

## MODEL LEVERING KAVELS 37-41 PROJECT WINDSOR PARK TE GOUDA

Heden, +, verschenen voor mij, mr. +, notaris met plaats van vestiging Waddinxveen:

1. +  
ten deze handelende als gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, mede kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158,  
gemelde vennootschap: **BPD Ontwikkeling B.V.**, hierna te noemen: "**verkoper**",
2. +  
hierna +te samen+ te noemen: "**koper**".

### **VOLMACHT**

Van de volmacht op de sub 1. verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering op + verleden voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, van het bestaan van welke volmacht, mij, notaris, genoegzaam is gebleken.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

### **INLEIDING**

Verkoper heeft op de percelen kadastraal bekend Gemeente Gouda sectie N nummers 2808, 2879, 2880, 2859, 2858, 2874, 2873, 2847, 2872, 2845, 2871, 2843, 2870, 2842, 2869, 2839, 2867, 2835, 2866, 2833, 2886, 2831, 2864, 2884, 2885, 2838, 2841, 2844, 2846, 2848, 2850, 2849, 2851, 2852, 2853, 2854, 2883, 2882, 2816, 2817, 2819, 2820, 2822, 2818, 2806, 2814, 2922, 2921, 2805, 2878, 2881, 2875, 2868, 2840, 2834, 2830, 2827, 2825, 2837, 2832, 2828, 2826 en 2824 (aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en voorlopige kadastrale oppervlakten zijn toegekend), welke percelen plaatselijk zijn gelegen aan + te Gouda het nieuwbouwproject genaamd: "Windsor Park", onderdeel van het project Westergouwe te Gouda, ontwikkeld, welk project bestaat uit in totaal zesenvestig (46) kavels, met daarop te stichten woningen met bijbehoren, welke kavels zijn genummerd 1 tot en met 46, en een mandelig terrein, + te bestemmen+bestemd tot gemeenschappelijk nut van de eigenaren van de kavels met de bouwnummers 1 tot en met 20 en 22 tot en met 32 in onderhavig project.

Verkoper heeft middels daartoe gesloten koopovereenkomsten de kavels grond, waarop de woningen worden gebouwd, verkocht aan de uiteindelijke kopers (in opdracht van wie bedoelde opstellen worden gebouwd krachtens afzonderlijk daartoe gesloten aannemingsovereenkomsten) casu quo zal middels daartoe te sluiten koopovereenkomsten de kavels grond, waarop de woningen worden gebouwd, verkopen aan de uiteindelijke kopers (in opdracht van wie bedoelde opstellen worden gebouwd krachtens afzonderlijk daartoe te sluiten aannemingsovereenkomsten).

Bij deze akte wordt de levering aan koper bewerkstelligd van één van die kavels grond met verder bijbehoren.

### **LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK**

Verkoper heeft blijkens een met koper op + aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt, +ieder voor de onverdeelde helft:

***keuze indien bouwnummer 37***

een perceel grond (bouwnummer 37), bestemd voor de bouw van een woning, gelegen aan + te Gouda, groot (ongeveer) twee are vijfenveertig centiare (2 a 45 ca) of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Gouda, sectie N nummer 2840, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, terzake van welk perceel bij na te melden akte de dato + de verificatiekosten reeds zijn voldaan;

***einde keuze indien bouwnummer 37***

***keuze indien bouwnummer 38***

een perceel grond (bouwnummer 38), bestemd voor de bouw van een woning, gelegen aan + te Gouda, groot (ongeveer) een are negenennegentig centiare (1 a 99 ca) of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Gouda, sectie N nummer 2834, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, terzake van welk perceel bij na te melden akte de dato + de verificatiekosten reeds zijn voldaan;

***einde keuze indien bouwnummer 38***

***keuze indien bouwnummer 39***

een perceel grond (bouwnummer 39), bestemd voor de bouw van een woning, gelegen aan + te Gouda, groot (ongeveer) een are negenennegentig centiare (1 a 99 ca) of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Gouda, sectie N nummer 2830, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, terzake van welk perceel bij na te melden akte de dato + de verificatiekosten reeds zijn voldaan;

***einde keuze indien bouwnummer 39***

***keuze indien bouwnummer 40***

een perceel grond (bouwnummer 40), bestemd voor de bouw van een woning, gelegen aan + te Gouda, groot (ongeveer) een are negenennegentig centiare (1 a 99 ca) of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Gouda, sectie N nummer 2827, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, terzake van welk perceel bij na te melden akte de dato + de verificatiekosten reeds zijn voldaan;

***einde keuze indien bouwnummer 40***

***keuze indien bouwnummer 41***

een perceel grond (bouwnummer 41), bestemd voor de bouw van een woning, gelegen aan + te Gouda, groot (ongeveer) twee are zestien centiare (2 a 16 ca) of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, kadastraal bekend Gemeente Gouda, sectie N nummer 2825, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, terzake van welk perceel bij na te melden akte de dato + de verificatiekosten

**reeds zijn voldaan;**

**einde keuze indien bouwnummer 41**

hierna ook te noemen: "het verkochte", door koper -na voltooiing van de daarop geplande nieuwbouw- te gebruiken als woning met verder bijbehoren. Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

#### **AANTEKENING KADASTER**

Het hiervoor omschreven perceel nummer + is blijkens aantekening op de kadastrale legger belast met een aantekening, woordelijk luidend als volgt:

*Overige aantekening Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk*

*Afkomstig uit stuk Hyp4 80389/183 Ingeschreven op 18-01-2021 om 12:41 Wet geluidshinder*

#### **VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is door de verkoper -met meer onroerende zaken- in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op + in register Hypotheken 4 in deel + nummer + van een afschrift van een akte van levering -houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs- op + voor mr R.H. Boertje, notaris te Waddinxveen, verleden.

