

ZWART & PARTNERS NOTARISSEN	ONTWERP
Postbus 1019 2260 BA Leidschendam-Voorburg T: 070 - 3200500 F: 070 - 3201101 E-mail: kantoor@zpnn.nl	Wilt u, indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, vóór het ondertekenen van de akte contact met ons opnemen?

LEVERING KAVEL**Sion Parck te RIJSWIJK**

Ontwerp d.d. 25 oktober/30 oktober 2023

Vandaag, * **tweeduizend vierentwintig**, verschenen voor mij, -----
Mr Mathijs Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg: -----

1. *, als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 -- CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer - 08013158; -----
hierna te noemen: de "**verkoper**"; -----
2. a. *; -----
b. *; -----
hierna *tezamen te noemen: de "**koper**". -----

VOLMACHT -----

Van de onder 1. gemelde volmacht blijkt uit een akte van volmacht, die is gehecht aan ---- een akte * op * voor mij, notaris, verleden. -----

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het volgende: -----

1. KOOP/LEVERING/REGISTERGOED -----

De verkoper heeft met koper een schriftelijke koopovereenkomst gesloten met betrekking tot na te melden perceel grond, hierna aangeduid als: de "**koopovereenkomst**". -----

Ter uitvoering van het vorenstaande levert de eigenaar aan koper, die in levering aanvaardt*, ieder voor de onverdeelde helft: -----

Bouwnummers 1 t/m 7, 19 t/m 33 en 47 t/m 54 -----

- a. een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning (bouwnummer *), aan de * (thans nog ongenummerd) te **Rijswijk**, in het plan "**Sion Parck**", onderdeel van plangebied "Rijswijk Buiten", kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie I, nummer *, groot *, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn gegeven; -----
- b. het ***bouwnummers 1, 7, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 47 en 54*** ----- twee/vierenveertigste (2/44^e) ***bouwnummers 2, 3, 4, 5, 6, 21, 28, 29, 30, 31, 48, 49, 50, 51, 52 en 53*** één/vierenveertigste (1/44^e) onverdeeld aandeel in een perceel grond bestemd als toegangsweg met, stoep, openbaar gebied, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen, onder meer inhoudend het recht van uitsluitend gebruik van een of meerdere parkeerplaatsen, zoals met cijfer * is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, bestemd tot mandelig gebied, gelegen als voor, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie I, nummer *, geheel groot *, aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is gegeven; -----

hierna tezamen aangeduid als: het "**verkochte**". -----

Bouwnummers 8 t/m 18 en 34 t/m 46

een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning met een of meerdere parkeerplaatsen (bouwnummer *), aan de * (thans nog ongenummerd) te **Rijswijk**, in het plan "*Sion Parck*", onderdeel van plangebied "Rijswijk Buiten", kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie I, nummer *, groot *, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn gegeven;

hierna aangeduid als: het "**verkochte**".

Gemelde onroerende za(a)k(en) is/zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) ten behoeve van de Gemeente Rijswijk, alsmede met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b. van de Belemmeringenwet Privaatrecht (oud) ten behoeve van Ziggo Netwerk B.V.

2. VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte (voor zover afkomstig uit het kadastrale perceel met nummer 2153) is door de verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op acht januari tweeduizend twintig, in register Hypotheken 4, deel 77213, nummer 156, van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor Mr A.M. Zwart, destijds notaris te Leidschendam-Voorburg.

Het verkochte (voor zover afkomstig uit het kadastrale perceel met nummer 2051 en nummer 1988) is door de verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twintig december tweeduizend achttien, in register Hypotheken 4, deel 74659, nummer 136, van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Zwart.

Het verkochte (voor zover afkomstig uit het kadastrale perceel met nummer 4040) is door de verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zeven januari tweeduizend twintig, in register Hypotheken 4, deel 77213, nummer 53, van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Zwart.

Het verkochte (voor zover afkomstig uit het kadastrale perceel met nummer 4043) is door de verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op eenentwintig april tweeduizend drieëntwintig, in register Hypotheken 4, deel 86400, nummer 200, van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor Mr M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg.

3. KOOPPRIJS/VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De tussen verkoper en koper afgesproken koopprijs bedraagt *, inclusief eenentwintig procent (21 %) omzetbelasting.

Het door koper in verband met het vorenstaande aan verkoper verschuldigde is door koper aan de notaris voldaan.

