

Westport Notarissen N.V.

CONCEPT

2021.0374\$WI/ARH

Versie 3 d.d. 22 maart 2022

AKTE VAN LEVERING

door : Heijmans Vastgoed B.V.
aan : ##
van : bouwkevel ## (herenhuizen) in het project Park Vijfsluizen te Vlaardingen

- NB 1: wijzigingen van deze conceptakte (na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst) ten gevolge van verplichtingen die van overheidswege en/of door de rechtsvoorganger(s) en/of in verband met nutsvoorzieningen worden opgelegd dan wel die voortvloeien uit de feitelijke situatie van het bouwplan worden uitdrukkelijk voorbehouden;
- NB 2: ingeval van tegenstrijdigheid, interpretatieverschillen en/of andersoortige afwijkingen prevaleert de tekst opgenomen in de uiteindelijk te passeren akte(n).

Vandaag, <<VOLUIT1<Datum_Afwikkeling>4>, verschijnen voor mij, <<Notaris_Voluit>4>, notaris te <<Notaris_Standplaats>4>:

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van **Heijmans Vastgoed B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Rosmalen, gemeente 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende aan de Graafsebaan 65 te 5248 JT Rosmalen, gemeente 's-Hertogenbosch, inschrijfnummer Kamer van Koophandel 16086625, hierna ook te noemen: "**verkoper**"; en

!ALS(2)

!<<koper | aantal>> >= 2

2. <<koper | comparitie>>
hierna, zowel samen als ieder afzonderlijk, ook te noemen: "**koper**".

!ANDERS(2)

2. <<koper | comparitie>>
hierna ook te noemen: "**koper**".

!EINDALS(2)

Verkoper en koper hierna samen ook te noemen: "**partijen**" en elk van hen: "**partij**".

Verkoper en koper verklaren het navolgende:

A. BOUWPLAN "PARK VIJFSLUIZEN" DEELPLAN ## TE VLAARDINGEN.

Verkoper heeft ##vijfendertig grondgebonden woningen met toebehoren ##en twee garages/bergingen met toebehoren ontwikkeld op percelen bouwgrond, gelegen in het bouwplan "Park Vijfsluizen" deelplan ## aan de ## te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente Vlaardingen, sectie G, nummers ## tot en met ##, ##waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn toegekend, hierna ook te noemen: het "terrein" of het "bouwplan".

B. VOORAFGAANDE VERKRIJGING.

Het terrein is door verkoper in eigendom verkregen door opneming in het daartoe bestemde register van het kadaster op vierentwintig juli tweeduizend achttien in deel 73657 nummer 47 van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor de waarnemer van mr. S.J. Billet, notaris te Eindhoven. Deze akte houdt onder meer in kwitantie voor de betaling van de koopprijs en de constatering dat geen beroep meer kan worden gedaan op een ontbindende voorwaarde.

C. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST.

Verkoper heeft blijkens een door partijen ondertekende overeenkomst van koop en aanneming, deze overeenkomst hierna ook te noemen: "**koop-/aannemingsovereenkomst**", aan koper verkocht, die blijkens die overeenkomst van verkoper heeft gekocht:

een perceel bouwgrond met de daarop eventueel reeds aanwezige opstallen, plaatselijk bekend <<15403>vragen> <<15404>vragen> te Vlaardingen, kadastraal bekend gemeente **Vlaardingen**, sectie **G**, nummer <<15405>vragen>, ##groot <<15406>vragen> are en <<15407>vragen> centiare, ##waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend, welk perceel bouwgrond schetsmatig met bouwkaavel nummer <<15408>vragen> is aangegeven op de kaveltekening, waarvan een niet voor inschrijving in de openbare registers bestemde kopie aan deze akte wordt gehecht,

hierna ook te noemen: het "**verkochte**".

!ALS(3)

!<<15402>vragen> = JA

Een exemplaar van vermelde kaveltekening zal samen met het afschrift van een akte van levering mede op heden verleden voor ##, worden opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster.

!ANDERS(3)

Een exemplaar van vermelde kaveltekening is samen met het afschrift van een akte van levering op ## verleden voor ##, opgenomen in het daartoe bestemde register van het kadaster op ## in deel ##, nummer ##.

!EINDALS(3)

D. LEVERING.

Ter uitvoering van de koop-/aannemingsovereenkomst levert verkoper aan koper, die bij deze <H>

!ALS(4)

!<<koper | aantal>> >= 2

ieder voor de onverdeelde helft aanvaardt:

!ANDERS(4)

aanvaardt:

!EINDALS(4)

het verkochte.

E. GEBRUIK.

Koper verklaart het verkochte te gaan gebruiken als bouwgrond voor de bouw van een woning met toebehoren.