#### **KOOPPRIJS, BETALING, KWIJTING**

**+Keuzeblok 1 opnemen indien nog geen aanneemtermijnen zijn vervallen**

De koopprijs voor de grond bedraagt + (inclusief omzetbelasting), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van voormeld bedrag.

**Einde keuzeblok 1 opnemen indien nog geen aanneemtermijnen zijn vervallen**

**+Keuzeblok 2 opnemen indien al aanneemtermijnen zijn vervallen**

De koopprijs voor de grond bedraagt + (inclusief omzetbelasting), welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

Voorts wordt ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

*Ten tijde van de levering van het Verkochte is de Koper als onderdeel van de in deze overeenkomst vermelde koopsom de alsdan reeds vervallen termijnen van de aanneemsom zoals nader omschreven in (artikel 4 lid 3 van) de Aannemingsovereenkomst alsmede de rente en vergoeding zoals bepaald artikel 4 lid 4 en lid 5 van de aan Aannemingsovereenkomst aan de Verkoper verschuldigd. In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 5 sub b. van de Aannemingsovereenkomst, wordt de rente berekend over de betreffende (termijn)bedragen exclusief omzetbelasting. Ter vermijding van de kans op een strafheffing overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 4 Wet op belastingen van rechtsverkeer zullen de termijnen van de aanneemsom die voor de levering van het Verkochte vervallen door Ondernemer aan de Verkoper worden gefactureerd, waarna de Verkoper deze termijnen als onderdeel (verhoging) van de koopsom (inclusief de hiervoor genoemde vergoedingen en rente) aan de Koper factureert. De na de levering vervallen termijnen van de aanneemsom zullen wel door de Ondernemer aan de Koper worden gefactureerd.*

*Het feit dat Verkoper de reeds vervallen termijnen van de aanneemsom als nagetrokken onderdeel van de woning aan de Koper levert (bij de Levering), leidt niet tot enige aansprakelijkheid van de Verkoper voor de door de Ondernemer*

*uitgevoerde werkzaamheden.*

*De reeds ten tijde van de Levering vervallen termijnen van de aanneemsom worden geacht werkzaamheden te betreffen die door de Ondernemer jegens de Koper zijn verricht en waarvoor de Ondernemer jegens de Koper aansprakelijk is op de voet van het bepaalde in deze aannemingsovereenkomst.*

Op grond van het hiervoor in de aanhaling bepaalde heeft verkoper voorts nog een bedrag van + (inclusief omzetbelasting) aan koper gefactureerd, zodat koper thans in totaal een bedrag van + (inclusief omzetbelasting) aan verkoper is verschuldigd, welk totaalbedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van de notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van voormeld totaalbedrag.

**+einde keuzeblok 2 opnemen indien al aanneemtermijnen zijn vervallen**

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

## **BEPALINGEN**

### **KOSTEN EN BELASTINGEN**

#### **Artikel 1**

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van verkoper.
2. Wegens de levering van het verkochte is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd, omdat verkoper ten aanzien van de levering van het verkochte ondernemer is in de zin van artikel 7 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en het verkochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11, lid 6 van de Wet op de Omzetbelasting 1968.
3. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

### **LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT**

#### **Artikel 2**

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
  - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden, zijnde aan verkoper geen erfdiensbaarheden bekend;
  - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan in deze akte vermeld.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van voormelde koopovereenkomst bevond (behoudens de voortgang in de bouw), geheel ontruimd, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

### **TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO**

#### **Artikel 3**

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na ondertekening van deze akte.

Alle baten en lasten ter zake van het verkochte komen ten gunste,

respectievelijk ten laste van koper met ingang van heden.  
Met betrekking tot de risico overgang van het verkochte wordt ten deze verwezen naar de koopovereenkomst, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

**Artikel 12 Risico-overgang**

*12.1 Het Verkochte komt vanaf de feitelijke levering voor risico van Koper.*

**GARANTIES VAN VERKOPER**

**Artikel 4**

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel overgedragen vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. aan hem zijn betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend:
  - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  - b. als provinciaal- of gemeentelijk monument krachtens een provinciale-casu quo gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan of omgevingsplan;
  - c. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale- of gemeentelijke verordening danwel krachtens het bestemmingsplan;
6. aan hem is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

**BODEMGESTELDHEID**

**Artikel 5**

Met betrekking tot de bodemgesteldheid van het verkochte wordt ten deze verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat opgenomen, woordelijk luidend:

**Artikel 11 Bodem- en/of milieukwaliteit**

- 11.1 *De bodem zal bij de feitelijke levering geschikt zijn voor het gebruik als in artikel 6 is omschreven.*
- 11.2 *Het is Verkoper niet bekend dat in de bijbehorende grond van het Verkochte ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.*
- 11.3 *Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoek- en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het Verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.*

**OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

**Artikel 6**

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst (deel + nummer +), waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

**ALGEMENE VOORWAARDEN/KETTINGBEDING/KWALITATIEVE**

## **VERPLICHTING**

### **Artikel 7**

1. *In voormelde gronduitgifteovereenkomst is ten aanzien van de van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden van de Gemeente Gouda (zijnde de "algemene voorwaarden voor de verkoop van onroerende zaken door de gemeente Gouda (AV Gouda)", vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Gouda bij besluit de dato negen december tweeduizend drie, neergelegd in een akte op zes januari tweeduizend vier, verleden voor mr A.C. Juten-Gerritsen, notaris te 's-Gravenhage, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Rotterdam op zeven januari tweeduizend vier in register Hypotheken 4 in deel 40310 nummer 35, het navolgende opgenomen en van toepassing verklaard, woordelijk luidend:*

