

		CONCEPT Versiedatum: 31 oktober 2023 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.
Westdam 3C 3441 GA Woerden t. 0348 412941 f. 0348 416712	e. info@westdam.nl i. www.westdam.nl	

CONCEPT MODEL AKTE VAN LEVERING PROJECT HET SLINGERBOS TE OPHEMERT

/161296mb/ tr bouwnummer *, project "Het Slingerbos" te Ophemert

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: _____
 de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente West Betuwe**, kantoorhoudende en gevestigd te 4191 KH Geldermalsen, Kuipershof 2, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe gedateerd twintig september tweeduizend tweeëntwintig (20-09-2022) met kenmerk **; _____
 de gemeente West Betuwe hierna ook te noemen: "**gemeente**" of "**verkoper**"; _____
2. *, _____
 ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
 - a. de statutair te gemeente Woerden gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bolton Ontwikkeling B.V.**, kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel onder nummer 30265087, RSIN 820938312, _____
 Bolton Ontwikkeling B.V. hierna ook te noemen: "**Bolton**"; _____
 - b. de statutair te Zegveld gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Bolton Bouw B.V.**, kantoorhoudende te 3443 JE Woerden, _____

Zegveldse Uitweg 1, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de
Kamer van Koophandel onder nummer 30083773,
Bolton Bouw B.V. hierna ook te noemen: "aannemer";

3. *,
*die na de oplevering het hierna omschreven registergoed *gaat*gaan* bewonen,*
hierna *samen* te noemen: 'koper'.

***VAN TOEPASSING op Bouwnummers 1, 2 en 3 ivm erfdiensbaarheid dam/toerit**

4. **,
ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Waterschap Rivierenland ***

VOLMACHT

***KEUZE: 1^e akte van levering**

Van gemelde volmachten van de gemeente, Bolton en de aannemer blijkt uit drie (3)
onderhandse akten die aan deze akte zijn gehecht.

***KEUZE: 2^e en overige akten van levering**

Van gemelde volmachten van de gemeente, Bolton en de aannemer blijkt uit drie (3)
onderhandse akten, welke zijn gehecht aan de akte van levering, op * verleden voor de
te Woerden gevestigde notaris mr. B.G.T.J. Colaris-van der Ven.

***VAN TOEPASSING op Bouwnummers 1, 2 en 3 ivm erfdiensbaarheid dam/toerit**

Van gemelde volmacht van het Waterschap blijkt uit een onderhandse akte die aan
deze akte is gehecht.

*

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

A. INLEIDING/OVERWEGINGEN VOORAF

Overeenkomst gemeente – Bolton – bouwplan

De gemeente heeft met Bolton op eenentwintig september tweeduizend drieëntwintig –
(21-09-2023) een koopovereenkomst gesloten genaamd 'Koop- en
ontwikkelovereenkomst Slingerbos' met betrekking tot een aan partijen bekend
bouwplan, genaamd "Het Slingerbos" te Ophemert (gemeente West Betuwe),
bestaande uit in totaal vijftig (50) woningen, zijnde dertig (30) rijwoningen, acht (8)
twee-onder-één kapwoningen en twaalf (12) vrijstaande woningen met verder aan- en
toebehoren, welke door de aannemer zullen worden gerealiseerd.

De gemeente/verkoper heeft het hierna omschreven gekochte, onderdeel van genoemd –
bouwplan, verkocht aan Bolton.

Overeenkomst Bolton – koper

Blijkens een onderhandse overeenkomst van verkoop en koop heeft Bolton na te
melden bouwkwavel, behorende tot het bouwplan, verkocht aan de koper, die verklaart
na te melden bouwkwavel te hebben gekocht.

De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover in deze akte niet

anders is bepaald.

Aannemingsovereenkomst

De koper heeft met de aannemer een aannemingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de bouw van een woonhuis met verder aanbehoren op na te melden bouw­kavel volgens aan partijen bekende technische omschrijving en tekening(en), en voorzover aanwezig staten van wijziging.

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen de aannemer en de koper deze aannemingsovereenkomst onverminderd van kracht en verbinden de aannemer en de koper zich nogmaals jegens elkaar die aannemingsovereenkomst stipt na te komen.

Omgevingsvergunning

Bolton verklaart dat voor het gekochte een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend.

B. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee (gedeeltelijke) uitvoering te geven aan de koopovereenkomst die de gemeente en Bolton respectievelijk Bolton en koper hebben gesloten.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Op grond van het bovenstaande verklaart de verschenen persoon onder 1. genoemd, handelend als gemeld, bij deze voor en namens de gemeente in eigendom te leveren aan de koper, die verklaart bij deze in eigendom te aanvaarden, ***ieder voor de onverdeelde helft:***

een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woonhuis met verder aanbehoren, gelegen aan de *** te Ophemert, kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie *G*H* nummer * ter grootte van (ongeveer) *** m²), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en – oppervlakte zijn toegekend,

hierna ook te noemen: 'het gekochte'.

Het gekochte is met bouwnummer * aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening.