Verkoper is ermee bekend, dat de notaris eerst uitbetaalt als zeker is, dat het verkochte is geleverd vrij van hypotheek en beslagen.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van bovengemelde koopprijs.

Eigenaar verleent verkoper kwijting voor de betaling van de tussen hen overeengekomen koopprijs.

4. OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING/KOSTEN VAN AKTE VAN LEVERING

De notariële kosten ter zake van de overdracht, de omzet- en eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, alsmede de kosten van inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers zijn voor rekening van verkoper.

5. LEVERINGSVERPLICHTING/STAAT VAN HET VERKOCHTE/JURIDISCHE BEPERKINGEN/ONDER-OVERMAAT

De levering van het verkochte geschiedt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheek, pandrechten, beslagen en met geen andere bijzondere lasten en

beperkingen dan die welke door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard doch met alle zichtbare en onzichtbare gebreken. -----

6. TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING EN AANVAARDING/STAAT VAN HET VERKOCHTE/BESTEMMING -----

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper geschiedt in de staat waarin het zich heden bevindt. -----

Het is verkoper en koper bekend dat de koper terzake de bouw van het verkochte een aannemingsovereenkomst heeft gesloten met Bouwmij Weboma B.V., gevestigd te Wateringen, hierna genoemd: de "**aannemer**". Te dezer zake wordt verwezen naar het bepaalde in (onder meer) artikel 6 en 13 van de koopovereenkomst. -----

De feitelijke levering van het verkochte geschiedt ten tijde van de oplevering voor bewoning leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten en zoals opgenomen in (onder meer) artikel 6 van de koopovereenkomst. -----

Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken als woning met parkeerplaats(en), volgens de koopovereenkomst voor "**woningbouwdoeleinden**". -----

Vanaf heden komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, een en ander met inachtneming van het bepaalde in voorenbedoelde aannemingsovereenkomst en de daarop van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden. -----

7. OVER- OF ONDERMAAT -----

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het verkochte geeft geen van partijen enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake. -----

8. GARANTIES EN INLICHTINGEN DOOR VERKOPER -----

Verkoper verklaart als volgt: -----

- a. eigenaar is bevoegd tot levering van het verkochte; -----
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald; -----
- c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; -----
- d. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten; -----
- e. met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease. -----

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. -----

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn). -----

9. TITELBESCHIEDEN/KWALITATIEVE RECHTEN/CESSIE -----

Verkoper heeft aan koper ter hand gesteld de aanwezige titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. -----

Alle rechten welke verkoper ter zake van het verkochte jegens derden heeft of mocht verkrijgen - waaronder begrepen de in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde kwalitatieve rechten, zoals garanties en vrijwaringen - en waaronder begrepen: aanspraken tegenover de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper en worden bij deze door verkoper geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt. -----

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen. -----

Verkoper is ter zake van gemelde overgang van rechten op koper tot geen enkele vrijwaring verplicht.

10. OMSCHRIJVING PUBLIEKRECHTELIJKE EN PRIVAATRECHTELIJKE BEPERKINGEN; BEPERKTE GENOTSRECHTEN

Met betrekking tot het verkochte waren verkoper en koper ten tijde van het sluiten van de koop geen andere dan de navolgende beperkingen bekend:

- mandeligheden die worden ingegeven door het burenenrecht en de ligging van het verkochte ten opzichte van direct aangrenzende percelen, anders dan in deze akte vermeld;
- beperkingen, voortvloeiende uit het vigerende bestemmingsplan;
- beperkingen voortvloeiende uit het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingsbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit na te melden akten, waartoe uitdrukkelijk wordt verwezen naar:

- a. voormelde akte (deel 77213, nummer 156), in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

"Verkoper zijn geen erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen bekend, BEHALVE die blijkend en/of voortvloeiend uit na te melden akte, waartoe uitdrukkelijk wordt verwezen naar vermelde titel van aankomst (deel 51646, nummer 134), in welke akte onder meer voorkomt:

"Bij de eerder genoemde akte van levering op éénendertig december tweeduizend drie verleden voor mr I. Kijlstra, notaris te Delft, zijn erfdienstbaarheden gevestigd en aanvaard ten behoeve en ten laste van het gekochte alsmede het perceel kadastraal geregistreerd als gemeente Rijswijk, sectie I nummer 2152, woordelijk luidende:

Citaat uit eerdere akte:

"Vestiging erfdienstbaarheid van uitweg

Ter uitvoering van de daartoe gesloten overeenkomst wordt bij deze akte gevestigd en aanvaard:

- ten behoeve van perceel 2152, als heersend erf;

en

- ten laste van perceel 2153, als dienend erf;

een erfdienstbaarheid van uitweg, om over de thans bestaande weg te komen van en te gaan naar de openbare weg.

