

ONTWERP

2016.010800.01.pv

Blad 1.
7 juli 2016

MODEL LEVERING BPD-KOPERS
 BLOK 4 TOT EN MET 10
 BOUWNRS 216 T/M 257

Heden, @, verschenen voor mij, @:_____

1. @ te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten_____ vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD ONTWIKKELING B.V._____ statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende te Hoevelaken, _____ Westerdorpsstraat 66, ingeschreven bij de Kamers van Koophandel en _____ Fabrieken onder nummer 08013158; _____ hierna ook te noemen "**BPD**"; _____
2. @ _____ hierna @tezamen ook te noemen: "**koper**". _____

De comparanten verklaren: _____

A. RELATIE BPD-KOPER; LEVERING; VOORAFGAANDE VERKRIJGING _____

- BPD treedt op als ontwikkelaar van het in de gemeente Oegstgeest _____ gelegen plangebied Oegstgeest aan de Rijn, hierna ook te noemen: "**het plangebied**". _____
- BPD is ontwikkelaar van fase Nieuw Rhijnzicht in het plangebied, welke _____ fase omvat vierenzeventig (74) grondgebonden woningen en _____ winkelcentrum met bovengelegen appartementen.. _____
- In verband met het hiervoor bepaalde zal BPD de bouw kavels in eigendom _____ leveren aan kopers die met BPD ter zake een koopovereenkomst hebben _____ gesloten. _____
- BPD heeft de hiervoor bedoelde bouw kavels afzonderlijk te koop _____ aangeboden. _____
- BPD heeft blijkens koopovereenkomst aan koper verkocht, die heeft _____ gekocht: het verkochte. _____

Ingevolge het vorenstaande levert BPD hierbij aan koper, die hierbij @-ieder _____ van hen voor de onverdeelde helft- aanvaardt, de eigendom van: _____

@Bouwnr 216 TOT EN MET 221 @ _____

- **een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woonhuis _____ met verder aanbehoren (inclusief het achter de woning gelegen _____ gedeelte van het achterpad gerekend tot aan de hartlijn van het _____ achterpad), plaatselijk bekend @ te 2342 @ Oegstgeest (bouwnummer _____ @), kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummer @, _____ groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige- _____ kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;** _____

@Bouwnr 222 en 223 @ _____

- **een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woonhuis _____ met verder aanbehoren (inclusief het achter en naast de woning _____ gelegen gedeelte van het achterpad gerekend tot aan de hartlijn van _____**

het achterpad), plaatselijk bekend @ te 2342 @ Oegstgeest (bouwnummer @), kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

@Bouwnr 224 TOT EN MET 234@

- een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woonhuis met verder aanbehoren (inclusief het achter de woning gelegen gedeelte van het achterpad gerekend tot aan de hartlijn van het achterpad), plaatselijk bekend @ te 2342 @ Oegstgeest (bouwnummer @), kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

@Bouwnr 235@

- een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woonhuis met verder aanbehoren, plaatselijk bekend @ te 2342 @ Oegstgeest (bouwnummer @), kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

@Bouwnr 236@

- een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woonhuis met verder aanbehoren (inclusief het naast de woning gelegen gedeelte van het achterpad gerekend tot aan de hartlijn van het achterpad), plaatselijk bekend @ te 2342 @ Oegstgeest (bouwnummer @), kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

@Bouwnr 237 TOT EN MET 241@

- een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woonhuis met verder aanbehoren (inclusief het achter de woning gelegen gedeelte van het achterpad gerekend tot aan de hartlijn van het achterpad), plaatselijk bekend @ te 2342 @ Oegstgeest (bouwnummer @), kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

@Bouwnr 242 EN 243@

- een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woonhuis met verder aanbehoren, plaatselijk bekend @ te 2342 @ Oegstgeest (bouwnummer @), kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B

nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; _____

@Bouwnr 244 TOT EN MET 250@ _____

- een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woonhuis met verder aanbehoren (inclusief het achter de woning gelegen gedeelte van het achterpad gerekend tot aan de hartlijn van het achterpad), plaatselijk bekend @ te 2342 @ Oegstgeest (bouwnummer @), kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; _____

