

HJH/202512157.02  
versie d.d. : 31 augustus 2026

**AKTE VAN LEVERING**

*Lange Vaart te Bleiswijk, bouwnummer ##*

*NB 1: wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop- en/of 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;*

*NB 2: ingeval van tegenstrijdigheid, interpretatieverschillen en/of andersoortige afwijkingen prevaleert de tekst opgenomen in de uiteindelijk te passeren akte(n).*

Vandaag, ##, verschijnen voor mij, mr. ##, notaris te Rotterdam:

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
**BPD Ontwikkeling B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, mede kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158,  
hierna ook te noemen: **Verkoper**;
2. ##  
hierna ook te noemen: **Koper**.

Partijen verklaren:

**A. CONSIDERANS**

1. Verkoper heeft het bouwplan "Lange Vaart" gelegen te Bleiswijk, gemeente Lansingerland, ontwikkeld, onder meer bestaande uit vierenvijftig grondgebonden woningen met toebehoren, kadastraal bekend als gemeente Bleiswijk, sectie B, nummers ## tot en met ##, en sectie C, nummers ## tot en met ##, aan al welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en -oppervlakten zijn toegekend, hierna te noemen: **het Bouwplan**. Het Bouwplan is weergegeven op de situatietekening met het kenmerk JT-S-01 de dato zestien juli tweeduizend zesentwintig, hierna te noemen: **de Situatietekening**, welke is gehecht aan de eerste akte van levering van het Bouwplan, op ## verleden in het protocol van notaris mr. ##, van welke akte een afschrift is opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster in deel ##,

nummer ##, hierna te noemen: **de Eerste Akte**.

2. Verkoper en Koper hebben met elkaar een koopovereenkomst, hierna te noemen: **de Koopovereenkomst**, gesloten met betrekking tot de (ver)koop van:

## bouwnummers 1 -15

een perceel bouwgrond (bouwkavel nummer ##) met de daarop eventueel reeds aanwezige opstallen, plaatselijk bekend ## ## te Bleiswijk, gemeente Lansingerland, kadastraal bekend gemeente **Bleiswijk**, sectie **C**, nummer ##, ongeveer groot ## vierkante meter (m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte zijn toegekend, welk perceel bouwgrond schetsmatig is aangegeven op de Situatietekening, welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Lansingerland,

##bouwnummer 16

twee percelen bouwgrond (bouwkavel nummer 16) met de daarop eventueel reeds aanwezige opstallen, plaatselijk bekend ## ## te Bleiswijk, gemeente Lansingerland, kadastraal bekend gemeente **Bleiswijk**, sectie **B**, nummer ##, en sectie **C** nummer ##, tezamen ongeveer groot ## vierkante meter (##m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte zijn toegekend, welk perceel bouwgrond schetsmatig is aangegeven op de Situatietekening, welk perceel ## is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de gemeente Lansingerland,

##bouwnummers 17 -54

een perceel bouwgrond (bouwkavel nummer ##) met de daarop eventueel reeds aanwezige opstallen, plaatselijk bekend ## ## te Bleiswijk, gemeente Lansingerland, kadastraal bekend gemeente **Bleiswijk**, sectie **B**, nummer ##, ongeveer groot ## vierkante meter (m<sup>2</sup>), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte zijn toegekend, welk perceel bouwgrond schetsmatig is aangegeven op de Situatietekening,

hierna te noemen: het **Verkochte**.

3. Koper heeft in samenhang met de Koopovereenkomst een aannemingsovereenkomst, hierna te noemen: **de Aannemingsovereenkomst**, gesloten met Ledro Bouw & Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Bleiswijk, kantoorhoudende te 2665 JC

Bleiswijk, gemeente Lansingerland, Edisonlaan 16, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29021591, hierna te noemen: **de Aannemer**.

In de Aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat de Koper de Aannemer opdracht heeft gegeven om namens Koper een woning met bijbehoren te realiseren, welke opdracht de Aannemer heeft aanvaard.

