

LEVERING

(Project Haveneiland te Reeve, Kampen - bouwnummer ##)

(Projectakte van levering ter uitvoering van een koopovereenkomst in
samenhang met een aannemingsovereenkomst)

Wijzigingen van deze concept-akte na ondertekening van de koopovereenkomst
tengevolge 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.

Vandaag, ##, verschijnen voor mij, ##, notaris te ##Utrecht:

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

Partijen verklaren:

A. CONSIDERANS

1. Verkoper heeft een bouwplan ontwikkeld onder meer bestaande uit
achtenzestig (68) (grondgebonden) woningen, bestaande uit vrijstaande
woningen, tussenwoningen, hoekwoningen en twee-onder-één-
kapwoningen, kadastraal bekend **gemeente Kampen, sectie P, nummers ##**
(ontstaan uit 8246) en **8194**, hierna te noemen: **het Bouwplan**.
Het Bouwplan is weergegeven op de situatietekening, bestaande uit drie (3)
bladen, hierna (samen) te noemen: **de Situatietekening**, welke is gehecht
aan de eerste akte van levering van het Bouwplan, op ## verleden voor ##,
notaris te ##, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare
registers voor registergoederen op ## 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:

het perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning met toebehoren, plaatselijk ##nog niet nader aangeduid te Reeve, kadastraal bekend **gemeente Kampen, sectie P, nummer ##**, ter grootte van ongeveer ##, aan welk perceel grond voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, zoals met bouwnummer ## 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 de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Mateboer Bouw B.V., statutair gevestigd te Kampen, met adres 8263 AJ Kampen, Ambachtsstraat 27, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 05025239, 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: **Westvaer**.
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 door de inschrijving in de openbare registers voor registergoederen op ## in deel ## nummer ## van een afschrift van de akte van levering en vestiging kwalitatieve verplichtingen op ## verleden voor ##, notaris te ##, hierna te noemen: **de Verrijgingsakte**.

Artikel 2. Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens het kadaster 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 ##ieder voor de onverdeelde helft##: het Verkochte.

Artikel 2. Koopsom en kwijting

1. De Koopovereenkomst is aangegaan voor een koopprijs van ##, 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 Westvaer:
 - a. de Koopprijs, en
 - b. de overige blijkens de door Westvaer 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 Westvaer ten behoeve van Verkoper opgestelde nota van afrekening. Koper is akkoord met de door Westvaer 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 Westvaer 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:

1. onvoorwaardelijk is en niet ingekort of vernietigd kan worden;
2. niet bezwaard is met beslagen, hypotheken en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten, tenzij in deze akte anders is vermeld;
3. 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 Koopovereenkomst

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.

Een en ander met inachtneming hetgeen is bepaald in artikel 30 van de Koopovereenkomst, waarin woordelijk luidend voorkomt:

"Artikel 30 Anti-speculatiebeding

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."

D. BIJZONDERE BEPALINGEN

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

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in:

- a. de Verkrijgingsakte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

"2. Bijzondere bepalingen uit de Koopovereenkomst en algemene verkoopvoorwaarden

Met betrekking tot bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het Verkochte, waaronder onder meer begrepen beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en kettingbedingen, wordt verwezen naar:

1. *hetgeen is vermeld in de Koopovereenkomst, woordelijk luidend:*

"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;
- 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.
 - Hoofdstuk 3: onderstaande artikelen:
 - artikel 3.1 geheel (geldigheid);
 - artikel 3.2 geheel (bouwrijpe staat);
 - artikel 3.3 geheel (draagkracht en kwaliteit van de ondergrond);
 - artikel 3.4 geheel (bouwplicht);
 - artikel 3.5 sub a, b, c en h (aanvullende (publiekrechtelijke) bepalingen);
 - artikel 3.7 geheel (aanleg parkeerplaats(en));
 - met dien verstande dat bij de woningen met de volgende bouwnummers 18 t/m 28, 42, 44 t/m 46, 49, 50, 60 t/m 63 en 70 t/m 77 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 5** aan deze overeenkomst gehechte Juridische situatietekeningen BPD "Haveneiland" d.d. 20-1-2026;
 - artikel 3.9 sub a en c (A.B.C.-bepaling);
 - artikel 3.10 geheel (zelfbewoonplicht);
 - met dien verstande dat de bepalingen inzake de zelfbewoonplicht van toepassing zijn voor de koper/verkrijger van de op de Onroerende Zaak te bouwen woning, welke bepalingen vervallen zodra koper (met zijn eventuele gezinsleden) de desbetreffende woning gedurende drie achtereenvolgende jaren zelf heeft bewoond. Bij overdracht van de woning is de overdragende partij verplicht en verbindt zich jegens de gemeente Kampen de bepalingen inzake de zelfbewoonplicht

als bedoeld in artikel 3.10 aan zijn rechtsopvolgers op te leggen bij wijze van kettingbeding, voor zover deze, ten tijde van de overdracht, nog niet zijn uitgewerkt;