De weg mag te voet, met (motor)fietsen, auto's en kleine bestelauto's worden gebruikt.

De erfdienstbaarheid staat het overig gebruik door de eigenaar van het dienend erf niet in de weg.

De kosten van onderhoud van voormelde uitweg komen voor rekening van de eigenaren van het heersend en dienend erf, ieder voor de helft.

Vestiging erfdienstbaarheid van leidingen en nutsaansluitingen

Ter uitvoering van de daartoe gesloten overeenkomst wordt bij deze akte gevestigd en aanvaard:

- ten behoeve van perceel 2152, als heersend en dienend erf; en
- ten laste van perceel 2153, als heersend en dienend erf;

een erfdienstbaarheid van leidingen en nutsaansluitingen, inhoudende de verplichting voor gemelde erven om over en weer leidingen en nutsaansluitingen te dulden voor gas, water, elektriciteit, telefoon, televisie en dergelijke, een en ander conform de huidige toestand met inachtneming van het hierna bepaalde.

De nutsaansluiting van de thans door de koper gekochte woning staat niet op de bij die woning behorende grond. De koper heeft het recht die nutsaansluiting te laten aanleggen langs de sloot of het land behorende tot het

aan de verkoper in eigendom verblijvende perceelsgedeelte; hier staat -----
geen vergoeding tegenover. Het recht om een gasleiding door het nutsbe- -
drijf te laten aanbrengen ten behoeve van de woning is geldig voor een pe- -
riode van twee jaar. De nutsaansluiting voor de schuur en kassen gelegen -
op het aan de verkoper in eigendom verblijvende perceelsgedeelte staat in -
het "pomphok", welk pomphok is gelegen op het door de koper gekochte ---
perceelsgedeelte. -----

De huidige situatie blijft bestaan zolang de verkoper eigenaar is van die ----
schuur en kassen, waarbij het onderhoud geschiedt in overleg met en op --
kosten van de eigenaar van die schuur en kassen. -----

Het pomphok vervalt als nutsvoorziening voor die schuur en kassen: -----

- bij verkoop van die kassen en schuur aan een nieuwe eigenaar, uit- --
gezonderd de zonen van de verkoper; -----
- twee jaar nadat de beide verkopers de woning gelegen op het kadas- --
trale perceel gemeente Rijswijk sectie I nummer 1992 niet meer be- --
wonen (ook indien de zonen van de verkoper op dat tijdstip eigenaren
zijn van die schuur en kassen). -----

Eventuele kosten om deze nutsvoorziening in het pomphok te laten verval- -
len komen ten laste van de eigenaren van die schuur en kassen. -----

Ten hiervoor anders is bepaald, komen de kosten van aanleg, wijziging en -
onderhoud van voormelde leidingen en nutsaansluitingen voor rekening ----
van de eigenaar tot wiens gebruik die leidingen en nutsaansluitingen be- --
stemd zijn. -----

Vestiging erfdiensbaarheid van erfscheidingen -----

Ter uitvoering van de daartoe gesloten overeenkomst wordt bij deze akte --
gevestigd en aanvaard: -----

- ten behoeve en ten laste van perceel 2152, als heersend en dienend -
erf; en -----
- en behoeve en ten laste van perceel 2153, als heersend en dienend -
erf: -----

een erfdiensbaarheid van erfafscheidingen, inhoudende de verplichting ----
voor gemelde erven om over en weer geen afscheidingen (hagen, hekken,
en dergelijke) te plaatsen op de erfgrans en de strook grond van vijftig ----
centimeter ter weerszijden van de erfgrans. Na schriftelijke toestemming --
van de huidige en/of toekomstige eigenaars van de percelen kan daarvan -
worden afgeweken." -----

De koper zal de verplichtingen uit de aangehaalde tekst nakomen, waar- --
onder die tot wederoplegging bij een volgende levering van het gekochte. --
De verkoper aanvaardt dit voor de gerechtigde(n) tot het beding. -----