@Bouwnr 251 TOT EN MET 254@ _____

1. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woonhuis met verder aanbehoren (inclusief het achter de woning gelegen gedeelte van het achterpad gerekend tot aan de hartlijn van het achterpad), plaatselijk bekend @ te 2342 @ Oegstgeest (bouwnummer @), kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; _____
2. het één / zevende (1/7) onverdeeld aandeel in een perceel grond, gelegen nabij het hiervoor omschreven registergoed, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en welk perceel is bestemd tot mandelig perceel; _____

@Bouwnr 255 TOT EN MET 257@ _____

1. een perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een woonhuis met verder aanbehoren, plaatselijk bekend @ te 2342 @ Oegstgeest (bouwnummer @), kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; _____
2. het één / zevende (1/7) onverdeeld aandeel in een perceel grond, gelegen nabij het hiervoor omschreven registergoed, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummer @, groot ongeveer @, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en welk perceel is bestemd tot mandelig perceel; _____

gemeld registergoed in deze akte ook te noemen: "het verkochte". _____

EIGENDOMSVERKRIJGING _____

BPD heeft onder meer het verkochte in eigendom verkregen door de _____ inschrijving in register Hypotheken 4, deel @ nummer @ van de openbare _____ registers voor registergoederen op @ van een afschrift van de notariële akte _____ van levering op @ voor de te Zoetermeer gevestigde notaris @ verleden, hierna ook te noemen: de "**akte van voorafgaande verkrijging**". _____

B. KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST _____

1. De koop tussen BPD en koper is gesloten voor een koopprijs van @ _____ inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting. _____
2. Tussen @, gevestigd te @ (hierna ook te noemen: "@"), en koper is een aannemingsovereenkomst gesloten, krachtens welke @ zich verplicht heeft tot (af)bouw op voormelde bouwkavel van een woonhuis met toebehoren _____ overeenkomstig de verkoopdocumentatie waarnaar in de _____ aannemingsovereenkomst is verwezen, zulks voor een aanneemsom van _____ @ inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting. _____
- @ 3. Er zijn nog geen termijnen van de aanneemsom vervallen. _____
- @ 3. Van de totale aanneemsom zijn door BPD de inmiddels vervallen termijnen, zijnde een gedeelte ad @, rechtstreeks aan @ voldaan. De koopsom _____ tussen BPD en koper wordt met dit bedrag verhoogd. _____
4. De totale koopsom, zoals hiervoor in lid 1 @ en lid 3 van dit artikel _____ omschreven, is door koper aan BPD voldaan door storting bij de notaris _____ tezamen met de tot heden verschuldigde rente met omzetbelasting _____ daarover, voor welke betaling BPD aan koper kwijting verleent. _____
5. Koper verbindt zich de nog resterende termijnen van de aanneemsom, ad _____ @, stipt op de vervaldagen te voldoen. _____

C. BEPALINGEN _____

ter zake van voormelde koop en levering gelden voorts de navolgende _____ bepalingen: _____

Artikel 1 _____

BPD staat in voor zijn bevoegdheid tot levering. _____

Artikel 2 _____

BPD levert aan koper recht van eigendom dat: _____

- onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan vernietiging; _____
- niet bezwaard is met beslagen en hypotheken of met inschrijvingen _____ daarvan; _____
- niet bezwaard is met andere kwalitatieve verplichtingen dan hierna te _____ vermelden; _____
- niet bezwaard is met andere beperkte rechten dan hierna te vermelden. _____

Artikel 3 _____

De juiste grootte en begrenzing van het verkochte zal worden vastgesteld door—
meting door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.—————
Over- of ondermaat van het verkochte, zal aan geen van partijen enig recht——
verlenen.—————

Artikel 4—————

De overdracht van het verkochte aan koper geschiedt door de inschrijving van—
een afschrift van deze akte in register Hypotheken 4 van de openbare registers—
voor registergoederen.—————

Het verkochte kan door koper eerst in eigen gebruik worden aanvaard bij de——
oplevering ter bewoning van het hiervóór bedoelde woonhuis met verder——
aanbehoren, mits koper al zijn (betalings)verplichtingen jegens BPD en @ is——
nagekomen.—————

Artikel 5—————

In de aannemingsovereenkomst is bepaald dat gedurende de (af)bouw de——
opstallen voor risico van @ zijn. @ is op grond van de——
aannemingsovereenkomst verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam—
te verzekeren en verzekerd te houden.—————

Artikel 6—————

BPD garandeert dat het verkochte geschikt is voor het voorgenomen gebruik, te—
weten woning met tuin.—————

