

 <p><b>WESTDAM</b> <b>NOTARISSEN</b></p>	<p><b>CONCEPT</b> Versiedatum: 2 juli 2018</p> <p>Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, wilt u dan tijdig vóór het ondertekenen van de akte contact met ons kantoor opnemen.</p>
	<p>Westdam 3C 3441 GA Woerden t. 0348 412941 f. 0348 416712</p> <p>e. info@westdam.nl i. www.westdam.nl</p>

\*/146296/mb tr kavelnummer \*, De Boogaard en De Majoor, project "Torensteepolder" te Numansdorp

### LEVERING

Heden, \*, verschenen voor mij, \* mr. Brigitta Gabriëlla Theodora Julia Colaris-van der Ven, notaris, gevestigd te Woerden: \_\_\_\_\_

1. \*, \_\_\_\_\_

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_

a. de statutair te 's-Gravenhage gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Statenproject B.V., kantoorhoudende te 2242 AB Wassenaar, Rijksstraatweg 324F, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 27092076, RSIN 801534690, \_\_\_\_\_

b. de statutair te Zegveld gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Bouw- Beheer- en Beleggingsmaatschappij Hollands Midden B.V., kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30083772, RSIN 008173710, \_\_\_\_\_

welke vennootschappen ten tijde van de afgifte van de volmacht handelden in hoedanigheid van enige vennoten van de te Wassenaar gevestigde vennootschap onder firma: **Midstate V.O.F.**, kantoorhoudende te 2242 AB Wassenaar, Rijksstraatweg 324F, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken onder nummer 27277356, RSIN nummer 814937664, \_\_\_\_\_

Midstate V.O.F. hierna ook te noemen: "**verkoper**", en \_\_\_\_\_

2. \*, \_\_\_\_\_

hierna \*samen\* te noemen: '**koper**'. \_\_\_\_\_

**VOLMACHT** \_\_\_\_\_

Van de volmacht aan de verschenen persoon sub 1 blijkt uit: \_\_\_\_\_

1. een notariële akte van volmacht, op twintig oktober tweeduizend zestien (20-10-2016) verleden voor mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden; en \_\_\_\_\_

2. een onderhandse akte van volmacht, \* welke aan deze akte is gehecht\* welke is gehecht aan een akte van levering verleden op \* voor \*mij, notaris.

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

#### A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

#### B. KOOPOVEREENKOMST

Blijkens een onderhandse overeenkomst van verkoop en koop heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht aan koper. \*Die koopovereenkomst is aan deze akte gehecht.\*

In deze akte werken partijen de gevolgen van de koopovereenkomst nader uit en brengen haar ten uitvoer. De bepalingen van de koopovereenkomst blijven daarbij van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

#### *\*Waardeloosheid inschrijving koopovereenkomst*

De koopovereenkomst is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op \*, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel \*, nummer \*. De inschrijving van de koop vond plaats op grond van artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek. Als gevolg van de inschrijving van een afschrift van deze akte van levering zal de inschrijving van de koop waardeloos worden.\*

#### C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt\*, ieder voor \*:

\*,

hierna ook te noemen 'het gekochte'.

#### Bezwaardheid

**\* KEUZE: Van toepassing op kavelnummers K 4 t/m K 12 en EK 1 t/m EK 10 afkomstig uit perceel 1396**

#### Belemmeringenwet Privaatrecht

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Numansdorp sectie D nummer \*1396, waaruit het gekochte is ontstaan is volgens de kadastrale boekhouding (gedeeltelijk) belast met:

- een beperkt recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van De Staat (Rijksvastgoedbedrijf), krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Dordrecht in register Hypotheken 4 deel 1099 nummer 89;
- een beperkt recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de gemeente Dordrecht (Nieuw Beijerland, Nieuw Lekkerland, Nieuwpoort, Noordeloos, Numansdorp) en de naamloze vennootschap: Evides N.V., gevestigd te Rotterdam, krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op twee mei negentienhonderd negen en zeventig in register Hypotheken 4 deel 6325 nummer 81;
- een beperkt recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de

gemeente Dordrecht (Nieuw Beijerland, Nieuw Lekkerland, Nieuwpoort, Noordeloos, Numansdorp), krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op twee mei negentienhonderd negen en zeventig in register Hypotheken 4 deel 6325 nummer 82.