#### **33. Algemene voorwaarden**

*33.1. Op de koop van de Bouwvelden zijn van toepassing artikel 3.18, 3.21 en 3.23 van de AV Gouda voor zover daarvan in deze Overeenkomst niet is afgeweken. Koper verklaart dat de AV Gouda hem ter hand zijn gesteld en dat hij hiervan kennis heeft genomen. In geval van strijdigheid tussen de inhoud van de AV Gouda en de inhoud van deze Overeenkomst prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.*

2. *De hiervoor in lid 1 gemelde artikelen luiden woordelijk als volgt:*

#### **artikel 3.18 erfdienstbaarheid**

- a. *De wederpartij is verplicht mee te werken aan de vestiging van al zodanige rechten van erfdienstbaarheid, ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde uit te geven grond en de daarop te realiseren dan wel gerealiseerde bebouwing en ten behoeve en ten laste van de in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen grond en de daarop te realiseren dan wel gerealiseerde bebouwing, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.*
- b. *Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, rioleringen, funderingen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, inankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nimmer een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.*
- c. *Het omleggen of verwijderen, indien noodzakelijk geacht voor de ontwikkeling en realisering van een door de gemeente goedgekeurd bouwplan, van eventueel in het verkochte aanwezige riolen, buizen, leidingen, kabels en dergelijke zal zo nodig door de gemeente of het betreffende nutsbedrijf op kosten van de wederpartij plaatsvinden.*

#### **artikel 3.21 radio- en t.v. antennes**

*Indien het verkochte is gelegen binnen een gebied waar de mogelijkheid bestaat om de te bouwen opstallen aan te sluiten op een centraal antennesysteem, dan wel de zekerheid bestaat, dat een dergelijk systeem in een later stadium zal worden opgericht, is de wederpartij verplicht medewerking te verlenen tot het vestigen van daartoe strekkende erfdienstbaarheden, zoals de plicht om te dulden, dat ten behoeve van het centraal antennesysteem kabels worden gelegd en in het perceel aanwezig zijn, alsmede te gedogen, dat deze kabels worden geïnspecteerd, onderhouden en vernieuwd.*

*Voorts geldt in dat geval voor de wederpartij het verbod om aan de*

buitenzijde van de te bouwen opstallen of elders op de uitgegeven grond, een (schotel) antenne te hebben en te houden. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk toestemming verlenen tot het plaatsen van antennes ten behoeve van zendamateurs, aan wie door de daartoe bevoegde instanties zendmachtiging is verleend en aan de wederpartij, die verklaart ook zenders te willen ontvangen, welke niet worden doorgegeven door het centrale antennesysteem.

### **artikel 3.23 erfafscheiding**

De wederpartij is verplicht de onroerende zaak voor zover grenzend aan het openbaar gebied behoorlijk af te scheiden en afgescheiden te houden met een deugdelijke, niet ontsierende erfafscheiding. Het bepaalde in artikel 5:49 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing.

3. Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, dienen de hiervoor in lid 1 en lid 2 opgenomen bepalingen/verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 3, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de betreffende rechthebbende worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de Gemeente Gouda, zulks onverminderd de overige aan de Gemeente Gouda toekomende rechtsmiddelen (waaronder nakoming en/of schadevergoeding te vorderen).
4. Voorts komen verkoper en koper hierbij overeen dat de hiervoor in lid 1, lid 2 en lid 3 van dit artikel opgenomen verplichtingen -voor zover deze bestaan uit een dulden of niet doen- ook gelden als kwalitatieve verplichtingen, onder bepaling:
  - deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;
  - degenen, die van de rechthebbende op het verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.

Koper heeft een exemplaar van de AV Gouda ontvangen en is bekend met de inhoud daarvan.

Voor zover in bovengenoemde van toepassing zijnde artikelen van de AV Gouda lasten en beperkingen zijn vermeld, worden die door koper aanvaard.

## **BIJZONDERE BEPALINGEN/ALGEMENE VOORWAARDEN/KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING**

### **Artikel 8**

1. In de koopovereenkomst is met betrekking tot bijzondere bepalingen in de artikelen 12., 13., 15., 16. en 17. nog het navolgende opgenomen, woordelijk luidend:

#### **12. Bouwplanbegeleiding en bouwen (kettingbeding)**

- 12.1. Indien Koper met betrekking tot een Bouwveld zijn verplichtingen uit hoofde van het Protocol Bouwplanbegeleiding WG-III en/of het Protocol Bouwen in WG-III niet volledig, tijdig en juist nakomt:
  - a. Hebben de Gemeente en het Projectbureau het recht om nakoming van het Protocol Bouwplanbegeleiding WG-III en het