Verplichtingen aangaande de erfscheiding -----

In navolging van de eerder in het citaat genoemde erfdiensbaarheid van -
erfscheiding, legt de verkoper aan de koper de navolgende verplichting ----
op: als de koper het gekochte aan een derde verkoopt en levert, dient er --
binnen een periode van zes maanden en in overleg met de (rechtsopvol- --
gers van de) heer F.A.J.M. Heemskerk en mevrouw J.C.M. Goeijenbier, ---
de eigenaren van het naastgelegen perceel kadastraal geregistreerd als: -
gemeente Rijswijk, sectie I nummer 2152, een erfscheiding aangebracht --
te worden, zoals in het eerder genoemde citaat is omschreven. De kosten
van aanleg van deze erfscheiding zijn voor rekening van die derde." -----

Verkoper verklaart dat het pomphok als nutsvoorziening is vervallen. -----

De verplichting tot het maken van een erfafscheiding als hiervoor vermeld, -
gaat over op koper. -----

- Koper verplicht zich ter plaatse van de kassen de delen van F.J.A.M. -----
Heemskerk en J.C.M. Goeijenbier glasdicht te maken.";* -----
- b. voormelde akte (deel 74659, nummer 136), in welke akte onder meer woor- --
delijk staat vermeld: -----
"Met betrekking tot het verkochte waren verkoper en koper ten tijde van het
sluiten van de koop geen andere dan de navolgende beperkingen bekend: -
- mandeligheden die worden ingegeven door het burendrecht en de lig- -
ging van het verkochte ten opzichte van direct aangrenzende perce- -
len; -----
- beperkingen, voortvloeiende uit het vigerende bestemmingsplan; -----
- beperkingen voortvloeiende uit het bestaan van erfdiensbaerheden, --
bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, ket-
tingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloei- -
end uit na te melden akte, waartoe uitdrukkelijk wordt verwezen naar -
een akte van transport op negen april negentienhonderdvierenzestig -
voor A.B.M. Bensmann, destijds notaris te Delft, verleden, overge- ----
schreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage op tien april negen-
tienhonderdvierenzestig, in Register Hypotheken 4, deel 3545, num- -
mer 84, waarin onder meer woordelijk staat vermeld: -----
"Ten deze wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel, te weten de
akte van transport de dato veertien mei negentienhonderd zes en ----
tuintig. Bij deze wordt gevestigd de erfdiensbaerheid van voetpad en
het recht om met een kruiwagen te rijden ten behoeve van het onroer-
ende goed sub I genoemd en ten laste van het onroerend goed sub -
II genoemd om van en naar de Noordhoornseweg te komen alsmede
een gelijke erfdiensbaerheid ten behoeve van het sub II genoemde --
perceel en ten laste van het sub I genoemde perceel om van en naar
de Olieweg en via de Kitswoning van en naar de Kastanjewetering te
komen."; -----
- c. voormelde akte (deel 77213, nummer 53), in welke akte onder meer woorde-
lijk staat vermeld: -----
"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID -----
*In de koopovereenkomst zijn partijen overeengekomen na te melden erf- --
diensbaerheid te vestigen. -----
Ter uitvoering daarvan wordt bij deze gevestigd en aangenomen de erf- ----
diensbaerheid ten behoeve van het perceel, kadastraal bekend gemeente -
Rijswijk, sectie I, nummer 4042, en ten laste van de percelen, kadastraal ---
bekend gemeente Rijswijk, sectie I, nummers 4041, 4040 en 4043, inhou- --
dend een verbod om op de eerste en tweede verdieping van de twee aan- -
grenzend aan het heersend erf te bouwen woningen in de zijgevel openin- -
gen te maken." -----*

alleen bij bouwnummers 1 t/m 7, 19 t/m 33 en 47 t/m 54* -----
Voorts is koper bekend met het bepaalde in de akte waarbij het perceel met kadastraal ----
nummer tot mandelig gebied is dan wel wordt bestemd, welke akte op * is verleden voor --
Mr M. Tacken, notaris, notaris te Leidschendam-Voorburg, van welke akte een afschrift is
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers --
op *, in register Hypotheken 4, deel *, nummer *. -----

Per vandaag zijn geen beperkingen als bedoeld in Landelijke Voorziening WKPB en de
Basisregistratie Kadaster bekend. Hiervan blijkt uit de vandaag afgegeven informatie ---
uit de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers. ---

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt --- dat deze informatie onjuist of onvolledig is. -----