#### Opstalrecht

Uit het onderzoek in de openbare registers is gebleken dat op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Numansdorp sectie D nummer \*1396, waaruit het gekochte is ontstaan is gevestigd:

- het recht van opstal voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de besloten vennootschap: Ziggo Services B.V., gevestigd te Utrecht, oorspronkelijk gevestigd krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeventien september tweeduizend een in register Hypotheken 4 deel 21499 nummer 45;
- het recht van opstal voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de naamloze vennootschap: Evides N.V., gevestigd te Rotterdam, krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op negen en twintig augustus tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 71387 nummer 69, welke akte van opstalrecht is gerectificeerd blijkens inschrijving van een afschrift van een rectificatieakte bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op elf december tweeduizend zeventien, in register Hypotheken 4 deel 72140 nummer 21, welke akte is verleden voor mr. J.P. van Loon, notaris te Rotterdam.
- het recht van opstal voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de statutair te Rotterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Stedin Netten B.V., krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op acht december tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 72127 nummer 66, van een akte op acht december tweeduizend zeventien verleden voor te Woerden gevestigde notaris mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven.

**\* KEUZE: Van toepassing op kavelnummers K 24, K 25, K 72, K 73 afkomstig uit perceel 1218**

**en KEUZE: Van toepassing op kavelnummers K 4 t/m K 23, K 26 t/m K 71, K 74 t/m K 89 afkomstig uit perceel 1398**

#### Opstalrecht

Uit het onderzoek in de openbare registers is gebleken dat op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Numansdorp sectie D nummer \*1218 \* 1398, waaruit het gekochte is ontstaan is gevestigd:

- het recht van opstal voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de naamloze vennootschap: Evides N.V., gevestigd te Rotterdam, krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op negen en twintig augustus tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 71387 nummer 69, welke akte van opstalrecht is gerectificeerd blijkens inschrijving van een afschrift van een rectificatieakte bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op elf december tweeduizend zeventien, in register Hypotheken 4 deel 72140 nummer 21, welke akte is verleden

voor mr. J.P. van Loon, notaris te Rotterdam.

**\* KEUZE: Van toepassing op kavelnummers EK 6 t/m EK 29 afkomstig uit perceel 1216**

Belemmeringenwet Privaatrecht

Het perceel kadastraal bekend als gemeente Numansdorp sectie D nummer \*1216, waaruit het gekochte is ontstaan is volgens de kadastrale boekhouding (gedeeltelijk) belast met:

- een beperkt recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van De Staat (Rijksvastgoedbedrijf), krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Dordrecht in register Hypotheken 4 deel 1099 nummer 89;

Opstalrecht

Uit het onderzoek in de openbare registers is gebleken dat op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Numansdorp sectie D nummer \*1218 \* 1398, waaruit het gekochte is ontstaan is gevestigd:

- het recht van opstal voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de besloten vennootschap: Ziggo Services B.V., gevestigd te Utrecht, oorspronkelijk gevestigd krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeventien september tweeduizend een in register Hypotheken 4 deel 21499 nummer 45;
- het recht van opstal voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de naamloze vennootschap: Evides N.V., gevestigd te Rotterdam, krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op negen en twintig augustus tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 deel 71387 nummer 69, welke akte van opstalrecht is gerectificeerd blijkens inschrijving van een afschrift van een rectificatieakte bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op elf december tweeduizend zeventien, in register Hypotheken 4 deel 72140 nummer 21, welke akte is verleden voor mr. J.P. van Loon, notaris te Rotterdam.

