

26-05-2025

- 1 -

LEVERING NIEUWBOUWWONING

(Project Dorpskern fase 3 21 grondgebonden woningen)
(bouwnummer @)

Referentie: @/@

Projectreferentie: EAR/581225

Op @ verschenen voor mij, mr. Pieter Hendrikus Goudriaan, notaris te Zwolle:

1. @
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD
Ontwikkeling B.V.**, met als zetel: Amsterdam, kantoorhoudende 1076 CV
Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder
nummer 08013158;
hierna te noemen: 'Verkoper'
2. @,
hierna @samen genoemd: 'Koper'.

De verschenen personen hebben mij, notaris, het volgende verklaard.

DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is Koper het hierna omschreven registergoed te
leveren en daarmee uitvoering te geven aan de koopovereenkomst die
Verkoper en Koper hebben gesloten.

KOOPOVEREENKOMST / AANNEMINGSOVEREENKOMST

Koper en Verkoper hebben een koopovereenkomst gesloten, hierna te
noemen: 'de Koopovereenkomst'. Bij de Koopovereenkomst heeft Verkoper
het hierna omschreven registergoed verkocht aan Koper. Een kopie van deze
koopovereenkomst wordt aan deze akte gehecht.

De bepalingen van de Koopovereenkomst blijven van kracht voor zover in
deze akte niet anders is bepaald.

Daarnaast heeft Koper een aannemingsovereenkomst gesloten, hierna te
noemen: 'de Aannemingsovereenkomst', met de besloten vennootschap met
beperkte aansprakelijkheid: Van Wijnen-Harderwijk-Zwolle B.V., met als zetel:
Harderwijk, kantoorhoudende Deventerweg 4A, 3843 GD Harderwijk,
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013547

hierna te noemen: 'de Aannemer',
waarbij de Aannemer zich jegens Koper heeft verplicht tot (af)bouw van het
hierna omschreven registergoed. Een kopie van de Aannemingsovereenkomst
wordt aan deze akte gehecht.

LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die
aanvaardt @ieder voor de onverdeelde helft @ het volgende registergoed:

**het perceel bouwterrein, bestemd voor de bouw van een woning met
toebehoren, plaatselijk bekend @, kadastraal bekend gemeente
Kampen, sectie @, nummer @, ter grootte van @,**
waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een
voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend,
aangeduid als **bouwnummer @;**

hierna ook te noemen: 'het Verkochte'.

(Geen) kosten voor uitmeting en/of verificatie

Ter zake onderhavige overdracht is geen bedrag aan verificatiekosten verschuldigd daar deze kosten bij de hierna genoemde aankomsttitel al door Verkoper aan het Kadaster zijn voldaan.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het Verkochte werd verkregen door Verkoper door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op @ verleden voor @, notaris te @. Een afschrift van deze akte is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op @, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel @, nummer @.

Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

KOOPSOM /AANNEEMSOM

De koopsom bedraagt @ inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

De aanneemsom bedraagt @ inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Van de aanneemsom zijn nog geen termijnen vervallen.

De koopsom en de daarover verschuldigde omzetbelasting zijn door Koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van Verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

- a. Door de overdracht van het Verkochte krijgt Koper:
 - een recht van eigendom dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte rechten;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
 - een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.
- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het Verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de Basisregistratie Kadaster.
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van Verkoper.

2. Over- of ondermaat

Een eventueel verschil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het Verkochte geeft geen recht op vergoeding.

3. Aflevering, overgang risico

Het Verkochte is vanaf vandaag voor rekening en risico van Koper.

4. Periodieke lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het Verkochte worden geheven, zijn vanaf één januari volgend op de juridische levering van het Verkochte voor rekening van Koper.

5. Garanties van Verkoper

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de Koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

6. Overdracht van rechten

- a. Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op Koper, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het Verkochte bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van Koper te laten stellen.
- b. Verkoper verleent hierbij aan Koper een onherroepelijke volmacht om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Koper neemt deze volmacht aan. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van Koper en maakt deel uit van deze akte. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de Koopovereenkomst. Verkoper zal zolang de volmacht bestaat, niet de hiervoor omschreven rechten uitoefenen.

7. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten

De koop en levering zijn 'vrij op naam'. Dit betekent het volgende: Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige kosten die aan de levering van het Verkochte verbonden zijn, zijn voor rekening van Verkoper.

8. Ontbindende en opschortende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende en opschortende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor Verkoper als voor Koper vervallen.

9. Bedenktijd

Het recht van Koper om na de terhandstelling van de Koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van de termijn zoals bedoeld in de Koopovereenkomst.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen betreffende het Verkochte wordt verwezen naar voormelde akte van levering waarbij Verkoper de eigendom van onder meer het Verkochte heeft verkregen.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"Verwezen wordt naar de koopovereenkomst waarin woordelijk voorkomt:

"Artikel 5 Algemene verkoopvoorwaarden

1. *Op de onderhavige overeenkomst zijn van toepassing de volgende voorwaarden uit de Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken, niet zijnde bedrijfsterreinen, Gemeente Kampen 2012 (hierna te noemen: de 'Algemene verkoopvoorwaarden') d.d. 13-3-2012, welke als bijlage 6 aan de onderhavige overeenkomst zijn gehecht:*
 - *Hoofdstuk 1: in zijn geheel;*
 - *Hoofdstuk 2: in zijn geheel, met uitzondering van:*
 - o *artikel 2.9 geheel;*
 - o *artikel 2.11 sub e, g en h;*

en met dien verstande dat;

 - o *de termijn genoemd in artikel 2.7 sub a wordt gesteld op 2 maanden, mits (a) de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend en (b) de onroerende zaak door de gemeente bouwrijp is gemaakt voor het door Koper beoogde gebruik en (c) de Koper beschikt over een onherroepelijke omgevingsvergunning die realisatie van haar bouwplan mogelijk maakt en (d) 70% van de woningen binnen het bouwplan van Koper zijn verkocht;*
 - o *het rentepercentage als genoemd in artikel 2.8 sub d zes procent (6%) samengestelde rente per jaar bedraagt; de boeterente gaat lopen vanaf de uiterste datum van juridische levering van het verkochte.*
 - o *artikel 2.14 sub a: ter uitvoering van het bepaalde in dit artikel is als bijlage 11 het verkennend bodemonderzoek "Toekomstig woongebied Reeve te Kampen" d.d.19 oktober 2011 met kenmerk 20110571/rap01 versie 1 aan deze overeenkomst gehecht. Verkoper staat in voor de bodemkwaliteit zoals omschreven in dit bodemonderzoek. Voor het bouwrijp maken van het verkochte is gebruik gemaakt van grond met de kwaliteit AW2000;*
 - o *artikel 2.14 sub d is niet van toepassing indien en voor zover duidelijk aantoonbaar is dat de oorzaak van de verontreiniging is gelegen vóór het moment van levering aan Koper.*- *Hoofdstuk 3: onderstaande artikelen:*
 - o *artikel 3.1 geheel (geldigheid);*
 - o *artikel 3.2 geheel (bouwrijpe staat);*
 - o *artikel 3.3 geheel (draagkracht en kwaliteit van de ondergrond);*
 - o *artikel 3.4 geheel (bouwplicht);*
 - o *artikel 3.5 sub a, b, c en h (aanvullende (publiekrechtelijke) bepalingen);*
 - o *artikel 3.7 geheel (aanleg parkeerplaats(en));*

- met dien verstande dat bij de woningen met de volgende bouwnummers 1 t/m 10 en 29 t/m 34 geen parkeerplaatsen op eigen terrein hoeven te worden aangelegd, in stand gehouden dienen te worden en als zodanig te worden gebruikt, een en ander zoals nader aangeduid op de als bijlage 3 aan deze overeenkomst gehechte Juridische situatietekening BPD "Klimaatdijk" d.d. 14-05-2024
- o artikel 3.9 sub a en c (A.B.C.-bepaling);
- o artikel 3.10 geheel (zelfbewoonplicht);
- o artikel 3.12 geheel (achterpaden);
- o artikel 3.13 geheel (onderhoud onbebouwde terreinen);
- o artikel 3.16 geheel (herbouwverplichting);
- o artikel 3.18 geheel (gedoogplicht voorzieningen openbaar nut);
- o artikel 3.21 geheel (erfdienstbaarheden, opstalrechten, gebruiksrechten en/of kwalitatieve verplichtingen in verband met kabels en leidingen);
- o artikel 3.22 geheel (erfdienstbaarheden over en weer);
- o artikel 3.23 geheel (kettingbeding);
 - sub a: met dien verstande dat de hoogte van genoemde boete wordt gesteld op € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro);
- o artikel 3.24 geheel (kwalitatieve verplichting).
 - met dien verstande dat de verplichtingen zoals genoemd in artikel 3.18 (gedoogplicht voorzieningen openbaar nut) van de Algemene verkoopvoorwaarden als kwalitatieve verplichting worden gevestigd en aangenomen, voor zover zij een dulden of niet doen ten aanzien van het verkochte inhouden.