F. KOOP-/AANNEEMSOM.

1. De koop-/aanneemsom voor het verkochte bedraagt Hoofdletters(<<15414>vragen>), inclusief omzetbelasting.

!ALS(betaling)

!<<15415>vragen> = koopsom

2. Koper heeft de koopsom voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Westport Notarissen N.V.
De aanneemsom wordt door koper voldaan in termijnen al naar gelang de bouw vordert, een en ander zoals omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst.

!ANDERSALS(betaling)

!<<15415>vragen> = koopsom en rente

2. Koper heeft de koopsom met de daarover verschuldigde rente en omzetbelasting voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Westport Notarissen N.V.
De aanneemsom wordt door koper voldaan in termijnen al naar gelang de bouw vordert, een en ander zoals omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst.

!ANDERSALS(betaling)

!<<15415>vragen> = koopsom en een deel van de aanneemsom

2. Koper heeft de koopsom en het tot heden krachtens de koop-/aannemingsovereenkomst verschuldigde deel van de aanneemsom voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Westport Notarissen N.V.
Het restant van de aanneemsom wordt door koper voldaan in termijnen al naar gelang de bouw vordert, een en ander zoals omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst.

!ANDERS(betaling)

2. Koper heeft de koopsom en het tot heden krachtens de koop-/aannemingsovereenkomst verschuldigde deel van de aanneemsom, alsmede

de daarover verschuldigde rente en omzetbelasting voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Westport Notarissen N.V.

Het restant van de aanneemsom wordt door koper voldaan in termijnen al naar gelang de bouw vordert, een en ander zoals omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst.

!EINDALS(betaling)

!ALS(ongelijk)

!<<koper | aantal>> >= 2

3. Voor het geval de koop-/aanneemsom en/of de kosten (deels) uit privé vermogen, maar voor ongelijke delen, door kopers worden gefinancierd, zal er voor degene die meer heeft gefinancierd slechts een nominale vordering ontstaan.

!EINDALS(ongelijk)

G. KWITANTIE.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de hiervoor onder artikel F lid 2 vermelde betaling.

H. UITBETALING GELDEN.

Verkoper stemt er mee in dat het totaal betaalde bedrag onder berusting blijft van mij, notaris, tot gebleken is dat het verkochte is geleverd vrij van hypotheken en beslagen.

I. BEPALINGEN EN BEDINGEN.

De koop-/aannemingsovereenkomst is gesloten onder toepassing van onder meer de volgende bepalingen en bedingen:

1. Kosten.

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastraal tarief, zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

2. Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

a. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die, tenzij in deze akte of in de koop-/aannemingsovereenkomst anders is vermeld:

1. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan inkorting, ontbinding of welke vernietiging dan ook;
2. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken dan wel met inschrijvingen daarvan;
3. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
4. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden; en
5. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen.

b. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper

noch koper daaraan rechten.

- c. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
3. Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico.
 - a. De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.
 - b. Alle baten en lasten, welke ter zake het verkochte geheven worden, zijn vanaf heden voor rekening van koper, met dien verstande dat de zakelijke lasten en belastingen over de lopende termijnen niet worden verrekend.
 - c. Koper draagt vanaf heden het risico van het verkochte. Gedurende de (af)bouw is het risico van de op het verkochte te bouwen opstallen voor rekening van verkoper.
 4. Titelbewijzen en bescheiden.

Verkoper heeft nog belang bij de op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze niet aan koper zijn afgegeven.

Op eerste verzoek van koper zal een kopie van bedoelde titelbewijzen en bescheiden aan koper worden afgegeven.
 5. Garanties/verklaringen.

De bepalingen van de koop-/aannemingsovereenkomst en met name de in de koop-/aannemingsovereenkomst door partijen afgelegde verklaringen en verstrekte garanties met betrekking tot het gebruik en de (milieu)technische staat van het verkochte blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voor zover deze nog van kracht kunnen zijn.

J. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN.

Uit het daartoe bestemde register van het kadaster blijkt dat met betrekking tot het terrein geen beperkingen voortvloeiende uit de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKPB) bekend zijn.

K. ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF OVERIGE BEPERKINGEN.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of overige beperkingen wordt verwezen naar de hiervoor onder "voorafgaande verkrijging" vermelde akte van levering, waarin, behoudens het tussen haakjes geplaatste, het navolgende woordelijk is vermeld:

" **Milieubepaling.**

Artikel 15.

15.1. Partijen zijn bekend met het door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Grontmij Nederland B.V. opgestelde rapport, de dato elf januari tweeduizend vijf betreffende het verrichte onderzoek of de Bodem is of

dreigt te worden verontreinigd, van welk rapport een kopie als BIJLAGE 1 aan deze akte wordt gehecht.