**D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER**

Het gekochte werd verkregen door verkoper door levering op grond van koop. Deze levering blijkt uit een akte op vijf september tweeduizend veertien (05-09-2014) verleden voor een waarnemer van mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf september tweeduizend veertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 64858, nummer 152.

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.

**\* KEUZE: Van toepassing op kavelnummers K 24, K 25, K 72, K 73 afkomstig uit perceel 1218**

Het gekochte werd verkregen door verkoper, met meer registergoed, door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op vier januari tweeduizend tien (04-01-2010)

verleden voor mr. G.H.A. Warning, destijds notaris te Woerden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf januari tweeduizend tien (05-01-2010), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 57740, nummer 41.

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

## **E. KOOPPRIJS**

De koopprijs bedraagt inclusief omzetbelasting: \*.\*

De koopprijs en de 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 in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

### **Omzetbelasting**

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien verkoper ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het gekochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 4 van die wet.

De verkoper zorgt ervoor dat aan de koper tijdig een factuur als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting wordt uitgereikt.

## **F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN**

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

### **1. Feitelijke staat van het gekochte**

Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte.

#### Gebruik van het gekochte

Koper wil het gekochte gaan gebruiken voor de bouw van een vrijstaande woning met parkeerplaatsen en verder aan- en toebehoren.

Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten.

### **2. Milieubepaling**

a. Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het gekochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.

b. Voor zover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

c. Verkoper is niet bekend met aanwezigheid van asbest verwerkt in het gekochte.

d. Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.

e. Verkoper heeft aan koper het meest recente in haar bezit zijnde bodemrapport verstrekt, waaruit blijkt dat de kwaliteit van de bodem voldoet aan het beoogde gebruik (wonen).

Het risico dat uit het geactualiseerde rapport blijkt van verontreiniging in het gekochte, is voor rekening en risico van verkoper aangezien verkoper gegarandeerd dat de kwaliteit van de bodem voldoet aan het beoogde gebruik (wonen).

**3. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen**

- a. Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen zoals bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, die door koper in de koopovereenkomst zijn aanvaard.
- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

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

**4. Garanties van verkoper**

Verkoper staat voor het volgende in:

- Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering in eigendom.
- De levering is onvoorwaardelijk.
- Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst.
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie als het een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst betreft.
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie volgens titel 5 Boek 7 Burgerlijk Wetboek als het een door de grondkamer goedgekeurde pachtovereenkomst betreft.
- Met betrekking tot het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
- Door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd.
- De grond is niet gerangschikt als in de zin van de Natuurschoonwet.
- Over het gekochte zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen.
- Het gekochte is niet voor onteigening aangewezen, niet betrokken in een reconstructieplan op grond van de per een juli tweeduizend veertien vervallen Reconstructiewet concentratiegebieden en een plan tot herinrichting of een overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van een kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 85 Wet inrichting landelijk gebied.

**5. Afwijkende oppervlakte**

- a. Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit – behoudens de herrekening van de koopprijs – geen aanleiding tot enige rechtsvordering.
- b. Zodra het resultaat van de uitmeting van het gekochte door het kadaster bekend is, wordt de koopprijs herrekend op basis van \* euro voor elke vierkante meter verschil met de in de koopovereenkomst opgegeven oppervlakte van de grond. Binnen veertien dagen na het daartoe gedane verzoek moet dan bij- of terugbetaling volgen. Verrekening van rente en eventuele kosten blijft achterwege. Deze herrekening geldt alleen wanneer het verschil meer is dan tien procent (10 %) van de in de koopovereenkomst opgegeven geschatte oppervlakte en dan alleen voor het meerdere.
- Deze herrekening is niet van toepassing als het verschil in oppervlakte betrekking heeft op het deel van het perceel wat bestemd is als water.

**6. Directe aanvaarding in eigen gebruik**

Het gekochte wordt geleverd vrij van huur, pacht of een grondgebruikersverklaring in de zin van de basisregistratie percelen, vrij van aanspraken tot gebruik en ontruimd, en wel met ingang van vandaag.