Artikel 7—————

Alle kosten en rechten in verband met en ten gevolge van deze akte en de——
overdracht van het verkochte, zijn voor rekening van BPD.—————

Artikel 8—————

Alle aanspraken die BPD ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen—
gelden tegenover derden gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet—
kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het——
Burgerlijk Wetboek levert BPD hierbij deze aanspraken aan koper, die deze——
aanvaardt; koper is bevoegd om het vorenstaande aan betrokkenen mede te——
delen.—————

Artikel 9—————

De baten en lasten ter zake van het verkochte komen met ingang van heden——
voor rekening van koper.—————

Artikel 10—————

Partijen kunnen zich ter zake van gemelde koopovereenkomst en——
aannemingsovereenkomst en de onderhavige levering niet meer op een——
ontbindende voorwaarde beroepen.—————

Artikel 11—————

Voor zover daarvan hiervóór niet is afgeweken en voor zover daaraan nog geen uitvoering is gegeven, blijven tussen BPD en koper van kracht de bepalingen uit voormelde koopovereenkomst.

D. GEVESTIGDE KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDINGEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN

Voor bestaande kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar gemelde akte van voorafgaande verkrijging, waarin ondermeer het navolgende is bepaald, woordelijk luidend:

"Artikel 7 kwalitatieve verplichtingen

1. *BPD verplicht de kopers van een Bouwkavel door middel van een kettingbeding om de bouwwegen, gelegen in het Exploitatiegebied te gedogen voor de duur van tenminste één jaar na oplevering van de laatste Bouwfase in het Exploitatiegebied.*
2. *Onder gedogen wordt verstaan dat de kopers van Bouwkavels jegens de VOF en/of haar contractpartners in het project afzien van iedere vorm van aansprakelijkstelling, bezwaar of beroep ten aanzien van overlast en schade door (gebruik van) de bouwwegen, behoudens voor zover sprake is van overlast en schade als gevolg van het ondeugdelijk zijn van de bouwweg.*
3. *BPD stemt in met de vestiging van de nodige erfdienstbaarheden en/of rechten van opstal ten laste van de Bouwkavel ten behoeve van de aanleg en het onderhoud van kabels, leidingen en overige nutsvoorzieningen op, onder en boven de Bouwkavel. De uitvoering van de erfdienstbaarheden en/of rechten van opstal zal op de minst bezwaarlijke wijze plaatsvinden.*
4. *BPD zal door middel van een kettingbeding een recht opnemen voor het vestigen van de nodige zakelijke rechten als bedoeld in het voorgaande lid. Onderdeel hiervan is, dat de kabels en leidingen te allen tijde toegankelijk dienen te zijn voor onderhoud.*
5. *De rechthebbende op een gebouw of een woning is op grond van artikel 5 van de Verordening naamgeving en nummering Oegstgeest 2007 verplicht toe te laten dat op of aan de woning, borden met straatnamen en verwijsborden door de VOF worden aangebracht, onderhouden, gewijzigd of verwijderd. De aanwijzingen ten aanzien van deze zaken zijn door Burgemeester en wethouders van Oegstgeest vastgesteld in het definitief ontwerp stedenbouwkundig plan voor de deelgebieden 6, 7 noord en 9 noord van Nieuw-Rhijnegeest.*
6. *Op grond van artikel 2:21 van de Algemene Plaatselijke Verordening Oegstgeest 2011 is de rechthebbende op een gebouw of een woning*

*verplicht toe te laten dat op of aan dat gebouw of die woning voorwerpen,—
borden of voorzieningen ten behoeve van het verkeer of de openbare—
verlichting worden aangebracht, onderhouden, gewijzigd of verwijderd.—*

Artikel 8 Kettingbeding

1. *BPD verplicht zich jegens de VOF tot het hiervoor in artikel 7 en in dit—
artikel 8 gestelde.—*
2. *Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van de Bouwkavel, dan wel
vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop, dienen in de—
overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht—
bovengenoemde verplichtingen, alsmede deze bepaling in hun geheel—
aan elke opvolger in de eigendom of rechthebbende op het zakelijk—
gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de—
VOF te worden bedongen en aangenomen.—*