15.2. *Uit het in artikel 15.1 vermelde rapport blijkt onder meer dat er zich in de Bodem van het Verkochte een ondergrondse tank bevindt, welke thans nog in gebruik is.*

Uit het rapport blijkt dat ter plaatse van de tank verontreiniging van geringe omvang met brandstofgerelateerde componenten is aangetroffen.

15.3. *Mocht blijken dat de Bodem is verontreinigd met andere dan de in het rapport vermelde stoffen of dat de Bodem meer is verontreinigd dan vermeld in het rapport, dan zal dat nooit aanleiding kunnen zijn tot het ontbinden van de Koopovereenkomst of deze levering.*

Voorts zal Koper Verkoper (zijnde Shell Nederland Raffinaderij B.V.) in dat geval nimmer aanspreken tot het betalen van een schadevergoeding, in welke vorm ook.

Het hiervoor bepaalde geldt tevens voor rechtsopvolgers van Koper in de goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Verkochte.

Sprake is van een kwalitatieve verplichting jegens Verkoper; derhalve zal die verplichting overgaan op die rechtsopvolgers.

Bij iedere overdracht of overgang - geheel of gedeeltelijk - van het Verkochte zal het in dit artikel 15.3 bepaalde niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van Verkoper aan de verkrijger worden opgelegd en namens Verkoper worden aanvaard."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een 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. De overige erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere beperkingen die in deze akte zijn vermeld casu quo waarnaar in deze akte wordt verwezen, veelal door vermenging teniet gegaan, door afstanddoening geëindigd, of de uitoefening daarvan is niet meer mogelijk in verband met de ontwikkeling van het gebied waarin het verkochte is gelegen tot woongebied.

Verkoper zal de nodige infrastructuur ten behoeve van de ontsluiting van het verkochte realiseren, zodat koper geen redelijk belang heeft bij de uitoefening van eventuele erfdienstbaarheden die anders dan via de door verkoper aan te leggen infrastructuur werden uitgeoefend en koper verklaart daar ook geen beroep op te zullen doen.

L. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN.

Ter uitvoering van hetgeen partijen bij de koop-/aannemingsovereenkomst met elkaar zijn overeengekomen, worden bij deze, casu quo zijn in eerdere akten, over en weer, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten laste en ten behoeve van de overige tot het bouwplan behorende bouwkavels, de navolgende erfdienstbaarheden verleend en aangenomen, te weten:

1. a. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de rechthebbende van het dienend erf om de voortuin en in het voorkomende geval de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de rechthebbende van het heersend erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersend erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van een (personen)auto (voor wat betreft de bouwkavels 103 tot en met 117) en/of als siertuin en het verbod hierin opstallen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het bouwplan op het heersend erf te bouwen dan wel gebouwde woning belemmeren;
- c. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen of gebouwde opstal gedeeltelijk op het dienend erf is/wordt gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde opstal behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;
- d. de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en faecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-

onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering bij eventuele uitbouw, alsmede de aanwezigheid van het tijdens de bouw als basis- en/of optiepakket aangeboden photovoltaïsch systeem, een en ander onder de volgende bepalingen:

1. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
 2. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzaamd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
 3. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de rechthebbenden die daarvan profiteren;
 4. de rechthebbenden van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
 5. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief ruwbouwopties); voor deze bouwwerken blijft het burenrrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek gelden;
- e. de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde ruwbouwopties, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de ruwbouwopties van het bouwplan, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de ruwbouwopties die door verkoper gedurende de bouwperiode worden aangeboden;
 2. de bouwwerken op het dienend erf worden zo nodig in de oude staat hersteld op kosten van de rechthebbende van het heersend erf;
 3. de bouwwerken worden na schriftelijke aankondiging gerealiseerd in één bouwstroom, binnen een termijn van zes (6) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden (inclusief eventuele herstelwerkzaamheden);
- f. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de rechthebbende van het dienend erf om het overlopende water van de volgens de ten tijde van het passeren van de akte van levering dan wel tijdens de oplevering gerealiseerde opstallen bestaande toestand via de aanwezige daken, goten, leidingen en putten te ontvangen; en