**7. Aanleg voorzieningen**

Verkoper draagt zorg voor:

- a. het graven van de watergangen;
- b. het aanleggen van groenvoorzieningen;
- c. het aanleggen van de wegen; en
- d. het aanleggen van de nutsvoorzieningen in de weg(en).

Voor zover de werkzaamheden nog niet gestart zal op < datum > een aanvang worden gemaakt met deze werkzaamheden.

Alle kosten voor aanleg van de huisaansluitingen van de nutsvoorzieningen en riolering komen voor rekening van koper.

**8. Bekendheid met omliggende nieuwbouw – geen bezwaren**

Koper is er mee bekend dat het gekochte deel uitmaakt van de Torensteepolder en dat verkoper in de Torensteepolder op verschillende locaties woningbouw en landgoederen ontwikkelt en nog zal ontwikkelen. Deze locaties zijn weergegeven op de overzichtstekening van de Torensteepolder, die als bijlage aan deze akte is \* gehecht. Koper verbindt zich geen rechtsmiddelen, zoals zienswijzen, bezwaar- of beroepschriften tegen plannen en andere besluiten in te zullen dienen – aanvragen daartoe en wijzigingen daarvan daaronder begrepen – voor zover deze betrekking (kunnen) hebben dan wel van invloed (kunnen) zijn op de ontwikkeling en uitvoering van de hierboven bedoelde locaties en zal nimmer enige aanvraag om planschadevergoeding of nadeelcompensatie en/of enige andere vergoeding veroorzaakt door deze ontwikkeling of uitvoering indienen.

**9. Aflevering en overgang van het risico**

De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.

**10. Verrekening van vaste lasten**

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.

### 11. Kadastraal tarief en kosten

Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.

### 12. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn op dit moment uitgewerkt dan wel teniet gegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als koper vervallen.

### 13. Uitsluiting ontbindingsactie

Verkoper en koper doen afstand van hun recht om op welke grond dan ook ontbinding van de koopovereenkomst en deze levering in te roepen.

### ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar de hiervoor onder D vermelde akte van levering op vijf september tweeduizend veertien (05-09-2014) verleden voor een waarnemer van mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven, notaris te Woerden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf september tweeduizend veertien, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 64858, nummer 152.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

" ***Erfdienstbaarheid van weg***

*Bij deze wordt:*

- A. *ten behoeve van het verkochte, als heersend erf, en ten laste van de na de onderhavige overdracht aan de verkoper in eigendom verblijvende resterende gedeelten van de kadastrale percelen Numansdorp, sectie D nummers 943, 946, 947, 950, 951 en 954, als lijdend erf: de erfdienstbaarheid van weg om te komen van- en te gaan naar de openbare weg ter plaatse (Schuringsedijk) via de Torensteepoldersekade, gelegen op het lijdend erf, naar en van het heersend erf,*
- B. *ten behoeve van de na de onderhavige overdracht aan de verkoper in eigendom verblijvende resterende gedeelten van de kadastrale percelen Numansdorp, sectie D nummers 943, 946, 947, 950, 951 en 954, als heersend erf, en ten laste van het verkochte, als lijdend erf, de erfdienstbaarheid van weg om te komen van- en te gaan naar de openbare weg ter plaatse via de Torensteepoldersekade, gelegen op het lijdend erf, naar en van het heersend erf, onder de volgende bepalingen:*
  - a. *bebouwing op het heersend erf, in welke vorm en in welke hoedanigheid of hoeveelheid dan ook zal niet geacht worden een verzwaring van de hierboven vermelde erfdienstbaarheid van weg in te houden;*
  - b. *de onderhoudskosten van de weg, waarover de erfdienstbaarheid kan worden uitgeoefend, komt voor rekening van de eigenaren van het heersend erf en het lijdend erf, ieder voor de helft, zolang de weg geen publiekrechtelijke openbare weg is geworden en het onderhoud bij de overheid is gekomen."*

Verkoper verklaart dat deze geciteerde erfdienstbaarheid door vermenging teniet is gegaan dan wel feitelijk niet van toepassing is op het hierbij gekochte.