@alleen voor bouwnummers 242 en 243@

Artikel 9 Erfdienstbaarheid van overbouw

*De tot het project behorende bouwkavels met de bouwnummers 242 en 243—
zullen worden gebouwd met een overbouw boven grond welke eigendom zal—
blijven van de gemeente. Deze overbouw behoort bij de op de bouwkavels te
bouwen woningen.—*

*Ter uitvoering van hetgeen partijen daarover hebben afgesproken, wordt bij—
deze gevestigd door de gemeente en aangenomen door BPD, ten laste van—
het perceel kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummer @,—
als dienend erf, en ten behoeve van de percelen kadastraal bekend—
gemeente Oegstgeest, sectie B nummers @, als heersende erven, een recht
van overbouw op grond waarvan de eigenaar van het dienend erf moet—
dulden dat de op de heersende erven te bouwen woningen zich bevinden—
boven het dienend erf, één en ander zoals blijkt uit de bij het bouwplan—
behorende bouwplannen en zoals na voltooiing van de bouw ter plaatse zal—
blijken."—*

@einde variabel blok bouwnummers 242 en 243@

E. TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN/ KETTINGBEDINGEN/

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

1. **TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN**

Ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen verklaarden—
de comparanten hierbij te verlenen, over en weer ten behoeve en ten laste—
van het verkochte en de overige tot het bouwplan behorende percelen,—
indien en voor zover deze nog in eigendom zijn bij BPD, kadastraal bekend—

gemeente Oegstgeest sectie B nummers @ tot en met @, al zodanige erf-
dienstbaarheden als waardoor de toestand waarin die percelen zich
bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ondermeer speciaal voor
wat betreft de uitvoering van standaard meerwerkopties tijdens de bouw,
alsmede voor de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse
leidingen, kabels ten behoeve van de telefoonaansluiting, de afvoer van
hemelwater, gootwater en faecaliën (door rioleringswerken of anderszins),
eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde
hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl
deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door
bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming
van de heersende erven, waarbij ondermeer geldt:

- 1 ten nutte en ten laste, over en weer, van alle aan elkaar grenzende
kavels:
 - *de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende:*
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te
duldten, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde
van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan te
bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden
uitbreidingsmogelijkheden van de woning, óók indien deze
uitbreiding na de eerste bouwrealisatie wordt uitgevoerd) op
kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is
toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat
hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
 - *de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende:*
het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin
en eventueel de zijtuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de
openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf
hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het
heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en
hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor
het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het ten
tijde van het passeren van de akte van levering bestaande
bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde
woning wordt belemmerd;
 - *de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende:*
de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te
duldten, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van

de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende berging, casu quo garage (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning, óók indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie wordt uitgevoerd), gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

- *de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende:*

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van de woning, óók indien deze uitbreiding na de eerste bouwrealisatie wordt uitgevoerd) eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zonodig hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en dergelijke.

2. ten nutte en ten laste, over en weer, van de kavels, voor zover de woningen en/of bergingen onder één kap zijn gebouwd:

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende:

de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning of de daarbij behorende schuur, casu quo garage daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.

3. ten nutte en ten laste, over en weer, van aan elkaar grenzende kavels ten behoeve van welke kavels gezamenlijk een drainage-leiding is/wordt aangelegd:

de erfdienstbaarheid, ten laste van de bouwkavel en ten behoeve van de andere bouwkavels ten behoeve van welke kavels gezamenlijk een drainage-leiding is/wordt aangelegd, inhoudende het verbod om de aan te leggen drainage-leiding onder respectievelijk naast de woning te verwijderen en de verplichting voor de eigenaar van de bouwkavel/de daarop gestichte woning, om de drainage steeds deugdelijk te laten

functioneren.

De eigenaar/bewoner van de bouwkevel/woning moet steeds dulden dat de tuin wordt betreden om de gewenste onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden uit te voeren.

Het is niet toegestaan tuinbeplanting zodanig aan te brengen dat de wortels daarvan de aangebrachte drainageleiding aantasten of ondermijnen, boven bedoelde leiding een bouwwerk op te richten, niet-opneembare erfverharding aan te brengen of graafwerkzaamheden te verrichten.

Indien deze verplichtingen zijn nageleefd, komen de onderhouds- en herstelkosten van de drainage leiding, de tuinbeplanting en de opneembare erfverharding voor rekening van de eigenaren ten behoeve van wiens kavels/woningen de drainageleiding dient; overigens zal de eigenaar geen enkele aanspraak op enige verdere vergoeding kunnen maken.

