

hetnotarieel

CONCEPT
16 december 2015

LEVERING
Project Lunet/Sunset/Novet
*/EAR
Projectnummer BPD Ontwikkeling

Op *

verschenen voor mij, mr. Derk Timmerman, notaris te Zwolle:

1. de heer Adrianus Johannes Everts, geboren te Zwolle op vijftieng juni negentienhonderd zesenzeventig, kantooradres Eekwal 8, 8011 LD Zwolle, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, gemeente Nijkerk, mede-kantoorhoudende Grote Voort 221, 8041 BK Zwolle (postadres: Postbus 10054, 8000 GB Zwolle), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158 en als zodanig deze vennootschap vertegenwoordigende,
de vennootschap: BPD Ontwikkeling B.V., voornoemd, hierna te noemen: "ondernemer" of "BPD";
2. *
hierna *gezamenlijk te noemen: "koper".

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

A.1. VOORAF

1. Ondernemer is onder meer eigenaar van:
het perceel bouwterrein, deel uitmakende van het Deelplan "Werkeren", Stadshagen te Zwolle en gelegen aan de Nijenhuislaan en de Melenhorststraat te Zwolle, ongeveer groot *, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
hierna te noemen: "het registergoed".
2. Ondernemer heeft het registergoed in eigendom verkregen blijkens een akte van levering op een en dertig december tweeduizend tien verleden voor mr. D. Timmerman, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 van het kadaster op een en dertig december tweeduizend tien, in deel 59371 nummer 43, deze akte hierna te noemen: "de titel van aankomst". Blijkens een akte van statutenwijziging op een en dertig december tweeduizend veertien verleden voor mr. H.A. de Wit, notaris te Amersfoort is de naam van Bouwfonds Ontwikkeling B.V. gewijzigd in BPD Ontwikkeling B.V..

3. Ondernemer heeft het registergoed met andere registergoederen gekocht met de bedoeling deze te verkavelen in bouwkavels en vervolgens die bouwkavels door te verkopen aan gegadigden.

De bouwkavels vormen tezamen het bouwplan genaamd: "Lunet ", "Sunset" en "Novet"

De verkaveling blijkt uit de aan de "algemene akte" gehechte verkavelingstekeningen (hierna te noemen: "de verkavelingstekeningen").

De algemene akte is op * verleden voor voornoemde notaris Timmerman, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 van het kadaster op *, in deel* nummer *

4. Op de ontstane bouwkavels zullen de navolgende woningen worden gerealiseerd, waartoe koper een afzonderlijke aannemingsovereenkomst met de betreffende aannemer heeft gesloten:

type Sunset:

- veertien (14) twee-onder-één-kap woningen (kavelnummers 102, 102a, 103, 104, 105, 106, 146, 147, 147a, 147b, 148 en 148a, 157 en 158)
- één (1) vrijstaande woning (kavelnummer 156);
- zes (6) rijwoningen (kavelnummers 159, 160, 161, 162, 163, 164);

type Lunet

- tien (10) twee-onder-één-kap woningen (kavelnummers 108, 109, 136, 137, 138, 139, 140, 140a, 149 en 150)
- dertien (13) vrijstaande woningen (kavelnummers 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 133, 134, 135, 154, 155);

type Novet

zeven (7) vrijstaande woningen (kavelnummers 128, 129, 130, 131, 131a, 132, 132a).

A.2. KOOPVEREENKOMST ONDERNEMER-KOPER/ OMSCHRIJVING VAN HET VERKOCHTE

Ondernemer heeft blijkens een met koper aangegane koopovereenkomst per * verkocht en levert bij deze aan koper, die heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

een perceel bouwterrein, aangeduid met kavelnummer *met een daarop in aanbouw zijnde woning cum annexis, gelegen aan de *Nijenhuislaan * Melenhorststraat* Krijtenbergstraat * Hofstedestraat * Hagenvoordestraat * Hoenlostraat te Zwolle, ongeveer groot *, van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie * nummer * aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;

en wel zoals op de aan deze akte gehechte -niet voor inschrijving bestemde- tekening schetsmatig is aangegeven met kavelnummer *;

hierna ook te noemen: "het verkochte".

***Recht van opstal**

Het verkochte is blijkens de registers van de dienst voor het kadaster en de openbare registers belast met rechten van opstal ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Ziggo Netwerk B.V., statutair gevestigd te Groningen.

***Belemmeringenwet Privaatrecht**

Het verkochte is blijkens de registers van de dienst voor het kadaster en de

openbare registers belast met beperkte rechten zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 sub B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Aktivabedrijf Enexis Noord B.V., statutair gevestigd te Rosmalen.

B. KOOPSOM

1. De koopsom bedraagt *, inclusief de verschuldigde omzetbelasting.
2. Koper heeft het bedrag van de grondkosten, inclusief de verschuldigde omzetbelasting, **alsmede de rentevergoeding, inclusief de verschuldigde omzetbelasting** voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van de notaris.

C. KOSTEN

De kosten van levering, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van de ondernemer.

D. BEPALINGEN

De levering vindt plaats onder de bepalingen en (ketting-)bedingen die zijn opgenomen in de koopovereenkomst en de titel van aankomst.

Voorts gelden de volgende bepalingen:

Artikel 1

1. Aan koper wordt recht van eigendom geleverd dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen anders dan hierna gemeld;
 - d. niet bezwaard is met andere dan in deze akte vermelde beperkte rechten, behoudens erfdiensbaarheden, waarvan de bekende hierna zullen worden vermeld.
2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten en beperkingen welke hierna worden vermeld.

Artikel 2

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor vermelde maat of grootte van het verkochte geeft tussen ondernemer en koper geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.

Artikel 3

Het verkochte wordt aanvaard in de staat waarin het zich heden bevindt.

Koper kan de op het verkochte te stichten woning betrekken zodra deze geheel voltooid is opgeleverd overeenkomstig de regeling in de aannemingsovereenkomst met daarbij behorende bijlagen.

