achtste dag - in gebreke blijft ten behoeve van de gemeente Westland, onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Westland om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Deze boete is dadelijk opeisbaar na verloop van de in de ingebrekestelling vermelde termijn en niet voor verrekening vatbaar.

##BOUWKAVELS 1 T/M 12

4. Bij deze wordt ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting opgelegd om het/de eventueel tijdens de bouw ten behoeve van en/of op/in het verkochte aan te leggen groenvoorziening/haag, hekwerk (eventueel voorzien van begroeiing), (verhoogde) beschoeiing(en) eventueel met hekwerk, vlonder (met een maximale diepte boven het water van één meter vijftig centimeter en een

maximale breedte van vier meter), trap, talud aan de achterzijde 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 - na ingebrekestelling vanaf de achtste dag - van vijftientig duizend euro (€ 25.000,00) verhoogd met eenduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag waarin de schuldenaar - na ingebrekestelling vanaf de achtste dag - in gebreke blijft ten behoeve van de gemeente Westland, onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Westland om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Deze boete is dadelijk opeisbaar na verloop van de in de ingebrekestelling vermelde termijn en niet voor verrekening vatbaar.

##EINDE BOUWKAVELS 1 T/M 12

##BOUWKAVELS 13 T/M 21

4. Bij deze wordt ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting opgelegd om het/de eventueel tijdens de bouw ten behoeve van en/of op/in het verkochte aan te leggen groenvoorziening/haag, hekwerk (eventueel voorzien van begroeiing), (verhoogde) beschoeiing(en), vlonder (met een maximale diepte boven het water van één meter vijftig centimeter en een maximale breedte van vier meter) 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. Voorts verplicht de schuldenaar zich ten opzichte van de gemeente Westland om de tijdens de bouw op het verkochte aan te brengen stroken grond aan weerszijden van de vlonder (vlakke zones) op gelijke hoogte als de beschoeiing te houden en 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 - na ingebrekestelling vanaf de achtste dag - van vijftientig duizend euro (€ 25.000,00) verhoogd met eenduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag waarin de schuldenaar - na ingebrekestelling vanaf de achtste dag - in gebreke blijft ten behoeve van de gemeente Westland, onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Westland om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Deze boete is dadelijk opeisbaar na verloop van de in de ingebrekestelling vermelde termijn en niet voor verrekening vatbaar.

##EINDE BOUWKAVELS 13 T/M 21

5. Bij deze wordt ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", het verbod opgelegd om in en/of boven het aan het verkochte grenzende water, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Westland, bouwwerken, waaronder begrepen een aanlegsteiger, vissteiger of terras/vlonder aan te brengen of te doen aanbrengen. De schuldenaar 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.  
Ten slotte is de schuldenaar gebonden aan de voorwaarden en verplichtingen welke voortvloeien uit de Keur Delfland en de Legger Wateren van het Hoogheemraadschap van Delfland, gevestigd te Delft, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming - na ingebrekestelling vanaf de achtste dag - van vijftientig duizend euro (€ 25.000,00) verhoogd met eenduizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag waarin de schuldenaar - na ingebrekestelling vanaf de achtste dag - in gebreke blijft ten behoeve van de gemeente Westland, onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Westland om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Deze boete is dadelijk opeisbaar na verloop van de in de ingebrekestelling vermelde termijn en niet voor verrekening vatbaar.
6. De hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen worden bij deze voor zover mogelijk opgelegd als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van koper en degenen die een recht tot gebruik van het verkochte mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen/verbodsbepalingen gebonden.
7. Voor zover de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatief (derden)beding, moeten deze verplichtingen/verbodsbepalingen, alsmede het onderhavige kettingsbeding, bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Westland, respectievelijk de (nuts)instelling(en), 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, respectievelijk de (nuts)instelling(en), onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Westland, respectievelijk de (nuts)instelling(en), 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.

8. De hiervoor in dit artikel 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.

O. 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 Westport Notarissen N.V. 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 Westport Notarissen N.V. 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 Westport Notarissen N.V. om voor en namens hen te verschijnen bij de akte(n) van rectificatie als hiervoor bedoeld en deze namens partijen te ondertekenen.

P. 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.

Q. 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.

R. 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.

S. 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 ##.

T. WOONPLAATSKEUZE.

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

U. 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