- g. de erfdienstbaarheid van kabels en leidingen, inhoudende de verplichting te dulden dat op de voor de rechthebbenden van het dienend erf minst bezwarende wijze voor respectievelijk water-, warmtenet- en electriciteitsvoorziening, riolering, telecommunicatie en centrale antenne-inrichting de daarvoor nodige kabels en dienstleidingen in of boven de grond worden gelegd, gehouden, gerepareerd, vernieuwd en verwijderd en het daarmee belaste personeel toegang wordt verleend voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.
- 2. In/op de te realiseren woningen zal een photovoltaïsch systeem worden aangebracht, welk systeem onder meer bestaat uit zonnepanelen, een omvormer, de leidingen ertussen en montagematerialen.
De zonnepanelen van het photovoltaïsch systeem zullen op het dak van een betreffende woning worden aangelegd.
Ter uitvoering van hetgeen partijen daaromtrent met elkaar zijn overeengekomen wordt de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid met betrekking tot de aanwezigheid van het tijdens de bouw als basis- en/of optiepakket aangeboden photovoltaïsch systeem bij deze nader uitgewerkt met de navolgende bepalingen:
 - a. verboden handelingen
het is de rechthebbende van het dienend erf verboden om zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende van het heersend erf handelingen op het dienend erf te verrichten en/of toe te staan waardoor het optimaal functioneren van het photovoltaïsch systeem gevaar zou lopen. Onder het vorenstaande is, doch niet uitsluitend, begrepen het oprichten van (bouw)werken, het aanbrengen van beplanting en/of bomen en/of het opslaan van goederen op het dienend erf die negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor de (zon)lichtopname door het photovoltaïsche systeem.
 - b. vervanging uit zonnepanelen
bij vervanging van zonnepanelen dienen de vervangende panelen dezelfde afmeting en uitstraling te hebben als die welke tijdens de bouw als basis- en/of optiepakket werden aangeboden.

M. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN / KETTINGBEDING.

- 1. Bij deze wordt ten behoeve van de gemeente Vlaardingen en de netbeheerders van nutsvoorzieningen, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting opgelegd om te gedogen dat leidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals riolering, warmtenet-, water- en elektriciteitsvoorziening, drainage en

voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, alsmede palen, lantaarnpalen, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsborden, verkeersborden, trafo's en regelstations - om niet - op, in, door, aan of boven het verkochte en de daarop te realiseren opstellen worden aangebracht, gehouden, gerepareerd, vernieuwd of verwijderd op plaatsen waar en de wijze waarop Burgemeester en Wethouders van Vlaardingen en/of de betreffende netbeheerders dit nodig zullen achten; de schuldenaar is verplicht en verbindt zich al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht niet te wijzigen of te verwijderen; voorts is de schuldenaar verplicht om personeel van de gemeente Vlaardingen en/of de betreffende netbeheerders toegang te verlenen voor het verrichten van de noodzakelijke werkzaamheden.

2. Bij deze wordt ten behoeve van de gemeente Vlaardingen, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting opgelegd om het/de eventueel tijdens de bouw ten behoeve van en/of op/in het verkochte aan te leggen groenvoorziening, spandraad/erfafscheiding (eventueel voorziening van begroeiing) zoals eventueel opgenomen en verbeeld in het van toepassing verklaarde Beeldkwaliteitsplan, nestkast(en) voor vogels, grasbetontegels, (betonnen) keerwand, beschoeiing met hekwerk en/of drainageleiding(en) (eventueel voorzien van inspectie- en/of doorspoelputten), in goede staat te handhaven, een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming ten behoeve van de gemeente Vlaardingen van vijf duizend euro (€ 5.000,00) per overtreding, te vermeerderen met tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt en tot een maximum van tien duizend euro (€ 10.000,00) per overtreding.
3. bouwkavels 103 tot en met 117
 Bij deze wordt ten behoeve van de gemeente Vlaardingen, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", het verbod opgelegd om de (toegang tot de) op het verkochte aan te leggen opstelplaats voor een motorvoertuig te verwijderen of daarop voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als opstelplaats voor een motorvoertuig kan worden gebruikt; ook zal de schuldenaar de opstelplaats niet door middel van een afscheiding zodanig afsluiten dat deze vanaf de openbare weg niet meer met een motorvoertuig bereikbaar is; overigens is de schuldenaar verplicht de op eigen terrein aan te leggen opstelplaats niet anders te gebruiken dan voor het parkeren van motorvoertuigen, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming ten behoeve

van de gemeente Vlaardingen van vijf duizend euro (€ 5.000,00) per overtreding, te vermeerderen met tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) per dag voor iedere dag dat de overtreding voortduurt en tot een maximum van tien duizend euro (€ 10.000,00) per overtreding.