***Bezwaardheid**

*** OPNEMEN bij bouwnummers 37, 38, 39 t/m 50**

Het gekochte, ontstaan uit het perceel kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie G-nummer 2143, is belast met een zakelijke recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht, voor (een) (openbare) (nuts)voorziening(en) ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander N.V. gevestigd te Arnhem, krachtens inschrijving bij de desbetreffende Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Nijmegen op zeventien september negentienhonderdachtenzestig (17-09-1968) in register Hypotheken 4 deel 1471 nummer 77.

*** OPNEMEN bij bouwnummers 1 t/m 19, 20, 21 en 24 t/m 36**

Op het gekochte, ontstaan uit het perceel kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie H nummer 1019 is aangetekend het besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, blijkens inschrijving in de openbare registers van het kadaster op twee september tweeduizend negentien (02-09-2019), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 75634, nummer 110.

*

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

** OPNEMEN bij bouwnummers 1 t/m 36*

Het gekochte werd (voor zover afkomstig uit het perceel sectie H nummer 1019) verkregen door verkoper, destijds genaamd Gemeente Neerijnen, met meer registergoed, door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op dertien augustus tweeduizend negen (13-08-2009) verleden voor mr. R.E.G.H.M. Swane, destijds notaris te Geldermalsen. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertien augustus tweeduizend negen (13-08-2009), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 57059, nummer 109. 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.

Blijkens een inschrijving in de openbare registers van het kadaster op twee januari tweeduizend negentien (02-01-2019), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 74515, nummer 136, van een verklaring van herindeling zijn alle rechten en verplichtingen van de opgeheven gemeente Neerijnen overgegaan op de gemeente West Betuwe.

Het gekochte werd (voor zover afkomstig uit het perceel sectie H nummer 955) verkregen door verkoper, met meer registergoed, door levering op grond van ruiling. Deze levering blijkt uit een akte op veertien september tweeduizend tweeëntwintig (14-09-2022) verleden voor mr. A.J. Koster, notaris in de gemeente West Betuwe, kantoorhoudende te Waardenburg. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op veertien september tweeduizend tweeëntwintig (14-09-2022), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 85009, nummer 188. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de tegenprestatie en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

*

** OPNEMEN bij bouwnummers 20 t/m 23*

Het gekochte werd (voor zover afkomstig uit het perceel sectie G nummer 2168) verkregen door verkoper, destijds genaamd Gemeente Neerijnen, met meer registergoed, door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op een oktober tweeduizend negen (01-10-2009) verleden voor mr. R.E.G.H.M. Swane, destijds notaris te Geldermalsen. Een uittreksel

van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op twee oktober tweeduizend negen (02-10-2009), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 57273, nummer 51. 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.

Blijkens een inschrijving in de openbare registers van het kadaster op twee januari tweeduizend negentien (02-01-2019), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 74515, nummer 136, van een verklaring van herindeling zijn alle rechten en verplichtingen van de opgeheven gemeente Neerijnen overgegaan op de gemeente West Betuwe.

*** OPNEMEN bij bouwnummers 37 t/m 50**

Het gekochte werd (voor zover afkomstig uit het perceel sectie G nummer 2183 en 2143) verkregen door verkoper, destijds genaamd Gemeente Neerijnen, met meer registergoed, door levering op grond van koop.

Deze levering blijkt uit een akte op vijf augustus negentienhonderdzesennegentig (05-08-1996) verleden voor mr. R.C. van den Eijnden, destijds notaris te Neerijnen. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster te Arnhem op zes augustus negentienhonderdzesennegentig (06-08-1996), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 14918, nummer 22. 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.

Blijkens een inschrijving in de openbare registers van het kadaster op twee januari tweeduizend negentien (02-01-2019), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 74515, nummer 136, van een verklaring van herindeling zijn alle rechten en verplichtingen van de opgeheven gemeente Neerijnen overgegaan op de gemeente West Betuwe.

*

E. KOOP-/AANNEEMSOM

De koopsom voor het gekochte zoals overeengekomen tussen Bolton en koper voor het gekochte is *, inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting.

De aanneemsom is *, inclusief een en twintig procent (21 %) omzetbelasting.

De totale koop-/aanneemsom is dus * inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, waarvan vandaag door koper betaald moet worden alleen de koopsom inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting.

Het bedrag van de koopsom is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Uit de door koper betaalde koopsom wordt mede de door Bolton aan verkoper verschuldigde koopprijs betaald, voor wat betreft toe te rekenen aan het gekochte.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper en Bolton 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 hypotheeken, beslagen en inschrijvingen—
daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.——

Omzetbelasting——

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd——
aangezien verkoper en Bolton ondernemer zijn in de zin van de Wet op de——
omzetbelasting 1968 en het gekochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 6——
van die wet.——

Kwijting——

Verkoper verleent Bolton kwijting voor de betaling van de tussen hen overeengekomen——
koop prijs voor het gekochte.——

Bolton verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is——
verschuldigd.——

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN——

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

1. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen——

a. Door de overdracht van het gekochte krijgt koper:——

- een recht van eigendom dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor——
inkorting, ontbinding of vernietiging;——
- een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of——
inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten met——
uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte——
rechten;——
- een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als——
bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering——
van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;——
- een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en——
beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde——
bijzondere lasten en beperkingen.——

b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de—— openbare registers is vandaag met betrekking tot het 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 inschrijf bare 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.