De verplichtingen van niet zakenrechtelijke aard voortvloeiende uit het hierboven weergegevene, worden door verkoper aan koper opgelegd en door verkoper bij wijze van vrijwillige zaakwaarneming namens belanghebbende(n) bedongen en de daaruit voortvloeiende rechten voor bedoelde belanghebbende(n) aangenomen. -----

Voormelde zakenrechtelijke beperkingen alsmede de beperkingen voortvloeiende uit alle vorenstaande aan koper opgelegde verplichtingen en voorts voormelde publiekrechtelijke beperkingen zijn uitdrukkelijk door koper aanvaard. -----

11. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN *, KWALITATIEVE VERPLICHTING -----

Mede ter uitvoering van het in de koopovereenkomst overeengekomene worden de volgende erfdienstbaarheden gevestigd. -----

Ten laste van het verkochte sub a, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie I, nummer *, en ten behoeve van de naast het verkochte gelegen percelen, kadastraal bekend gemeente Rijswijk, sectie I, nummers *, worden bij deze gevestigd en aangenomen de navolgende erfdienstbaarheden: -----

1. de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht: -----
inhoudende de bevoegdheid om aan en in de volgens het bouwplan op het heersende erf te bouwen woning, ramen, lichten, vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben op een kortere afstand van het dienende erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt; -----
2. de erfdienstbaarheid van overbouw: -----
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning dakranden, balkons, erkers uitstekend boven het dienende erf heeft, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen voor nutsvoorzieningen als elektriciteit, gas, data, et cetera, alsmede muren van de als optie te realiseren uitbouw, zowel tijdens als na de bouw, gedeeltelijk in of op het dienend erf zijn of worden aangebracht, waarbij de eigenaar van het lijdend erf het recht heeft deze muur te gebruiken voor te realiseren uitbouw, welk recht eveneens wordt gevestigd als erfdienstbaarheid ten laste van het heersend erf en ten behoeve van het lijdend erf; -----
3. de erfdienstbaarheid van afvoer regenwater en drop: -----
overeenkomst de krachtens het bouwplan tot stand gebrachte casu quo tot stand te brengen goten, leidingen en putten, tevens inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woningen te ontvangen; -----

één en ander onder de verplichting voor de eigenaren die van gemeenschappelijke werken gebruik maken, deze werken te onderhouden en zonedig te vernieuwen. -----

Koper verklaart de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden, voor zover reeds gevestigd, ten behoeve van het verkochte aan te nemen. -----

12. BIJZONDERE BEPALINGEN -----

A. HOOGHEEMRAADSCHAP VAN DELFLAND -----

In de koopovereenkomst is door partijen het volgende woordelijk opgenomen: -----

"Artikel 26 Beperking en onderhoudsplicht Hoogheemraadschap van Delfland -----
*Koper is bekend dat het waterschap (het Hoogheemraadschap van Delfland) -----
beperkingen heeft opgelegd ten aanzien van (een deel van) de gronden die onderwerp zijn van deze overeenkomst. Deze gelden met name voor de bouwnummers 8 tot en met 12. Die beperkingen hebben onder meer tot doel om de functie van watergangen, inclusief de oevers, en de waterkeringen te beschermen. Zo kan het zijn dat u be-* -----

paalde beplanting niet mag planten en er beperkingen zijn ten aanzien van bijgebouwen of graafwerkzaamheden. De beperkingen houden onder meer in dat het niet is toegestaan om zonder vergunning bepaalde activiteiten uit te voeren. Koper is bekend dat het waterschap onderhoudsplichtigen ("wie") aanwijst en onderhoudsplichten ("wat") vaststelt ten aanzien van watergangen, kunstwerken en waterkeringen. Koper is bekend dat die verplichtingen ook op hem kunnen rusten. De verplichtingen volgen uit de Legger Delfland (<https://www.hhdelfland.nl/over-ons/regelgeving/legger/>). Koper is bekend dat het waterschap periodiek (buitengewoon) onderhoud kan uitvoeren waarvoor het gronden betreft die onderwerp zijn van deze overeenkomst. Eventuele zaken op die gronden zoals tuinen en werken moeten daarvoor mogelijk (deels) worden verwijderd. Een deel van de watergang wordt bij de bouwnummers 41 tot en met 46 mee uitgegeven. Koper is verantwoordelijk voor het onderhoud van dit deel van de watergang."