- Protocol Bouwen in WG-III te verlangen, en zo nodig in rechte af te dwingen;*
- b. Heeft de Gemeente tot de datum van levering van het desbetreffende Bouwveld het recht om de koop van het desbetreffende Bouwveld te ontbinden;*
  - c. Is Koper aansprakelijk voor alle schade die het Projectbureau hierdoor lijdt, inclusief de verhoogde realisatiekosten en kosten van verstoring van de planning. Koper vergoedt deze schade binnen dertig dagen na ontvangst van de desbetreffende factuur van het Projectbureau.*
- 12.2. *Het bepaalde in lid 1 wordt bij wijze van kettingbeding versterkt met een derdenbeding vastgelegd in de akte van levering van de Bouwvelden. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente en het Projectbureau, die dit voor zich aanvaarden, het bepaalde in lid 1 door middel van een kettingbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van een Bouwveld aan de nieuwe eigenaar op te leggen en daartoe een bepaling in de notariële akte op te nemen. Indien Koper dit nalaat verbeurt zij aan het Projectbureau een direct opeisbare boete ter hoogte van € 25.000,-- (zegge: vijftwintigduizend euro) per Woning ter zake waarvan dit gebod is overtreden, met de bevoegdheid voor het Projectbureau om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente en het Projectbureau tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 als de in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente en het Projectbureau het beding aan.*
- 12.3. *Het in lid 1 en lid 2 bedoelde kettingbeding is uitgewerkt en hoeft bijgevolg niet meer te worden opgenomen in opvolgende notariële akten indien en zodra één of meer Woningen op het desbetreffende Bouwveld bouwkundig zijn opgeleverd.*
- 12.4. *Voor zover het in dit artikel 12 bedoelde kettingbeding rechten verschaft aan andere partijen dan de Gemeente, dient het te worden aangemerkt als een derdenbeding.*
- 12.5. *Het in dit artikel 12 bedoelde kettingbeding zal op verzoek van de eigenaar van (een deel van) een Bouwveld voor zijn rekening door het Projectbureau worden doorgehaald in de openbare registers, indien en zodra het naar het oordeel van het Projectbureau is uitgewerkt, hetgeen in ieder geval het geval is bij levering van een gereed zijnde of in aanbouw zijnde Woning op het betreffende Bouwveld aan een consument.*
- 13. Vastgoedfasering WG-III (kettingbeding)**
- 13.1. *Koper maakt geen aanspraak op oplevering in Bouwrijpe staat van een Bouwveld zolang Koper niet voornemens is binnen 2 maanden nadien een begin te maken met de bouwwerkzaamheden op het desbetreffende Bouwveld, althans niet eerder dan op de datum zoals volgt voor het desbetreffende Bouwveld uit de Vastgoedfasering WG-III.*
- 13.2. *Onverminderd het bepaalde in lid 1 onderkent Koper dat gedurende de uitvoering van deze Overeenkomst waarschijnlijk omstandigheden zullen ontstaan die ruimte bieden voor optimalisatie van de data van*



- oplevering in Bouwrijpe staat van de Bouwvelden zoals genoemd in de Vastgoedfasering WG-III. Ten behoeve van het onderzoeken en identificeren van dergelijke mogelijkheden voor optimalisaties zal Koper participeren in het Ontwikkelaarsoverleg. Het Projectbureau heeft daarbij een leidende rol. Indien het Projectbureau met instemming van Koper besluit om een wijziging in de Vastgoedfasering WG-III door te voeren, treedt dit gewijzigde document in de plaats van de Vastgoedfasering WG-III en wordt dit het vanaf het moment van vaststelling daarvan aangemerkt als de Vastgoedfasering WG-III.*
- 13.3. *Indien Koper het bepaalde in lid 1 en lid 2 niet in acht neemt, in dier voege dat hij aanspraak maakt op een oplevering in Bouwrijpe staat van een Bouwveld op een andere datum dan zoals volgend uit het bepaalde in lid 1 en/of lid 2:*
- a. *Hebben de Gemeente en het Projectbureau het recht om nakoming van de Vastgoedfasering WG-III te verlangen en zo nodig in rechte af te dwingen;*
  - b. *Heeft de Gemeente tot de datum van levering van het desbetreffende Bouwveld het recht om de koop van het desbetreffende Bouwveld te ontbinden;*
  - c. *Is Koper aansprakelijk voor alle schade die het Projectbureau hierdoor lijdt, inclusief de verhoogde realisatiekosten en kosten van verstoring van de planning. Koper vergoedt deze schade binnen 30 dagen na ontvangst van de desbetreffende factuur van het Projectbureau.*
- 13.4. *In de Vastgoedfasering WG-III is per Bouwveld WG-III vastgelegd op welke datum de risico-overgang plaatsvindt van het Projectbureau naar Koper van (de kosten van) het wijzigen van één of meer x- en/of y-coördinaten van de huisaansluitingen van Woningen (en ander vastgoed) ter plaatse van het desbetreffende Bouwveld. Het Projectbureau hanteert als uitgangspunt voor deze x- en y-coördinaten de x- en y-coördinaten op basis van de indicatieve voorbeelduitwerking zoals opgenomen in Beeldkwaliteitsplan WG-III, waarbij de huisaansluiting telkens is gesitueerd ter plaatse van het midden van een Bouwveld. Indien Koper een wijziging doorvoert met betrekking tot de x- en y coördinaten van een Bouwveld vòòr de datum zoals voor het desbetreffende Bouwveld opgenomen in de Vastgoedfasering WG-III, dan zal het Projectbureau deze wijziging(en) voor eigen rekening en risico doorvoeren; wijzigingen welke nadien door of namens Koper worden doorgegeven zijn voor rekening en risico van Koper. Koper vergoedt alsdan ook alle kosten en schade van het Projectbureau vanwege dergelijke wijzigingen, inclusief de verhoogde realisatiekosten en kosten van verstoring van de planning. Koper vergoedt deze schade binnen 30 dagen na ontvangst van de desbetreffende factuur van het Projectbureau. Het Projectbureau is niet gehouden om de door Koper gevraagde wijzigingen door te voeren zolang de desbetreffende factuur niet is voldaan.*
- 13.5. *Koper is gebonden aan de door het Projectbureau aan kabel- of leidingeigenaren of kabel- of leidingbeheerders afgegeven garanties inzake de hoeveelheid te realiseren Woningen en/of aansluitingen op de Bouwvelden. In het geval dat Koper op enig moment wenst af te wijken van de inhoud van de in de door het Projectbureau afgegeven garantieverklaring opgenomen informatie, is zulks voor rekening en*