**\*KEUZE: Van toepassing op kavelnummer K 78**

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar een akte van levering op elf augustus tweeduizend zes (11-08-2006) verleden voor een mr. A.F.M. de Vos, notaris te Moerdijk. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Apeldoorn op veertien augustus tweeduizend zes (14-08-2006), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 50436, nummer 28.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

**" Afstand en vestiging erfdienstbaarheid**

*Verkoper – als eigenaar van het dienend erf – en koper – als eigenaar van het heersend erf – zijn terzake de hiervoor aangehaalde erfdienstbaarheid bij gemelde koopovereenkomst overeengekomen dat koper afstand doet van de hiervoor aangehaalde ten behoeve van zijn perceel gevestigde erfdienstbaarheid, welke afstanddoening door de verkoper wordt aangenomen, evenwel onder gelijktijdige vestiging van een nieuwe erfdienstbaarheid, luidende als volgt:*

*Ten behoeve van het bij koper in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Numansdorp sectie D nummer 618 en het bij deze gekochte perceel kadastraal bekend gemeente Numansdorp sectie D nummer 853 als heersend erf en ten laste van het bij verkoper in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Numansdorp sectie D nummer 854 als dienend erf wordt bij deze als erfdienstbaarheid gevestigd het recht van (uit)weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg, zijnde de Fortweg te Numansdorp.*

*Het recht van (uit)weg zal worden uitgeoefend op de thans bestaande, minst bezwarende wijze. Gebruik door vrachtauto's is niet toegestaan.*

*Het onderhoud van de (uit)weg komt voor rekening van de gebruikers, naar rato van gebruik.*

*De vestiging van deze erfdienstbaarheid wordt door de koper als eigenaar van het heersend erf aanvaard. "*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die verkoper aan koper moet opleggen, doet hij dat hierbij en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij ook door verkoper voor die derden aangenomen.\*

**VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Ter uitvoering van het bepaalde in de gesloten dan wel nog te sluiten koopovereenkomsten ter zake van het onderhavige bouwplan, worden bij deze – en voor zover ter zake van het onderhavige bouwplan reeds overdrachten hebben plaatsgevonden, zijn bij die eerdere overdrachten voor zover van toepassing – de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd, verleend en aangenomen:

**\*KEUZE: Van toepassing op kavelnummers K 73 tot en met K 89 en EK25 tot en met EK 29**

**Erfdienstbaarheid van dam**

Het gekochte is toegankelijk via een dam gelegen aan de Fortlaan. Deze dam zal worden gerealiseerd (deels) boven het bij verkoper in eigendom zijnde

kadastrale perceel gemeente Numansdorp, sectie D, nummer \*907.

Ten laste van het kadastrale perceel Numansdorp, sectie D, nummer 907, als dienend erf en ten behoeve van het gekochte als heersende erf, wordt hierbij gevestigd:

De erfdienstbaarheid, inhoudende het recht voor de gerechtigden tot het heersende erf tot het hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van een dam met draagconstructie boven het lijdende erf.

De kosten van onderhoud en vernieuwing van deze dam met aanbehoren is voor rekening van de eigenaar van het heersende erf.

Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot bedoelde dam de toegang tot of het gebruik van het dienend erf noodzakelijk is, is de eigenaar van het dienend erf verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen.

Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt vergoed door de gerechtigden tot het heersende erf. \*

**\*KEUZE: Van toepassing op kavelnummer K 78**

Het gekochte is gelegen aan de Fortlaan en is alleen bereikbaar via een dam. De dam is onderdeel van het gekochte en wordt mede-eigendom van koper, maar is/wordt aangelegd door Midstate (deels) boven het bij Midstate in eigendom zijnde perceel thans kadastraal bekend gemeente Numansdorp sectie D nummer \*907\*.