2. Over- of ondermaat

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

3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik

Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik. Verkoper staat hiervoor in tegenover Bolton; Bolton staat hiervoor in tegenover koper.

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

Als Bolton en koper hun verplichtingen uit de koopovereenkomst geheel zijn nagekomen dan wordt het gekochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen gebruik en genot aanvaardt. Bij de aflevering van het gekochte kan koper een beroep doen op de opleveringsregeling uit de koop-/aannemingsovereenkomst.

Tijdens de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van Bolton casu quo de aannemer. Bolton casu quo de aannemer is verplicht de opstallen van het gekochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het gekochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de koopovereenkomst.

Geen werkzaamheden

Tot op de dag van die ingebruikneming mogen door koper, of in opdracht van hem, door derde(n) geen werkzaamheden op het gekochte worden verricht zonder toestemming van Bolton en de aannemer.

4. Verbod verkoop tijdens bouw

Het is de koper verboden om zonder toestemming van Bolton en de aannemer het gekochte geheel of gedeeltelijk te verkopen of op andere wijze te vervreemden of aan derde(n) in enig genotsrecht uit te geven, voordat de te bouwen woning opgeleverd is.

Het bovenstaande is niet van toepassing in geval van:

- verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek;
- executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers als bedoeld in artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

5. 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.

6. Garanties van verkoper en Bolton

Verkoper en Bolton zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de

koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

7. Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het gekochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.

Verkoper staat hiervoor in tegenover Bolton; Bolton staat hiervoor in tegenover koper.

8. Kadastraal tarief en kosten

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

9. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn nu uitgewerkt dan wel tenietgegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper, Bolton als voor koper vervallen.

10. Bedenktijd

Het recht van koper om gedurende zeven dagen na de terhandstelling van de koopovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

** OPNEMEN bij bouwnummers 38 t/m 43 * indien reeds gevestigd * (percelen aan de Waalbandijk afkomstig uit het perceel G 2143)*

***G. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

Ten aanzien van erfdienstbaarheden met betrekking tot het gekochte wordt verwezen naar een akte van vestiging recht van erfdienstbaarheid op ** verleden voor mr. ***, notaris te ***. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *), in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel *, nummer *. In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

***< citeren erfdienstbaarheid met het Waterschap Rivierenland in het kader van een dijkverbeteringsproject inzake de aanleg en instandhouding van een berm>*

**** NB indien erfdienstbaarheid nog niet gevestigd dan koper verplichting opleggen mee te werken, eventueel in akte al volmacht laten geven.**

Erfdienstbaarheid dijkverbeteringsproject

Ten behoeve van het Waterschap Rivierenland zullen de in de conceptovereenkomst tot vestiging erfdienstbaarheid berm opgenomen voorwaarden (als erfdienstbaarheid

danwel als een zakelijk recht) in het kader van een dijkverbeteringsproject inzake de aanleg en instandhouding van een berm, worden opgenomen ten laste van het gekochte. De levering van de strook in de overgang van de dijk (de zone zoals aangegeven staat in het Inrichtingsplan Openbare Ruimte) vindt plaats nadat de dijkversterking heeft plaatsgevonden en de gemeente West Betuwe deze gronden bouwrijp heeft gemaakt. Het betreft een erfdiensbaarheid inhoudende het recht tot het aanbrengen, houden, onderhouden en eventueel vervangen van een laag grond (stabiliteitsberm) ten behoeve van het Waterschap. Het recht omvat mede de bevoegdheid van het Waterschap en de door hem aan te wijzen (rechts)personen om het dienende erf met vervoermiddelen, materialen en werktuigen te betreden, op de minst bezwaarlijke wijze voor onder meer monitoring, inspectie, onderhouds-, herstel-, en/of vervangingswerkzaamheden. Koper verklaart kennis te hebben genomen de concept overeenkomst tot het vestigen van een erfdiensbaarheid in het kader van een dijkverbeteringsproject inzake de aanleg en instandhouding van een berm en mee te werken aan de vestiging hiervan.

***H*. KETTINGBEDING TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE WEST BETUWE**

Verkoper, de gemeente West Betuwe, 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, (zoals opgenomen in de overeenkomst tussen verkoper en Bolton), woordelijk luidende als volgt:

- "a. De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers verplichten zich om zich te onthouden van alle handelen of nalaten dat in de weg zou kunnen staan aan de realisatie van het Project conform deze Overeenkomst;*
- b. De Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers verplichten zich in het bijzonder tot naleving van de eisen die Waterschap Rivierenland stelt (zie ook artikel 3.2 van deze Overeenkomst):*
- Bouwwerken in het waterstaatswerk zijn niet toegestaan. Waterschap Rivierenland wil geen nieuwe permante bouwwerken op de waterkering.*
 - Bouwwerken in de beschermingszone van de waterkering en buiten het profiel van vrije ruimte zijn niet zomaar toegestaan. Hiervoor is een watervergunning nodig. Bouwwerken worden met inbegrip van de fundering, maar met uitzondering van paalfundaties volledig boven het profiel van vrije ruimte gerealiseerd.*
 - Gefundeerde bouwwerken worden boven het bestaande maaiveld gerealiseerd zoals aangegeven in profieltekening van het inrichtingsplan openbare ruimte (bijlage 2 en daarvan bijlage 8). Het bestaande maaiveld mag daarom niet worden verlaagd, kelders zijn niet toegestaan, funderingen/randbalken mogen wel beneden maaiveld worden aangelegd, maar niet dieper dan 0.60 meter. De opgeleverde maaiveldhoogte van het plangebied wordt als onderdeel van het bouwrijp maken door gemeente opgehoogd en ligt daarmee hoger dan het*

bestaande maaiveld. Dit biedt wat extra wat ruimte voor bodemingrepen, die te allen tijde voorgelegd moeten worden aan het Waterschap.