- artikel 3.12 geheel (achterpaden);
- artikel 3.13 geheel (onderhoud onbebouwde terreinen);
- artikel 3.16 geheel (herbouwverplichting);
- artikel 3.18 geheel (gedoogplicht voorzieningen openbaar nut);
- artikel 3.21 geheel (erfdienstbaarheden, opstalrechten, gebruiksrechten en/of kwalitatieve verplichtingen in verband met kabels en leidingen);
- artikel 3.22 geheel (erfdienstbaarheden over en weer);
- artikel 3.23 geheel (kettingbeding);
 - sub a: met dien verstande dat de hoogte van genoemde boete wordt gesteld op € 100.000,- (zegge: honderdduizend euro);
- artikel 3.24 geheel (kwalitatieve verplichting).
 - met dien verstande dat de verplichtingen zoals genoemd in artikelen 3.7 (aanleg parkeerplaatsen) en 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, 3.10, 3.12, 3.13, 3.16, 3.18, 3.21, 3.22, 3.23 en 3.24 en artikel 6 tot en met 10 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)

1. In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.7 van de Algemene

verkoopvoorwaarden is Koper verplicht om, indien het ontwerp het toelaat, bij de vrijstaande én twee-onder-één-kapwoningen op eigen erf **één of twee** parkeerplaats(en) voor respectievelijk minimaal één of twee voertuig(en) aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken, een en ander zoals nader aangeduid op de als **bijlage 5** aan deze overeenkomst gehechte Juridische situatietekeningen BPD "Haveneiland" d.d. 20-1-2026. Aldus worden de parkeerplaatsen bij de op het verkochte te realiseren vrijstaande én twee-onder-één kapwoningen als volgt gerealiseerd:

- Twee parkeerplaatsen achter elkaar: bouwnummers 2, 3, 6, 7, 16, 17, 30 t/ 33, 35 t/m 40, 47, 48 en 56 t/m 59;
 - Twee parkeerplaatsen naast elkaar: bouwnummers 4, 5, 8 t/m 15, 41, 43 en 51 t/m 55;
 - Bij de bouwnummers 18 t/m 28, 42, 44 t/m 46, 49, 50, 60 t/m 63 en 70 t/m 77 worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd;
 - De ontbrekende parkeerplaatsen worden conform het inrichtingsplan in het openbaar gebied gerealiseerd door Verkoper.
2. Parkeerplaatsen op eigen terrein moeten de volgende minimale maatvoering hebben. Een enkele parkeerplaats is minimaal 3,5 meter breed en 5,0 meter lang, een dubbele parkeerplaats achter elkaar is minimaal 3,5 meter breed en 11,0 meter lang en een dubbele parkeerplaats naast elkaar is minimaal 5,5 meter breed en 5,0 meter lang. Deze maatvoering is afwijkend van de maatvoering zoals deze is opgenomen in de Nota Parkeernormen van de gemeente Kampen. In de nota zijn echter de netto afmetingen beschreven, waarbij geen reservering is opgenomen voor eventuele erfscheidingen naast de parkeerplaats. In de praktijk blijkt dat deze erfscheidingen wel naast de parkeerplaatsen komen, waardoor de netto ruimte nog minder wordt en de parkeerplaatsen derhalve minder tot niet functioneel meer worden. Daarom hanteert Verkoper in Reeve ruimere afmetingen.
3. Bij niet-nakoming van de onder 1 en 2 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 € 100,00 voor elke dag dat de eigenaar van het verkochte in gebreke is, onverminderd het recht van de Gemeente Kampen om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

4. De verplichtingen uit dit artikellid worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 3.24 Algemene verkoopvoorwaarden opgenomen in de notariële akte van levering en, voor zover het geen dulden of niet doen betreft, gesanctioneerd met een kettingbeding als bedoeld in artikel 3.23 Algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 7 Erfafscheidingen

1. Koper plant als erfafscheidingen bij de woningen aan de voor-, achter en/of zijkant, volgens aanduiding op de als **bijlage 5** aan deze overeenkomst gehechte Juridische situatietekeningen BPD "Haveneiland" d.d. 20-01-2026, gemengde hagen met een uiteindelijke hoogte van 120 cm, hagen aan zijkant (ter hoogte van achterzijde woning) hebben een uiteindelijke hoogte van 180 cm. Aanplanthoogte is minimaal 80 cm.
2. 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 0 tot 50 centimeter 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 Koper mogelijk te maken en zal deze verplichting doorleggen aan de kopers van haar kavels. Nadat de hagen door Koper 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.

3. Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden 1 en 2 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, onverminderd het recht van de Gemeente Kampen om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
4. De verplichtingen uit dit artikellid worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 3.24 Algemene verkoopvoorwaarden opgenomen in de notariële akte van levering en, voor zover het geen dulden of niet doen betreft, gesanctioneerd met een kettingbeding als bedoeld in artikel 3.23 Algemene verkoopvoorwaarden.

Artikel 8 Beschoeiing, aanlegsteiger en damwanden

1. (Deels) tegen de achtererfgrens van de kavels met bouwnummers 2 tot en met 9, 14 tot en met 17, 30 tot en met 33, 35 tot en met 40 en 52 tot en met 55 worden **op de kavel** (en derhalve deel uitmakend van de kavel) beschoeiing, een aanlegsteiger en een damwand aangelegd.
De beschoeiing, de aanlegsteiger en de damwand zullen door verkoper danwel (een) door verkoper aan te wijzen derde(n) worden aangelegd. De Koper is verplicht deze beschoeiing, aanlegsteiger en damwand te gedogen, te onderhouden en in stand te houden. Bij een noodzakelijke vervanging van de beschoeiing, de aanlegsteiger en/of de damwand zal Koper eenzelfde beschoeiing, aanlegsteiger en/of damwand 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 beschoeiing, de aanlegsteiger en de damwand.
2. De eerste 5 meter vanaf de damwand is een zone waar een beperking van de maximale maaiveldbelasting geldt. De Koper is verplicht bij realisatie van bouwkundig werk binnen de zone van beperkte belasting specifiek constructief advies in te winnen

teneinde de stabiliteit en kwaliteit van de damwanden (en beschoeiing) te waarborgen.

3. Het is Koper ook niet toegestaan de tuin in voornoemde zone van 5 meter op te hogen.
4. 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 lid 1 tot en met 3 bepaalde.
5. De onder 1 tot en met 4 bedoelde verplichtingen worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 3.24 Algemene verkoopvoorwaarden opgenomen in de notariële akte van levering en, voor zover het geen dulden of niet doen betreft, gesanctioneerd met een kettingbeding als bedoeld in artikel 3.23 Algemene verkoopvoorwaarden.
6. Bij niet-nakoming van de onder 1 tot en met 4 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 € 100,00 voor elke dag dat de eigenaar van het verkochte in gebreke is, onverminderd het recht van de Gemeente Kampen om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.

Artikel 9 Rietkragen

1. In het gedeelte van de met de kavelnummers 2 tot en met 9, 14 tot en met 17, 30 tot en met 33, 35 tot en met 40 en 52 tot en met 55 dat uit water bestaat, wordt tussen de tot de kavels behorende walbeschoeiing en de damwand **op de kavel** een rietkraag aangelegd.

De rietkraag zal door verkoper danwel (een) door verkoper aan te wijzen derde(n) worden aangelegd. De Koper is verplicht deze rietkragen te gedogen, te onderhouden en in stand te houden. Bij een noodzakelijke vervanging van de rietkraag zal Koper eenzelfde rietkraag 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 rietkraag.

2. *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 lid 1 bepaalde.*
3. *De onder 1 en 2 bedoelde verplichtingen worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 3.24 Algemene verkoopvoorwaarden opgenomen in de notariële akte van levering en, voor zover het geen dulden of niet doen betreft, gesanctioneerd met een kettingbeding als bedoeld in artikel 3.23 Algemene verkoopvoorwaarden.*
4. *Bij niet-nakoming van de onder 1 en 2 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 € 100,00 voor elke dag dat de eigenaar van het verkochte in gebreke is, onverminderd het recht van de Gemeente Kampen om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.*

Artikel 10 Overige bepalingen

1. *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, aanduidingbordjes, 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.*
2. *Koper 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.