4. Van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst blijkt uit twee (2) onderhandse akten die berusten ten kantore van Westvaer B.V., hierna te noemen: **de Notaris**.
5. Partijen wensen door middel van deze akte uitvoering te geven aan de Koopovereenkomst.
6. Verkoper verklaart dat de omgevingsvergunning voor het Bouwplan is verleend en formele rechtskracht heeft verkregen.

## **B. INFORMATIE VERKOCHTE**

### **Artikel 1. Voorafgaande verkrijging**

Verkoper heeft het Verkochte verkregen:

- deels door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster in deel 50634, nummer 168, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopsom, op twaalf september tweeduizend zes verleden in het protocol van notaris E.H. Jansen;
- deels door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster in deel 93618 nummer 183, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopsom, op negen april tweeduizend zesentwintig verleden in het protocol van notaris mr. H.J. Huijzer;
- deels door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster in deel 93705 nummer 60, van een afschrift van een akte van levering, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopsom, op eenentwintig april tweeduizend zesentwintig verleden in het protocol van notaris mr. H.J. Huijzer.

### **Artikel 2. Publiekrechtelijke beperkingen**

Blijkens de Dienst voor het kadaster en de openbare registers rusten op het Verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen.

## **C. LEVERING**

### **Artikel 1. Levering**

Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande levert Verkoper aan Koper, die hierbij aanvaardt: het Verkochte.

### **Artikel 2. Koopprijs en kwijting**

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van **[koopsom]**, inclusief omzetbelasting, hierna te noemen: **de Koopprijs**.

- De door Koper ingevolge de Aannemingsovereenkomst verschuldigde aanneemsom blijkt uit de Aannemingsovereenkomst.
2. Koper heeft vóór het ondertekenen van de onderhavige akte gestort op één van de kwaliteitsrekeningen van de Notaris.
    - a. de Koopprijs, en
    - b. de overige blijkens de door de Notaris opgestelde nota van afrekening door Koper verschuldigde bedragen.
  3. De betaling van de nog te vervallen termijnen van de Aannemingsovereenkomst en de betaling of verrekening van het eventuele meer- en minderwerk zal geschieden naar mate de bouw vordert, conform het termijnschema zoals opgenomen in de Aannemingsovereenkomst.
  4. Verkoper is akkoord met de door de Notaris ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door de Notaris ten behoeve van Koper opgestelde nota van afrekening.
  5. Verkoper verleent hierbij kwijting aan Koper voor de betaling van de Koopprijs en de overige blijkens de door de Notaris opgestelde nota van afrekening door Koper aan Verkoper verschuldigde bedragen.

### **Artikel 3. Kosten**

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

### **Artikel 4. Overige bepalingen**

#### 4.1 Juridische leveringsverplichting

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte. Verkoper is verplicht Koper een recht te leveren dat:

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

#### 4.2 Feitelijke leveringsverplichting

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

#### 4.3 Cessie

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

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

#### 4.4 Continuering overeenkomst

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

### **D. BIJZONDERE BEPALINGEN**

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

##### **1. 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 bouw kavels, de navolgende erfdienstbaarheden verleend en aangenomen, te weten:

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, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het

heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van (een) (personen)auto('s) (voor wat betreft de bouwkavels met nummers 5 tot en met 10 en 15 tot en met 33) 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;

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;

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 opstellen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, een fotovoltaïsch systeem (zonnepanelen met bijbehoren), de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander onder de volgende bepalingen:

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

Bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burenrrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;

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

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de Aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden, met dien verstande dat indien na de eerste oplevering op een heersend erf een uitbouw wordt gerealiseerd, deze uitbouw (slechts) tot op de kadastrale erfgrens mag worden gerealiseerd; indien op het aangrenzende bouwkegel reeds een uitbouw als hiervoor bedoeld is gerealiseerd, mag worden ingebalkt en ingeankerd in de buitengevel van die uitbouw;
- b. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
- c. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens het Bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen, via de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