Op de dag waarop koper de sleutels van de te stichten woning in ontvangst heeft genomen dan wel de te stichten woning in gebruik heeft genomen, gaan -onverminderd de verplichtingen van de aannemer uit hoofde van de aannemingsovereenkomst- alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op koper.

Artikel 4

In de koopovereenkomst staat in artikel 6. omtrent de eigenschappen van het verkochte het volgende woordelijk vermeld:

"6.1. *De feitelijke eigenschappen van het Verkochte aan Koper zal geschieden bij de juridische levering, in de staat van bouwrijpe kavel, derhalve geëgaliseerd, uitgezet (zo nodig) voorzien van een*

- aansluiting op het drainagestelsel en met de mogelijkheid tot aansluiting op de riolering en andere nutsvoorzieningen.*
- 6.2. *Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.*
 - 6.3. *De feitelijke levering van het Verkochte zal verder geschieden leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten.*
 - 6.4. *enzovoorts;*
 - 6.5. *Koper is voornemens het Verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden. Het Verkochte is bestemd om te worden bebouwd met de in deze overeenkomst beschreven woning.*
 - 6.6. *Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, gas, water, CAI, telefoonaansluiting, indien van toepassing voorzieningen ten behoeve van het drainagestelsel, en tevens te dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen."*

Artikel 5

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen zij voor het verlijden van deze akte overigens zijn overeengekomen.

Alle ontbindende voorwaarden die zijn opgenomen in de koopovereenkomst(en) zijn nu uitgewerkt, casu quo hebben tussen partijen geen werking gehad.

Geen der partijen kan zich nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Artikel 6

Alle van het verkochte geheven wordende belastingen en lasten komen voor rekening van koper vanaf heden.

Artikel 7

De levering van het verkochte zal geschieden door inschrijving van een afschrift van deze akte in het register hypotheken 4 van het kadaster.

E. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Ondernemer staat in voor zijn bevoegdheid tot levering.

F. DIVERSEN

BODEMGESTELDHEID

In artikel 11 staat ten aanzien van de bodem- en/of milieukwaliteit staat nog het volgende woordelijk vermeld:

"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 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. "

VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN

Voor verplichtingen/kettingbedingen die ondernemer verplicht is aan de opvolgende eigenaren/rechthebbenden op te leggen, wordt verwezen naar de titel van aankomst, in welke titel van aankomst de artikelen 8, 11, 12, 13, 17 en 19 van de onderliggende verkoopovereenkomst en de artikelen 3.3., 3.4. 3.5, 3.13 en 3.18 van de Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken van de gemeente Zwolle 2005, aan ondernemer zijn opgelegd.

De Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende zaken van de gemeente Zwolle 2005 zijn vastgelegd in een notariële akte op elf mei tweeduizend en zes verleden voor mr. C.J. Melsbach, notaris te Zwolle, en welke Algemene Voorwaarden zijn ingeschreven in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Zwolle op twaalf mei daaropvolgend, in deel 12778 nummer 77.

In vorenbedoelde artikelen staat het volgende vermeld, woordelijk luidend:

Artikel 8 – Gebruik

Het verkochte is bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van de realisatie van 8 vrijstaande bastionwoningen, 23 vrijstaande woningen en 26 twee onder een kap woningen zijnde in totaal 57 woningen.

Artikel 11 – Bouwplicht

- a. *Koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen voor het stichten en in stand houden van in totaal 57 woningen, overeenkomstig de woningontwerpen typen A, B, C, D, E, F, G en H met kenmerk reg. No 1.940808.001 d.d 29 september 2010 met daarbij behorend kavelpaspoorten Carré, de algemene kwaliteitsafspraken zoals neergelegd in de situatietekening d.d. 17 december 2010 alsmede het verkavelingsplan met daarbij behorende opties met kenmerk reg 1.940808.001 van architectenburo Wieger G. Gielstra te Oldenzaal, welke zijn goedgekeurd in het supervisieteam, behoudens wijzigingen en aanpassingen die in het kader van de afzonderlijke bouwaanvragen zullen worden gedaan. Het programma is als volgt.*
- 26 twee onder één kap woningen in de categorie dure koop;
 - 23 vrijstaande woningen in de categorie dure koop;
 - 8 vrijstaande bastionwoningen in de categorie dure koop.
- b. *In afwijking van artikel 3.3 lid a van de algemene verkoopvoorwaarden heeft Koper niet de verplichting om binnen een half jaar na het passeren van de notariële akte van levering aanvang te maken met de bebouwing doch heeft koper de inspanningsverplichting om dit te laten plaatsvinden overeenkomstig de haar opgestelde raming verkoopsnelheid van 15 september 2010.*

Artikel 12 – Aanleg parkeerplaats(en)

Overeenkomstig artikel 3.4 van de algemene verkoopvoorwaarden verbindt de Koper zich om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing op de onroerende zaak, zoals ter verduidelijking met een groene ster is aangegeven op bijgevoegde tekeningnummers 2010- 274 A, 2010- 275 A, 2010- 276 A, 2010- 277 A allen de dato 22 december 2010 en 2010- 278 A de dato 21 december 2010 van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaats(en) aan te leggen, in stand te houden en

als zodanig te gebruiken conform bladzijde 29 van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Werkeren Stadshagen fase 3 (bijlage 10).

Artikel 13 – Erfafscheiding

Overeenkomstig het bepaalde op de bladzijden 32 en 61 van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Werkeren Stadshagen fase 3 (bijlage 10), behoudens goedgekeurde afwijkingen en de verdere gemaakte afspraken daaromtrent in het supervisieteam, is Koper verplicht om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing op de onroerende zaak op de daarvoor aangegeven plaatsen hetzij een groene haag, hekwerk, lage/hoge tuinmuur, dan wel gaashekwerk met klimplanten aan te leggen/ in te planten, te onderhouden en in stand te houden.