Het hiervoor bepaalde is een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van het Hoogheemraadschap van Delfland. Verkoper, te dezer zake tevens handelend als zaakwaarnemer van het Hoogheemraadschap van Delfland, kiest overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek voor het hoogheemraadschap woonplaats op haar huidige kantooradres: 2611 AL Delft, Phoenixstraat 32.

De hiervoor omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die vorenbedoelde aan koper verkochte onroerende zaak geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene hetzij onder bijzondere titel. Degene(n) die van de rechthabende(n) een recht tot gebruik ter zake van het verkochte verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting gebonden.

Voor zover het in dit artikel bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is koper is verplicht het hiervoor bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van het Hoogheemraadschap van Delfland aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens het Hoogheemraadschap van Delfland te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van het Hoogheemraadschap van Delfland aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens het Hoogheemraadschap van Delfland aan te nemen, zulks op straffe van een door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan het Hoogheemraadschap van Delfland verschuldigde direct opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per niet nagekomen verplichting, onverminderd de bevoegdheid van het Hoogheemraadschap van Delfland om tevens nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

B. ZELFBEWONINGSPLICHT

In de koopovereenkomst is door partijen het volgende woordelijk opgenomen:

"Artikel 28 Zelfbewoningsplicht

Koper is verplicht om de te bouwen woning zelf (met zijn gezin casu quo de zijnen) te betrekken binnen twee maanden, nadat deze woning voor bewoning/gebruik is gereed gekomen en die bewoning/het gebruik gedurende een aansluitende termijn van vierentwintig maanden voort te zetten. Zolang hieraan niet is voldaan, is het niet toegestaan om het verkochte met de daarop te bouwen woning zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Rijswijk geheel of gedeeltelijk te verkopen, te vervreemden, met beperkte genotsrechten te bezwaren, te verhuren of anderszins op enigerlei wijze, onder welke titel dan ook, in gebruik of genot af te staan, of de contractpositie aan derden over te dragen. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke verkrijger als bewoner van deze woning in de Gemeentelijke Basisadministratie is ingeschreven.

De gronden waarop toestemming voor ontheffing van de bewoningsverplichting door de gemeente Rijswijk kan worden verleend zijn: -----

- *verandering van werkkring van de koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden; -----*
- *overlijden van de koper, diens echtgeno(o)t(e) of partner; -----*
- *ontbinding van het huwelijk of samenlevingsverband van de koper; -----*
- *noodzakelijke verhuizing als gevolg van de gezondheid van de koper of een van zijn gezinsleden; -----*
- *andere bijzondere en klemmende omstandigheden, waardoor van koper redelijkerwijs niet verlangd kan worden dat hij gedurende de termijn daar blijft wonen (dit laatste ter beoordeling aan de Gemeente). -----*

De gemeente Rijswijk kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden. Bij niet-naleving van de in dit artikel opgenomen zelfbewoningsplicht, dat wil zeggen wanneer de verkrijger niet zelf in de woning gaat wonen voor de periode van minimaal vierentwintig maanden of wanneer de verkrijger de woning zonder toestemming van de gemeente Rijswijk binnen de termijn van vierentwintig maanden vervreemdt, verbeurt de verkrijger een boete van € 50.000,00." -----

C. PARKEERPLAATSEN -----

Door verkoper is met de Gemeente Rijswijk een 'anterieure overeenkomst' gesloten waarin verschillende voorwaarden door de Gemeente zijn gesteld en mitsdien zijn opgenomen in die overeenkomst welke verkoper moet opleggen aan de kopers in onderhavig project. Tot deze voorwaarden behoort onder meer de verplichting van verkoper dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, in lijn met gemeentelijk mobiliteits- en parkeernormenbeleid voor RijswijkBuiten. -----

In verband daarmee worden door verkoper parkeerplaatsen gerealiseerd welke onlosmakelijk met de te bouwen woningen zijn verbonden. Verkoper realiseert dit door op verschillende bouwkvavels parkeerplaatsen te realiseren en afzonderlijke parkeerplaatsen te realiseren die door middel van een aandeel in het mandelige perceel verbonden zijn aan een bouwkvavel. -----

Vorenbedoelde parkeerplaatsen zullen door koper (en zijn rechtsopvolger(s) onder algemene en/of bijzondere titel) zodanig dienen te worden gebruikt, in stand gehouden en onderhouden en deze dienen, indien van toepassing, te allen tijde onderdeel te blijven van het perceel grond welk bij deze akte aan koper is overgedragen en daarvan niet afgesplitst te worden. De verplichting tot eigen gebruik van de verkregen parkeerplaats(en) houdt tevens in dat de koper te zijner tijd niet in aanmerking zal komen voor een parkeervergunning om op straat te parkeren als de Gemeente Rijswijk in de toekomst besluit om een vorm van parkeerregulering in te voeren in delen van Sion. -----