4. Bij deze wordt ten behoeve van de gemeente Vlaardingen, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar":
 - het verbod opgelegd om van het verkochte afkomstige hemelwater op het vuilwaterriool te lozen;
 - de verplichting opgelegd om een voorziening te treffen teneinde het van het verkochte afkomstige hemelwater te verwerken binnen het Plangebied Vijfsluizen te Vlaardingen; dit kan bestaan uit voorzieningen per bouwkaavel en/of een 'collectief' systeem in de openbare ruimte zoals hemelwatervijvers, zaksloten, wadi's, hemelwateropslag tanks (bijvoorbeeld met hergebruik voor sproei-/toiletspoelwater), infiltratiekratten, grindkoffers, waterpasserende verharding met drainerend wegfundatie of blauwgroene daken;
de eventueel te treffen individuele voorzieningen op particulier terrein voor de verwerking van hemelwater dienen door de schuldenaar te worden geduld, onderhouden en in stand gehouden en indien nodig vervangen door een gelijkwaardig exemplaar, zulks op straffe van een direct opeisbare boete bij niet-nakoming ten behoeve van de gemeente Vlaardingen van tien duizend euro (€ 10.000,00) per overtreding.
5. Bij deze wordt ten behoeve van de gemeente Vlaardingen, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", het verbod opgelegd om in en/of boven het aan het verkochte grenzende water, zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Vlaardingen, bouwwerken, waaronder begrepen een aanlegsteiger, vissteiger of terras/vlonder aan te brengen of te doen aanbrengen. De schuldenaar verplicht zich voorts de waterloop niet te belemmeren en medewerkers van de gemeente Vlaardingen van het hierna te noemen hoogheemraadschap of van de door deze ingeschakelde bedrijven, niet te belemmeren in het plegen van onderhoud aan het water, waartoe in het voorkomende geval bedoelde medewerkers het verkochte mogen betreden, zulks op straffe van een direct opeisbare boete bij niet-nakoming ten behoeve van de gemeente Vlaardingen van tien duizend euro (€ 10.000,00) per overtreding.

Ten slotte zijn koper en zijn eventuele rechtsopvolger(s) gebonden aan de voorwaarden en verplichtingen welke voortvloeien uit de Keur en de Legger van het Hoogheemraadschap van Delfland, gevestigd te Delft.

6. De hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen worden bij deze voor zover mogelijk opgelegd als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van koper en degenen die een recht tot gebruik van het verkochte mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen/verbodsbepalingen gebonden
7. Voor zover de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatief (derden)beding, moeten deze verplichtingen/verbodsbepalingen, alsmede het onderhavige kettingsbeding, bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd ten behoeve van de gemeente Vlaardingen, respectievelijk de netbeheerders, worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte door koper of iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete groot ##vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente Vlaardingen, respectievelijk de netbeheerders, onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Vlaardingen, respectievelijk de netbeheerders, om de eventueel meer geleden schade te vorderen. De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.
8. De hiervoor in dit artikel opgenomen bepalingen worden bij deze door verkoper uitdrukkelijk aan koper opgelegd en door koper aanvaard, terwijl de hieruit voor derden voortvloeiende rechten bij deze door verkoper voor en namens die derden worden aangenomen.

N. BIJZONDERE BEPALINGEN KETTINGBEDING / KWALITATIEVE VERPLICHTING

(ONTWERPTEKST).

1. Verkoper heeft met Bastion Rotterdam Beneluxtunnel B.V., gevestigd te Vlaardingen, hierna te noemen "**Bastion OG**", en Bastion Hotel Rotterdam Beneluxtunnel B.V., gevestigd te Vlaardingen, hierna te noemen "**Bastion Exploitatie**", Bastion OG en Bastion Exploitatie hierna gezamenlijk te noemen "**Bastion**", afspraken gemaakt met als doel dat enerzijds de bestaande en

toekomstige bedrijfsvoering van het Bastion Hotel Vlaardingen door de woningbouwontwikkeling in Park Vijfsluizen niet wordt belemmerd, de te wijzigen ontsluiting van het Bastion Hotel Vlaardingen toereikend is en Bastion Exploitatie middels door het bevoegd gezag aan Bastion Exploitatie opgelegde of op te leggen maatwerkvoorschriften kan voldoen aan de op haar rustende verplichtingen op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer en anderzijds het bestemmingsplan "Park Vijfsluizen" onherroepelijk vastgesteld kon worden.