## 2. Nadere bepalingen ter zake het fotonvoltaïsch systeem (zonnepanelen met bijbehoren)

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

Ter uitvoering van hetgeen partijen daaromtrent met elkaar zijn overeengekomen wordt de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid met betrekking tot de aanwezigheid van het fotonvoltaïsch 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 fotonvoltaïsch systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen het oprichten van

(bouw)werken, het aanbrengen van beplanting en/of bomen en/of het opslaan van goederen op het dienend erf die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het fotovoltaïsche systeem;

b. vervanging van zonnepanelen

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

## geldt voor bouwnummers 1 tot en met 4

3. Voetpad

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

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 van de bouwkavels 1 tot en met 4 (kadastraal bekend gemeente Bleiswijk, sectie C, nummers ## tot en met ##) en ten laste van de bouwkavels 1 tot en met 3 (kadastraal bekend gemeente Bleiswijk, sectie C, 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 bouwkavels, ieder voor een gelijk deel.

## geldt voor bouwnummers 11 tot en met 14

3. Voetpad

Op een strook grond gelegen aan de achterzijde van de bouwkavels 11 tot en met 13 zal een (gerioleerd) voetpad worden aangelegd.

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 van de bouwkavels 11 tot en met 14 (kadastraal bekend gemeente Bleiswijk, sectie C, nummers ## tot en

met ##) en ten laste van de bouwkavels 11 tot en met 13 (kadastraal bekend gemeente Bleiswijk, sectie C, 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 kindervagen, 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 bouwkavels, ieder voor een gelijk deel.

## geldt voor bouwnummers 34 tot en met 40

### 3. Voetpad

Op een strook grond gelegen aan de achterzijde van de bouwkavels 34 tot en met 40 zal een (gerioleerd) voetpad worden aangelegd.

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 erfdienstbaarheid het recht van voetpad (worden) verleend en aangenomen, zulks over en weer, ten behoeve en ten laste van de bouwkavels 34 tot en met 40 (kadastraal bekend gemeente Bleiswijk, sectie B, 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 kindervagen, 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 bouwkavels, ieder voor een gelijk deel.

De eigenaren van de bouwkavels 34 tot en met 40 dienen te gedogen dat eigenaren/ gebruikers van de thans nog door een derde te realiseren woningen aan de andere zijde van het voetpad tevens gebruik van dit voetpad mogen maken ten einde bij de tuin van hun woning te kunnen komen.

## **2. Instandhoudingsverplichting/kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen**

1. Koper is jegens de gemeente Lansingerland, hierna te noemen: **Gemeente**, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om de (eventueel) in opdracht van Koper aan te leggen:
  - erfafscheidingen, waaronder begrepen hagen, hekwerken (met hederabeplanting); en/of
  - groenvoorziening (waaronder begrepen het 'gevelgroen'); en/of
  - ondergrondse watertank en/of
  - drainageleidingen; en/of
  - verlichtingsarmaturen; en/of
  - talud; en/of
  - natuurvriendelijke oever en de daaraan grenzende zone van zestig centimeter (de zogenaamde plasberm); en/of
  - houten vlonder met trap, en/of
  - beschoeiing,een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening en zoals deze zich na eerste afbouw van het Bouwplan op het Verkochte bevinden, in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van éénhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden, te verbeuren ten behoeve van Gemeente.
2. Koper is het jegens Gemeente, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verboden om (de toegang tot) de in opdracht van Koper op het Verkochte aan te leggen opstelplaats(en) voor motorvoertuigen, een en ander zoals aangegeven op de Situatietekening, te verwijderen of daarop voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als opstelplaats(en) voor motorvoertuigen kunnen worden gebruikt.

Ook zal Koper de opstelplaats(en) niet door middel van een afscheiding zodanig afsluiten dat deze vanaf de openbare weg niet meer met een motorvoertuig bereikbaar zijn. Overigens is Koper verplicht de op het Verkochte aan te leggen opstelplaats(en) niet anders te gebruiken dan voor het parkeren van motorvoertuigen, zulks op straffe van een zonder nadere ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van vijftientwintigduizend euro (€ 25.000,00) per overtreding en éénderduizend euro (€ 1.000,00) per dag dat de verplichting niet wordt nagekomen of overtreden, te verbeuren ten behoeve van Gemeente.
3. Koper is het jegens Gemeente, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verboden om in en/of boven het aan het Verkochte

grenzende water, zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente, 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 en van het hierna te noemen hoogheemraadschap 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 Koper gebonden aan de voorwaarden en verplichtingen welke voortvloeien uit de legger van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, gevestigd te Rotterdam, en de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard.