In verband met het bepaalde in artikel 3.23 en 3.24 worden de volgende artikelen aangewezen: hoofdstuk 3; 3.5 b, c en h, 3.7, 3.12, 3.13, 3.16, 3.18, 3.21, 3.22, 3.23 en 3.24 en artikel 5, 6 en 7 uit onderhavige overeenkomst, mits deze artikelen op datum levering nog van toepassing zijn.

2. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in de onderhavige koopovereenkomst enerzijds en de Algemene verkoopvoorwaarden anderzijds, prevaleert het bepaalde in de onderhavige overeenkomst."

Artikel 6 Aanleg parkeerplaats(en)

Artikel 7 Erfafscheidingen

1. Verkoper plant als erfafscheidingen bij de woningen aan de voor-, achter en/of zijkant, volgens aanduiding op de als **bijlage 3** aan deze overeenkomst gehechte Juridische situatietekening BPD "Klimaatdijk" d.d. 14-05-2024, gemengde hagen met een uiteindelijke hoogte van 90-180 cm. Koper is verplicht deze hagen te onderhouden en in stand te houden en zo nodig te vervangen/herplanten met dezelfde soort op genoemde vaste breedte en hoogtes zoals is aangegeven op voormelde situatietekening. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg, het onderhoud en het zo nodig vervangen/herplanten van de haag. Koper casu quo diens rechtsopvolgers is/zijn jegens de gemeente Kampen verplicht de grond welke is gelegen vijfenzeventig centimeter tot

twee meter (zie bijlage 3) vanaf de erfgrans onbebouwd en obstakelvrij te laten, daarin niet te graven noch bomen of struiken te planten, teneinde de aanplant van de hagen in het eerste plantseizoen door Verkoper mogelijk te maken. Nadat de hagen door Verkoper zijn aangeplant, vervalt de verplichting tot het onbebouwd en obstakelvrij houden. Koper heeft vanaf dat moment een instandhoudingsplicht en zo nodig een vervangingsplicht met dezelfde soort haag, op genoemde vaste breedte en hoogtes zoals is aangegeven op voormelde situatietekening.

2. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden 1 tot en met 3 van dit artikel is Koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat Koper in gebreke is.
5. De verplichtingen uit dit artikel worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 3.24 Algemene verkoopvoorwaarden opgenomen in de notariële akte van levering en, voor zover hetgeen dulden of niet doen betreft, gesanctioneerd met een kettingbeding als bedoeld in artikel 3.23 Algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 8 Overige verplichtingen

1. In verband met de waterkerende functie van het dijklichaam waarboven het verkochte zich bevindt geldt er een zone waar beperkingen zijn ingesteld door Waterschap Drents Overijsselse Delta (hierna te noemen: "het Waterschap"). , Deze beperkingenzone bevindt zich onder de 1:18 lijn en deze lijn begint op de kruin van de dijk, een en ander zoals met een rode lijn is weergegeven op de tekening "Tekeningnummer W-25-337825", welke als bijlage 9 aan deze overeenkomst is bijgevoegd. De lijnkruin ligt op 5.35+NAP. De hoogte van de zone ten opzichte van het NAP daalt richting het noorden en oosten, een en ander zoals met arcering op voornoemde tekening is aangegeven, onder een hoek van ca. 3 graden (1:18). Het is koper verboden om in de beperkingenzone de 1:18 lijn, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Waterschap, te doorbreken met graafwerkzaamheden en bouwwerken. Bij graafwerkzaamheden in de grond van het verkochte tot een diepte van vijftig centimeter (50 cm) kan over het algemeen worden gesteld dat de 1:18 lijn niet doorbroken wordt en is deze toestemming niet vereist.
2. De Koper casu quo diens rechtsopvolgers is/zijn jegens de gemeente Kampen verplicht te gedogen, zonder daarvoor een vergoeding te kunnen eisen, dat palen, kabels, draden, leidingen, isolatoren, rozetten, aanduiding bordjes, straatnaambordjes, lichtarmaturen, rioleringen, pijpleidingen en verdere voorzieningen bestemd voor openbare doeleinden, alsook alle tot de lichtarmaturen en een centrale antenne-inrichting behorende voorzieningen op, in aan of boven de grond en/of de daarop te stichten opstallen worden beheerd of aangebracht, onderhouden, gecontroleerd, uitgebreid, vervangen, verwijderd, en vernieuwd. Alvorens over te gaan tot uitvoering van die werken wordt eerst overlegd met Koper casu quo diens rechtsopvolgers omtrent de plaats en de wijze waarop die werken worden uitgevoerd. Koper casu quo diens rechtsopvolgers is/zijn jegens de gemeente Kampen verplicht al hetgeen aldus is aangebracht niet te verwijderen of te beschadigen.

3. *Verkoper stemt in met de vestiging van de nodige erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of rechten van opstal ten laste van het Verkochte en ten behoeve van de gemeente Kampen in verband met de aanleg en het onderhoud van kabels, leidingen en overige nutsvoorzieningen in, op onder en boven het Verkochte. Bij deze erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of rechten van opstal wordt bepaald dat op, respectievelijk in of boven het aldaar genoemde gedeelte van de bouwkavels geen bouwwerken mogen worden opgericht, noch een gesloten wegdek mag worden aangebracht, ontgrondingen mogen worden verricht of bomen, dan wel diepwortelende struiken mogen worden geplant, of aan derden toestemming tot dergelijk handelen zal worden verleend.*
4. *Alle materiële schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden, controleren, uitbreiden, vervangen, verwijderen en vernieuwen van de in lid 2 bedoelde voorzieningen is niet voor rekening van Koper casu quo diens rechtsopvolgers, doch zal door en voor rekening van die partij die zich beroept op de gedoogplicht of het desbetreffende gedeelte daarvan, dienen te worden hersteld of vergoed. Alle materiële schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden, controleren, uitbreiden, vervangen, verwijderen en vernieuwen van de in lid 3 bedoelde voorzieningen is niet voor rekening van Verkoper casu quo diens rechtsopvolgers, doch zal door en voor rekening van die partij die zich beroept op de gedoogplicht of het desbetreffende gedeelte daarvan, dienen te worden hersteld of vergoed.*
5. *Koper casu quo diens rechtsopvolgers is/zijn jegens de gemeente Kampen verplicht de grond welke is gelegen boven en vijftig centimeter ter linker en ter rechter zijde van krachtens dit artikel aangebrachte kabels, draden, riolering en (pijp)leidingen onbebouwd te laten, daarin niet te graven noch bomen of struiken te planten.*
6. *Indien de gemeente Kampen zulks verlangt, is/zijn de Koper casu quo diens rechtsopvolgers verplicht mee te werken aan de vestiging van de door verkoper en/of de gemeente Kampen nodig geachte opstalrechten, welke ertoe strekken de eigendom van de in dit artikel vermelde voorzieningen te doen toekomen aan de opstaller. Voor de vestiging van deze rechten zal/zullen Koper casu quo diens rechtsopvolgers geen recht hebben op een vergoeding, met dien verstande dat de kosten van vestiging niet voor zijn/hun rekening zullen komen.*
7. *De in het bouwplan op de bouwkavels als zodanig aangegeven zijpaden zijn, ten behoeve van de overige in het bouwplan aanwezige bouwkavels, bestemd om te voet eventueel met een aan de hand meegevoerd klein vervoermiddel, zoals een kinderwagen, een kruiwagen, rijwiel of motorrijwiel, te komen van en te gaan naar de openbare weg c.q. openbare ruimte.*
8. *De zijpaden zoals in lid 7 omschreven dienen door de Koper casu quo diens rechtverkrijgende(n) te worden onderhouden en als zodanig in stand gehouden. De kosten van onderhoud van het zijpad komen ten laste van de eigenaar casu quo eigenaren van de bouwkavels waarop de zijpaden zijn gelegen.*

9. *Koper moet gedogen dat een door de gemeente Kampen of een door de gemeente Kampen aan te wijzen (rechts)persoon toezicht houdt op de nakoming van het hiervoor in de leden 1 tot en met 8 bepaalde.*
10. *De onder 1 tot en met 9 bedoelde verplichtingen zijn kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de gemeente Kampen in de zin van art. 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen ook overgaan op degenen die het verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen, die van Koper een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.*
11. *Bij niet-nakoming van de onder 1 tot en met 10 bedoelde verplichting is Koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen een direct opeisbare boete verschuldigd van honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de eigenaar van het verkochte in gebreke is.*
12. *De juridische regeling van het in dit artikel bepaalde, geschiedt door de notaris ten wiens overstaan de akte van levering wordt gepasseerd."*

Algemene verkoopvoorwaarden

Tevens wordt verwezen naar de op het verkochte van toepassing zijnde "Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken, niet zijnde bedrijfsterreinen Gemeente Kampen 2012", waarin woordelijk voorkomt:

"Artikel 3.1 Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk

Elk van de artikelen in dit hoofdstuk is slechts geldig, indien en voor zover dit in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.