@bouwnummers 216 tot en met 229 en 244 tot en met 250@

Voetpad

Tevens wordt bij deze gevestigd en aangenomen een erfdienstbaarheid van voetpad, ten behoeve en ten laste van de kadastrale percelen zoals hierna nader omschreven, op grond waarvan de eigenaar van het dienend-erf moet dulden dat de eigenaars van de heersende erven gebruik maken van het als voetpad ingerichte gedeelte van het heersend erf, om vanaf de tuinen behorende bij de op de heersende erven te realiseren woonhuizen met verder aanbehoren te gaan naar de openbare weg (en omgekeerd).

De onderhavige erfdienstbaarheid betreft de navolgende strook grond:

- de tot voetpad te bestemmen strook grond, deel uitmakend van de bouwkevels met de bouwnummers 216 tot en met 229 en 244 tot en met 250 van het onderhavige bouwplan, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummers @.

Ten aanzien van het gebruik van het voetpad geldt het navolgende:

- a. Het is toegestaan een fiets, bromfiets met uitgeschakelde hulpmotor of kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden.
- b. Het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld of andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen.
- c. Het is verboden toegangshekjes tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren.
- d. Het onderhoud van het pad komt voor gezamenlijke rekening van de

eigenaren van de heersende erven en wel voor gelijke delen._____

@bouwnummers 230 tot en met 234 en 237 tot en met 241 @_____

Voetpad_____

Tevens wordt bij deze gevestigd en aangenomen een erfdienstbaarheid_____ van voetpad, ten behoeve en ten laste van de kadastrale percelen zoals_____ hierna nader omschreven, op grond waarvan de eigenaar van het dienend_____ erf moet dulden dat de eigenaars van de heersende erven gebruik maken_____ van het als voetpad ingerichte gedeelte van het heersend erf, om vanaf de_____ tuinen behorende bij de op de heersende erven te realiseren woonhuizen_____ met verder aanbehoren te gaan naar de openbare weg (en omgekeerd)._____

De onderhavige erfdienstbaarheid betreft de navolgende strook grond:_____

- de tot voetpad te bestemmen strook grond, deel uitmakend van de_____ bouwkvavels met de bouwnummers 230 tot en met 234 en 237 tot en_____ met 241 van het onderhavige bouwplan, kadastraal bekend gemeente_____ Oegstgeest, sectie B nummers @._____

Ten aanzien van het gebruik van het voetpad geldt het navolgende:_____

- a. Het is toegestaan een fiets, bromfiets met uitgeschakelde hulpmotor of_____ kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te_____ leiden._____
- b. Het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld of andere_____ voorwerpen op het voetpad te plaatsen._____
- c. Het is verboden toegangshekjes tot de tuin over het voetpad te laten_____ scharnieren._____
- d. Het onderhoud van het pad komt voor gezamenlijke rekening van de_____ eigenaren van de heersende erven en wel voor gelijke delen._____

@bouwnummers 236 en 251 tot en met 254 @_____

Voetpad_____

Tevens wordt bij deze gevestigd en aangenomen een erfdienstbaarheid_____ van voetpad, ten behoeve en ten laste van de kadastrale percelen zoals_____ hierna nader omschreven, op grond waarvan de eigenaar van het dienend_____ erf moet dulden dat de eigenaars van de heersende erven gebruik maken_____ van het als voetpad ingerichte gedeelte van het heersend erf, om vanaf de_____ tuinen behorende bij de op de heersende erven te realiseren woonhuizen_____ met verder aanbehoren te gaan naar de openbare weg (en omgekeerd)._____

De onderhavige erfdienstbaarheid betreft de navolgende strook grond:_____

- de tot voetpad te bestemmen strook grond, deel uitmakend van de_____ bouwkvavels met de bouwnummers 236 en 251 tot en met 254 van het_____ onderhavige bouwplan, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest,_____

sectie B nummers @. _____

Ten aanzien van het gebruik van het voetpad geldt het navolgende: _____

- a. Het is toegestaan een fiets, bromfiets met uitgeschakelde hulpmotor of kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden. _____
- b. Het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld of andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen. _____
- c. Het is verboden toegangshekjes tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren. _____
- d. Het onderhoud van het pad komt voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de heersende erven en wel voor gelijke delen. _____