- risico van Koper en dient hij tevens de hiermee gemoeide kosten en schade van het Projectbureau te vergoeden, inclusief de verhoogde realisatiekosten en kosten van verstoring van de planning.*
- 13.6. *Het bepaalde in lid 1 t/m lid 5 wordt bij wijze van kettingbeding versterkt met een derdenbeding vastgelegd in de akte van levering van de Bouwvelden. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente en het Projectbureau, die dit voor zich aanvaarden, het bepaalde in lid 1 t/m lid 5 door middel van een kettingbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van een Bouwveld aan de nieuwe eigenaar op te leggen en daartoe een bepaling in de notariële akte op te nemen. Indien Koper dit nalaat verbeurt zij aan het Projectbureau een direct opeisbare boete ter hoogte van € 10.000,- (zegge: tienduizend euro) per Woning ter zake waarvan dit gebod is overtreden, met de bevoegdheid voor het Projectbureau om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente en het Projectbureau tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 t/m lid 5 als de in het onderhavige lid 6 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente en het Projectbureau het beding aan.*
- 13.7. *Het in lid 1 t/m lid 6 bedoelde kettingbeding is uitgewerkt en hoeft bijgevolg niet meer te worden opgenomen in opvolgende notariële akten indien en zodra één of meer Woningen op het desbetreffende Bouwveld bouwkundig zijn opgeleverd.*
- 13.8. *Voor zover het in dit artikel 13 bedoelde kettingbeding rechten verschaft aan andere partijen dan de Gemeente, dient het te worden aangemerkt als een derdenbeding.*
- 13.9. *Het kettingbeding zal op verzoek van de eigenaar van (een deel van) een Bouwveld voor zijn rekening door het Projectbureau worden doorgehaald in de openbare registers, indien en zodra het naar het oordeel van het Projectbureau is uitgewerkt, hetgeen in ieder geval het geval is bij levering van een gereed zijnde of in aanbouw zijnde Woning op het betreffende Bouwveld aan een consument*
- 15. Hagen WG-III (kettingbeding)**
- 15.1. *Koper is verplicht om voor eigen rekening en risico: (i) tijdens of (indien dit vanwege weersomstandigheden niet mogelijk is) na het eerste plantseizoen na de bouwkundige oplevering van een Woning op een Bouwveld hagen te planten op de erfscheidingen tussen het terrein behorende bij de desbetreffende Woning en de aangrenzende Openbare ruimte en (ii) na de aanplant de desbetreffende hagen in een goede staat te houden en deze zo nodig te vervangen. De hagen en de wijze van aanleg en onderhoud daarvan dienen te voldoen aan de specificaties die als Bijlage 17 zijn aangehecht.*
- 15.2. *Het bepaalde in lid 1 wordt bij wijze van kettingbeding versterkt met een derdenbeding vastgelegd in de akte van levering van een Bouwveld. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in lid 1 door middel van een kettingbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van een Bouwveld aan de nieuwe eigenaar op te leggen en daartoe een bepaling in de notariële akte op te nemen. Indien Koper dit nalaat*

verbeurt zij aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van € 5.000,-- (zegge: vijfduizend euro) per Woning ter zake waarvan dit gebod is overtreden, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 als de in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

15.3. Koper heeft vijf jaar na de in lid 1 bedoelde aanplant van hagen het recht om schriftelijk aan de Gemeente het verzoek te doen tot doorhaling van het in dit artikel 15 bedoelde kettingbeding in de openbare registers. De Gemeente is dienaangaande volledig beslissingsbevoegd en hoeft haar beslissing niet te motiveren aan Koper. Indien de Gemeente medewerking verleent aan de doorhaling in de openbare registers, zal zij dit schriftelijk mededelen en geschiedt de desbetreffende doorhaling door en voor rekening van Koper.

**16. Duurzame tuinen WG-III (kettingbeding)**

16.1. Koper is verplicht om ten tijde van de bouwkundige oplevering van een Woning op een Bouwveld, 75% van de oppervlakte van de tuin van de desbetreffende Woning te hebben afgewerkt met een laag van 30 cm zwarte (teel)aarde (oftewel tuinaarde) gerekend vanaf de bovenzijde van het maaiveld. De zwarte (teel)aarde dient te zijn samengesteld uit compost, veen en grond en te voldoen aan eisen voor teelgrond conform de RAW 2015. Koper dient de zwarte (teel)aarde voor eigen rekening en risico te kopen, af te halen, te vervoeren, te storten en te verwerken.

16.2. Het bepaalde in lid 1 wordt bij wijze van kettingbeding versterkt met een derdenbeding vastgelegd in de akte van levering van een Bouwveld. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in lid 1 door middel van een kettingbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van een Bouwveld aan de nieuwe eigenaar op te leggen en daartoe een bepaling in de notariële akte op te nemen. Indien Koper dit nalaat verbeurt zij aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van € 1.000,-- (zegge: duizend euro) per Woning ter zake waarvan dit gebod is overtreden, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 als de in het onderhavige lid 2 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

16.3. Het in lid 1 en lid 2 bedoelde kettingbeding is uitgewerkt en hoeft bijgevolg niet meer te worden opgenomen in opvolgende notariële akten indien en zodra de in lid 1 bedoelde bouwkundige oplevering van een Woning heeft plaatsgevonden.