Artikel 3.2 Bouwrijpe staat

- a. *De onroerende zaak wordt aan koper afgeleverd in bouwrijpe staat, tenzij partijen anders overeenkomen.*
- b. *Voor zover in de koopovereenkomst niet anders is bepaald, wordt door partijen onder "bouwrijp of bouwrijpe staat" verstaan:*
 - *ontdaan van opstallen en funderingen daarvan (met uitzondering van eventuele lichte puinresten), verhardingen, begroeiingen waaronder (stobben van) bomen en struiken, alsmede andere bouwbelemmerende obstakels;*
 - *vrij van kabels en leidingen, behoudens die kabels en leidingen, waarvan de ligging bij het aangaan van de koopovereenkomst aan partijen bekend is;*
 - *ontwaterd, geëgaliseerd en waar nodig opgehoogd;*
 - *voorzien of uiterlijk vóór voltooiing van de bouw te voorzien van (hoofd)stelsels van openbare nuts- en communicatievoorzieningen (in de vorm van een aftakking van een dergelijk (hoofd)stelsel tot aan de perceelsgrens).*
- c. *Voorts zal de onroerende zaak bereikbaar zijn vanaf het openbare gebied en vrij van feitelijke belemmeringen die de bouw en/of de ingebruikneming van de onroerende zaak verhinderen of beperken op een wijze die niet in redelijkheid voor rekening van de koper behoort te komen.*
- d. *De nutsvoorzieningen worden door diverse nutsbedrijven aangelegd. Onder „bouwrijp maken" wordt niet verstaan het aanleggen en het aansluiten van voorzieningen voor gas, water, riolering, elektriciteit en telecommunicatie in de grond behorende bij de onroerende zaak. De kosten voor deze voorzieningen komen voor rekening van koper.*

Artikel 3.3 Draagkracht en kwaliteit van de ondergrond

- a. *Koper wordt geacht ermee bekend te zijn dat in het kader van het bouwrijp maken van de onroerende zaak door of namens de gemeente werkzaamheden zijn of zullen worden uitgevoerd van verschillende aard, waaronder werkzaamheden in de sfeer van ontgraving, aanvulling en ophoging van de grond. Als gevolg van deze werkzaamheden kan er plaatselijk sprake zijn van een geroerde ondergrond die bij de toekomstige bebouwing van invloed kan zijn op de funderingsdiepte c.q. de wijze van fundering. Ook kan sprake zijn van lichte funderingsresten, gedempte putten en/of waterlopen en dergelijke, alsmede van eigenschappen van de bodem, die verband houden met de natuurlijke gesteldheid daarvan en die voor de bebouwing van het terrein van betekenis kunnen zijn.*
- b. *De gemeente is niet aansprakelijk voor mogelijk door koper of diens rechtsopvolger(s) te maken (meer)kosten, die verband houden met de draagkracht en de natuurlijke gesteldheid van de bodem, ofwel met de mogelijke, in het vorige artikellid genoemde gevolgen van de werkzaamheden die in het kader van het bouwrijp maken zijn uitgevoerd.*
- c. *Koper dient bij de bebouwing van de onroerende zaak de daarbij vrijkomende grond binnen de perceelsgrenzen van de onroerende zaak te verwerken. Indien dit niet mogelijk is, dient koper de vrijkomende grond in overleg met en met goedkeuring van de gemeente af te voeren. Alle hiermee gemoeide kosten zijn voor rekening van koper.*

Artikel 3.4 Bouwplicht

- a. *Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.*
- b. *Binnen een jaar na de datum van het verlijden van de notariële akte moet met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang zijn gemaakt en vervolgens dient koper de bouw in een voor betreffende bouw normaal tempo voort te zetten. Binnen twee jaar na de datum van het verlijden van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat, kunnen deze termijnen door burgemeester en wethouders van de Gemeente Kampen, hierna aan te duiden als "burgemeester en wethouders" op verzoek van koper worden verlengd.*
- c. *Zolang niet is voldaan aan de in lid b vermelde verplichting mag koper de grond niet zonder schriftelijke toestemming van de gemeente verkopen, in juridische of economische eigendom overdragen, in erfpacht uitgeven, met andere beperkte rechten bezwaren, verhuren of verpachten. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.*
- d. *Het bepaalde in lid c van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van artikel 3:174 BW.*
- e. *De in lid c bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen koper en haar koper(s) gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij koper zich tegenover die koper(s) verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.*
- f. *Het in lid e gestelde geldt uitsluitend voor koper en gaat niet over op haar rechtsopvolgers.*

- g. *Indien koper niet voldoet aan het hiervoor onder b bepaalde en nalatig is of blijft daaraan te voldoen na hiervoor in gebreke te zijn gesteld door de gemeente, is koper in verzuim. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht (8) dagen. Is koper na afloop van voormelde acht (8) dagen nog steeds in gebreke, dan is hij voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van een bedrag gelijk aan een half procent (0,5%) van de koopsom. Bovendien is de gemeente in dat geval gerechtigd de koopovereenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, in welk geval koper gehouden is medewerking te verlenen aan ongedaanmaking van de gevolgen van de koopovereenkomst, in die zin dat de onroerende zaak aan de gemeente wordt teruggeleverd voor een koopsom gelijk aan de koopsom onder dezelfde voorwaarden en bepalingen als in de koopovereenkomst zijn vermeld en met inachtneming van het hierna onder d. bepaalde. Voor zover de gemeente (meer) schade lijdt, heeft zij recht op aanvullende schadevergoeding. Indien koper binnen de voormelde termijn van acht (8) dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is hij desalniettemin gehouden aan de gemeente diens schade tengevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.*
- h. *Indien door koper ten tijde van de ontbinding van de koopovereenkomst werkzaamheden zijn uitgevoerd en/of bouwwerken/gebouwen zijn opgericht op de onroerende zaak, is de gemeente gerechtigd van koper te verlangen dat al hetgeen op de onroerende zaak is gerealiseerd, door koper voor zijn rekening wordt weggenomen en dat de onroerende zaak in de oorspronkelijke staat als bedoeld in artikel 2.10 van de "Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken, niet zijnde bedrijfsterreinen Gemeente Kampen 2012" wordt teruggebracht, dan wel -indien dit redelijk is- om hetgeen op de onroerende zaak is gerealiseerd in stand te houden. In het laatste geval is de gemeente aan koper een redelijke vergoeding verschuldigd voor hetgeen door koper op de onroerende zaak is gerealiseerd. De hoogte van deze vergoeding zal door partijen in onderling overleg worden bepaald. Indien partijen over de hoogte van deze vergoeding geen overeenstemming kunnen bereiken, zal deze voor partijen worden vastgesteld door drie deskundigen, op verzoek van de gemeente door de President van de Rechtbank Zwolle te benoemen, met dien verstande dat de President, voornoemd, kan volstaan met de benoeming van één deskundige. De kosten van deze deskundige(n) zijn voor rekening van partijen, ieder voor de helft. Alle kosten en lasten, verband houdende met de (terug)levering door koper aan de gemeente zijn voor rekening van koper."*
- Artikel 3.5 Aanvullende (publiekrechtelijke) bepalingen"*
Enzovoorts.
- "b. *Ingeval koper de onroerende zaak in afwijking van het bestemmingsplan wenst te bebouwen en hiertoe een omgevingsvergunning en/of een herziening of een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is, treedt koper met de gemeente in overleg met betrekking tot de daartoe te volgen procedure.*
- c. *De gemeente is niet aansprakelijk indien haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid vereist dat zij rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van de koopovereenkomst. Dit geldt in*

het bijzonder voor enige door de koper te lijden schade, indien de gemeente de door koper gevraagde omgevingsvergunning niet verleent, het bestemmingsplan niet wijzigt of herzielt of bij de te doorlopen procedures vertraging ontstaat door publiekrechtelijke voorschriften of regelingen, ook als daardoor de door de koper beoogde plannen niet gerealiseerd kunnen worden.”

Enzovoorts.

- “h. Koper is gehouden tot vergoeding en/of herstel van schade, welke aan eigendommen van de gemeente en/of derden wordt toegebracht als gevolg van de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden en de overige in de koopovereenkomst vermelde werken en werkzaamheden tot het moment dat de (laatste) opstal(len) op de onroerende zaak is/zijn opgeleverd. Koper dient te zorgen voor een verzekering ter zake.”*

Enzovoorts.