2. Dat bedoelde afspraken zijn vastgelegd in een op zestien december tweeduizend eenentwintig ondertekende overeenkomst, waarin onder meer het navolgende woordelijk is vermeld:

“ **ARTIKEL 3. TE TREFFEN MAATREGELEN**

Geluidwerende en geluidafschermdende voorzieningen

3.1 *Heijmans zal uiterlijk twee weken voor de datum van de oplevering van de eerste woning die zich bevindt binnen het gebied met de aanduiding 'overige zone - volgordelijkheid geluid herenhuizen Kesperweg', zoals aangeduid op de kaart die is toegevoegd als Bijlage 8 bij deze Overeenkomst, voor eigen rekening en risico:*

(a) geluidwerende voorzieningen hebben aangebracht en deze in stand houden op de gevels van de woningen zoals aangeduid in Bijlage 8 bij deze Overeenkomst; en

(b) (enzovoorts)

allen conform de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 13.2 van de planregels van het Bestemmingsplan en de voor dat artikel 13.2 van het Bestemmingsplan voorziene aanvulling conform het Reparatiebesluit. Heijmans draagt de kosten voor de realisatie van deze geluidwerende en geluidafschermdende voorzieningen, waaronder in ieder geval de directe kosten, kosten van een in te schakelen installateur en advieskosten. Bastion Exploitatie zal de voor de realisatie van de geluidafschermdende voorzieningen benodigde medewerking verlenen. Heijmans zal de benodigde vergunningen aanvragen en verkrijgen.

(enzovoorts)

##TORENTJE

Uitsluiting geluidgevoelige functies

3.10 *Heijmans zal binnen het gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied uitgesloten - geluidgevoelige functies', zoals aangeduid op de verbeelding van het Reparatiebesluit dat is bijgevoegd als Bijlage 7 bij deze Overeenkomst, geen gebouwen of gebruiksfuncties hebben of realiseren, die kwalificeren als of dienen ten behoeve van geluidgevoelige functies zoals*

gedefinieerd in artikel 4 van het Reparatiebesluit in Bijlage 7 bij deze Overeenkomst.

3.11 Heijmans zal haar rechtsopvolger/zakelijk gerechtigde informeren over de verplichting bedoeld in Artikel 3.10.

3.12 Heijmans komt met Bastion OG en Bastion Exploitatie hierbij overeen dat de verplichtingen van Heijmans uit de Artikelen 3.10 en 3.11 bij wijze van een kettingbeding overgaan op de rechtsopvolgers van Heijmans. Heijmans verbindt zich jegens Bastion OG en Bastion Exploitatie om de verplichtingen van Heijmans uit de Artikelen 3.10 en 3.11 alsmede het in Artikel 3.12 en 3.13 bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied uitgesloten - geluidgevoelige functies, zoals aangeduid op de verbeelding van het Reparatiebesluit dat is bijgevoegd als Bijlage 7 bij deze Overeenkomst, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende geheel of gedeeltelijke vervreemding van het gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied uitgesloten – geluidgevoelige functies', zoals aangeduid op de verbeelding van het Reparatiebesluit dat is bijgevoegd als Bijlage 7 bij deze Overeenkomst alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht.

3.13 Bij elke niet, gedeeltelijk niet en/of niet tijdige nakoming van één of meerdere verplichtingen van Heijmans of diens rechtsopvolger uit de Artikelen 3.10 tot en met 3.12 is Heijmans of diens rechtsopvolger, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete verschuldigd van EUR 500.000, ten behoeve van Bastion OG of Bastion Exploitatie, onverminderd het recht van Bastion OG of Bastion Exploitatie om daarnaast nakoming en/of vergoeding van schade van Heijmans of diens rechtsopvolger te vorderen. Artikel 6:92 lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Heijmans en Bastion komen overeen dat het in Artikel 3.12 bedoelde kettingbeding tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zal worden gevestigd.

##EINDE TORENTJE

Dove Gevels

3.14 Heijmans is verplicht de gevels van de woningen die zijn aangeduid op de kaart die is toegevoegd in Bijlage 8 bij deze Overeenkomst, voor haar rekening en risico als Dove Gevels uit te voeren, zodat Bastion Exploitatie aan de Maatwerkvoorschriften kan voldoen en Bastion Exploitatie in ieder geval de

bedrijfsvoering van het Bastion Hotel Vlaardingen ongehinderd kan voortzetten en in de toekomst kan uitbreiden conform de in het Bestemmingsplan voorziene uitbreidingsmogelijkheid.

3.15 Heijmans is verplicht de gevels van de woningen die zijn aangeduid op de kaart die is toegevoegd in Bijlage 8 bij deze Overeenkomst, in stand te houden als Dove Gevels, zodat Bastion Exploitatie aan de Maatwerkvoorschriften kan voldoen en Bastion Exploitatie in ieder geval de bedrijfsvoering van het Bastion Hotel Vlaardingen ongehinderd kan voortzetten en in de toekomst kan uitbreiden conform de in het Bestemmingsplan voorziene uitbreidingsmogelijkheid.