**17. Grootschalige bodemtoepassing industriezand (kettingbeding)**

- 17.1. *Tijdens de uitvoering van de grondverbetering in Deelgebied WG-III is op één of meer delen van de Bouwvelden, zulks zoals nader aangeduid op de kaart die als Bijlage 18 is aangehecht, een grootschalige bodemtoepassing als bedoeld in artikel 63 van het Besluit Bodemkwaliteit in aaneengesloten volumes en in vaste vorm toegepast, bestaande uit grond met bodemfunctieklassen industrie in plaats van grond met bodemfunctieklassen wonen ("de GBT"). Tijdens de uitvoering van de grondverbetering in Deelgebied WG-III is verondersteld dat op voornoemde locatie(s) een parkeervoorziening met meerdere parkeerplaatsen zal worden gerealiseerd.*
- 17.2. *Koper dient de navolgende eisen met betrekking tot de instandhouding van de GBT in acht te nemen, welke door de gemeente Gouda in haar hoedanigheid van bevoegd gezag uit hoofde van het Besluit Bodemkwaliteit zijn gesteld:*
- a. *De grond van de GBT dient blijvend te voldoen aan de maximale waarden voor de bodemfunctieklassen industrie en aan de emissietoetswaarden uit de Regeling bodemkwaliteit, Bijlage B, tabel 1, zoals van toepassing op 1 april 2021.*
  - b. *De grond van de GBT dient in een minimale laagdikte van 0,5 meter te worden aangelegd en gehandhaafd.*
  - c. *De GBT dient te worden afgedekt met een leeflaag van minimaal 0,5 meter dik en/of een aaneengesloten laag bouwstoffen (asfalt, klinkers, tegels, e.d.).*
  - d. *De afdekking van de GBT dient aan drie zijden te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden, te weten de bovenzijde (aaneengesloten verharding of een leeflaag van minimaal 0,5 m dik) en de beide zijkanten (leeflaag). Afdichting aan de onderzijde is niet noodzakelijk. Indien aan de bovenzijde ruimte voor bomen en groenvakken wordt gemaakt, dient de grond hier te bestaan uit een leeflaag van minimaal 0,5 m dik.*
  - e. *De kwaliteit van de leeflaag dient te voldoen aan de lokale toepassingseisen aan de bodemfunctieklassen wonen, als bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit zoals van toepassing op 1 april 2021.*
  - f. *De kwaliteit van de aaneengesloten verharding dient te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit zoals van toepassing op 1 april 2021.*
- 17.3. *Koper dient de navolgende eisen met betrekking tot het beheer van de GBT in acht te nemen, welke door de gemeente Gouda in haar hoedanigheid van bevoegd gezag uit hoofde van het Besluit Bodemkwaliteit zijn gesteld:*
- a. *De GBT dient met inachtneming van de in lid 2 aangeduide voorwaarden in stand te worden gehouden (vorm en volume) door een aanwijsbare beheerder. Onder een aanwijsbare beheerder wordt verstaan een rechtspersoon of natuurlijke persoon die juridisch en economisch beschikkingsbevoegd is ter zake van de gehele GBT.*
  - b. *Om de sub a. aangeduide voorwaarde te waarborgen dient de uitgifte van delen van de Bouwvelden waaronder de GBT is gesitueerd zodanig plaats te vinden dat de juridische en economische beschikkingsmacht met betrekking tot de gehele GBT toekomt aan één rechtspersoon of natuurlijke persoon dan wel de juridische en economische beschikkingsmacht met*

*betrekking tot delen van de GBT toekomt aan verschillende rechtspersonen en/of natuurlijke personen met inachtneming van de sub d. genoemde eisen.*

- c. In verband met de in lid 2 genoemde voorwaarden dienen alle onderhoudswerkzaamheden aan de GBT waarbij grond wordt verzet en/of de aard en omvang van de verharding boven de GBT wordt gewijzigd, voor uitvoering van de werkzaamheden door de sub a. bedoelde aanwijsbare beheerder van de GBT ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Gouda.*
- d. Indien bij de sub a. bedoelde aanwijsbare beheerder van de GBT het voornemen bestaat om de omvang en/of de ligging van de GBT te wijzigen, dient de desbetreffende aanwijsbare beheerder van de GBT voor eigen rekening en risico: 1) dit voornemen te communiceren en af te stemmen met de gemeente Gouda, 2) de daartoe vereiste melding- dan wel vergunningenprocedure te doorlopen en 3) maatregelen te treffen om de ondergrond van de vrijkomende locatie(s) geschikt te maken voor woningbouw dan wel andere bebouwing of inrichting. De wijziging van de omvang en/of ligging van de GBT is alleen toegestaan nadat deze wijziging is afgestemd met de gemeente Gouda, de gemeente Gouda hiervoor toestemming heeft verleend en de verplaatsing plaatsvindt met inachtneming van de instructies dienaangaande van de gemeente Gouda.*

- 17.4. Indien wordt beoogd dat de juridische en economische beschikkingsmacht met betrekking tot delen van de GBT toekomt aan verschillende rechtspersonen en/of natuurlijke personen, zijn de navolgende eisen van toepassing op de wijze van uitgifte van de GBT:*
- a. Uitgifte van de GBT dient plaats te vinden in de juridische vorm van een mandeligheid of splitsing in appartementsrechten.*
  - b. In geval van een uitgifte in mandeligheid dient in de akte van vestiging van de mandeligheid een beheersregeling als bedoeld in artikel 3.168 BW jo 5:69 BW te worden getroffen, mede inhoudende de oprichting van een vereniging van eigenaren met een aandeel in de mandeligheid die de mandeligheid bestuurt en beheert.*
  - c. In de splitsingsakte (in geval van uitgifte van de GBT in appartementsrechten) dan wel de akte van vestiging van mandeligheid (in geval van uitgifte van de GBT in mandeligheid) dienen de in lid 2 genoemde eisen met betrekking tot de instandhouding van de GBT en de in lid 3 genoemde eisen met betrekking tot het beheer van de GBT te worden vastgelegd en dient voorts te worden vastgelegd dat de vereniging van appartementseigenaars respectievelijk de vereniging van eigenaren met een aandeel in de mandeligheid zorg draagt voor de instandhouding en het beheer van de GBT conform de in lid 1 en in lid 2 genoemde eisen.*
  - d. In de splitsingsakte (in geval van uitgifte van de GBT in appartementsrechten) dan wel de akte van vestiging van mandeligheid (in geval van uitgifte van de GBT in mandeligheid) dient een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 BW ten laste van de appartementseigenaars respectievelijk de eigenaren met een aandeel in de mandeligheid en ten bate van de*