Artikel 15 – Kettingbeding

- a. Overeenkomstig artikel 3.21 van de algemene verkoopvoorwaarden is Koper verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het bepaalde in (in verband met tijdsverloop nog van toepassing zijnde) artikel(en) 8, 11, 12, 13, 17 en 19 van deze koopovereenkomst en artikel(en) 3.3, 3.4, 3.5, 3.13, 3.18 van de algemene voorwaarden bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht niet zijnde een hypotheekrecht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van € 100.000,--, ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- b. Op gelijke wijze als hierboven onder lid a bepaald, verbindt de Koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de in lid a bedoelde artikel(en) , als de in lid a en in het onderhavige lid b opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

Artikel 17 – Boetebeding

Voor elke toerekenbare tekortkoming in de nakoming van enige verplichting uit de artikelen 8, 10, 11, 12, 13 en 19 van deze koopovereenkomst en artikelen 3.13 en 3.18 van de algemene verkoopvoorwaarden verbeurt de Koper na ingebrekestelling en bij uitblijven van de nakoming door de Koper binnen de in die ingebrekestelling bepaalde termijn, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,--. De gemeente behoudt tevens het recht schadevergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen en de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige verplichting uit artikel 3.13, en 3.18 van de algemene verkoopvoorwaarden en de artikelen 8, 10, 11, 12, 13 en 19 van deze koopovereenkomst nakoming te vorderen.

Artikel 19 – Infiltratiesysteem

Koper is verplicht, ten behoeve van de afvoer van het dakhemelwater van de te stichten woningen, een drainagesysteem aan te leggen, te onderhouden en in stand te houden. Het regenwater mag niet worden afgevoerd naar de

riolering, maar dient op een door de Koper aan te leggen infiltratievoorziening te worden geloosd, een en ander in overeenstemming het Programma van Eisen aanleg infiltratievoorzieningen Stadshagen, waarvan de inhoud als (bijlage 10). bij deze overeenkomst is gevoegd en daar integraal onderdeel van uit maakt.

Artikel 3.3 Bouwplicht

- a. *De koper is verplicht de onroerende zaak te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing.*
- b. *De koper is verplicht om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken en om vervolgens de bouw in een voor betreffende bouw normaal tempo voort te zetten. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.*
- c. *Binnen twee jaar na datum van het ondertekenen van de notariële akte moet de op de onroerende zaak te stichten bebouwing voltooid en gebruiksklaar zijn. Indien daartoe aanleiding bestaat kunnen Burgemeester en Wethouders deze termijn op schriftelijk verzoek van de koper verlengen.*
- d. *Zolang de te stichten bebouwing niet is voltooid en gebruiksklaar is mag de koper de onroerende zaak niet zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders vervreemden. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Voor vestiging van het recht van hypotheek is geen toestemming nodig.*
- e. *Het bepaalde in lid d van dit artikel is niet van toepassing in geval van executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 BW en van verkoop op grond van art. 3:174 BW.*
- f. *De in lid d van dit artikel bedoelde toestemming wordt geacht te zijn verleend als de overdracht van de onderhavige onroerende zaak geschiedt ter uitvoering van een tussen de in de koopovereenkomst genoemde koper en een derde gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, waarbij genoemde koper zich tegenover die derde verplicht, de in de koopovereenkomst genoemde opstallen te bouwen.*
- g. *Het in dit artikel in lid f gestelde, geldt uitsluitend voor de in de koopovereenkomst genoemde koper en gaat niet over op diens rechtsopvolgers.*
- h. *Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid b van dit artikel om binnen een half jaar na datum van ondertekenen van de notariële akte met de bebouwing van de onroerende zaak een aanvang te maken, is de koper verplicht om, indien de gemeente dat vordert, aan de gemeente de onroerende zaak terug over te dragen, zoveel mogelijk in de oorspronkelijke toestand, tegen betaling van de oorspronkelijke koopsom verminderd met tien procent schadevergoeding. De kosten van terugoverdracht zijn in dat geval voor rekening van de koper, zodat de gemeente vrij op naam krijgt teruggeleverd.*
- i. *Indien de koper niet voldoet aan de verplichting gesteld in lid c van dit artikel, is de koper aan de gemeente een boete verschuldigd ter grootte van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht van de gemeente om de volledige nakoming van de bouwplicht te vorderen.*

Artikel 3.4 Aanleg parkeerplaats

De koper verbindt zich tegenover de gemeente om gelijktijdig met het gereedkomen van de te stichten bebouwing, voor zijn rekening op de onroerende zaak (een) van de openbare weg af met een motorvoertuig toegankelijke verharde parkeerplaats(en) voor (een) motorvoertuig(en) aan te leggen, in stand te houden en als zodanig te gebruiken.

De koper verbindt zich de op zijn onroerende zaak aangelegde parkeerplaats(en) niet te verwijderen noch de parkeerplaats(en) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders anders dan als parkeerplaats te zullen gebruiken.

Bij niet-nakoming van de verplichtingen zoals omschreven in de leden a en b van dit artikel is de koper na ingebrekestelling door Burgemeester en Wethouders en na het verstrijken van de in die ingebrekestelling genoemde termijn, aan de gemeente een direct opeisbare boete verschuldigd van € 100,00 voor elke dag dat de koper in gebreke is.