3. Alle materiële schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, onderhouden, controleren, uitbreiden, vervangen, verwijderen en vernieuwen van de in lid 1 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 2 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.
4. 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.
5. 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.

6. 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.
 7. De zijpaden zoals in lid 6 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.
 8. 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 7 bepaalde.
 9. De onder 1 tot en met 8 bedoelde verplichtingen worden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 3.24 Algemene verkoopvoorwaarden opgenomen in de notariële akte van levering en, voor zover het geen dulden of niet doen betreft, gesanctioneerd met een kettingbeding als bedoeld in artikel 3.23 Algemene verkoopvoorwaarden.
 10. Bij niet-nakoming van de onder 1 tot en met 9 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, onverminderd het recht van de Gemeente Kampen om nakoming en/of aanvullende schadevergoeding te vorderen.
 11. De juridische regeling van het in dit artikel bepaalde, geschiedt door de notaris ten wiens overstaan de akte van levering wordt gepasseerd."
2. hetgeen is vermeld in de op het Verkochte van toepassing zijnde "Algemene verkoopvoorwaarden van onroerende zaken, niet zijnde bedrijfsterreinen Gemeente Kampen 2012", waarin woordelijk voorkomt:

"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"

- 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 € 100,00 voor elke dag dat Koper in gebreke is."

Enzovoorts.

"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 werkring 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.

Titel 4 Overige bepalingen

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 waarvóór de overtreding ongedaan dient te worden gemaakt, is Koper een zonder rechterlijke tussenkomst, direct opeisbare boete verschuldigd van € 45,-- 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 in achtneming 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/haar 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, het bepaalde in de daartoe in de Koopovereenkomst aangewezen (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikelen 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 waarvan de hoogte in de Koopovereenkomst is opgenomen. 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."

3. Vestiging kwalitatieve verplichtingen

Indien en voor zover in de artikelen 6, 7, 8, 9 en 10 van de Koopovereenkomst en in artikel 3.18 van de Algemene verkoopvoorwaarden, welke bepalingen hiervoor zijn aangehaald, verplichtingen zijn opgenomen, dan gelden deze verplichtingen jegens de andere partij bij deze akte en dienen zij te worden gelezen als een dulden of niet-doen jegens die partij.

Verkoper en Koper vestigen en aanvaarden de hiervoor in de artikelen 6, 7, 8, 9 en 10 van de Koopovereenkomst en in artikel 3.18 van de Algemene verkoopvoorwaarden vermelde verplichtingen hierbij tevens als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die (een gedeelte van) 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 voormelde verplichtingen bestaan, kiest woonplaats op zijn voormeld adres.;"

- b. de Eerste Akte, waarin onder meer voorkomt het navolgende woordelijk luidende:

“Artikel 1. Erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Algemene erfdienstbaarheden binnen het Bouwplan

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij:

ten behoeve en ten laste, over en weer, van alle tot het Bouwplan

behorende bouwkavels die zich in één (1) bouwblok bevinden, te weten:

- de bouwkavels met bouwnummers 2 tot en met 9 (kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##), zoals aangegeven op de Situatiekening;
- de bouwkavels met bouwnummers 10 tot en met 13 en 18 tot en met 28 (kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##), zoals aangegeven op de Situatiekening;
- de bouwkavels met bouwnummers 14 tot en met 17 (kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##), zoals aangegeven op de Situatiekening;
- de bouwkavels met bouwnummers 30 tot en met 33 (kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##), zoals aangegeven op de Situatiekening;
- de bouwkavels met bouwnummers 35 tot en met 40 (kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##), zoals aangegeven op de Situatiekening;
- de bouwkavels met bouwnummers 41 tot en met 51 (kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##), zoals aangegeven op de Situatiekening;
- de bouwkavels met bouwnummers 52 tot en met 55 (kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##), zoals aangegeven op de Situatiekening;
- de bouwkavels met bouwnummers 56 tot en met 63 (kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##), zoals aangegeven op de Situatiekening;
- de bouwkavels met bouwnummers 70 tot en met 77 (kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##), zoals aangegeven op de Situatiekening;

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 (voor zover van toepassing) en/of als siertuin en het verbod hierin opstallen (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 opstallen 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 fotovoltaiisch 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 verzwaaard 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 burennrecht 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 binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door Verkoper gedurende de bouwperiode worden aangeboden;
- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
- d. 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 de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