- *Bouwwerken mogen geen holle ruimtes bevatten (zoals kruipruimtes).*
- *Voor de fundering kan alleen gebruik worden gemaakt van gladde palen zonder uitstekende voet, palen met teruggewonnen mantel of boorpalen. Bij het gebruik van boorpalen moeten de werkzaamheden worden uitgevoerd zoals beschreven in de 'Algemene richtlijnen uitvoering avegaarpalen' (gebaseerd op NEN 6740).*
- *Houdt in de fundatieberekeningen rekening met de extra grondbelasting van toekomstige dijkversterkingen.*

Hoewel deze opsomming afgestemd is met het Waterschap is deze niet limitatief maar blijft het de verantwoordelijkheid van Ontwikkelaar en diens rechtsopvolgers c.q. kopers om kennis te nemen en te voldoen aan de gestelde randvoorwaarden voor bouwen en gebruik door het Waterschap. "

*** OPNEMEN bij bouwnummers 37, 38**

En voorts de navolgende bepaling:

Het gekochte grenst aan het perceel plaatselijk bekend Waalbandijk 45 te Ophemert, kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie G nummer 2185 en 2186. Koper is verplicht bij de inrichting van de tuin rekening te houden met de afwatering, dit mag niet afwateren op het aangrenzende perceel Waalbandijk 45 te Ophemert, maar de afwatering dient te worden gerealiseerd op het gekochte. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht de tuin te realiseren en in stand houden volgens het in het Inrichtingsplan Openbare Ruimte opgenomen ontwerp voor de overgangen met de aangrenzende woonpercelen.

*** OPNEMEN bij bouwnummer 44**

En voorts de navolgende bepaling:

Het gekochte grenst aan het perceel plaatselijk bekend Gulhofstraat 43 te Ophemert, kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie G nummers 1431 en 2144. Koper is verplicht bij de inrichting van de tuin rekening te houden met de afwatering, dit mag niet afwateren op het aangrenzende perceel Gulhofstraat 43 te Ophemert, maar de afwatering dient te worden gerealiseerd op het gekochte. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht de tuin te realiseren en in stand houden volgens het in het Inrichtingsplan Openbare Ruimte opgenomen ontwerp voor de overgangen met de aangrenzende woonpercelen.

*

Kettingbeding

Koper verbindt zich bij overdracht van (een gedeelte van) het gekochte en het verlenen van een zakelijk genotsrecht, zijn opvolgers in de eigendom casu quo zakelijk

gerechtigde(n), te binden en de hiervoor onder dit hoofdstuk genoemde bepaling als kettingbeding in iedere akte van eigendomsoverdracht casu quo zakelijk genotsrecht op te nemen, ten behoeve van de gemeente te bedingen en aan te nemen, tenzij de bedoelde bepalingen inmiddels zijn uitgewerkt.

Bij niet-nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij, na ingebrekestelling, ten behoeve van de Gemeente een direct opeisbare boete van éénuizend euro (€ 1.000,00) per kalenderdag, voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd het recht op schadevergoeding en/of kostenverhaal.

Aanneming kettingbedingen

De verschenen persoon onder 1. genoemd, handelend als gemeld, verklaarde het bepaalde in dit hoofdstuk (kettingbeding) ten behoeve van de gemeente West Betuwe aan te nemen.

** VAN TOEPASSING bij Bouwnummers 6 t/m 9 (blok E), 10 t/m 14 (Blok F), 15 t/m 19 (Blok G), 20 t/m 23 (blok H), 24 t/m 27 (blok I), 28 t/m 31 (blok J), 33 t/m 36 (blok L), **

***I* KETTINGBEDING TEN BEHOEVE VAN BOLTON**

Bolton legt aan de koper en zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel op, en de koper verklaart uitdrukkelijk te aanvaarden, de navolgende bepalingen, (zoals opgenomen in de overeenkomst tussen Bolton en koper), woordelijk luidende als volgt:
Zelfbewoningsplicht

1. De koper is verplicht het gekochte uitsluitend te gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen en het gekochte niet geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te bezwaren met een genotsrecht of aan derden in gebruik te geven.
Aan de eis van zelfbewoning wordt voldaan op het moment dat de koper (met zijn eventuele gezinsleden) als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP). is ingeschreven.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op grond van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 Burgerlijk Wetboek,
 - b. executoriale verkoop,
 - c. schriftelijke ontheffing door Bolton als bedoeld in lid 4 van dit artikel.
3. Het bepaalde in lid 1. vervalt nadat de koper het gekochte gedurende vijf (5) achtereenvolgende jaren heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke de koper als bewoner van het desbetreffende adres in de Basisregistratie Personen (BRP) is ingeschreven.
4. Bolton kan ontheffing verlenen van de zelfbewoningsplicht als vermeld onder 1, zoals bepaald onder lid 2.c. in het geval van:
 - verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