Artikel 3.5 Bouwbepaling kavels

- a. *Het is de koper niet toegestaan om op de verkochte onroerende zaak het aantal te stichten vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO) of het aantal te stichten woningen uit te breiden, boven de in de notariële akte aangegeven bebouwing, zonder dat door Burgemeester en Wethouders daarvoor uitdrukkelijk vooraf toestemming is verleend. Het verlenen van een bouwvergunning kan nimmer worden beschouwd als het verlenen van deze toestemming.*
- b. *Aan de toestemming als bedoeld in lid a van dit artikel kunnen Burgemeester en Wethouders de voorwaarde verbinden dat de koper verplicht tot voldoening van een bedrag aan de gemeente, berekend op basis van het aantal meer te realiseren vierkante meters BVO, dan wel meer te realiseren aantal woningen, dan de in de notariële akte aangegeven bebouwing, tegen de alsdan geldende grondprijzen voor soortgelijke functies c.q. bestemmingen. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders.*

Artikel 3.13 Gedoogplicht voorzieningen openbaar nut

- a. *Koper is verplicht te gedogen, dat al het geen ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen en/of doeleinden op, in of boven de onroerende zaak zal worden aangebracht en onderhouden.*
- b. *De koper is verplicht al het geen ingevolge lid a van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
- c. *Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, hebben, herstellen of vernieuwen van de in lid a van dit artikel bedoelde zaken, zal door de gemeente op haar kosten worden hersteld of, indien de koper dat wenst, aan de koper worden vergoed.*
- d. *De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten, die maatregelen te nemen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid a van dit artikel, welke Burgemeester en Wethouders dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
- e. *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid a van dit artikel,*

door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.

Artikel 3.18 Herbouwverplichting

De koper is verplicht bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan door brand, verwoesting of anderszins van de op de onroerende zaak aanwezige opstallen, deze binnen een door Burgemeester en Wethouders, in overleg met koper, te bepalen termijn te doen herbouwen. Indien er sprake is van een tenietgaan van een groot deel van de opstallen kan in overleg met burgemeester en wethouders worden bepaald dat door koper hieraan een andere invulling wordt gegeven. Burgemeester en wethouders kunnen hieraan voorwaarden verbinden. "

Daar waar in de hiervoor aangehaalde tekst gesproken wordt over "koper" dient gelezen te worden de "ondernemer".

OPLEGGING EN AANVAARDING VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN

Ondernemer legt bij deze vorenbedoelde verplichtingen/kettingbedingen aan koper op en koper neemt deze op zich.

Ondernemer aanvaardt namens belanghebbende(n) het door koper op zich nemen van vorenbedoelde verplichtingen/kettingbedingen.

Ondernemer is ontslagen van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de hiervoor bedoelde bepalingen met ingang van heden.

Ontheffing gemeente Zwolle

De gemeente Zwolle heeft aan ondernemer ontheffing verleend ten aanzien van het bepaalde in artikel 11 (bouwplicht), hetgeen blijkt uit een schrijven, welke is gehecht aan de algemene akte.

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

In de koopovereenkomst zijn partijen overeengekomen dat door de ondernemer bij deze aan koper wordt opgelegd, de navolgende kwalitatieve verplichtingen, welke kwalitatieve verplichtingen bij deze door koper worden aanvaard.

In de tekst behorende bij de koopovereenkomst en in de algemene akte staan bedoelde kwalitatieve verplichtingen vermeld, woordelijk luidend:

"VASTLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN.

In deze akte worden bij deze onder opschortende voorwaarde van aanvaarding door de betreffende kopers van de kavels, de navolgende kwalitatieve verplichtingen ten aanzien van enkele kavels vastgelegd.

ERFAFSCHIEDING: TUINMUREN, GAASHEKWERK, TALUD

1. Tuinmuur

Aan de zijgrens van de kavels met de kavelnummers 106, 114, 119, 134, 135, 136, zal door BPD (gedeeltelijk) een tuinmuur ter hoogte van ongeveer één meter en tachtig centimeter (1800 millimeter) als erfafscheiding worden aangebracht, een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte te hechten voor inschrijving bestemde situatietekening (hierna te noemen: "de situatietekening").

De verkrijger heeft de verplichting te dulden dat op zijn erfgrans (gedeeltelijk) een tuinmuur in stand gehouden moet worden.

Indien, om welke reden dan ook, de oorspronkelijke tuinmuur teniet is gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht om op zijn kosten een soortgelijke tuinmuur op dezelfde plek aan te (doen) brengen.

2. *De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde erfafscheiding zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarop de erfafscheiding is geplaatst.*

3. *Het is de eigenaar van de betreffende kavel niet toegestaan om op de situatietekening aangegeven grens andere erfafscheidingen, zoals hekken, schuttingen, struiken en dergelijke, te (doen) plaatsen dan de erfafscheiding zoals hiervoor onder lid 1 bedoeld.*
4. *De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., 2. en 3. omschreven op zich te nemen en jegens de Gemeente Zwolle na te komen.*
5. *De hiervoor in de leden 1., 2. 3 en 4. genoemde verplichtingen worden in deze akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.*

Gaashekwerk met klimop (1800 millimeter)

1. *Aan de achtergrens van de kavels met de kavelnummers 138, 139, 140, 140a en 154, zal door BPD (gedeeltelijk) een gaashekwerk met klimop ter hoogte van één meter en tachtig centiare (1800 millimeter) als erfafscheiding worden aangebracht, een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de situatietekening.
De verkrijger heeft de verplichting te dulden dat op zijn erfgrans (gedeeltelijk) een gaashekwerk met klimop in stand gehouden moet worden.
Indien, om welke reden dan ook, het oorspronkelijke gaashekwerk (met klimop) teniet is gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht om op zijn kosten een soortgelijk gaashekwerk (met klimop) op dezelfde plek aan te (doen) brengen.*
2. *De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde erfafscheiding zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarop de erfafscheiding is geplaatst.*
3. *Het is de eigenaar van de betreffende kavel niet toegestaan om op de situatietekening aangegeven grens andere erfafscheidingen, zoals hekken, schuttingen, struiken en dergelijke, te (doen) plaatsen dan de erfafscheiding zoals hiervoor onder lid 1 bedoeld.*
4. *De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., 2. en 3. omschreven op zich te nemen en jegens de Gemeente Zwolle na te komen.*
5. *De hiervoor in de leden 1., 2. 3 en 4. genoemde verplichtingen worden in deze akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen."*

Gaashekwerk met klimop (1000 millimeter)

1. *Aan de zijgrens van kavel met de kavelnummer 154, zal door BPD (gedeeltelijk) een gaashekwerk met klimop ter hoogte van duizend millimeter (1000 millimeter) als erfafscheiding worden aangebracht,*

een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de situatietekening.