Voor de bouw kavels met de nummers 34, 47 en 48 geldt dat deze gedeeltelijk in een restrictiegebied regionale verordening liggen, dat wil zeggen dat er uitsluitend werkzaamheden in dit gebied kunnen plaatsvinden als er goedkeuring van het Hoogheemraadschap is.

4. Het onbebouwde deel van de kavel wordt minimaal voor vijftig procent (50%) onverhard opgeleverd. Koper is verplicht dit minimum percentage te handhaven.
5. Partijen vestigen en aanvaarden de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen welke kunnen worden gelezen als een dulden of niet-doen hierbij tevens als kwalitatief (derden)beding in de zin van artikel 6:252 en volgende Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen/verbodsbepalingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.  
Degene jegens wie vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen bestaan, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.
6. Koper is jegens Gemeente, voor wie Verkoper dit, bij wijze van derdenbeding, bedingt, verplicht om het hiervoor in dit artikel en het in dit lid bepaalde, als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolgers op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen. Indien Koper tekortschiet in de nakoming van deze verplichtingen met kettingbeding (waaronder de verplichting tot het opleggen van onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde) zal hij ten behoeve van Gemeente, een terstond en zonder

ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) voor iedere overtreding.

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

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

# geldt alleen voor bwnrs 35-39 en 42-46

### **3. Bestaande kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen**

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen wordt verwezen naar een akte van levering op eenentwintig april tweeduizend zeventwintig verleden in het protocol van notaris mr. H.J. Huijzer (deel 93705 nummer 60), waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

#### **"Artikel 2 Doorverkoopverbod (antispeculatie)**

1. Ontwikkelaar is verplicht in de koop-/aannemingsovereenkomsten en notariële leveringsakten met de kopers van koopwoningen in de categorieën 'Bereikbaar Lansingerland' en 'Bereikbaar overig', zoals gedefinieerd in de Overeenkomst, het volgende beding als kettingbeding op te nemen:

#### **"Doorverkoopverbod**

1. Het is koper niet toegestaan de op de onroerende zaak aanwezige of te bouwen woning en de daartoe behorende grond, nadat deze in gebruik kan worden genomen, te vervreemden. Dit verbod geldt voor de duur van vijf jaar vanaf de datum waarop de woning voor de eerste keer in gebruik genomen is door inschrijving van de eerste eigenaar/bewoner op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP).
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing in de volgende gevallen:
  - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter zoals bedoeld in artikel 3:174 BW;
  - b. executoriale verkoop zoals bepaald in artikel 3:268 BW;
  - c. een schriftelijke ontheffing van de gemeente zoals bedoeld in lid 3.
3. De gemeente kan een schriftelijke ontheffing verlenen van de zelfbewoningsplicht zoals bedoeld in lid 1. De gemeente verleent deze ontheffing in de volgende gevallen:
  - a. verandering van werksituatie van koper of diens partner, die in de BRP staat ingeschreven op het betreffende adres, op grond waarvan redelijkerwijs dient te worden verhuisd, hetgeen aan de orde is

- wanneer koper of diens partner een baan accepteert waarvan de werklocatie zich ten minste 100 kilometer van de woning bevindt;
- b. einde van het huwelijk van koper door echtscheiding, beëindiging van een bij de notaris vastgelegd samenlevingsovereenkomst van koper, beëindiging van geregistreerd partnerschap van koper of uit de BRP blijken de beëindiging van de samenwoning van koper met diens partner;
  - c. overlijden van koper of (één van) diens gezinsleden, die in de BRP staan ingeschreven op het betreffende adres;
  - d. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of (één van) diens gezinsleden, die in de BRP staan ingeschreven op het betreffende adres;
  - e. gezinsuitbreiding in het gezin van koper, van minimaal twee personen na het tekenen van de koopovereenkomst voor de woning;
  - f. bijzondere omstandigheden, zulks ter beoordeling van college van burgemeester en wethouders van de gemeente.