De dam geeft tevens toegang tot het woonhuis plaatselijk bekend Fortlaan 3 te Numansdorp, waartoe reeds een erfdienstbaarheid voor is gevestigd.

Ten laste van het kadastrale perceel Numansdorp, sectie D, nummer \*907, als dienend erf en ten behoeve van het gekochte als heersende erf, wordt in de akte van levering gevestigd:

Ten behoeve van het gekochte als heersend erf en ten laste van het bij verkoper in eigendom zijnde perceel kadastraal bekend gemeente Numansdorp sectie D nummer \*907 als dienend erf wordt bij deze als erfdienstbaarheid gevestigd het recht van (uit)weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg, zijnde de Fortlaan te Numansdorp.

Het recht van (uit)weg zal worden uitgeoefend op de thans bestaande, minst bezwarende wijze. Gebruik door vrachtauto's is niet toegestaan.

Het onderhoud van de (uit)weg komt voor rekening van de gebruikers, naar rato van gebruik.

De vestiging van deze erfdienstbaarheid wordt door de koper als eigenaar van het heersend erf aanvaard. \*

**KETTINGBEDING TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE CROMSTRIJEN**

Verkoper, thans als zaakwaarnemer de belangen van de gemeente Cromstrijen waarnemend, legt ten behoeve van die gemeente aan de koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel op, en de koper verklaart uitdrukkelijk te aanvaarden, de navolgende bepalingen:

Handhaving talud/oever en onderhoud water

Langs de kant(en) van het perceel waarop de woning zal worden gerealiseerd wordt door verkoper een talud te worden aangebracht. Het talud wordt geplaatst binnen de kadastrale grens van het gekochte en is onderdeel van het door koper gekochte. Koper is verplicht om het talud/de oever te onderhouden, in stand te

houden en zo nodig te vernieuwen.

Indien in het inrichtingsplan natuurlijke oevers worden opgenomen, dan geldt bovenstaande verplichting voor wat betreft het talud op gelijke wijze voor het aanbrengen, onderhouden, in stand houden en het zo nodig vernieuwen van de natuurlijke oever.

Tevens is koper verplicht bedoelde strook water te onderhouden en als water in stand te houden. Koper mag deze strook water derhalve niet bij zijn tuin trekken.

Deze verplichting houdt in dat koper het water en bijbehorend talud jaarlijks dient te onderhouden voor zover op het object water en/of een talud ligt, en dat koper is verplicht te gedogen dat het indien nodig één (1) keer in de zes (6) jaar door de gemeente/Waterschap Hollandse Delta wordt gebaggerd, mede met inachtnaam van de bepalingen van de gemeente/Waterschap Hollandse Delta ten behoeve van de bescherming van de regionale waterkering en het onderhoud van de watergang en de waterkering. De kosten voor het onderhoud door de gemeente/Waterschap Hollandse Delta worden doorberekend aan koper.

#### Beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan

Koper en zijn rechtsopvolger(s) is verplicht de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan, het programma van eisen en de nota van uitgangspunten (kavelaspoort) in acht te nemen.

In het beeldkwaliteitsplan is onder meer aangaande de erfafscheidingen het volgende opgenomen:

- " De erfgrenzen (privé-openbaar gebied) dienen met groene hagen omzoomd te zijn;*
- toepassen van diverse haagsoorten is gewenst;*
  - indien fysieke begrenzing van de kavel gewenst is kan dit met stalen hekjes gebeuren;*
  - kavelranden aan het water en in het zicht vanuit openbaar gebied dienen met zorg bekleed te worden: met vlonders, groene taluds, rietranden, en dergelijke."*

#### **\*KEUZE: Van toepassing op kavelnummer niet groter dan 700 m2**

##### Instandhouding parkeerplaatsen op eigen terrein

Koper is verplicht tot het parkeren op eigen terrein. Koper of diens rechtsopvolger is tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, voor zijn rekening twee (2) van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken, een en ander conform de parkeernormen van het vigerende bestemmingsplan.