@einde variabele blokken erfdienstbaarheid van voetpad @ _____

@bouwnummers 230 tot en met 241 en 251 tot en met 257 @ _____

Voetpad mandelige weg _____

Voorts wordt bij deze gevestigd en aangenomen een erfdienstbaarheid van voetpad, ten behoeve en ten laste van de kadastrale percelen zoals hierna nader omschreven, op grond waarvan de eigenaar van het dienend erf moet dulden dat de eigenaars van de heersende erven gebruik maken van het als weg ingerichte gedeelte van het dienend erf, om vanaf de tuinen behorende bij de op de heersende erven te realiseren woonhuizen met verder aanbehoren te gaan naar de openbare weg (en omgekeerd). _____

De onderhavige erfdienstbaarheid betreft de navolgende strook grond: _____

- ten laste van de strook grond, bestemd tot mandelige weg en als zodanig behorende bij de bouwkavels met de bouwnummers 251 tot en met 257 van het onderhavige bouwplan, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummer @, en ten behoeve van de bouwkavels met de bouwnummers 230 tot en met 241 van het onderhavige bouwplan, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummers @. _____

Ten aanzien van het gebruik van het dienend erf als voetpad geldt het navolgende: _____

- a. Het is toegestaan een fiets, bromfiets met uitgeschakelde hulpmotor of kinderwagen en dergelijke andere kleine voertuigen aan de hand te leiden. _____
- b. Het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld of andere voorwerpen op het voetpad te plaatsen. _____
- c. Het onderhoud van het dienend erf komt voor rekening van de eigenaren van het dienend erf. _____

@einde variabele blokken erfdiensbaarheid van voetpad over mandelige weg@

2. TE VESTIGEN KETTINGBEDINGEN

a. 1. Erfafscheidingen

Koper zal de erfafscheiding(en) die in het kader van de eerste bouwrealisatie door/in opdracht van BPD wordt (worden) aangebracht niet mogen verwijderen, voor zijn rekening in goede staat moeten onderhouden, in stand moeten houden en zonodig moeten vernieuwen.

@alleen voor bouwnummers 216, 229, 230, 237 en 241@

Het betreft hier met name de tuinmuur hoog met penanten en tussenliggend gaashekwerk.

@alleen voor bouwnummers 242 en 243@

Het betreft hier met name de tuinmuur laag met penanten.

@alleen voor bouwnummers 245 tot en met 249 en 252 tot en met 256@

Het betreft hier met name de tuinmuur laag met penanten en ligusterhaag.

@alleen voor bouwnummers 244, 250, 251 en 257@

Het betreft hier met name de tuinmuur hoog met penanten en tussenliggend gaashekwerk en de tuinmuur laag met penanten en ligusterhaag.

@einde variabel blok erfafscheiding@

2. kabeltelevisie/verbod schotelantennes

De op het gekochte te bouwen woningen moeten worden aangesloten op het systeem voor kabeltelevisie. De koper is verplicht de door de exploitant van dit systeem vast te stellen aanleg-/aansluitkosten te voldoen en ook de overige door die exploitant vast te stellen voorwaarden na te leven.

Het is niet toegestaan (schotel)antennes aan te brengen op de op, aan of tegen de op het gekochte te bouwen woningen, noch op de grond zelf, noch op enig ander op het gekochte, in het kader van het bouwplan dan wel in een later stadium, te bouwen bouwwerk, ongeacht door wie en in wiens opdracht het bouwwerk wordt gebouwd.

3. Lichtarmaturen

Indien en voor zover op de berging of de voorzijde van de woning door de ondernemer een armatuur voor verlichting wordt aangebracht, is koper verplicht om te dulden dat de armatuur

wordt aangebracht en zich aan zijn berging/woning bevindt.———
Tevens is koper verplicht om er voor te zorgen dat de verlichting—
werkt en indien nodig wordt hersteld. De kosten in verband met——
herstel en onderhoud alsmede de elektriciteitskosten voor de——
verlichting komen voor rekening van de koper.———

@alleen voor bouwnummers 251 tot en met 257 @———

4. Parkeerplaats(en)———

Koper zal de parkeerplaats die op eigen terrein in het kader van de
eerste bouwrealisatie door/in opdracht van BPD wordt aangelegd—
niet mogen verwijderen, voor zijn rekening in goede staat moeten—
onderhouden en in stand moeten houden.———