“Artikel 3.7 Aanleg parkeerplaats(en)

- a. Koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing, voor zijn rekening op de onroerende zaak (een) van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken.*
- b. Koper verbindt zich de op zijn onroerende zaak aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.*
- c. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a en b van dit artikel is koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de Gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van een honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat koper in gebreke is.”*

Enzovoorts.

“Artikel 3.9 A.B.C.-bepaling en anti-speculatiebeding

De gemeente staat toe dat bij projectmatige ontwikkeling koper zijn recht op overdracht van de onroerende zaak overdraagt aan de kopers van de woningen op de door hem te bebouwen kavels, eventueel voordat die bebouwing tot stand is gekomen, onder de voorwaarde dat:

- a. in de tussen koper en diens kopers (zijnde de eindgebruikers) te sluiten overeenkomsten de artikelen aangegeven in de koopovereenkomst integraal worden opgenomen c.q. ten behoeve van de gemeente worden bedongen en aan de betreffende kopers worden opgelegd en voor en namens de gemeente worden aangenomen;*
- b. ” Enzovoorts.*
- “c. koper in de afzonderlijke koopovereenkomsten met de eindgebruikers het hierna vermelde anti-speculatiebeding als derdenbeding ex artikel 6:253 BW opneemt:*

“Het is de koper van een (in aanbouw zijnde) woning, op straffe van een boete ter grootte van tien procent (10%) van de koopsom, niet toegestaan de door hem/haar gekochte woning of bouwkaavel aan een derde te vervreemden in de periode gelegen tussen de overdracht van de woning of bouwkaavel en het moment van eerste bewoning,

tenzij de vervreemding plaatsvindt op grond van artikel 3:174 of 3:268 van het Burgerlijk Wetboek.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen kan van het hiervoor bepaalde ontheffing verlenen op grond van door koper aangevoerde bijzondere omstandigheden, welke buiten verhouding staan tot het algemeen belang dat met toepassing van deze bepaling zou zijn gediend en welke zou lijden tot kennelijke onbillijkheid. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen kan aan de ontheffing aanvullende voorwaarden verbinden.”

Bij niet-nakoming van de hiervoor vermelde voorwaarden, verbeurt koper aan de gemeente een direct opeisbare boete van honderd vijftienduizend euro (€ 115.000,00) waarnaast de gemeente ook aanspraak kan maken op vergoeding van eventueel meer geleden schade en/of nakoming.

Artikel 3.10 Bewoningsplicht

- a. Koper verplicht zich een op de onroerende zaak te bouwen woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met haar eventuele gezinsleden) te bewonen en die woning met de daartoe behorende grond niet aan derden te zullen doorverkopen, één en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden.
- b. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 1. projectmatige ontwikkeling door koper;
 2. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 BW;
 3. executoriale verkoop;
 4. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in lid a vervalt nadat koper de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren heeft bewoond.
Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel. Deze ontheffing wordt echter steeds verleend in geval van:
 1. verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;
 2. overlijden van koper of zijn echtgeno(o)t(e) of partner;
 3. ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van een samenlevingsverband;
 4. verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of van een van haar gezinsleden.”

Enzovoorts.

“Artikel 3.12 Achterpaden

Koper verleent medewerking om bij het passeren van de notariële akte alle noodzakelijke rechten te vestigen om het gebruik van achterpaden voor de toegang tot de achterzijde van de woningen overeenkomstig een bij de koopovereenkomst gevoegde tekening te waarborgen.

Artikel 3.13 Onderhoud onbebouwde terreinen

Zolang de onroerende zaak niet is bebouwd, zal het door koper in een ordelijke staat worden onderhouden. Bij overtreding van het in de vorige zin bepaalde zullen burgemeester en wethouders koper in gebreke stellen. Vanaf de in de ingebrekestelling vermelde datum waarvoor de overtreding ongedaan dient te worden gemaakt, is koper een zonder rechterlijke tussenkomst, direct opeisbare boete verschuldigd van vijfenveertig euro (€ 45,00) per dag dat de overtreding voortduurt. Een gedeelte van een dag wordt voor een gehele dag gerekend.”

Enzovoorts

“Artikel 3.16 Herbouwverplichting

Koper is verplicht bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, verwoesting of anderszins van de op de onroerende zaak aanwezige opstallen, deze binnen een door burgemeester en wethouders, in overleg met koper, te bepalen termijn te doen herbouwen. Indien er sprake is van een tenietgaan van een groot deel van de opstallen kan in overleg met burgemeester en wethouders worden bepaald dat door koper hieraan een andere invulling wordt gegeven met inachtneming van eventueel door burgemeester en wethouders nader te stellen voorwaarden. “

Enzovoorts.

“Artikel 3.18 Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

- a. *Koper is verplicht te dulden en toe te staan dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht kan worden onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak kan worden aangebracht en onderhouden.*
- b. *Koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht ongewijzigd en bevestigd te laten.*
- c. *Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien koper dat wenst, aan koper worden vergoed.*
- d. *Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke burgemeester en wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
- e. *Koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade door zijn toedoen of nalaten toegebracht aan de aanwezige zaken als bedoeld in lid a van dit artikel. “*

Enzovoorts.

“Artikel 3.21 Erfdienstbaarheden, opstalrechten, gebruiksrechten en/of kwalitatieve verplichting in verband met kabels en leidingen

- a. *Koper zal zijn medewerking verlenen aan het vestigen van erfdienstbaarheden, opstalrechten, gebruiksrechten en/of kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de gemeente of daartoe door de gemeente aangewezen derden (nutsbedrijven). Koper zal toestaan dat de gemeente en/of andere daartoe bevoegde instanties eventuele door hen gestichte bouwwerken, aangelegde kabels of leidingen, kunnen inspecteren, onderhouden en vervangen. Koper zal hiertoe de gemeente*

en/of andere bevoegde instanties daartoe de toegang tot de onroerende zaak verschaffen.

Voor de vestiging of verlening van voormelde rechten en verplichtingen is door de gemeente en/of de andere bevoegde instanties aan koper geen vergoeding verschuldigd.

Indien voormelde rechten worden gevestigd en/of verplichtingen worden opgelegd bij de notariële akte komen de daaraan verbonden kosten voor rekening van koper.

- b. Het is koper verboden om op of in de grond, waarin de nutsvoorzieningen zijn gelegen, bouwwerken te plaatsen, gesloten wegdek aan te brengen, om grondingen te verrichten, bomen of diepwortelende struiken te planten of andere handelingen te verrichten die gebruik, onderhoud en vernieuwing van de nutsvoorzieningen zouden kunnen belemmeren of schaden.
- c. De kosten van bouw, aanleg, onderhoud en vernieuwing van de nutsvoorzieningen, alsmede de kosten die nodig zijn om de grond en de opstallen van de met deze voorzieningen bezwaarde eigenaar weer in de oude staat terug te brengen, zijn voor rekening van de eigenaar van de nutsvoorzieningen.
- d. De bepalingen in de leden a en b van dit artikel zullen als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW bij notariële akte op de onroerende zaak gevestigd worden en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen mede gebonden zullen zijn.

Artikel 3.22 Erfdienstbaarheden over en weer

Ten behoeve en ten laste van de onroerende zaak en ten laste en ten behoeve van de daarnaast te stichten/gelegen onroerende zaken, worden - voor zover nodig- gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen (na voltooiing van de opstallen) zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen, overbouwingen en het toepassen en in stand houden van kleuren.

Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.23 Kettingbeding

- a. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de op de koop en levering van toepassing verklaarde artikelen van de voornoemde Algemene Verkoopvoorwaarden en het hiervoor bepaalde bij de overdracht van (een gedeelte van) de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte op te nemen ten behoeve van de gemeente, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van honderdduizend euro (€ 100.000,00). De gemeente behoudt de bevoegdheid om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

- b. *Op gelijke wijze als onder lid a van dit artikel bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a van dit artikel bedoelde artikelen, als de in lid a van dit artikel en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.*

Artikel 3.24 Kwalitatieve verplichting (6:252 BW)

De in de koopovereenkomst daartoe aangewezen artikelen, inhoudende (een) verplichting(en) voor koper om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de onroerende zaak, zal/zullen overgaan op degene(n) die de onroerende zaak onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen. De notaris zal voormelde verplichting(en) opnemen in de notariële akte en deze akte laten inschrijven in de openbare registers van het Kadaster.”

Voor zover in bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet hij dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij door Verkoper voor die derden aangenomen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaren partijen bij deze om over te gaan tot het vestigen en aanvaarden (dan wel wordt het bestaan van zodanige erfdienstbaarheden geconstateerd) van de volgende erfdienstbaarheden:

**LET OP VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID
CITEREN BIJ DOORLEVERINGEN**

Optie bouwnummers 21 tot en met 23

Bouwnummers 21 tot en met 23

In verband met de ontwikkeling en realisatie van de drie grondgebonden woningen met toebehoren, worden bij deze akte, over en weer ten behoeve en ten laste van de kavels 21 tot en met 23, respectievelijk kadastraal bekend gemeente Kampen, sectie P nummers @, de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen.