Aan een ontheffing mag de gemeente voorwaarden verbinden.

- 4. Bij doorverkoop van de woning binnen vijf jaar vanaf de datum van eerste ingebruikname van de woning zoals bedoeld in lid 1, is koper verplicht dit gehele beding via een kettingbeding door te leggen aan toekomstige kopers zolang het doorverkoopverbod van vijf jaar van kracht is. Dit geldt ook voor toekomstige kopers, zolang het doorverkoopverbod van kracht is.
  - 5. Bij niet of niet-tijdige nakoming van enige verplichting (voortvloeiende) uit dit artikel, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro). Betaling van de boete ontheft koper niet van de verplichting tot nakoming van zijn verplichtingen uit dit beding."
2. Indien Ontwikkelaar de verplichting voortvloeiende uit het eerste lid niet nakomt, verbeurt zij een direct opeisbare boete aan de Gemeente van €50.000,00 per woning waarvoor de Ontwikkelaar haar verplichting niet is nagekomen. Betaling van de boete door de Ontwikkelaar doet niet af aan het recht van de Gemeente op nakoming door de Ontwikkelaar.

### **Artikel 3 Zelfbewoningsplicht**

- 1. Ontwikkelaar is verplicht in de koop-/aannemingsovereenkomsten en notariële leveringsakten met de kopers van koopwoningen in de categorieën 'Bereikbaar Lansingerland' en 'Bereikbaar overig', zoals gedefinieerd in de Overeenkomst, het volgende beding op te nemen:

#### **"Zelfbewoningsplicht**

1. *Het is koper niet toegestaan de op de onroerende zaak aanwezige of te bouwen woning en de daartoe behorende grond, nadat deze in gebruik kan worden genomen, aan een derde te verhuren of anderszins in gebruik te geven. Koper mag de woning uitsluitend gebruiken om zelf (met eventuele gezinsleden) te bewonen. Dit geldt voor de duur van vijf jaar vanaf de datum waarop de woning voor de eerste keer in gebruik genomen is door inschrijving van de eerste eigenaar/bewoner op het betreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP).*
2. *Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing in de volgende gevallen:*
  - a. *verkoop op grond van een machtiging van de rechter zoals bedoeld in artikel 3:174 BW;*
  - b. *executoriale verkoop zoals bepaald in artikel 3:268 BW;*
  - c. *een schriftelijke ontheffing door de gemeente zoals bedoeld in lid 3.*
3. *De gemeente kan een schriftelijke ontheffing verlenen van de zelfbewoningsplicht zoals bedoeld in lid 1. De gemeente kan ontheffing verlenen in bijzondere omstandigheden, zoals bij ziekte of overlijden. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente beoordeelt een dergelijk ontheffingsverzoek. Aan een ontheffing mag de gemeente voorwaarden verbinden.*
4. *De gemeente verleent een eventuele ontheffing van de zelfbewoningsplicht voor een door haar vast te stellen duur, waardoor koper van de zelfbewoningsplicht wordt ontheven. De termijn van vijf jaar (waarvoor de zelfbewoningsplicht geldt) loopt ondertussen verder. Indien de ontheffing binnen de vijf jaar na eerste ingebruikname van de woning (zie lid 1) afloopt, wordt de zelfbewoningsplicht dus weer hervat totdat vijf jaar na het moment van ingebruikname (zie lid 1) zijn verstreken.*
5. *Gebruik van de woning door eerstegraads bloed- en/of aanverwanten van de koper is gelijkgesteld met eigen bewoning. Hiervoor is dus geen ontheffing van de gemeente nodig.*
6. *Bij verkoop van de woning binnen vijf jaar vanaf de datum van eerste ingebruikname van de woning zoals bedoeld in lid 1, is koper verplicht dit gehele beding via een kettingbeding door te leggen aan toekomstige kopers. Dit geldt ook voor toekomstige kopers, zolang de zelfbewoningsplicht van kracht is.*
7. *Bij niet of niet-tijdige nakoming van enige verplichting voortvloeiende uit dit artikel, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente en zonder rechterlijke tussenkomst, onmiddellijk opeisbare boete van € 50.000,-*