- overlijden van koper of diens echtgeno(o)t(e) of partner waarmee de woning — tezamen is aangekocht; _____
- ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of verbreken — geregistreerd partnerschap; _____
- verhuizing waartoe wordt genoodzaakt door de gezondheid van koper of een — van zijn gezinsleden; _____
- bewoning/verhuur van/aan een familielid in eerste of 2de graad van koper of — zijn/haar partner; _____

Aan de in lid bedoelde ontheffing kan Bolton voorwaarden verbinden. _____

5. Bij niet nakoming, niet-tijdige of niet behoorlijke nakoming van de _____ zelfbewoningsplicht verbeurt de koper ten behoeve van Bolton een onmiddellijk — opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs van het gekochte, zoals — vermeld in de koopovereenkomst, vermeerderd met de bouwkosten zoals vermeld — in de gelijktijdig aangegane aannemingsovereenkomst en vermeerderd met een — bedrag van éénhonderd euro (€ 100,00) voor elke dag dat de niet-nakoming — voortduurt, met een algeheel maximum van éénhonderdduizend euro — (€ 100.000,00), onverminderd het recht van Bolton om nakoming en/of volledige — schadevergoeding te vorderen. _____

Antispeculatiebeding _____

1. Indien binnen een termijn van vijf (5) jaar, te rekenen vanaf de datum van _____ inschrijving van koper op het adres van gekochte in de Basisregistratie Personen — (BRP). tot vervreemding van het gekochte en de daarop te stichten woning wordt — overgegaan, is de eerste koper verplicht aan Bolton een vergoeding te betalen. _____
2. Voor de toepassing van het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt niet als _____ vervreemding aangemerkt: _____
 - a. een verkrijging krachtens boedelmenging of erfrecht, _____
 - b. verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap, _____
partnergoederengemeenschap of nalatenschap, waarin degene op wie de — eigendom overgaat als rechtverkrijgende onder algemene titel is gerechtigd; — en _____
 - c. verkrijging op grond van een overeenkomst tot beëindiging van een — samenleving tussen duurzaam samenwonende partners, waarbij het gekochte — aan één van de partners wordt toebedeeld. _____
3. De aan Bolton te betalen vergoeding bedraagt voor het eerste jaar honderd — procent (100%) van de meeropbrengst, zijnde het verschil tussen de verkoopprijs — bij vervreemding enerzijds en de oorspronkelijke koopprijs van het gekochte, zoals — vermeld in de koopovereenkomst vermeerderd met de bouwkosten vermeld in de — gelijktijdig aangegane aannemingsovereenkomst anderzijds. Voor het tweede jaar — en de volgende jaren bedraagt de aan Bolton te betalen vergoeding vijftig procent — (50%) van de aldus berekende meeropbrengst, voor het derde jaar veertig procent —

- (40%), voor het vierde jaar dertig procent (30%) en voor het vijfde jaar twintig procent (20%). De vergoeding wordt steeds pro rato berekend.
4. De koper is verplicht van elke gehele en gedeeltelijke vervreemding van het gekochte ten minste één maand vóór de oplevering daarvan schriftelijk kennis te geven aan Bolton en aan Bolton alle inlichtingen te verstrekken, die Bolton nodig acht.
 5. De aan Bolton verschuldigde vergoeding moet uiterlijk op de dag van levering van het gekochte aan Bolton worden betaald.
 6. Indien aan het bepaalde in de leden 4 en 5 van dit artikel niet, niet-tijdig en/of niet volledig wordt voldaan, verbeurt de koper aan Bolton een zonder rechterlijke tussenkomst of ingebrekestelling direct opeisbare boete van tien procent (10 %) van de koopprijs van het gekochte, zoals vermeld in de koopovereenkomst, vermeerderd met het bedrag van de meeropbrengst, zoals berekend overeenkomstig het bepaalde in lid 3.
 7. Bolton kan geheel of gedeeltelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in dit artikel op grond van gebleken hardheid welke buiten verhouding staat tot het belang dat met de toepassing van dit artikel zou zijn gediend. Aan deze ontheffing kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.
 8. Het in dit beding bepaalde kan er nimmer toe leiden dat Bolton gehouden is om enige vergoeding aan de koper te betalen.
 9. De in dit beding genoemde verplichtingen van de koper gelden ook ten opzichte van een eventuele rechtsopvolger van Bolton.

***J*. BEDINGEN MET KWALITATIEVE WERKING**

Mede ter uitvoering van de met de gemeente West Betuwe gesloten overeenkomst betreffende het onderhavige bouwplan en hetgeen verkoper en koper in de tussen hen gesloten koopovereenkomst zijn overeengekomen, dienen de volgende bedingen met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek te worden opgelegd en aangenomen, waartoe zij hierbij overgaan.