In verband met de ligging van de kavels dienen de navolgende erfdienstbaarheden van licht, uitzicht, (over-)bouw, afvoer van regen- en hemelwater, inbalking en/of inankering, alsmede die van uitbouw gevestigd worden:

- A. In verband met de realisering van het huidige bouwplan, eventueel (toekomstige) uitbouw en bebouwing op de erfgrans, bestaande uit woningen, waarvoor door de gemeente Kampen een omgevingsvergunning is verleend, worden voor de hiervoor aan elkaar grenzende kavels, te bouwen op de bouwkavels en gelegen op het Verkochte over en weer ten behoeve en ten laste van de aan elkaar grenzende bouwkavels, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen casu quo vastgesteld die alsdan bij de afzonderlijke

overdrachten casu quo leveringen van de betreffende bouwkavels worden aangehaald:

- I. Die erfdienstbaarheden, welke ertoe kunnen bijdragen dat de toestand waarin de woningen cum annexis zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden gehandhaafd kan blijven, met name voor wat betreft:
 - a. Licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf te bouwen opstallen terrassen en/of balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
 - b. Uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de tuin, voor zover grenzend aan de openbare straat of het openbare gebied, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het huidige bouwplan op het heersend erf te bouwen woning, wordt belemmerd;
 - c. Overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen woning, zich ten dele op, in of boven het dienend erf bevindt.
 - d. Bouw, inhoudende de bevoegdheid om de op het heersend erf te bouwen opstallen te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat één der in de wet genoemde beperkingen geldt.
- II. Op de percelen, waarop woningen met een gemeenschappelijke scheidsmuur zijn geprojecteerd, wordt over en weer ten nutte en ten laste van die percelen gevestigd de erfdienstbaarheid van: Afvoer van regen- en hemelwater, via aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde/te bouwen opstallen te ontvangen en de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en infiltratiekratten te dulden; de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing der leidingen, goten en putten, welke tot gemeenschappelijk gebruik dienen, zijn ten laste van de eigenaren van die percelen, ieder voor een evenredig deel.
- III. De erfdienstbaarheden, die ertoe kunnen bijdragen dat de toestand, waarin de bouwkavels zich ten opzichte van elkaar na voltooiing van de voorgenomen bouw, uitbouw en eventueel bebouwing op de erfgrans zullen bevinden, gehandhaafd blijft, onder andere voor wat betreft inbalking en/of inankering.

B. **Uitbouw**

De betreffende eigenaren van de kavels 21 tot en met 23 (respectievelijk kadastraal bekend gemeente Kampen, sectie P nummers @) hebben -binnen de kaders van het onderhavige bouwplan- de mogelijkheid om de op hun bouwkavel te bouwen woning cum annexis uit te doen bouwen.

De betreffende eigenaren mogen in de toekomst ook andere materialen

gebruiken, zoals houten geveldelen, voor zover dat past in de gemeentelijke eisen voor welstand.

Wanneer de betreffende eigenaar gebruik maakt van zijn mogelijkheid tot uitbouw van de woning ontstaat de toestand dat de scheidsmuren gedeeltelijk op de naastgelegen (buur-)percelen worden gerealiseerd. Mocht de eigenaar van het (buur-)perceel, nu danwel in de toekomst, eveneens tot uitbouw van zijn woning overgaan, dan zal deze vervolgens het recht hebben om de uitbouw tegen de scheidsmuur van het (buur-)perceel te (doen) realiseren.

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt ten behoeve en ten laste van het Verkochte en ten behoeve en ten laste van het naastgelegen (buur-)perceel de erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen casu quo vastgesteld en welke erfdienstbaarheid alsdan bij de afzonderlijke overdrachten casu quo leveringen van de betreffende bouwkavels wordt aangehaald:

de erfdienstbaarheid om te dulden dat de scheidsmuur van het eventueel op het naastgelegen (buur-)perceel te realiseren uitbouw, welke uitbouw mogelijk is binnen de kaders van het onderhavige bouwplan, zich ten dele op, in of boven het dienend erf bevindt, danwel de versnijdingen van de funderingen of de bij deze uitbouw behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht.

Daarnaast dient de eigenaar van de alsdan gerealiseerde uitbouw te dulden dat indien de eigenaar van het naastgelegen (buur-)perceel, nu danwel in de toekomst, eveneens tot uitbouw van zijn woning mocht overgaan, welke uitbouw mogelijk is binnen de kaders van het onderhavige bouwplan, deze uitbouw tegen zijn scheidsmuur zal worden aangebouwd en eventueel wordt ingebalkt danwel verankerd.

Deze erfdienstbaarheid houdt mede in het recht van de eigenaar van het heersend erf om zonodig - en zolang aanbouw nog niet heeft plaatsgevonden - het dienend erf op de minst bezwarende wijze te betreden of te doen betreden in verband met onderhoud en inspectie van zijn scheidsmuur. De hiervoor onder A.II en A.III omschreven erfdienstbaarheden zijn van overeenkomstige toepassing.

Optie bouwnummers 28 tot en met 32

Bouwnummers 28 tot en met 32

In verband met de ontwikkeling en realisatie van de vijf woningen met toebehoren, worden bij deze akte, over en weer ten behoeve en ten laste van de kavels 28 tot en met 32, respectievelijk kadastraal bekend gemeente Kampen, sectie P nummers @ de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen.

In verband met de ligging van de kavels en de daarop eventueel te realiseren bergingen, eventuele uitbouw van de woningen en bergingen en eventuele bebouwing op de erfgrens, dienen de navolgende erfdienstbaarheden van licht, uitzicht, (over-)bouw, afvoer van regen- en hemelwater, inbalking en/of inankering, alsmede die van uitbouw gevestigd worden:

- A. In verband met de realisering van het huidige bouwplan, eventueel (toekomstige) uitbouw en bebouwing op de erfgrens, bestaande uit

woningen, waarvoor door de gemeente Kampen een omgevingsvergunning is verleend, worden voor de hiervoor aan elkaar grenzende kavels, over en weer ten behoeve en ten laste van de aan elkaar grenzende bouwkavels, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen casu quo vastgesteld die alsdan bij de afzonderlijke overdrachten casu quo leveringen van de betreffende bouwkavels worden aangehaald:

- I. Die erfdienstbaarheden, welke ertoe kunnen bijdragen dat de toestand waarin de woningen cum annexis zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden gehandhaafd kan blijven, met name voor wat betreft:
 - a. Licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf te bouwen opstallen terrassen en/of balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
 - b. Uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de tuin, voor zover grenzend aan de openbare straat of het openbare gebied, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het huidige bouwplan op het heersend erf te bouwen woning, wordt belemmerd;
 - c. Overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen woning of de daarbij behorende schuur of berging/ garage, zich ten dele op, in of boven het dienend erf bevindt.
 - d. Bouw, inhoudende de bevoegdheid om de op het heersend erf te bouwen opstallen te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toe gelaten, zonder dat één der in de wet genoemde beperkingen geldt.
- II. Op de percelen, waarop woningen en/of bergingen en/of schuren met een gemeenschappelijke scheidsmuur zijn geprojecteerd, wordt over en weer ten nutte en ten laste van die percelen gevestigd de erfdienstbaarheid van:
Afvoer van regen- en hemelwater, via aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde/te bouwen opstallen te ontvangen en de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en infiltratiekratten te dulden;
de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing der leidingen, goten en putten, welke tot gemeenschappelijk gebruik dienen, zijn ten laste van de eigenaren van die percelen, ieder voor een evenredig deel.
- III. De erfdienstbaarheden, die ertoe kunnen bijdragen dat de toestand, waarin de bouwkavels zich ten opzichte van elkaar na voltooiing van de voorgenomen bouw, uitbouw en eventueel

bebouwing op de erfgrans zullen bevinden, gehandhaafd blijft, onder andere voor wat betreft inbalking en/of inankering.

B. Uitbouw

De betreffende eigenaren van de kavels 28 tot en met 32 (respectievelijk kadastraal bekend gemeente Kampen, sectie P nummers @) hebben -binnen de kaders van het onderhavige bouwplan- de mogelijkheid om de op hun bouwkevel te bouwen woning cum annexis uit te doen bouwen.

De betreffende eigenaren mogen in de toekomst ook andere materialen gebruiken, zoals houten geveldelen, voor zover dat past in de gemeentelijke eisen voor welstand.