De verkrijger heeft de verplichting te dulden dat op zijn erfgrans (gedeeltelijk) een gaashekwerk met klimop in stand gehouden moet worden.

Indien, om welke reden dan ook, het oorspronkelijke gaashekwerk (met klimop) teniet is gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht om op zijn kosten een soortgelijk gaashekwerk (met klimop) op dezelfde plek aan te (doen) brengen.

2. *De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde erfafscheiding zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarop de erfafscheiding is geplaatst.*
3. *Het is de eigenaar van de betreffende kavel niet toegestaan om op de situatietekening aangegeven grens andere erfafscheidingen, zoals hekken, schuttingen, struiken en dergelijke, te (doen) plaatsen dan de erfafscheiding zoals hiervoor onder lid 1 bedoeld.*
4. *De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., 2. en 3. omschreven op zich te nemen en jegens de Gemeente Zwolle na te komen.*
5. *De hiervoor in de leden 1., 2. 3 en 4. genoemde verplichtingen worden in deze akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen."*

Haag (1800 millimeter)

1. *Aan de zijgrens van kavelnummers 102, 108, 112, 115, 116, 117, 118 en 119, 140a, 146, 155, 156, alsmede op een gedeelte van de kavelnummers 128, 129, 130, 131, 131a, 132 en 132a zal door BPD (gedeeltelijk) een haag ter hoogte van één meter en tachtig centiare (1800 millimeter) als erfafscheiding worden aangebracht, een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de situatietekening.
*De verkrijger heeft de verplichting te dulden dat op zijn erfgrans (gedeeltelijk) een haag in stand gehouden moet worden.
Indien, om welke reden dan ook, de oorspronkelijke haag teniet is gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht om op zijn kosten een soortgelijke haag op dezelfde plek aan te (doen) brengen.**
2. *De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde erfafscheiding zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarop de erfafscheiding is geplaatst.*
3. *Het is de eigenaar van de betreffende kavel niet toegestaan om op de situatietekening aangegeven grens andere erfafscheidingen, zoals hekken, schuttingen, struiken en dergelijke, te (doen) plaatsen dan de erfafscheiding zoals hiervoor onder lid 1 bedoeld.*
4. *De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., 2. en 3. omschreven op zich te nemen en jegens de Gemeente Zwolle na te komen.*

5. *De hiervoor in de leden 1., 2. 3 en 4. genoemde verplichtingen worden in deze akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen."*

Haag (600 millimeter)

1. *Aan de zijgrens van kavelnummers 128, 129, 130, 131, 131a, 132 en 132a zal door BPD (gedeeltelijk) een haag ter hoogte van zeshonderd millimeter (600 millimeter) als erfafscheiding worden aangebracht, een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de situatietekening. De verkrijger heeft de verplichting te dulden dat op zijn erfgrans (gedeeltelijk) een haag in stand gehouden moet worden. Indien, om welke reden dan ook, de oorspronkelijke haag teniet is gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht om op zijn kosten een soortgelijke haag op dezelfde plek aan te (doen) brengen.*
2. *De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde erfafscheiding zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarop de erfafscheiding is geplaatst.*
3. *Het is de eigenaar van de betreffende kavel niet toegestaan om op de situatietekening aangegeven grens andere erfafscheidingen, zoals hekken, schuttingen, struiken en dergelijke, te (doen) plaatsen dan de erfafscheiding zoals hiervoor onder lid 1 bedoeld.*
4. *De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., 2. en 3. omschreven op zich te nemen en jegens de Gemeente Zwolle na te komen.*
5. *De hiervoor in de leden 1., 2. en 3. genoemde verplichtingen worden in deze akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.*

Talud

1. *Aan de achterzijde van de kavels met nummers 115 en 116 zal door BPD talud worden gerealiseerd, een en ander zoals schetsmatig is aangegeven op de situatietekening. De betreffende verkrijger heeft de verplichting te dulden dat de betreffende talud in stand gehouden moet worden. Indien, om welke reden dan ook, het oorspronkelijke talud geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht om op zijn kosten een soortgelijk talud op dezelfde plek aan te (doen) brengen.*
2. *De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde talud zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarop de erfafscheiding is geplaatst.*
3. *Het is de eigenaar van de betreffende kavel niet toegestaan om materialen tegen het talud op te slaan of te doen aanbrengen. De talud*

*dient te allen tijde vrij van materialen/bebouwingen/obstakels te zijn.
Beplantingen zijn wel toegestaan.*

Indien de openbare watergang, grenzend aan de betreffende kavels 115 en 116, noodzakelijk onderhoud behoeft, hebben de betreffende verkrijgers van kavel 115 en 116 voorts de verplichting om te dulden dat alle noodzakelijke personen, materialen en werktuigen mogen komen op (een deel) van het talud om het noodzakelijk onderhoud aan deze openbare watergang te kunnen verrichten.

4. *De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., 2. en 3. omschreven op zich te nemen en jegens de Gemeente Zwolle na te komen.*
5. *De hiervoor in de leden 1., 2. 3 en 4. genoemde verplichtingen worden in deze akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen."*

Redactie: Thans is nog niet duidelijk of de kwalitatieve verplichting betrekking ten aanzien van de talud betrekking heeft op de kavels met de nummers 128 tot en met 131a. De mogelijkheid bestaat dat deze kwalitatieve verplichting ook kan gelden voor de kavels met de nummers 128 tot en met 131a.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Voor erfdiensbaarheden wordt ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van het/de aangrenzende kavel(s) van het bouwplan, in verband met de ligging van deze bouw kavels en de daarop te realiseren woningen cum annexis, wordt verwezen naar de algemene akte waarin staat vermeld, woordelijk luidend:

"VESTIGING, VASTSTELLING EN BEKENDE ERFDIENSTBAARHEDEN

In verband met de ontwikkeling en realisatie van zes en twintig (26) twee-onder-één-kap woningen dienen daartoe bij deze akte, onder de opschortende voorwaarde van aanvaarding door de betreffende kopers van de kavels, de navolgende erfdiensbaarheden gevestigd te worden over en weer ten behoeve en ten laste van de kavels met de kavelnummers:

- *102 en 102a van het bouwplan, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer *;*
- *103 en 104 van het bouwplan, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer *;*
- *105 en 106 van het bouwplan, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer *;*
- *108 en 109 van het bouwplan, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer *;*
- *136 en 137 van het bouwplan, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer *;*
- *138 en 139 van het bouwplan, deel uitmakende van de percelen kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummers *;*
- *140 en 140a van het bouwplan, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer *;*
- *149 en 150 van het bouwplan, deel uitmakende van het perceel*

- kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer *
- 157 en 158 van het bouwplan, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer *
- 159 en 160 van het bouwplan, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer *
- 160 en 161 van het bouwplan, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer *
- 162 en 163 van het bouwplan, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer *
- 164 en 163 van het bouwplan, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer *

in verband met de ligging van deze bouwkavels en de daarop te realiseren woningen cum annexis, de navolgende erfdienstbaarheden van licht, uitzicht, (over-)bouw, afvoer van regen- en hemelwater, inbalking en/of inankering, alsmede die van uitbouw:

A. *In verband met de realisering van het huidige bouwplan (eventueel bergingen en/of schuren, waarvoor door de gemeente Zwolle een omgevingsvergunning is verleend, worden voor de aan elkaar grenzende woningen en/of voor de aan elkaar grenzende bergingen en/of voor de aan elkaar grenzende schuren, te bouwen op de bouwkavels en gelegen op het verkochte over en weer ten behoeve en ten laste van de aan elkaar grenzende bouwkavels, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen casu quo vastgesteld die alsdan bij de afzonderlijke overdrachten casu quo leveringen van de betreffende bouwkavels worden aangehaald:*

- I. *Die erfdienstbaarheden, welke ertoe kunnen bijdragen dat de toestand waarin de woningen cum annexis zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden gehandhaafd kan blijven, met name voor wat betreft:*
 - a. *Licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf te bouwen opstallen terrassen en/of balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;*
 - b. *Uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de tuin, voor zover grenzend aan de openbare straat of het openbare gebied, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het huidige bouwplan op het heersend erf te bouwen woning, wordt belemmerd;*
 - c. *Overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen woning of de daarbij behorende schuur of berging, zich ten dele op, in of boven het dienend erf bevindt.*
 - d. *Bouw, inhoudende de bevoegdheid om de op het heersend erf te bouwen opstallen te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toe gelaten, zonder dat één der in de wet genoemde beperkingen geldt.*

II. Op de percelen, waarop woningen en/of bergingen en/of schuren met een gemeenschappelijke scheidsmuur zijn geprojecteerd, wordt over en weer ten nutte en ten laste van die percelen gevestigd de erfdienstbaarheid van:

Afvoer van regen- en hemelwater, via aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde/te bouwen opstallen te ontvangen en de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen te dulden;

de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing der leidingen, goten en putten, welke tot gemeenschappelijk gebruik dienen, zijn ten laste van de eigenaren van die percelen, ieder voor een evenredig deel.

III. De erfdienstbaarheden, welke ertoe kunnen bijdragen dat de toestand, waarin de bouwkvavels zich ten opzichte van elkaar na voltooiing van de voorgenomen bouw zullen bevinden, gehandhaafd blijft, onder andere voor wat betreft inbalking en/of inankering.

B. Uitbouw

De betreffende eigenaren van de kvavels, hebben -binnen de kaders van het onderhavige bouwplan- de mogelijkheid om de op hun bouwkvavel te bouwen woning cum annexis uit te doen bouwen.

Onder "binnen de kaders van het onderhavige bouwplan" wordt verstaan: de uitbouw dient te worden gerealiseerd met materialen en in de vorm die overeenkomt met de thans door BPD aangeboden meerwerkoptie.

Wanneer de betreffende eigenaar gebruik maakt van zijn mogelijkheid tot uitbouw van de woning ontstaat de toestand dat de scheidsmuren gedeeltelijk op de naastgelegen (buur-)percelen worden gerealiseerd.

Mocht de eigenaar van het (buur-)perceel, nu danwel in de toekomst, eveneens tot uitbouw van zijn woning overgaan, dan zal deze vervolgens het recht hebben om de uitbouw tegen de scheidsmuur van het (buur-)perceel te (doen) realiseren.

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van het naastgelegen (buur-)perceel de erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen casu quo vastgesteld en welke erfdienstbaarheid alsdan bij de afzonderlijke overdrachten casu quo leveringen van de betreffende bouwkvavels wordt aangehaald:

de erfdienstbaarheid om te dulden dat de scheidsmuur van het eventueel op het naastgelegen (buur-)perceel te realiseren uitbouw, welke uitbouw mogelijk is binnen de kaders van het onderhavige bouwplan, zich ten dele op, in of boven het dienend erf bevindt, danwel de versnijdingen van de funderingen of de bij deze uitbouw behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht.

Daarnaast dient de eigenaar van de alsdan gerealiseerde uitbouw te dulden dat indien de eigenaar van het naastgelegen (buur-)perceel, nu danwel in de toekomst, eveneens tot uitbouw van zijn woning mocht overgaan, welke uitbouw mogelijk is binnen de kaders van het onderhavige bouwplan, deze uitbouw tegen zijn scheidsmuur zal worden aangebouwd en eventueel wordt ingebalkt danwel verankerd.

Deze erfdienstbaarheid houdt mede in het recht van de eigenaar van het heersend erf om zonedig - en zolang aanbouw nog niet heeft plaatsgevonden - het dienend erf op de minst bezwarende wijze te betreden of te doen betreden in verband met onderhoud en inspectie van zijn scheidsmuur.