Het hiervoor bepaalde is een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente Rijswijk. Verkoper, te dezer zake tevens handelend als zaakwaarnemer van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de Gemeente Rijswijk, kiest overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek voor de gemeente woonplaats op haar huidige kantooradres: 2284 DP Rijswijk, Bogaardplein 15. -----

De hiervoor omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die vorenbedoelde aan koper verkochte onroerende zaak geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene hetzij onder bijzondere titel. Degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik ter zake van het verkochte verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting gebonden. -----

Voor zover het in dit artikel bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is koper is verplicht het hiervoor bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de Gemeente Rijswijk aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de Gemeente Rijswijk te aanvaarden, onder de verplichting

dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de Gemeente Rijswijk aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de Gemeente Rijswijk aan te nemen, zulks op straffe van een door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente Rijswijk verschuldigde direct opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) per niet nagekomen verplichting, onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente Rijswijk om tevens nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. -----

D. GROENVOORZIENINGEN & PARKSTEENTJES -----

Koper is verplicht de bij de oplevering aanwezige groenvoorzieningen zoals beukenhaagjes en (soortgelijke erfafscheidingen te handhaven, te onderhouden en zonodig te vernieuwen, mede om verstening tegen te gaan. -----

Koper is tevens verplicht de bij de oplevering met zogenaamde 'parksteentje' aangelegde delen te handhaven, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen omdat deze waterdoorlatend zijn en moeten blijven. -----

Het hiervoor bepaalde zijn kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente Rijswijk. Verkoper, te dezer zake tevens handelend als zaakwaarnemer van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de Gemeente Rijswijk, kiest overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek voor de gemeente woonplaats op haar huidige kantooradres: 2284 DP Rijswijk, . -----

De hiervoor omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die vorenbedoelde aan koper verkochte onroerende zaak geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene hetzij onder bijzondere titel. Degene(n) die van de rechthabende(n) een recht tot gebruik ter zake van het verkochte verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting gebonden. -----

Voor zover het in dit artikel bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is koper is verplicht het hiervoor bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de Gemeente Rijswijk aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de Gemeente Rijswijk te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de Gemeente Rijswijk aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de Gemeente Rijswijk aan te nemen, zulks op straffe van een door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan de Gemeente Rijswijk verschuldigde direct opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) per niet nagekomen verplichting, onverminderd de bevoegdheid van de Gemeente Rijswijk om tevens nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. -----

13. ONHERROEPELIJKE VOLMACHT -----

Koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan verkoper en alle medewerkers van Van Wijk | Zwart & Partners Notarissen te Leidschendam-Voorburg en Wassenaar, om zo nodig ten laste van het verkochte erfdienstbaarheden en zakelijke rechten van opstal te vestigen in verband met de aanwezigheid van kabels, leidingen et cetera ten behoeve van de Nutsbedrijven. -----

14. BODEM- EN/OF MILIEUKWALITEIT -----

De bodem zal bij inbezitstelling van de te bouwen opstallen geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 6 van de koopovereenkomst is omschreven. -----

Het is verkoper niet bekend dat in de tot het verkochte behorende grond ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest. -----

Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek-

en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

15. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT KOOPOVEREENKOMST

Alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst die niet zijn uitgewerkt blijven, tenzij in deze leveringsakte daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen onverminderd van kracht.

16. ONTBINDING

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

DOMICILIE

De verschenen personen verklaren voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen - ook de fiscale - woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

FISCALE VERKLARING

Het verkochte is een registergoed in de zin van artikel 11 eerste lid, onderdeel a, onder 1 juncto vierde lid onderdeel d van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Ter zake van de onderhavige levering is derhalve omzetbelasting verschuldigd.

Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

De koper doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Mitsdien is de koper van mening ter zake van zijn verkrijging geen overdrachtsbelasting verschuldigd te zijn.

KENNISNEMING

De verschenen personen verklaarden voorts tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Leidschendam-Voorburg op de datum als in het begin van deze akte is vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. Zij hebben verklaard in te stemmen met de inhoud van de akte en de beperkte voorlezing daarvan.

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