Wanneer de betreffende eigenaar gebruik maakt van zijn mogelijkheid tot uitbouw van de woning ontstaat de toestand dat de scheidsmuren gedeeltelijk op de naastgelegen (buur-)percelen worden gerealiseerd. Mocht de eigenaar van het (buur-)perceel, nu danwel in de toekomst, eveneens tot uitbouw van zijn woning overgaan, dan zal deze vervolgens het recht hebben om de uitbouw tegen de scheidsmuur van het (buur-)perceel te (doen) realiseren.

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt ten behoeve en ten laste van het Verkochte en ten behoeve en ten laste van het naastgelegen (buur-)perceel de erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen casu quo vastgesteld en welke erfdienstbaarheid alsdan bij de afzonderlijke overdrachten casu quo leveringen van de betreffende bouwkevels wordt aangehaald:

de erfdienstbaarheid om te dulden dat de scheidsmuur van het eventueel op het naastgelegen (buur-)perceel te realiseren uitbouw, welke uitbouw mogelijk is binnen de kaders van het onderhavige bouwplan, zich ten dele op, in of boven het dienend erf bevindt, danwel de versnijdingen van de funderingen of de bij deze uitbouw behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht. Daarnaast dient de eigenaar van de alsdan gerealiseerde uitbouw te dulden dat indien de eigenaar van het naastgelegen (buur-)perceel, nu danwel in de toekomst, eveneens tot uitbouw van zijn woning mocht overgaan, welke uitbouw mogelijk is binnen de kaders van het onderhavige bouwplan, deze uitbouw tegen zijn scheidsmuur zal worden aangebouwd en eventueel wordt ingebalkt danwel verankerd. Deze erfdienstbaarheid houdt mede in het recht van de eigenaar van het heersend erf om zonodig - en zolang aanbouw nog niet heeft plaatsgevonden - het dienend erf op de minst bezwarende wijze te betreden of te doen betreden in verband met onderhoud en inspectie van zijn scheidsmuur. De hiervoor onder A.II en A.III omschreven erfdienstbaarheden zijn van overeenkomstige toepassing.

Optie bouwnummers 33 en 34

Bouwnummers 33 en 34

In verband met de ontwikkeling en realisatie van twee woningen met toebehoren, worden bij deze akte, over en weer ten behoeve en ten laste van de kavels 33 en 34, respectievelijk kadastraal bekend gemeente Kampen, sectie P nummers @ de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen.

In verband met de ligging van de kavels en de daarop eventueel te realiseren bergingen, eventuele uitbouw van de woningen en bergingen en eventuele bebouwing op de erfgrans, dienen de navolgende erfdienstbaarheden van licht, uitzicht, (over-)bouw, afvoer van regen- en hemelwater, inbalking en/of inankering, alsmede die van uitbouw gevestigd worden:

- A. In verband met de realisering van het huidige bouwplan, eventueel (toekomstige) uitbouw en bebouwing op de erfgrans, bestaande uit woningen, waarvoor door de gemeente Kampen een omgevingsvergunning is verleend, worden voor de hiervoor aan elkaar grenzende kavels, over en weer ten behoeve en ten laste van de aan elkaar grenzende bouw kavels, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen casu quo vastgesteld die alsdan bij de afzonderlijke overdrachten casu quo leveringen van de betreffende bouw kavels worden aangehaald:
- I. Die erfdienstbaarheden, welke ertoe kunnen bijdragen dat de toestand waarin de woningen cum annexis zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden gehandhaafd kan blijven, met name voor wat betreft:
- a. Licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf te bouwen opstellen terrassen en/of balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
 - b. Uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de tuin, voor zover grenzend aan de openbare straat of het openbare gebied, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het huidige bouwplan op het heersend erf te bouwen woning, wordt belemmerd;
 - c. Overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen woning of de daarbij behorende schuur of berging/ garage, zich ten dele op, in of boven het dienend erf bevindt.
 - d. Bouw, inhoudende de bevoegdheid om de op het heersend erf te bouwen opstellen te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toe gelaten, zonder dat één der in de wet genoemde beperkingen geldt.
- II. Op de percelen, waarop woningen en/of bergingen en/of schuren met een gemeenschappelijke scheidsmuur zijn geprojecteerd, wordt over en weer ten nutte en ten laste van die percelen gevestigd de erfdienstbaarheid van:
- Afvoer van regen- en hemelwater, via aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde/te bouwen opstellen te ontvangen en de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en infiltratiekrachten te dulden;

de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing der leidingen, goten en putten, welke tot gemeenschappelijk gebruik dienen, zijn ten laste van de eigenaren van die percelen, ieder voor een evenredig deel.

- III. De erfdienstbaarheden, die ertoe kunnen bijdragen dat de toestand, waarin de bouwkavels zich ten opzichte van elkaar na voltooiing van de voorgenomen bouw, uitbouw en eventueel bebouwing op de erfgrans zullen bevinden, gehandhaafd blijft, onder andere voor wat betreft inbalking en/of inankering.

Optie bouwnummers 35 tot en met 40

Bouwnummers 35 tot en met 40

In verband met de ontwikkeling en realisatie van de zes woningen met toebehoren, worden bij deze akte, over en weer ten behoeve en ten laste van de kavels 35 tot en met 40, respectievelijk kadastraal bekend gemeente Kampen, sectie P nummers @ de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen.

In verband met de ligging van de kavels en de daarop eventueel te realiseren bergingen, eventuele uitbouw van de woningen en bergingen en eventuele bebouwing op de erfgrans, dienen de navolgende erfdienstbaarheden van licht, uitzicht, (over-)bouw, afvoer van regen- en hemelwater, inbalking en/of inankering, alsmede die van uitbouw gevestigd worden:

In verband met de realisering van het huidige bouwplan, eventueel (toekomstige) uitbouw en bebouwing op de erfgrans, bestaande uit woningen, waarvoor door de gemeente Kampen een omgevingsvergunning is verleend, worden voor de hiervoor aan elkaar grenzende kavels, over en weer ten behoeve en ten laste van de aan elkaar grenzende bouwkavels, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen casu quo

vastgesteld die alsdan bij de afzonderlijke overdrachten casu quo leveringen van de betreffende bouwkavels worden aangehaald:

- I. Die erfdienstbaarheden, welke ertoe kunnen bijdragen dat de toestand waarin de woningen cum annexis zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden gehandhaafd kan blijven, met name voor wat betreft:
 - a. Licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf te bouwen opstellen terrassen en/of balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
 - b. Uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de tuin, voor zover grenzend aan de openbare straat of het openbare gebied, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het huidige bouwplan op het heersend erf te bouwen woning, wordt belemmerd;
 - c. Overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat eventueel een op een

- naastgelegen perceel te bouwen woning of de daarbij behorende schuur of berging/ garage, zich ten dele op, in of boven het dienend erf bevindt.
- d. Bouw, inhoudende de bevoegdheid om de op het heersend erf te bouwen opstallen te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toe gelaten, zonder dat één der in de wet genoemde beperkingen geldt.
- II. Op de percelen, waarop woningen en/of bergingen en/of schuren met een gemeenschappelijke scheidsmuur zijn geprojecteerd, wordt over en weer ten nutte en ten laste van die percelen gevestigd de erfdienstbaarheid van:
- Afvoer van regen- en hemelwater, via aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde/te bouwen opstallen te ontvangen en de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en infiltratiekratten te dulden;
- de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing der leidingen, goten en putten, welke tot gemeenschappelijk gebruik dienen, zijn ten laste van de eigenaren van die percelen, ieder voor een evenredig deel.
- III. De erfdienstbaarheden, die ertoe kunnen bijdragen dat de toestand, waarin de bouwkavels zich ten opzichte van elkaar na voltooiing van de voorgenomen bouw, uitbouw en eventueel bebouwing op de erfgrans zullen bevinden, gehandhaafd blijft, onder andere voor wat betreft inbalking en/of inankering.

Optie bouwnummers 76 en 77

Bouwnummers 76 en 77

In verband met de ontwikkeling en realisatie van de twee woningen met toebehoren, worden bij deze akte, over en weer ten behoeve en ten laste van de kavels 76 en 77, respectievelijk kadastraal bekend gemeente Kampen, sectie P nummers @ de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen.