Instandhouding erfafscheiding

Op de erfafscheiding op de overgangen met openbare ruimte en aangrenzende woonkavels worden groene erfafscheidingen geplaatst. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze groene erfafscheidingen zich derhalve ook op het gekochte bevinden. Koper heeft tevens de verplichting om de groene erfafscheidingen ongewijzigd in stand te houden en te onderhouden, zoals verplicht gesteld in het Beeldkwaliteitsplan.

Instandhouding waterberging

In het gekochte wordt een waterberging aangebracht zoals weergegeven op de situatietekening. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze waterberging zich derhalve ook op het gekochte bevindt en onderdeel uit

maakt van het gekochte. _____
Koper heeft tevens de verplichting om de waterberging in stand te houden en te _____
onderhouden. _____

****VAN TOEPASSING op Bouwnummers 4 t/m 31, 33 t/m 36 en 45 t/m 50 (NIET van toepassing op de vrijstaande woningen)*** _____

Het kwalitatief beding van uitbouw _____

Koper is ermee bekend dat alle kopers van een eengezinswoning in onderhavig _____
bouwplan de bevoegdheid hebben om aan de achterzijde van hun woning een uitbouw-
te (doen) realiseren. Deze uitbouw is in het verlengde van de woning geprojecteerd. Het
hart van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw zal op de grenslijn gelegen zijn. _____
In verband hiermede komen verkoper en koper overeen en leggen hierbij vast als _____
kwalitatief beding over en weer ten behoeve en ten laste van de eigenaar van het bij _____
deze gekochte en ten behoeve en ten laste van de eigenaar/eigenaren van de _____
aangrenzende bouwkevel(s): _____

het kwalitatief beding van uitbouw om te dulden, dat het hart van de _____
scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de grenslijn zal zijn gelegen, zodat een _____
gedeelte van de scheidingsmuur van bedoelde uitbouw op de eigendom van de _____
eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkevel(s) zal staan. _____

Indien na voltooiing van het huidige bouwplan aan de eigenaar van een bouwkevel een _____
omgevingsvergunning wordt verleend voor het realiseren van een uitbouw aan de _____
achterzijde van de woning, is/zijn de eigena(a)r(en) van de aangrenzende bouwkevel(s) _____
verplicht te dulden, voor zover de buitenmuren van hun uitbouw zich - overeenkomstig _____
het bepaalde in bovenstaande alinea - bevinden op de eigendom van degene die de _____
betreffende uitbouw later wil realiseren, dat de betreffende buitenmuur van hun _____
uitbouw (deels of geheel) verwijderd wordt of wordt vervangen voor een _____
woningscheidende wand, zodat de alsdan te realiseren uitbouw op deze (deels) nieuwe _____
buitenmuur of woningscheidende wand ingebalkt en/of ingeankerd kan worden. _____
Het is de eigenaar van een bouwkevel die na voltooiing van het onderhavige bouwplan _____
een uitbouw wil realiseren, verboden de fundering, de vloer en een betonnen dak van _____
de te realiseren uitbouw te belasten op de bestaande uitbouw(en), in verband met de _____
draagkracht van de fundering van de bestaande uitbouw(en). _____

Indien later voor een uitbouw gekozen wordt dient de eigenaar een stalen _____
stabilisatieportaal te monteren van voldoende zwaarte of andere bouwconstructie in _____
verband met de genoemde draagkracht. Dit ter goedkeuring van Bouw- en _____
Woningtoezicht van de onderhavige gemeente. _____

*

**** VAN TOEPASSING bij bouwnummers 1 t/m 5, 32, 37 t/m 50*** _____

Instandhouding parkeerplaats op eigen terrein _____

Op het gekochte zullen twee (2) parkeerplaatsen voor een personenmotorvoertuig op _____
eigen terrein worden gerealiseerd, zoals aangegeven op de verkooptekening. De koper _____

en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze parkeerplaatsen zich derhalve ook op het gekochte bevinden die onafhankelijk van elkaar te bereiken zijn en naast elkaar liggen.

Koper is verplicht de parkeerplaatsen in stand te houden, als zodanig te gebruiken en in gebruik te houden, met inachtnaam van de navolgende bepalingen:

- De minimale maat van een parkeerplaats op eigen erf is vijf bij twee en een half meter (5,0 x 2,5 meter). Dit is exclusief eventuele erfscheiding of pad naar een voordeur. Situering parkeerplaats: vanaf één meter (1,00 m) achter de voorerfgrens.
- Het met schuttingen dichtzetten van de voor parkeren bedoelde opstelruimte naast de woning is niet toegestaan.

*

*** VAN TOEPASSING bij bouwnummers 38 t/m 43**

Instandhouding houtwal/houtsingel

Het gekochte grenzend aan de achterzijde aan de Waalbandijk wordt door middel van een houtwal/houtsingel begrensd met de dijk. De gemeente legt deze houtwal/houtsingel aan. De houtwal/houtsingel en een deel van de tuinen aan de dijk liggen op het talud. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze houtwal/houtsingel zich derhalve ook op het gekochte bevindt.

Koper is verplicht voor eigen rekening de houtwal/houtsingel in stand te houden en te onderhouden.