- gemeente Gouda te worden gevestigd, inhoudende de verplichting van de (vereniging van) appartementseigenaars respectievelijk de (vereniging van) eigenaren met een aandeel in de mandeligheid om met betrekking tot de GBT geen werkzaamheden te (doen) (laten) verrichten welke in strijd zijn met de in lid 2 genoemde eisen met betrekking tot de instandhouding van de GBT en/of de in lid 3 genoemde eisen met betrekking tot het beheer van de GBT.*
- e. In de splitsingsakte (in geval van uitgifte van de GBT in appartementsrechten) dan wel de akte van vestiging van mandeligheid (in geval van uitgifte van de GBT in mandeligheid) dient een derdenbeding ten behoeve van de gemeente Gouda te zijn opgenomen, krachtens welke de vereniging van appartementseigenaars respectievelijk de vereniging van eigenaren met een aandeel in de mandeligheid niet kan worden opgeheven zonder de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente Gouda.*
- f. De eigenaar van het Bouwveld dient voorafgaande aan de uitgifte van de GBT, de juridische uitwerking van de splitsing in appartementsrechten of de mandeligheid ter goedkeuring aan de gemeente Gouda voor te leggen. Dit dient op het schaalniveau van een Bouwveld één keer plaats te vinden, waarna de eigenaar van het desbetreffende Bouwveld bij daaropvolgende uitgifte van delen van de GBT in appartementsrechten of mandeligheid de instructies dienaangaande van de gemeente Gouda in acht dient te nemen.*
- 17.5. Het bepaalde in lid 1 t/m 4 wordt bij wijze van Kettingbeding versterkt met een derdenbeding vastgelegd in de akte van levering van de Bouwvelden. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in lid 1 t/m 4 door middel van een kettingbeding bij overdracht van het geheel of een gedeelte van een Bouwveld aan de nieuwe eigenaar op te leggen en daartoe een bepaling in de notariële akte van levering van het Bouwveld op te nemen. Indien Koper dit nalaat verbeurt hij aan de Gemeente een direct opeisbare boete ter hoogte van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) per Woning ter zake waarvan dit gebod is overtreden, met de bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze als hierboven is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar dat ook deze zowel het bepaalde in lid 1 t/m 4 als de in het onderhavige lid 5 opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolge(s). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.*
- 17.6. Het in lid 5 bedoelde Kettingbeding uitgewerkt en hoeft bijgevolg niet meer te worden opgenomen in opvolgende notariële akten indien en zodra de Gemeente schriftelijk aan de eigenaar van (een deel van) het desbetreffende Bouwveld heeft bevestigd dat de in lid 4 bedoelde uitgifte (in de juridische vorm van een mandeligheid of splitsing in appartementsrechten) conform het bepaalde in lid 4 heeft plaatsgevonden.*
- 2. Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk*

*genotsrecht, dienen de hiervoor in lid 1 opgenomen bepalingen/verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 2, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de betreffende rechthebbende worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), ten behoeve van de betreffende rechthebbende, zulks onverminderd de overige aan de betreffende rechthebbende toekomende rechtsmiddelen (waaronder nakoming en/of schadevergoeding te vorderen).*

3. Voorts komen verkoper en koper hierbij overeen dat de hiervoor in lid 1 en lid 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen -voor zover deze bestaan uit een dulden of niet doen- ook gelden als kwalitatieve verplichtingen, onder bepaling:
  - deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;
  - degenen, die van de rechthebbende op het verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.
4. De hiervoor bedoelde bepalingen behoeven niet meer als kwalitatieve verplichting/kettingbeding te worden opgelegd indien deze bepalingen op grond van het vorenstaande hun werking hebben verloren.

**VOOR OPENBARE DOELEINDE BESTEMDE  
VOORZIENINGEN/KWALITATIEVE VERPLICHTING**

**Artikel 9**

1. Ten aanzien van voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen is in de koopovereenkomst het navolgende opgenomen, woordelijk luidend:

**21. Voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen**

21.1. Koper en opvolgende verkrijgers zijn verplicht te gedogen dat door of namens de Gemeente op, in, aan of boven de Bouwvelden dan wel de opstallen daarop voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen e.d.) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van dit gedogen. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de Gemeente plaatsvinden na overleg met Koper dan wel de opvolgend verkrijger. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de eigenaar kan blijven, zal door de Gemeente, naar keuze van Koper dan wel de opvolgend verkrijger, op kosten van de Gemeente worden hersteld of aan de eigenaar worden vergoed. Het bepaalde in dit artikel 20.1 (lees 21.1) zal als kwalitatieve verplichting gelden in iedere opvolgende overeenkomst.
2. De hiervoor in lid 1 omschreven/aangehaalde verplichting om niet-te doen geldt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, en zal overgaan op degenen die het verkochte, hetzij geheel danwel gedeeltelijk, hetzij onder algemene danwel bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl degenen die van de rechthebbende op het verkochte een recht van gebruik van dat

*registergoed of een gedeelte daarvan zullen verkrijgen eveneens aan die verplichting gebonden zullen zijn.*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt één en ander bij deze door 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.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen lasten en beperkingen zijn vermeld, worden die door koper aanvaard.