(zegge: vijftigduizend euro). Betaling van de boete ontheft de koper niet van de verplichting tot nakoming van zijn verplichtingen uit dit beding."

2. Indien Ontwikkelaar de verplichting voortvloeiende uit het eerste lid niet nakomt, verbeurt zij een direct opeisbare boete aan de Gemeente van €50.000,00 per woning waarvoor de Ontwikkelaar haar verplichting niet is nagekomen. Betaling van de boete door de Ontwikkelaar doet niet af aan het recht van de Gemeente op nakoming door de Ontwikkelaar."

Enzovoorts

"Kettingbeding

1. Koper verbindt zich bij deze jegens de Gemeente tot nakoming van de hiervoor in het citaat vermelde verplichtingen.
2. Ingeval van niet-nakoming of overtreding van vermelde bepalingen, zoals hiervoor in dit artikel geciteerd, verbeurt Koper een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Gemeente, te betalen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat Koper of diens rechtsopvolger minstens een maand te voren per aangetekende brief op de verboden toestand opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien de verboden toestand in die tijd ten genoegen van de Gemeente is opgeheven.  
Onverschillig of het hierna in lid 3 bepaalde ('de ketting') al dan niet is nagekomen, zijn de hiervoor vermelde verplichtingen op alle volgende kopers toepasselijk en wel zodanig, dat elke koper door wie een of meer van deze verplichtingen niet is nagekomen, ingeval er termen zijn tot toepassing van de hiervoor vermelde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in de eigendom tot betaling van die boete aansprakelijk is.
3. Bij elke verdere overdracht van (een deel van) de Verkochte dienen de hiervoor vermelde verplichtingen, alsook het in dit lid neergelegde kettingbeding, in elke verdere akte van overdracht te worden opgenomen, zulks op straffe van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) door de overdragende partij die dit verzuimt - en ingeval van meerdere personen als overdragende partij optreden door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd - ten behoeve van de Gemeente en te betalen binnen veertien (14) dagen na daartoe strekkende aanmaning van de Gemeente, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist; deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de Koper of diens rechtsopvolger minstens een maand te voren per aangetekende brief op dit verzuim opmerkzaam is

*gemaakt en zal achterwege blijven indien het verzuim in die tijd ten genoegen van de Gemeente is opgeheven.*

4. *Waar in dit artikel wordt gesproken van "overdracht" en "Koper" wordt daaronder eveneens verstaan de verlening van een zakelijk genotsrecht respectievelijk de gerechtigde tot een zodanig recht.*
5. *De hiervoor in dit artikel geciteerde/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."*

#### **Artikel 5. Aanvaarding door Koper**

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd. Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij uitdrukkelijk. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die al dan niet ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper voor zich dan wel ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

### **E. OVERIG**

#### **Artikel 1. Woningborg-garantie**

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

#### **Artikel 2. Omzetbelasting (en vrijstelling) overdrachtsbelasting**

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

#### **Artikel 3. Volmacht**

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

#### **Artikel 4. Woonplaatskeuze**

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

**Artikel 5. Rectificatievolmacht**

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van de Notaris met de bevoegdheid de volmacht aan een ander te verlenen (substitutie), om, voor zover nodig, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte(n) aan te vullen, te wijzigen en/of te rectificeren in verband met een verzuim of een foutieve kadastrale aanduiding, indien dit door partijen dan wel dit voor de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek, of anderszins is/wordt verlangd dan wel geëist. Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden. Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

**SLOT**

Waarvan akte is verleden te Rotterdam, 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 kennis genomen 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