*

*** VAN TOEPASSING bij bouwnummers 44 t/m 48**

Instandhouding keerwand

In de tuin van het gekochte worden keerwanden geplaatst om het hoogteverschil op te vangen. De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht te dulden dat deze keerwand zich derhalve op het gekochte bevindt en onderdeel uit maakt van het gekochte.

Koper is verplicht een deugdelijke constructie in stand te houden om het hoogteverschil met de Gulhofstraat op te vangen.

*

Werking van de kwalitatieve bedingen

De hierboven omschreven kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op al diegenen die het betreffende registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, zijn eveneens aan bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen gebonden. De rechten die tegenover bovenomschreven kwalitatieve verplichtingen staan, dienen als kwalitatieve rechten te worden beschouwd en gaan mitsdien over op de rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.

Voormelde bepalingen dienen aan de rechtsopvolgers onder bijzondere titel en aan

gebruikers kenbaar te worden gemaakt, alsmede deze bepalingen in de akte van overdracht op te nemen.

Handhaving verplichtingen om te doen in kwalitatieve bedingen middels kettingbeding

Voor zover kwalitatieve verplichtingen een verplichting om te "doen" inhouden, gelden die verplichtingen als kettingbeding, zodat een ieder, op wie de verplichtingen tot een "doen" rusten, verplicht is deze verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en aan te nemen ten behoeve van de gerechtigde(n) tot het kwalitatief beding.

Boetebeding bij niet-nakoming van verplichtingen

Bij niet-, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming van deze bepalingen verbeurt de nalatige partij die, na door de gemeente behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft in de nakoming van deze bepalingen, ten behoeve van de gemeente voor iedere overtreding een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag dat de niet-nakoming voortduurt, of een eenmalige boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) 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 en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Deze boete is dadelijk opeisbaar.

Verklaring gemeente

De verschenen persoon onder 1. genoemd, handelend als gemeld, verklaarde het bepaalde ten behoeve van de gemeente West Betuwe aan te nemen.

***K*. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst tussen Bolton en koper, worden in verband met de bouwkundige toestand waarin het gekochte zich na afbouw bevindt ten opzichte van de naastgelegen nieuw te bouwen woning(en), bij deze - voor zover rechtens vereist - de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd, verleend en aangenomen:

**VAN TOEPASSING PER BLOK RIJWONINGEN Bouwnummers 6 t/m 9 (blok E), 10 t/m 14 (Blok F), 15 t/m 19 (Blok G), 20 t/m 23 (blok H), 24 t/m 27 (blok I), 28 t/m 31 (blok J), 33 t/m 36 (blok L), **

**VAN TOEPASSING PER 2-onder-1 kapwoningen Bouwnummers 4 en 5 (blok D), 45 en 46 (blok U), 47 en 48 (blok V), 49 en 50 (Blok W)*

Algemene erfdienstbaarheden

Ten behoeve en ten laste van het gekochte (kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie * nummer *) en ten behoeve en ten laste van de tot het project behorende

bouwkavel(s) met het bouwnummer(s) * (kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie-
* nummers *) de volgende erfdienstbaarheden: _____

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het _____
dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het _____
bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen 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, voor zover 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 het verbod hierin opstallen (niet- _____
zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van _____
de volgens het bouwplan op het heersende erf te bouwen of wel gebouwde _____
woning belemmeren; _____

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van _____
het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel _____
een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het _____
dienende erf is/wordt gebouwd, of wel hierboven uitsteekt, of wel de versnijdingen _____
van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende _____
erf gebouwde woning behorende 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 de toestand _____
waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde _____
opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft _____
gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burendrecht, _____
speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse _____
leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van _____
hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, _____
rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering _____
en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de _____
uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, een en ander _____
onder de volgende bepalingen: _____

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te _____
verbouwen; _____
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwagd door _____
bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van _____
de heersende erven; _____
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en _____
dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die _____

- daarvan profiteren; _____
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden _____ indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor _____ het plegen van onderhoud en vernieuwing; _____
 - e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in _____ het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het _____ burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk wetboek gelden; _____

de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde ruwbouwopties, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de ruwbouwopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden: _____

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste _____ oplevering van de woning op het heersend erf; _____
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de ruwbouwopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor _____ door de ondernemer gedurende de bouwperiode eventueel al de _____ voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht; _____
- c. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de eigenaar van het heersend erf; _____
- d. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één _____ bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de _____ bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden); _____

de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering van de gerealiseerde opstallen bestaande toestand overeenkomstig de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen. _____

****VAN TOEPASSING op Bouwnummers 11 en 12*** _____

Erfdienstbaarheid van overpad _____

Tot het gekochte met bouwnummer 12 behoort een gedeelte van een achterpad. _____ Ten laste van bouwnummer 12, kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie H nummer * , als dienend erf, en ten behoeve van de tot het project behorende _____ bouwnummer 11, kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie H nummer ***, als _____ heersend erf; _____

wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van overpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg (***) te Ophemert) over het pad, gelegen op de grond achter de woning _____ (bouwnummer 12), naar en van het betreffende heersende erf, inhoudende: _____