@einde variabel blok bouwnummers 251 en 257 @———

@alleen voor bouwnummers 216 tot en met 241 @———

4. Delftse Stoep———

De Delftse Stoep aan de voorzijde van de woningen aangeduid—
met de bouwnummers 216 tot en met 241 wordt voorzien van——
straatwerk. Het is kopers van vorenbedoelde bouwnummers 216—
tot en met 241 toegestaan het hiervoor omschreven straatwerk te—
vervangen en te onderhouden (ook door de aanleg en het——
onderhouden van eventuele sierbestrating), koper zal echter——
vorenbedoeld straatwerk dan wel sierbestrating niet vervangen——
door de aanleg van een (sier)tuin middels grasbedekking en——
dergelijke.———

Het is niet toegestaan om bouwwerken op te richten op de Delftse—
Stoep dan wel afvalcontainers te plaatsen.———

@einde variabel blok Delftse stoep @———

- b. De eigenaar/bewoner en diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel—
ten aanzien van het verkochte, is (zijn) verplicht bij vervreemding van—
of vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte, alle in dit—
artikel genoemde bepalingen bij wijze van kettingbeding op te leggen—
aan zijn rechtsopvolger(s), de naleving daarvan te verlangen en een en
ander ten behoeve van de desbetreffende gerechtigde aan te nemen.—
- c. Ingeval van overtreding of niet-nakoming van de hiervoor onder b.——
vermelde verplichting of enige andere in deze akte vermelde of daar uit—
voortvloeiende (kwalitatieve) verplichtingen, verbeurt de overtreder ten—
behoeve van BPD een boete van vijftig procent (50%) van de alsdan—
geldende marktwaarde van de grond onverminderd het recht van BPD—
om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn—

voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt. De marktwaarde wordt alsdan bepaald door BPD. Indien de andere partij zich niet kan vinden in de voorgestelde marktwaarde, wordt de marktwaarde bindend vastgesteld door drie deskundigen; één te benoemen door BPD, één door de andere partij en de derde deskundige zal worden benoemd door de reeds aangestelde deskundigen gezamenlijk. De deskundigen zullen ook de kostenverdeling tussen partijen vaststellen voor het door hen uitgebrachte bindend advies.

3. TE VESTIGEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Kabels en leidingen

1. Als kwalitatieve verplichting wordt bij deze vastgelegd, dat de eigenaar/bewoner moet gedogen dat (lantaarn)palen, kabels, (pijp)leidingen, verdeelkastjes, isolatoren, draden, rosetten, markeringen en aanduidingsborden bestemd voor algemeen nut en/of openbare doeleinden op, in, aan of boven de bouwkafeel en hetgeen daarop gebouwd is/wordt, worden aangebracht, onderhouden en vernieuwd op de wijze en de plaatsen waarop BPD, de gemeente of het (de) aangewezen nutsbedrijf(ven) dit nodig oordeelt (oordelen); de plaats en wijze is in de ontwikkelings- of realisatiefase bepaald of wordt door BPD, de gemeente of het desbetreffende nutsbedrijf tevoren met de eigenaar overlegd. Hetgeen op voormelde wijze is aangebracht mag door de eigenaar/bewoner niet verwijderd worden.
2. De eigenaar/bewoner van de woning moet steeds dulden dat de tuin wordt betreden om de gewenste onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden, als hiervoor onder 1 bedoeld, uit te voeren.
3. Het is niet toegestaan de tuinbeplanting zodanig aan te brengen dat de wortels daarvan de aangebrachte leidingen aantasten of ondermijnen, boven bedoelde leidingen een bouwwerk op te richten, erfverharding aan te brengen of graafwerkzaamheden te verrichten.
4. Indien deze verplichtingen zijn nageleefd, komen de kosten van herstel respectievelijk vernieuwing van de tuin voor rekening van de gemeente of het nutsbedrijf in opdracht van wie de herstel- of vernieuwingswerkzaamheden zijn uitgevoerd; overigens zal de eigenaar/bewoner geen enkele aanspraak op enige verdere vergoeding kunnen maken.

De hiervoor vermelde kwalitatieve verplichtingen worden hierbij overeengekomen en terzake wordt woonplaats gekozen ten kantore van BPD.