#### **\*KEUZE: Van toepassing op kavelnummer groter dan 700 m2**

Koper is verplicht tot het parkeren op eigen terrein. Koper of diens rechtsopvolger is tegenover de Gemeente verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de woning, voor zijn rekening drie (3) van de openbare weg af met de auto toegankelijke parkeerplaatsen aan te leggen, in stand te houden en te gebruiken, een en ander conform de parkeernormen van het vigerende bestemmingsplan. \*

#### Boetebepaling

1. De gemeente kan bij niet nakoming of overtreding van de voormelde

verplichtingen (*kettingbedingen*) aan de koper respectievelijk aan zijn — rechtsopvolgers, nadat koper respectievelijk zijn rechtsopvolgers daartoe zijn — aangemaand, een boete opleggen, onverminderd het recht van de gemeente — om nakoming en/of volledige schadevergoeding te vorderen, per geval van — niet nakoming of overtreding een boete van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag of gedeelte daarvan dat de overtreding voortduurt of het aanbrengen of onderhouden verhinderd of niet toegestaan wordt, of een éénmalige boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) indien er — naar het oordeel van de — gemeente — sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige toe te — rekenen niet-nakoming, een en ander onverminderd het recht van de — gemeente om in geval van herstelbare niet-nakoming alsnog nakoming te — vorderen, tenzij in enig ander artikel waarvan het verbod wordt overtreden, — een andere boete is bepaald. —

2. De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door de gemeente in de — ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan haar desbetreffende verplichting(en) zal hebben voldaan. —

#### **Kettingbeding**

Koper verbindt zich bij overdracht van het gekochte, het verlenen van een zakelijk genotsrecht — met uitzondering van het recht van hypotheek —, of verhuring van — het gekochte, zijn opvolgers in de eigendom casu quo huur, te binden en dit — beding in iedere akte van eigendomsoverdracht casu quo huurovereenkomst op te nemen, ten behoeve van de gemeente te bedingen en aan te nemen, zulks op — verbeurte ten behoeve van de gemeente van een zonder rechterlijke tussenkomst — opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 15.000,00) voor elk verzuim, te — voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van — burgemeester en wethouders van de gemeente. —

#### **KWIJTING**

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Verder verlenen — verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen — die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn. —

#### **FISCALE VERKLARING**

Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd aangezien het gekochte als bouwterrein — kwalificeert en aan een van de twee overige voorwaarden opgenomen in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer is voldaan. Koper doet een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

#### **DOORHALING**

Verkoper en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan — ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te — verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om — daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster. —

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheken aanvaardt koper bij — voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheken. —

#### **VOLMACHT RECTIFICATIE**

Partijen verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijk volmacht aan ieder van de —

medewerkers op het kantoor van de notaris genoemd in het hoofd van deze akte, dan –  
wel haar waarnemer(s) of ambtsopvolger(s), om namens hen te verschijnen in een akte –  
van rectificatie als de in deze akte \* alsmede de mede op heden voor mij, notaris te —  
verlijden hypotheekakte met het hierbij gekochte als onderpand \* vermelde kadastrale –  
omschrijving niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie, als de dagtekening –  
van de akte of het daarin vermelde tijdstip van ondertekening kennelijk onjuist is en/of –  
als de in de akte vermelde personalia van partijen niet volledig juist zijn. —————

**WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE** —————

Koper en verkoper kiezen voor deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder –  
de eventuele 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 gekochte geheel –  
of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd. —————

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. —————

**Slot** —————

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte –  
betrokken verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor ———  
gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. —————

WAARVAN AKTE is verleden te \*Woerden op de datum als in het hoofd van deze akte —  
vermeld. —————

Na zakelijke opgave van en toelichting op de inhoud van deze akte aan de verschenen –  
personen hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben —  
kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. —————

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, —  
notaris, ondertekend om \* uur en \* minuten. —————