- de verplichting te dulden dat de eigenaren en gebruikers van het heersend erf op _____ de voor de eigenaren en gebruikers van het dienend erf minst bezwarende wijze _____

gebruik maken van de op het dienend erf liggende voetpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg (** te Ophemert) onder de volgende bepalingen:————

- a. vanaf de uitgang van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over — en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;————
- b. het is aan de eigenaren en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan— zich langdurig op te houden op het dienend erf;————
- c. over het dienend erf kan slechts te voet worden gegaan al dan niet tezamen— met aan de hand meegevoerde kinderwagens, kruiwagens, rijwielen, ————— motorrijwielen of andere voertuigen van geringe omvang;————
- d. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op— het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan———— belemmeren;————
- e. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het pad komen voor rekening van de eigenaren van die twee (2) woningen, die het recht hebben— om van dit pad gebruik te maken, ieder voor een gelijk deel (per woning ————— gerekend).————

****VAN TOEPASSING op Bouwnummers 24, 25 en 26***————

Erfdienstbaarheid van overpad————

Tot het gekochte met bouwnummers 24 en 25 behoort een gedeelte van een achterpad.

Ten laste van bouwnummer 24, kadastraal bekend gemeente Ophemert sectie H ————— nummer *, als dienend erf,————

en ten behoeve en ten laste van bouwnummer 25 kadastraal bekend gemeente ————— Ophemert sectie H nummer ***, als heersend en dienend erf,————

alsmede ten behoeve van de tot het project behorende bouwnummer 26 kadastraal ————— bekend gemeente Ophemert sectie H nummer ***, als heersend erf,————

wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van overpad om te komen van en te gaan naar de openbare weg (***) te Ophemert) over het pad, gelegen op de grond achter de woningen— (bouwnummers 24 en 25), naar en van het betreffende heersende erf, inhoudende:————

de verplichting te dulden dat de eigenaren en gebruikers van de heersende erven— op de voor de eigenaren en gebruikers van de dienende erven minst bezwarende— wijze gebruik maken van de op de dienende erven liggende voetpad om te komen— van en te gaan naar de openbare weg (** te Ophemert) onder de volgende ————— bepalingen:————

- a. vanaf de uitgang van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over — en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;————
- b. het is aan de eigenaren en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan— zich langdurig op te houden op het dienend erf;————
- c. over het dienend erf kan slechts te voet worden gegaan al dan niet tezamen— met aan de hand meegevoerde kinderwagens, kruiwagens, rijwielen, ————— motorrijwielen of andere voertuigen van geringe omvang;————

- d. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
- e. de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het pad komen voor rekening van de eigenaren van die drie (3) woningen, die het recht hebben om van dit pad gebruik te maken, ieder voor een gelijk deel (per woning gerekend).

***VAN TOEPASSING op Bouwnummers 1, 2 en 3**

Erfdienstbaarheid van dam

Het gekochte is toegankelijk via een dam gelegen aan de Molenstraat te Ophemert. Deze dam zal worden gerealiseerd (deels) boven het bij het Waterschap Rivierenland in eigendom zijnde kadastrale perceel gemeente Ophemert, sectie H, nummer 145, en/of het bij de gemeente West Betuwe in eigendom zijnde kadastrale perceel gemeente Ophemert, sectie G, nummer 1974.

Ten laste van het kadastrale perceel gemeente Ophemert, sectie H, nummer 145 *en het perceel sectie G nummer 1974, als dienend erf, en ten behoeve van het gekochte als heersend erf, wordt hierbij gevestigd:

De erfdienstbaarheid, inhoudende het recht voor de gerechtigde(n) 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 aanbehooren 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.

*

Nadere vestiging en inwerkingtreding erfdienstbaarheden

Voor zover nodig en nog niet gevestigd zijn worden door partijen bij de akten van levering betreffende de overige bouwkavels in dit bouwplan gelijke erfdienstbaarheden als hiervoor vermeld gevestigd. Deze erfdienstbaarheden dienen voor ieder van de tot voormeld bouwplan behorende kavels in werking te treden zodra de betreffende kavel door de rechthebbende is overgedragen.

***L*. AANVAARDING DOOR KOPER**

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan verkoper verplicht is deze aan koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan koper opgelegd.

Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk. —
Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) —
moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door verkoper —
bedongen en door verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard. —

***M*. WONINGBORG-GARANTIE** —

Het gekochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V.
geregistreerd project en is ingeschreven onder —

****keuze bouwnummer 1 t/m 36** —

planregistratienummer W-2023-03918-E010. —

****keuze bouwnummer 37 t/m 50** —

planregistratienummer W-2023-03918-E009. —

Koper heeft het Woningborg-certificaat ontvangen. —

SLOTBEPALINGEN —

Fiscale verklaring —

Het gekochte is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 Wet
op de omzetbelasting 1968. Er wordt daarom omzetbelasting geheven vanwege de —
levering van het gekochte. Het gekochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen —
verklaren hierbij een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als —
bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer. —

Doorhaling —

Partijen 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 de vrijwaringverplichting van verkoper ten opzichte van koper voor —
hypotheeken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan —
benodigde afstand van hypotheeken. —

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

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

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomsten 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.

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.