@Alleen voor de bouwnrs 251 t/m 257 @**F. MANDELIGHEID**

1. Voor zover dat nog niet is gebeurd bij een eerdere akte van levering, wordt het—
verkochte sub 2 bestemd tot algemeen nut - zoals bedoeld in artikel 5:60 van—
het Burgerlijk Wetboek - van de aan bedoelde strook grond grenzende casu—
quo daar in de buurt gelegen bouwkavels/woningen met de bouwnummers 251—
tot en met 257, kadastraal bekend gemeente Oegstgeest, sectie B nummers @—
tot en met @, zulks om te dienen als weg en parkeerplaatsen voor deze—
woningen.—
Bij elk van de woningen hoort het één / zevende (1/7) onverdeeld aandeel in het
mandelig perceel.—
2. Ten aanzien van het gebruik van het mandelig perceel geldt het navolgende:—
 - a. Het is toegestaan om met een motorvoertuig, een fiets, bromfiets of andere—
voertuigen gebruik te maken van het mandelige gebied.—
 - b. Het is verboden vervoermiddelen als vorenbedoeld of andere voorwerpen—
op het mandelige gebied te plaatsen, met uitzondering van de als zodanig—
aangegeven parkeerplaatsen, die gebruikt mogen moeten worden als—
parkeerplaats voor een personenauto.—
 - c. Bij elke van de woningen behoort het exclusief gebruiksrecht van één op—
het mandelig gebied aan te leggen parkeerplaats. De parkeerplaats—
waarvoor het exclusieve gebruiksrecht geldt, heeft op de bij de—
projectdocumentatie behorende situatietekening met bouwnummers—
hetzelfde bouwnummer als de woning waar hij bij hoort.—
 - d. Overigens zijn de wettelijke bepalingen van titel 5 Boek 5 van het Burgerlijk—
Wetboek van toepassing, met dien verstande dat de verplichting als—
bedoeld in artikel 5:66 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek wordt uitgesloten.—

@einde variabel blok mandeligheid@**@ UITDRUKKELIJKE AANVAARDING**

Voor zover in de hiervoor sub D en E @ en F genoemde bepalingen—
verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan de koper op te—
leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de koper—
aanvaard.—

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen,—
worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden—
aangenomen.—

Koper zal de daaruit voortvloeiende verplichtingen stipt naleven, met name ook—
de verplichting om deze op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s), al hetwelk door—
de comparanten voor en namens BPD en de andere gerechtigde(n) uit hoofde—

van die verplichtingen wordt aangenomen. _____

G. OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING _____

- Het verkochte is een bouwterrein zoals bedoeld in artikel 11 lid 1 van de _____
Wet op de Omzetbelasting 1968; _____
- de levering in deze akte betreft derhalve een levering zoals bedoeld in _____
artikel 11 lid 1 sub a ten eerste van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en _____
is derhalve onderworpen aan de heffing van omzetbelasting; _____
- koper doet bij deze een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting op _____
grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen _____
van rechtsverkeer, omdat het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt _____
en ter zake van de levering omzetbelasting is verschuldigd. _____

H. BEPALING IN VERBAND MET BESTEMMINGSPLAN _____

De koper realiseert zich dat hij een woning koopt in een in aanbouw zijnde _____
woonwijk en aanvaardt de mogelijke overlast van bouwwerkzaamheden en de _____
feitelijke toestand van het plangebied. _____

De koper verplicht zich om geen bezwaar te maken tegen in de toekomst door _____
BPD bij de gemeente Oegstgeest in te dienen aanvragen voor een _____
omgevingsvergunning voor het plangebied Oegstgeest aan de Rijn. _____

I. WOONPLAATSKEUZE _____

Ter zake van de levering en de fiscale tenuitvoerlegging wordt woonplaats _____
gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. _____

VOLMACHTEN _____

Van de onder 1. vermelde volmachtverlening blijkt uit een onderhandse akte van _____
volmacht welke is gehecht aan voormelde akte van voorafgaande verkrijging op @ _____
voor @, notaris te Zoetermeer, verleden. _____

SLOTVERKLARING _____

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. _____

WAARVAN AKTE, _____

in minuut opgemaakt, is verleden te Zoetermeer op de datum in het hoofd van deze _____
akte vermeld. _____

Na zakelijke opgave van en een toelichting op de inhoud van deze akte aan de _____
comparanten hebben deze eenparig verklaard tijdig van de inhoud van deze akte te _____
hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. _____

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, _____
ondertekend, om _____