In verband met de ligging van de kavels en de daarop eventueel te realiseren bergingen, eventuele uitbouw van de woningen en bergingen en eventuele bebouwing op de erfgrans, dienen de navolgende erfdienstbaarheden van licht, uitzicht, (over-)bouw, afvoer van regen- en hemelwater, inbalking en/of inankering, alsmede die van uitbouw gevestigd worden:

In verband met de realisering van het huidige bouwplan, eventueel (toekomstige) uitbouw en bebouwing op de erfgrans, bestaande uit woningen, waarvoor door de gemeente Kampen een omgevingsvergunning is verleend, worden voor de hiervoor aan elkaar grenzende kavels, over en weer ten behoeve en ten laste van de aan elkaar grenzende bouwkavels, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen casu quo vastgesteld die alsdan bij de afzonderlijke overdrachten casu quo leveringen van de betreffende bouwkavels worden aangehaald:

- I. Die erfdienstbaarheden, welke ertoe kunnen bijdragen dat de toestand waarin de woningen cum annexis zich ten opzichte van

elkaar zullen bevinden gehandhaafd kan blijven, met name voor wat betreft:

- a. Licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf te bouwen opstellen terrassen en/of balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
 - b. Uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de tuin, voor zover grenzend aan de openbare straat of het openbare gebied, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het huidige bouwplan op het heersend erf te bouwen woning, wordt belemmerd;
 - c. Overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen woning of de daarbij behorende schuur of berging/ garage, zich ten dele op, in of boven het dienend erf bevindt.
 - d. Bouw, inhoudende de bevoegdheid om de op het heersend erf te bouwen opstellen te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat één der in de wet genoemde beperkingen geldt.
- II. Op de percelen, waarop woningen en/of bergingen en/of schuren met een gemeenschappelijke scheidsmuur zijn geprojecteerd, wordt over en weer ten nutte en ten laste van die percelen gevestigd de erfdienstbaarheid van:
Afvoer van regen- en hemelwater, via aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde/te bouwen opstellen te ontvangen en de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en infiltratiekratten te dulden;
de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing der leidingen, goten en putten, welke tot gemeenschappelijk gebruik dienen, zijn ten laste van de eigenaren van die percelen, ieder voor een evenredig deel.
- III. De erfdienstbaarheden, die ertoe kunnen bijdragen dat de toestand, waarin de bouwkavels zich ten opzichte van elkaar na voltooiing van de voorgenomen bouw, uitbouw en eventueel bebouwing op de erfgrans zullen bevinden, gehandhaafd blijft, onder andere voor wat betreft inbalking en/of inankering.

VASTLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

In deze akte worden bij deze de navolgende kwalitatieve verplichtingen ten aanzien van enkele kavels vastgelegd.

ATTENTIE AKTEPRODUCENT: LET OP WELKE KAVEL JE OVERDRAAGT

Aanleg Delftse stoep ter hoogte van de voorzijde van de kavels (kavels 21 tot en met 23 en 29 tot en met 34

1. Koper dient de ruimte tussen de voorgevel en het openbaar gebied van de kavels met kavelnummers 21 tot en met 23 en 29 tot en met 34

en de kavels 29 tot en 34 op de betreffende kavels niet anders in te richten dan als een zogenaamde Delftse stoep, een en ander zoals is weergegeven op de juridische situatietekening.

De Koper is verplicht deze Delftse stoep te gedogen, te onderhouden en in stand te houden. Bij een noodzakelijke vervanging van de Delftse stoep zal Koper eenzelfde Delftse stoep weer dienen aan te brengen.

2. Koper moet gedogen dat een door de publiekrechtelijke gemeente: gemeente Kampen of een door de gemeente Kampen aan te wijzen (rechts)persoon toezicht houdt op de nakoming van het hiervoor in lid 1 bepaalde.
3. De onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen zijn kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de gemeente Kampen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen ook overgaan op degenen die de betreffende kavels of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen, die van Koper een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.
4. Bij niet-nakoming van de onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen is Koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen een direct opeisbare boete verschuldigd van honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de eigenaar van het Verkochte in gebreke is.

Aanleg haag maximaal honderd twintig (120) centimeter (kavels 54 en 55)

1. Aan de zijgrenzen van de kavels met kavelnummers 54 en 55, (respectievelijk kadastraal bekend gemeente Kampen, sectie P nummers @) wordt op de kavel een haag aangelegd met een maximale hoogte van honderd twintig centimeter (120 cm), een en ander zoals is weergegeven op de juridische situatietekeningen, welke juridische situatietekeningen aan deze akte zullen worden gehecht.
De haag zal door de gemeente Kampen danwel (een) door de gemeente Kampen aan te wijzen derde(n) worden aangelegd. De Koper is verplicht deze hagen te gedogen, te onderhouden en in stand te houden. Bij een noodzakelijke vervanging van de haag zal Koper eenzelfde haag weer dienen aan te brengen. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de haag.
2. Koper moet gedogen dat een door de publiekrechtelijke gemeente: gemeente Kampen of een door de gemeente Kampen aan te wijzen (rechts)persoon toezicht houdt op de nakoming van het hiervoor in lid 1 bepaalde.
3. De onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen zijn kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de gemeente Kampen in de zin van art. 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen ook overgaan op degenen die het Verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen, die van Koper een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.
4. Bij niet-nakoming van de onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen is Koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de

gemeente Kampen en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen een direct opeisbare boete verschuldigd van honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de eigenaar van het Verkochte in gebreke.

Aanleg haag maximaal honderd tachtig centimeter (180 cm) (kavels 54 en 55)

1. Ter hoogte van de zijgrenzen van de kavels 54 en 55 (respectievelijk kadastraal bekend gemeente Kampen, sectie P nummer @), wordt op de kavels een haag aangelegd met een maximale hoogte van honderd tachtig centimeter (180 cm), een en ander zoals is weergegeven op de juridische situatietekening.
De haag zal door de gemeente Kampen danwel (een) door de gemeente Kampen aan te wijzen derde(n) worden aangelegd. De Koper is verplicht deze hagen te gedogen, te onderhouden en in stand te houden. Bij een noodzakelijke vervanging van de haag zal Koper eenzelfde haag weer dienen aan te brengen. Koper zal met de tuinaanleg hiermee rekening moeten houden en zal er voor moeten zorgen dat er geen obstakels zijn voor de aanleg van de haag.
2. Koper moet gedogen dat een door de publiekrechtelijke gemeente: gemeente Kampen of een door de gemeente Kampen aan te wijzen (rechts)persoon toezicht houdt op de nakoming van het hiervoor in lid 1 bepaalde.
3. De onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen zijn kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de gemeente Kampen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zal ook overgaan op degenen die het Verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen, die van Koper een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.
4. Bij niet-nakoming van de onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen is Koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen een direct opeisbare boete verschuldigd van honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de eigenaar van het Verkochte in gebreke is.

Parkeerplaatsen (kavels 20, 29, 32, 54 en 55)

1. De Koper en haar rechtsopvolgers van de betreffende kavels met kavelnummers:
 - 29, 32, 54 en 55 (respectievelijk kadastraal bekend gemeente Kampen sectie P nummer @), hebben de verplichting om één parkeerplaats op hun terrein aan te leggen en in stand te houden, met een minimale breedte van drie meter en vijftig centimeter (3,50 m) en vijf meter (5 m) lang voor een voertuig op eigen terrein aan te leggen, te onderhouden en als zodanig te gebruiken, een en ander zoals is weergegeven op de juridische situatietekening.
Indien bij het aanleggen van de parkeerplaats de hiervoor omschreven afmetingen niet gerealiseerd kan worden, zal Koper de parkeerplaats aanleggen zodanig dat deze nagenoeg voldoet aan de gestelde afmetingen;
 - 20 en 55 (respectievelijk kadastraal bekend gemeente Kampen sectie P nummer @), hebben de verplichting om twee parkeerplaatsen op

hun terrein aan te leggen en in stand te houden, met een minimale breedte van drie meter en vijftig centimeter (3,50 m) en totaal elf meter (11 m) lang per parkeerplaats voor voertuigen op eigen terrein aan te leggen, te onderhouden en als zodanig te gebruiken, een en ander zoals is weergegeven op de juridische situatietekening. Indien bij het aanleggen van de parkeerplaatsen de hiervoor omschreven afmetingen niet gerealiseerd kan worden, zal Koper de parkeerplaats aanleggen zodanig dat deze nagenoeg voldoet aan de gestelde afmetingen.

2. Indien, om welke reden dan ook, de parkeerplaatsen teniet zijn gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht om op zijn kosten soortgelijke parkeerplaats(en) op dezelfde plek aan te (doen) brengen.
3. De kosten van onderhoud van de parkeerplaats(en) is/zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel.
4. Het is de eigenaar van een kavel niet toegestaan om de betreffende parkeerplaats(en) aan hun bestemming te onttrekken.
5. De hiervoor bedoelde verplichtingen zijn kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de gemeente Kampen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen ook overgaan op degenen die de betreffende kavels of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen, die van Koper een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.
6. Bij niet-nakoming van de onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen is Koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen een direct opeisbare boete verschuldigd van honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de eigenaar van het Verkochte in gebreke is.