2. Overpad en dergelijke

Op grond en ter uitvoering van de realisatie van het Bouwplan en de Koopovereenkomst komen partijen hierbij overeen en vestigen en aanvaarden partijen hierbij:

- a. ten behoeve van de bouwkavels met bouwnummers 18, 19, 20, 21 en 22 (kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##), zoals aangegeven op de Situatietekening, als heersend erf; en ten laste van, het gedeelte van de bouwkavels met bouwnummers 19, 20, 21, 22 en 23 (kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##), zoals met streeparcering aangegeven op de Situatietekening, als dienend erf;
- b. ten behoeve van de bouwkavels met bouwnummers 26, 27 en 28 (kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##), zoals aangegeven op de Situatietekening, als heersend erf; en ten laste van, het gedeelte van de bouwkavels met bouwnummers 25, 26 en 27 kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##) zoals met streeparcering weergegeven op de Situatietekening, als dienend erf;
- c. ten behoeve van de bouwkavels met bouwnummers ##41 42, 45, 46, 47, 48 en 49 (kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##), zoals aangegeven op de Situatietekening, als heersend erf; en ten laste van, het gedeelte van de bouwkavels met bouwnummers 46, 47, 48 en 49 (kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##), zoals met streeparcering aangegeven op de Situatietekening, als dienend erf;
- d. ten behoeve van de bouwkavels met bouwnummers 61, 62 en 63 (kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##), zoals aangegeven op de Situatietekening, als heersend erf; en ten laste van, het gedeelte van de bouwkavels met bouwnummers met bouwnummers 60, 61 en 62 (kadastraal bekend Gemeente Kampen, sectie P, nummers ##), zoals met streeparcering aangegeven op de Situatietekening, als dienend erf,

de erfdienstbaarheid van overpad inhoudende de verplichting te dulden dat de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf op de voor de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze vierentwintig (24) uur per dag, gebruik maken van het op het dienend erf gelegen voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg onder de volgende bepalingen:

- a. *vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;*
- b. *het is aan de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;*
- c. *over het dienend erf kan slechts worden gegaan te voet, eventueel met een aan de hand meegevoerd klein voertuig, zoals een kinderkar, een kruiwagen, een rijwiel of motorrijtuig (mits met afgezette motor) over het daartoe bestemde pad;*
- d. *het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;*
- e. *de rechthebbenden van het dienend erf zijn bevoegd de op het dienend erf liggende achterpaden/gangen en vluchtwegen door middel van toegangshekken, -poorten en/of -deuren af te sluiten mits de rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf een sleutel daarvan ontvangen zodat zij onbelemmerde doorgang behouden;*
- f. *de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het dienend erf komen voor rekening van de rechthebbenden van de aan het pad gelegen woningen, ieder voor een gelijk deel;*
- g. *indien een of meerdere rechthebbenden van de aan/op het dienend erf gelegen woningen door Verkoper worden aangewezen en belast met de instandhouding van een verlichtingspunt ten behoeve van de verlichting van het pad, draagt de betreffende aangewezen rechthebbende de kosten voor het energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van het verlichtingspunt;*
- h. *de rechthebbenden van het dienend erf kunnen opheffing vorderen van deze erfdienstbaarheid ten aanzien van die rechthebbenden en gebruikers van het heersend erf die blijvend of voortdurend of regelmatig in strijd handelen met de hiervoor vermelde bepalingen en/of indien een of meer van hen de rechthebbenden en gebruikers van het dienend erf bij het gebruik maken van deze erfdienstbaarheid op andere wijze onredelijk benadelen."*

Artikel 2. Nadere inwerkingtreding erfdienstbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn/worden bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels van het Bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd.

Partijen vestigen en aanvaarden derhalve deze erfdiensbaaheden hierbij alsnog.

Deze erfdiensbaaheden treden voor ieder van de tot het Bouwplan behorende achtenzestig (68) kavels in werking zodra de betreffende kavel door Verkoper is overgedragen.

Artikel 3. 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 ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper 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.

De rechtsopvolger van Koper kan met inachtneming van de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling binnen de garantietermijn de rechten uit voormeld certificaat uitoefenen.

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. Koper doet 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

De volmacht van Verkoper blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan de Verkrijgingsakte.

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 Westvaer te ##Utrecht.

Artikel 5. Rectificatievolmacht

Partijen verlenen bij deze een onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van mij, 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 onverbreekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomsten en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende gevolgen.

De comparanten verklaren van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te ##Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om