De hiervoor onder A.II en A.III omschreven erfdienstbaarheden zijn van overeenkomstige toepassing.

C. Voetpad

*Blijkens de situatietekening (type Sunset) wordt een voetpad gerealiseerd aan de achterzijde van de kavels 161 en 162 en aan de zijgrens van de kavels 161 en 162 thans kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie nummers *, hierna te noemen: "het voetpad". Ter uitvoering van het vorenstaande wordt bij deze door partijen de erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen casu quo vastgesteld en welke erfdienstbaarheid alsdan bij de afzonderlijke overdrachten casu quo leveringen van de betreffende bouwkavels wordt aangehaald: de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting voor de eigenaar/eigenaren van het dienend erf om te dulden dat het voetpad ten behoeve van de bewoners van de op de nader aan te geven erven te bouwen woningen worden gebruikt om te voet, met een rijwiel, brom- of motorfiets, mits met uitgeschakelde motor, kinderwagen of een ander dergelijk klein voertuig te komen van en te gaan naar de openbare weg en vice versa een en ander zoals schetsmatig gearceerd is aangegeven op de situatietekening, en wel:*

- *ten behoeve van kavel 160 (kadastraal bekend gemeente *, sectie) en ten laste van de kavels 161 en 162 respectievelijk kadastraal bekend gemeente *, sectie *nummers *);*
- *ten behoeve van kavel 161 (kadastraal bekend gemeente *, sectie) en ten laste van de kavels 162 (kadastraal bekend gemeente *, sectie *nummer *);*
- *ten behoeve van kavel 162 (kadastraal bekend gemeente *, sectie) en ten laste van de kavels 161 (kadastraal bekend gemeente *, sectie *nummer *)*
- *ten behoeve van kavel 163 (kadastraal bekend gemeente *, sectie) en ten laste van de kavels 162 en 161 (respectievelijk kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie *).*

Met betrekking tot voor omschreven erfdienstbaarheid van voetpad wordt bepaald:

1. *gemelde tot (voet)pad bestemde stroken grond zullen nimmer mogen worden belemmerd, versperd of aan hun bestemming worden onttrokken, voor wat betreft de voetpaden met eventuele uitzondering van het hierna sub 3 bepaalde;*
2. *het onderhoud, het schoonmaken en de overige kosten verband houdende met de voetpaden en de bestrating, komt voor rekening van de daarvan gebruik makende eigenaren ieder voor een gelijk deel;*
3. *ingrijpende verandering van inrichting en/of afsluiting van de achterpaden en het zijpad is alleen mogelijk als de gemeente Zwolle schriftelijk heeft ingestemd met een daartoe strekkend en door alle betrokken (mede)eigenaren/rechthebbende-(n) ondertekend verzoek.*

Alle overige beslissingen door de bedoelde eigenaren worden genomen met meerderheid van stemmen."

(einde citaat)

RECHT VAN OPSTAL KABELS, LEIDINGEN EN CAI-KASTEN

(VAN TOEPASSING OP KAVEL 102, 106, 140a6)

In de titel van aankomst is conform artikel 18 van de verkoopovereenkomst en artikel 3.15 van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden ten behoeve van de statutair te Groningen gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Ziggo Netwerk B.V., kantoorhoudende op het adres Winschoterdiep 60, 9723 AB Groningen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37141989, de vennootschap: Ziggo Netwerk B.V., voornoemd, hierna te noemen: "de opstaller", ondermeer ten laste van kavel met kavelnummer 6 een recht van opstal gevestigd, woordelijk luidend:

VESTIGING RECHT VAN OPSTAL KABELS, LEIDINGEN EN CAI-KASTEN

*De comparant, thans handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ZIGGO NETWERK B.V.**, statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudende Winschoterdiep 60, 9723 AB Groningen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37141989, de vennootschap: Ziggo Netwerk B.V., voornoemd, hierna te noemen: "de opstaller", verklaarde:*

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 10 van de verkoopovereenkomst en artikel 3.15 van de Algemene Verkoopvoorwaarden zijn de opstaller en koper overeengekomen dat bij deze door koper als grondeigenaar wordt gevestigd ten behoeve van opstaller, die bij deze aanneemt:

het zakelijk recht van opstal, voor het hebben, gebruiken, instandhouden, onderhouden, eventueel vervangen, controleren en/of wegnemen van een kabelkast met bijbehorende leidingen en kabels, op- respectievelijk in een gedeelte van het verkochte, één en ander zoals ter verduidelijking met een driehoeken/cirkeltekens zijn aangegeven op:

- ***verkavelingstekening 1, welke kavel, waarop het recht van opstal betrekking heeft, deel uitmaakt van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer 5371;***
- ***verkavelingstekening 2, welke kavel, waarop het recht van opstal betrekking heeft, deel uitmaakt van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer 5380.***
- ***verkavelingstekening 4, welke kavel waarop het recht van opstal betrekking heeft, deel uitmaakt van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer 5380;***
- ***verkavelingstekening 5, welke kavels, waarop het recht van opstaal betrekking heeft, deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie S nummer 5377.***

De vestiging van dit zakelijk recht geschiedt onder de volgende

Bepalingen:

Artikel 1

Het recht van opstal wordt gevestigd voor het op en/of in het verkochte door of namens opstaller hebben, gebruiken, instandhouden, onderhouden, eventueel vervangen, controleren en/of wegnemen van een kabelkast met toebehoren.

Artikel 2

Opstaller is hiervoor generlei vergoeding aan de grondeigenaar verschuldigd.