Tuinmuur (kavels 21 en 23)

1. Ter hoogte van de zijgrenzen van de kavels 21 en 23 (respectievelijk kadastraal bekend gemeente Kampen, sectie P nummers @), wordt op de kavels een tuinmuur, groot @ gerealiseerd, een en ander zoals is weergegeven op juridische situatietekening.
2. De kosten van onderhoud van de tuinmuur zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarop de tuinmuur is geplaatst.
3. Het is de eigenaar van een kavel niet toegestaan om aan de zijde van de kavel waarop de tuinmuur is geplaatst andere erfafscheidingen, zoals hekken, schuttingen, struiken en dergelijke, te (doen) plaatsen dan tuinmuur zoals hiervoor onder lid 1 bedoeld.
4. De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., 2. en 3. omschreven op zich te nemen en jegens de gemeente Kampen na te komen.
5. De hiervoor in de leden 1., 2. en 3. genoemde verplichtingen worden in de akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

6. Bij niet-nakoming van de onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen is Koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen een direct opeisbare boete verschuldigd van honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de eigenaar van het Verkochte in gebreke is.

Muur en haag (kavels 20 tot en met 23 en 28 tot en met 40)

1. Ter hoogte van de zijgrenzen van de kavels 20 tot en met 23 en 28 tot en met 40, (respectievelijk kadastraal bekend gemeente Kampen, sectie P nummer @), wordt op de kavels een tuinmuur gerealiseerd en een haag aangeplant, groot @, een en ander zoals is weergegeven op de juridische situatietekening.
2. De kosten van onderhoud van de muur en haag zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarop de muur met haag is geplaatst.
3. Het is de eigenaar van een kavel niet toegestaan om aan de zijde van de kavel waarop de muur met haag is geplaatst andere erfafscheidingen, zoals hekken, schuttingen, struiken en dergelijke, te (doen) plaatsen dan de muur met haag zoals hiervoor onder lid 1 bedoeld.
4. De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., 2. en 3. omschreven op zich te nemen en jegens de gemeente Kampen na te komen.
5. De hiervoor in de leden 1., 2. en 3. genoemde verplichtingen worden in de akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
6. Bij niet-nakoming van de onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen is Koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen een direct opeisbare boete verschuldigd van honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de eigenaar van het Verkochte in gebreke is.

Pergola (kavels 76 en 77)

1. Ter hoogte van de voorzijde van de kavels 76 en 77 (respectievelijk kadastraal bekend gemeente Kampen, sectie P nummer @), wordt op de kavels een pergola aangeplant, een en ander zoals is weergegeven op de juridische situatietekening.
2. De kosten van onderhoud van de pergola zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarop de pergola's zijn gepland.
3. Het is de eigenaar van een kavel niet toegestaan om andere erfafscheidingen, zoals hekken, schuttingen, struiken en dergelijke, te (doen) plaatsen dan de pergola zoals hiervoor onder lid 1 bedoeld.
4. De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., 2. en 3. omschreven op zich te nemen en jegens de gemeente Kampen na te komen.
5. De hiervoor in de leden 1., 2. en 3. genoemde verplichtingen worden in de

akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

6. Bij niet-nakoming van de onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen is Koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen een direct opeisbare boete verschuldigd van honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de eigenaar van het Verkochte in gebreke is.

Trap (kavels 21 tot en met 34)

1. Ter hoogte aan de voorzijde van de kavels 21 tot en met 34 (respectievelijk kadastraal bekend gemeente Kampen, sectie P nummers @) wordt een trap gerealiseerd, een en ander zoals is weergegeven op de juridische situatietekening. Deze trap is bedoeld tot de entree van de betreffende woningen.
2. De kosten van onderhoud, herstel en eventuele vervanging van deze trap zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarop de trap is gerealiseerd.
3. Indien de trap geheel of gedeeltelijk tenietgaat, door bijvoorbeeld schade, afbraak of overmacht, is de eigenaar verplicht deze trap op dezelfde locatie in vergelijkbare vorm te herstellen of te herbouwen. Het is de eigenaar van een kavel niet toegestaan om een andere trap of entree te realiseren dan de trap zoals hiervoor onder lid 1 bedoeld.
4. De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., 2. en 3. omschreven op zich te nemen en jegens de gemeente Kampen na te komen.
5. De hiervoor in de leden 1., 2. en 3. genoemde verplichtingen worden in de akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
6. Bij niet-nakoming van de onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen is Koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen een direct opeisbare boete verschuldigd van honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de eigenaar van het Verkochte in gebreke is.

KWALITATIEVE VERPLICHTING MAXIMALE TUINVERHARDING

1. Vanwege klimaatadaptatie is het wenselijk dat hemelwater op de kavels wordt opgenomen in de grond en niet in de riolering of oppervlaktewater. Om die redenen is het Koper niet toegestaan om de tuin voor meer dan vijftig procent (50%) te bestraten.
2. De onder 1 bedoelde verplichting is een kwalitatieve verplichting ten

behoefte van de gemeente Kampen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen ook overgaan op degenen die het Verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen, die van Koper een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.

VRAAG MOET ONDERSTAANDE BEPALING WEER OPGENOMEN TE WORDEN?

Binnen de zone van een 1:18 lijn geen graafwerkzaamheden en bouwwerken

1. In verband met de waterkerende functie van het dijklichaam waarboven het Verkochte zich bevindt geldt er een zone waar beperkingen zijn ingesteld door Waterschap Drents Overijsselse Delta (hierna te noemen: "het Waterschap"). Deze beperkingenzone bevindt zich onder een zogenaamde 1:18 lijn en deze lijn begint op de kruin van de dijk, een en ander zoals met een rode lijn is weergegeven op de tekening "tekeningnummer W-25-337825", welke situatietekening aan deze akte zal worden **gehecht**. Deze lijnkruin ligt op vijf vijfendertig/honderdste meter boven Nieuw Amsterdams Peil (5.35+NAP). De hoogte van de zone ten opzichte van het Nieuw Amsterdams Peil daalt richting het noorden en oosten, een en ander zoals met arcering op voornoemde tekening is aangegeven, onder een hoek van circa drie graden (1:18). Het is Koper verboden om in de beperkingszone die 1:18 lijn, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Waterschap, te doorbreken met graafwerkzaamheden en bouwwerken. Bij graafwerkzaamheden in de grond van het Verkochte tot een diepte van vijftig centimeter (50 cm) kan over het algemeen worden gesteld dat de 1:18 lijn niet doorbroken wordt en is deze toestemming niet vereist.
2. Koper moet gedogen dat een door de publiekrechtelijke gemeente: gemeente Kampen en/of het Waterschap en/of een door de gemeente Kampen en/of het Waterschap aan te wijzen (rechts)persoon toezicht houdt op de nakoming van het hiervoor in lid 1 bepaalde.
3. De onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen zijn kwalitatieve verplichtingen ten behoeve van de gemeente Kampen en het Waterschap in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en zullen ook overgaan op degenen die het Verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degenen, die van Koper een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen, zullen mede gebonden zijn.
4. Bij niet-nakoming van de onder 1, 2 en 3 bedoelde verplichting is Koper na ingebrekestelling door burgemeester en wethouders van de gemeente Kampen en/of het Waterschap en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente Kampen en/of het Waterschap een direct opeisbare boete verschuldigd van honderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de eigenaar van het Verkochte in gebreke is.

KWIJTING

Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van dat wat Koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen Verkoper en Koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de Koopovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

SWK-GARANTIE

Het Verkochte maakt deel uit van een door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), gevestigd te Rotterdam, geregistreerd project en is ingeschreven onder registratienummer 320.20002037.900.

Koper heeft het Waarborgcertificaat ontvangen.

OMZET-/OVERDRACHTSBELASTING

1. De Verkoper verklaart dat zij ter zake van de levering van het Verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. Het Verkochte kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968.
3. Op grond van artikel 11, lid 1, letter a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 is de levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper, van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.
4. Het Verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Ter zake van de verkrijging van het Verkochte wordt door Koper hierbij een beroep gedaan op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het Verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Partijen kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de Koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

RECTIFICATIEVOLMACHT

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan de medewerkers van alle vestigingen van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd of diens opvolger, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, om voor zover nodig in overeenstemming met dat wat tussen partijen is overeengekomen, zowel deze akte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot het Verkochte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en zodoende te rectificeren in verband met een onjuistheid, onvolledigheid, verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding, als dit door een van de partijen dan wel voor de inschrijving in de openbare registers van het kadaster als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek@ of anderszins is of wordt verlangd dan wel geëist.

Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen die voortvloeien uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of door de

26-05-2025

- 31 -

ondercuratelestelling van de volmachtgevers of de gevolmachtigde. Ook zal de volmacht niet eindigen door herroeping door de volmachtgevers.

VOLMACHT VERKOPER

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die (in kopie) is gehecht aan een akte van @op @ verleden voor @, notaris te Zwolle.

BIJLAGEN

Aan deze akte zal als bijlage worden gehecht:

- juridische situatietekening;
- @“tekeningnummer W-25-337825”,

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Zwolle op de datum in het hoofd van de akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen personen meegedeeld en daarop is een toelichting gegeven.

De verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

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