ARTIKEL 4. DOORLEGGEN VERPLICHTINGEN AAN KOPERS WONINGEN

4.1 Heijmans zal de kopers van de woningen zoals aangeduid op de kaart in Bijlage 8 bij deze Overeenkomst, informeren over de verplichtingen als omschreven in Artikel 3.1 onderdeel (a), en Artikelen 3.14 en 3.15 zodat deze kopers op de hoogte zijn van de maatregelen die ten behoeve van de geluidemissie van het Bastion Hotel Vlaardingen aan de desbetreffende woningen zijn getroffen en in stand dienen te worden gehouden, met als doel te waarborgen dat de exploitatie van het Bastion Hotel Vlaardingen ongehinderd voortgezet kan worden na de realisatie van de woningen in Park Vijfsluizen.

4.2 Heijmans komt met Bastion OG en Bastion Exploitatie hierbij overeen dat de verplichtingen van Heijmans uit de Artikelen 3.1 onderdeel (a), 3.15 en 4.1 bij wijze van een kettingbeding overgaan op de kopers van de woningen zoals aangeduid op de kaart in Bijlage 8 bij deze Overeenkomst, als rechtsopvolgers van Heijmans. Heijmans neemt daartoe een bepaling op in de koopovereenkomsten voor de desbetreffende woningen, waarbij de kopers op hun beurt opvolgend kopers moeten informeren overeenkomstig de verplichtingen uit Artikel 4.1. Heijmans verbindt zich jegens Bastion OG en Bastion Exploitatie om de verplichtingen van Heijmans uit de Artikelen 3.1 onderdeel (a), 3.15 en 4.1 alsmede het in Artikel 4.2 en Artikel 4.3 bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van elke (nog te realiseren) woning zoals aangeduid op de kaart in Bijlage 8 bij deze Overeenkomst, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker van deze woning(en) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende geheel of gedeeltelijke vervreemding van de (nog te realiseren) woning(en) zoals aangeduid op de kaart in Bijlage 8 bij deze Overeenkomst

alsmede verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht.

4.3 Bij elke niet, gedeeltelijk niet en/of niet tijdige nakoming van één of meerdere verplichtingen van Heijmans of diens rechtsopvolgers uit de Artikelen 3.1 onderdeel (a), 3.15, 4.1 en 4.2 is Heijmans of diens rechtsopvolger, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete verschuldigd van EUR 100.000, ten behoeve van Bastion OG of Bastion Exploitatie, onverminderd het recht van Bastion OG of Bastion Exploitatie om daarnaast nakoming en/of vergoeding van schade van Heijmans of diens rechtsopvolger te vorderen.

Artikel 6:92 lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Heijmans en Bastion komen overeen dat het in Artikel 4.2 bedoelde kettingbeding tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zal worden gevestigd."

(enzovoorts)

ARTIKEL 6. ONTSLUITINGSWEG

6.1 (enzovoorts)

6.6 Heijmans zal de kopers van de woningen in Park Vijfsluizen informeren over het gebruik van de Ontsluitingsweg Nieuw door het Bastion Hotel Vlaardingen, met als doel te waarborgen dat zowel de huidige exploitatie als de toekomstige exploitatie conform de in het Bestemmingsplan voorziene uitbreidingsmogelijkheid van het Bastion Hotel Vlaardingen ongehinderd voortgezet kan worden na de realisatie van de woningen in Park Vijfsluizen. Dit gebruik omvat in ieder geval verkeer in de vorm van auto's, vrachtauto's, autobussen of andere voertuigen van de eigenaar, gebruikers, bezoekers, gasten en leveranciers van en naar het Bastion Hotel Vlaardingen. Heijmans is zich ervan bewust en informeert de kopers van de woningen in Park Vijfsluizen erover dat een deel van de gasten die gebruik maken van het Bastion Hotel Vlaardingen met vrachtauto over de Ontsluitingsweg Nieuw van en naar het Bastion Hotel Vlaardingen rijdt en hun vrachtauto tijdens hun verblijf parkeert op het parkeerterrein van het Bastion Hotel Vlaardingen.

6.7 Heijmans komt met Bastion OG en Bastion Exploitatie hierbij overeen dat de verplichting van Heijmans uit Artikel 6.6 bij wijze van een kettingbeding overgaat op de kopers van de woningen in Park Vijfsluizen, als rechtsopvolgers van Heijmans. Heijmans neemt daartoe een bepaling op in de koopovereenkomsten voor de woningen in Park Vijfsluizen, waarbij de kopers op hun beurt opvolgend kopers moeten informeren overeenkomstig de verplichting in Artikel 6.6. Heijmans verbindt zich jegens Bastion OG en Bastion Exploitatie om de verplichting van Heijmans uit Artikel 6.6 alsmede het in Artikel

6.7 en Artikel 6.8 bepaalde bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van het Perceel Heijmans, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht. aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger bij elke volgende geheel of gedeeltelijke vervreemding van het Perceel Heijmans alsmede verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht.