Artikel 3

1. *Opstaller is gerechtigd van de belaste strook grond te allen tijde gebruik te (doen) maken met de nodige materialen en werktuigen, voor zover zulks naar het oordeel van opstaller nodig is voor werkzaamheden aan de kabelkast met toebehoren.*
2. *Opstaller is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te (doen) maken van buiten de belaste strook gelegen grond van de grondeigenaar, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang van de belaste strook noodzakelijk is.*
3. *Behoudens indien de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal opstaller de grondeigenaar van de voorgenomen werkzaamheden in kennis stellen.*
4. *Bij de uitoefening van het opstalrecht zal opstaller zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en wensen van de grondeigenaar en in het algemeen zo min mogelijk hinder en schade veroorzaken.*
5. *Opstaller is verplicht in overleg met de grondeigenaar, na de werkzaamheden, het terrein zoveel mogelijk en zo spoedig mogelijk weer in een goede toestand te brengen en zo nodig maatregelen te nemen met betrekking tot de afvoer van overtollige grond.*

Artikel 4

1. *De grondeigenaar zal geen handelingen (doen) verrichten, waardoor:*
 - a. *de werken gevaar zouden kunnen lopen;*
 - b. *gevaar zou kunnen ontstaan voor personen en/of goederen;*
 - c. *een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal zou kunnen worden belemmerd.*
2. *De grondeigenaar zal binnen de belaste strook zonder schriftelijke toestemming van opstaller:*
 - a. *geen onroerende zaken - kabels, buizen en leidingen, alsmede bomen en diepwortelende beplantingen daaronder begrepen - (doen) aanbrengen en geen voorwerpen de grond in (doen) drijven;*
 - b. *geen roerende zaken (doen) plaatsen, tenzij deze onmiddellijk kunnen worden verwijderd;*
 - c. *geen wijzigingen (doen) brengen in het bodemniveau en/of dekking. Opstaller zal zonder redelijke gronden deze toestemming niet weigeren.*
3. *Indien de grondeigenaar in gebreke blijft in de nakoming van de verplichtingen, omschreven in het eerste en tweede lid van dit artikel, is opstaller bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, welke naar het oordeel van opstaller om redenen van veiligheid danwel in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het recht van opstal noodzakelijk zijn.*
4. *Voor schade aan de in artikel 1 genoemde werken is de grondeigenaar slechts aansprakelijk indien hem opzet of roekeloosheid kan worden verweten.*
5. *De grondeigenaar is gelijkelijk verantwoordelijk en aansprakelijk, indien handelen, nalaten of schadeveroorzaking als in dit artikel is omschreven, geschiedt door ondergeschikten of hulppersonen van de grondeigenaar of andere personen waarvoor hij aansprakelijk is.*
6. *De grondeigenaar behoudt het volledige genot van de belaste strook,*

voor zover dit niet strijdig is met het aan opstaller verleende recht van opstal.

Artikel 5

1. Opstaller vergoedt aan de grondeigenaar de schade die door hem wordt geleden als gevolg van door of vanwege opstaller uitgevoerde werkzaamheden.
2. Schade als in het voorgaande lid bedoeld, die naar het oordeel van opstaller ten laste van derden behoort te komen, behoeft opstaller slechts te vergoeden tegen gelijktijdige overdracht door de benadeelde van diens eventuele rechten op vergoeding door die derden.

Artikel 6

1. De door opstaller aangebrachte werken blijven eigendom van opstaller.
2. Het recht van opstal, alsmede de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen, zijn vatbaar voor overdracht en overgang. Bij (gehele of gedeeltelijke) overgang of overdracht van de werken treedt de nieuwe grondeigenaar, of in geval van mede-eigendom de nieuwe mede-eigenaar, in alle rechten en verplichtingen uit de overeenkomst.
3. Indien het hiervoor omschreven perceel mede-eigendom is of wordt, is iedere mede-eigenaar ter zake van de overeenkomst hoofdelijk verbonden. Voldoening door opstaller van zijn verplichtingen aan één van de mede-eigenaren bevrijdt opstaller jegens alle mede-eigenaren.
4. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan niet door de grondeigenaar worden opgezegd.
5. Het recht zal eindigen zodra opstaller de grondeigenaar schriftelijk aanzegt, dat voortaan van het recht geen gebruik meer zal worden gemaakt.
6. Bij het beëindigen van het recht zal opstaller op eerste aanzegging van de grondeigenaar binnen één jaar de werken opruimen, tenzij anders wordt overeengekomen; opstaller dient alsdan het terrein in goede staat op te leveren.
7. Indien partijen na de beëindiging van het recht overeenkomen dat de werken niet zullen worden opgeruimd, wordt de grondeigenaar geacht hiervan de eigendom te hebben verkregen, zulks zonder dat de grondeigenaar gehouden is tot vergoeding van de waarde van de nog aanwezige werken van opstaller.

Artikel 7

Grondeigenaar staat er voor in, dat derden geen recht op het hiervoor omschreven perceel hebben, welke de uitoefening van de door opstaller bedongen rechten kunnen belemmeren.

VESTIGING EN AANVAARDING DOOR KOPER.

Koper aanvaardt alle voormelde bijzondere bepalingen, erfdienstbaarheden, rechten van opstal uitdrukkelijk. Voormelde erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen worden bij deze gevestigd.

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan BPD 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 BPD bedongen en door BPD ten behoeve van die

derde(n) aanvaard.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook ter zake van de inschrijving en voor fiscale gevolgen, kiezen partijen woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING

Wegens de levering van het verkochte is omzetbelasting verschuldigd omdat het verkochte een bouwterrein dan wel een vervaardigd goed is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

Met betrekking tot vorenstaande verkrijging wordt door koper een beroep gedaan op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

VOLMACHT

De volmacht van ondernemer is gehecht aan de algemene akte.

KWIJTING

Ondernemer verleent koper kwijting voor de betaling van de koopsom, inclusief omzetbelasting *alsmede de verschuldigde rentevergoeding, inclusief omzetbelasting.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Van een partij, achter wiens naam een document wordt gemeld, heb ik, notaris, de identiteit aan de hand van dat document vastgesteld.

WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Zwolle, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparanten en toelichting daarop en na verklaring van de comparanten dat zij kennis hebben genomen van de inhoud van de akte en met beperkte voorlezing instemmen, hebben de comparanten en ik, notaris, na beperkte voorlezing, de akte ondertekend om