## **TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN**

### **Artikel 7**

Ten deze bestaan casu quo worden voorbehouden, verleend, gevestigd en aanvaard, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de naast en nabijgelegen kavels (met de bouwnummers 37 tot en met 41) in het onderhavige nieuwbouwproject Windsor Park te Gouda, alle deeluitmakend de percelen kadastraal bekend Gemeente Gouda sectie N nummers 2840, 2834, 2830, 2827 en 2825, aan welke percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, de navolgende erfdienstbaarheden:

de erfdienstbaarheden tot het hebben en houden van een (gedeelte van de) fundering/uitbouw in en op de grond van de burens ten behoeve van een uitbouw als meerwerkoptie, alles zoals deze meerwerkoptie zal worden uitgevoerd tijdens de nieuwbouw, alsmede de erfdienstbaarheden van overbouw, van inbalking en inankering in de opgerichte casu quo op te richten muren, van het hebben en houden van overstekende daken en dakgoten, van het hebben en houden van ramen en deuren binnen de bij de wet verboden afstand, van afvoer van faecaliën, huishoudwater en regenwater door de thans bestaande of aan te leggen goten, putten, riolen en drainageleidingen, en van het hebben en houden van leidingen, buizen, kabels, draden, installaties ten behoeve van de (openbare) nutsvoorzieningen, alles uit te oefenen op de wijze zoals thans casu quo bij de oplevering van de nieuw te bouwen opstallen met bijbehoren, feitelijk aanwezig is en gebruikt kan worden, terwijl de kosten van de werken die tot gezamenlijk gebruik zijn bestemd door de eigenaren van de betreffende erven gemeenschappelijk gedragen moeten worden en te allen tijde toegang tot de erven moet worden verleend voor het reinigen, herstellen of vernieuwen van deze werken.

Alle voormelde erfdienstbaarheden zullen moeten worden uitgeoefend op de voor de dienende erven minst bezwarende wijze en zullen blijven bestaan, ook indien de heersende erven door opbouw, aanbouw of vernieuwing enige verandering mochten ondergaan en ongeacht de bestemming welke te eniger tijd aan de heersende of dienende erven mocht worden gegeven.

## **KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING ERFAFSCHIEDINGEN**

### **Artikel 8**

1. A. Verkoper zal voor zijn rekening erfafscheidingen, keerwanden en groen (in de vorm van hagen en/of hедера schermen) op het verkochte (laten) aanbrengen (in de voor- en/of zij- en/of achtertuinen behorende bij de op het verkochte te realiseren woningen), welke erfafscheidingen, keerwanden en groen de begrenzingen zullen vormen tussen de betreffende kavels en het daarnaast gelegen gebied. Deze erfafscheidingen, keerwanden en groen zullen



eigendom worden van de betreffende eigenaar van deze kavel. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht jegens de Gemeente Gouda de betreffende keerwanden, erfafscheidingen en groen in stand te houden;

het is koper en zijn rechtverkrijgenden niet toegestaan de betreffende erfafscheidingen en groen te verwijderen, alles op verbeurte van een direct zonder in verzuimstelling opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten laste van de betreffende in verzuim zijnde partij en ten behoeve van de Gemeente Gouda en onverminderd het recht van de Gemeente Gouda om bij niet-nakoming van deze verplichting nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

B. Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn jegens de Gemeente Gouda gehouden op het verkochte één (niet openbare) parkeerplaats op eigen terrein te gebruiken, in goede staat te onderhouden, in stand te houden, zonodig te vernieuwen en de gebruiksmogelijkheden daarvan als parkeerplaats op generlei wijze te belemmeren en/of te blokkeren, waardoor het gebruik als parkeerplaats wordt belemmerd, onmogelijk gemaakt of anderszins wordt gewijzigd, zulks op verbeurte van een direct zonder in verzuimstelling opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Gemeente Gouda en onverminderd het recht van de Gemeente Gouda om bij niet-nakoming van deze verplichting nakoming en/of schadevergoeding te vorderen. parkeerplaats

2. Bij elke vervreemding van het geheel of van een gedeelte van het verkochte, danwel bij het vestigen of vervreemden van een zakelijk genotsrecht, dienen de hiervoor in lid 1 opgenomen bepalingen/verplichtingen, alsmede de bepalingen in dit lid 2, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de betreffende rechthebbende worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), ten behoeve van de betreffende rechthebbende, zulks onverminderd de overige aan de betreffende rechthebbende toekomstende rechtsmiddelen.
3. Voorts komen partijen hierbij overeen dat de hiervoor in lid 1 en lid 2 van dit artikel opgenomen verplichtingen -voor zover deze bestaan uit een dulden of niet doen- ook gelden als kwalitatieve verplichtingen, onder bepaling dat:
  - deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte geheel danwel gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel;
  - degenen, die van de rechthebbende op het verkochte een recht van gebruik zullen verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor opgenomen verplichtingen gebonden.

De sub 1. verschenen persoon, thans handelend als vrijwillig waarnemende de belangen van de betreffende hiervoor genoemde rechthebbende neemt het hiervoor bedongene voor en namens vorenbedoelde rechthebbende aan.

#### **ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de

koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

**KOOPOVEREENKOMST**

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst (en ook overigens) tussen hen is overeengekomen.

**WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

**OVERDRACHTSBELASTING**

Wegens de verkrijging van het verkochte wordt door koper een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

**SLOT AKTE**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte in minuut is verleden te Waddinxveen op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is door mij, notaris aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om

CONCEPT 2024-05-2024