6.8 Bij elke niet, gedeeltelijk niet en/of niet tijdige nakoming van één of meerdere verplichtingen van Heijmans of diens rechtsopvolgers uit de Artikelen 6.6 en 6.7 is Heijmans of diens rechtsopvolger. zonder dat enige ingebrekestelling is vereist, een direct opeisbare boete verschuldigd van EUR 100.000, ten behoeve van Bastion OG of Bastion Exploitatie, onverminderd het recht van Bastion OG of Bastion Exploitatie om daarnaast nakoming en/of vergoeding van schade van Heijmans of diens rechtsopvolger te vorderen. Artikel 6:92 lid 1 en lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is niet van toepassing. Heijmans en Bastion komen overeen dat het in Artikel 6.7 bedoelde kettingsbeding tevens als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zal worden gevestigd."

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

4. Het bepaalde in de hiervoor onder N.2 aangehaalde artikelen ##3.12, 4.2 en 6.7 wordt bij dezen voor zover mogelijk tevens opgelegd en aanvaard als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van koper en degenen die een recht tot gebruik van het verkochte mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen gebonden.

O. VOLMACHT TOT ROYEMENT / RECTIFICATIE.

1. Partijen geven bij deze onherroepelijk volmacht - met de macht van substitutie - aan ieder van de medewerkers van Westport Notarissen N.V., voornoemd, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van eventuele hypothecaire inschrijving(en) op het verkochte ten laste van verkoper of eventueel haar rechtsvoorganger(s), en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de bewaarder van de openbare registers volmacht te verlenen de doorhaling te bewerkstelligen.

2. Indien na ondertekening van deze akte mocht blijken, dat de kadastrale omschrijving van de in deze akte vermelde percelen niet juist of niet volledig is, dienen deze akte en eventuele akten waarbij hypotheek op het verkochte is verleend bij notariële akte(n) gerectificeerd te worden.

Partijen geven bij deze voor zoveel nodig onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van Westport Notarissen N.V., voornoemd, om voor en namens hen te verschijnen bij de akte(n) van rectificatie als hiervoor bedoeld en deze namens partijen te ondertekenen.

P. GELDIGHEID KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het verlijden van de akte overigens tussen hen is overeengekomen. Speciaal wordt nog verwezen naar hetgeen is vermeld in artikel 22 van de hiervoor bedoelde koop-/aannemingsovereenkomst, woordelijk luidende als volgt:

“ **Artikel 22**

Het is de Verkrijger zonder schriftelijke toestemming van de Ondernemer niet toegestaan zijn rechten en plichten uit deze overeenkomst aan derden over te dragen, vóór oplevering van de woning. Ook economische eigendomsoverdracht voor de eerste oplevering behoeft toestemming van de Ondernemer. Aan de, eventuele, schriftelijke toestemming van de Ondernemer kunnen voorwaarden worden verbonden.”

Q. ONTBINDENDE VOORWAARDEN / OPSCHORTENDE VOORWAARDEN.

1. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koop-/aannemingsovereenkomst of in eventuele nadere overeenkomsten die daarop en op de onderhavige levering betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.
Geen van partijen kan zich ter zake van de koop-/aannemingsovereenkomst en de onderhavige levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen, waaronder uitdrukkelijk begrepen het recht van koper om de koop-/aannemingsovereenkomst binnen zeven dagen na terhandstelling van een afschrift daarvan te ontbinden.
2. Voor zover er (een) ontbindende voorwaarde(n) is/zijn overeengekomen in de koop-/aannemingsovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de onderhavige levering betrekking hebben, welke thans nog niet is/zijn uitgewerkt, doen partijen uitdrukkelijk afstand van het recht die ontbindende voorwaarde(n) in te roepen.
3. Partijen verklaren dat de in de koop-/aannemingsovereenkomst opgenomen opschortende voorwaarden in vervulling zijn gegaan.

R. FISCALE VERKLARING.

1. Het verkochte wordt aangemerkt als een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1 letter a ten eerste juncto lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de levering daarvan aan koper van rechtswege belast is met omzetbelasting. Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.
2. Koper verklaart dat aan de voorwaarden voor de toekenning van de vrijstelling van artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is voldaan en bij deze op die vrijstelling een beroep te doen.
3. De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt derhalve nihil.

S. VOLMACHT.

Van voormelde schriftelijke volmacht aan de verschenen persoon sub 1 blijkt uit een onderhandse akte die is gehecht aan een akte op ## verleden voor ##.

T. WOONPLAATSKEUZE.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris.

U. SLOTVERKLARINGEN.

Waarvan akte is verleden te ##Westland##Rotterdam, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

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