

De Zeeuwse Alliantie Wagenaarstraat 1, Middelburg Postbus 199, 4330 AD Middelburg Tel.: 0118-659600 Fax: 0118-633342	CONCEPT Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst gelieve u tijdig voor het passeren van de akte contact op te nemen.
---	---

Noot notaris:

Deze modelakte is opgesteld aan de hand van de thans bekende gegevens.

Er kunnen dus nog andere bepalingen opgenomen worden.

Het onderstaande is dus niet definitief en zal op grond van het vorenstaande nog wijzigingen kunnen ondergaan, zodat op geen enkele wijze met dit ontwerp wordt gepretendeerd volledig te zijn.

Dossiernummer 6@/IL

LEVERING

Feel Good (fase 1) in Woonpark Mortiere te Middelburg

Bouwnummer: @

Annexen:

- kopie koop-/aannemingsovereenkomst
- verkoopsituatietekening
- brochure 'Woonpark Mortiere erfscheidingen'

Op @ verschijnen voor mij, @, notaris te @:

1. @

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **HEIJMANS**

VASTGOED B.V., statutair gevestigd te Rosmalen (gemeente 's-

Hertogenbosch), kantoorhoudende te 5248 JT Rosmalen, Graafsebaan

65, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 16086625;

Heijmans Vastgoed B.V. hierna te noemen: "verkoper"; en

2. @

hierna @tezamen genoemd: 'koper'.

VOLMACHT

De volmacht van verkoper is vastgemaakt aan een akte van levering, op @ verleden voor @, notaris te Middelburg.

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

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de koop-/aannemingsovereenkomst die verkoper en koper hebben gesloten.

B. KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Koper en verkoper hebben met elkaar op @ een schriftelijk vastgelegde koop-/aannemingsovereenkomst gesloten, hierna te noemen: 'koop-/aannemingsovereenkomst'. Bij de koop-/aannemingsovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht aan koper. Deze koop-/aannemingsovereenkomst is aan deze akte vastgemaakt.

De bepalingen van de koop-/aannemingsovereenkomst blijven van kracht voor zover in deze akte niet anders is bepaald.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koop-/aannemingsovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt, @ieder voor de onverdeelde helft:

het recht van eigendom met betrekking tot een perceel bouwgrond, gelegen in het plan Feel Good (fase 1) in Woonpark Mortiere te Middelburg, aan het adres @ te 4337 @ Middelburg, bij partijen ook bekend als bouwnummer @, groot (ongeveer) @, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P nummer @;

aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend,
hierna ook te noemen: 'het gekochte'.

AANTEKENINGEN

@voor wat betreft bouwnummer 14

[ervan uitgaande dat bouwnummer 14 thans deel uitmaakt van de percelen Middelburg sectie P nummers 3999 en 4016. Indien bouwnummer 14 geen deel uitmaakt van nummer 3999 kan de hieronder vermelde aantekening m.b.t. RVK-rente vervallen]

Ruilverkavelingsrente te verwachten / Ondergronds bouwwerk

Ten aanzien van het gekochte bestaan - volgens de registers van het kadaster (toestandsdatum: heden) - de navolgende aantekeningen:

- 'Overige aantekening: RVK-rente te verwachten, betrokken (rechts)persoon: Walcheren, Afkomstig uit stuk: Hyp4 7088/81 Middelburg ingeschreven op 14-11-2003'.
- 'Overige aantekening: Ondergronds bouwwerk, betrokken (rechts)persoon: N.V. Nederlandse Gasunie, Afkomstig uit stuk: POS 457 MDB';

@voor wat betreft de bouwnummers 15 t/m 29

Ondergronds bouwwerk

Ten aanzien van het gekochte bestaat - volgens de registers van het kadaster (toestandsdatum: heden) - de navolgende aantekening:

- 'Overige aantekening: Ondergronds bouwwerk, betrokken (rechts)persoon: N.V. Nederlandse Gasunie, Afkomstig uit stuk: POS 457 MDB';

@voor wat betreft de bouwnummers 36 t/m 39

Wet geluidhinder / Ondergronds bouwwerk

Ten aanzien van het gekochte bestaan - volgens de registers van het kadaster (toestandsdatum: heden) - de navolgende aantekeningen:

- 'Overige aantekening: Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk, Afkomstig uit stuk: Hyp4 65564/21 ingeschreven op 16-01-2015'.
- 'Overige aantekening: Ondergronds bouwwerk inzake een gedeelte van een perceel, betrokken (rechts)persoon: N.V. Nederlandse Gasunie, Afkomstig uit stuk: POS 457 MDB';

@opnemen voor de bouwnummers 14 t/m 29 en 36 t/m 39, indien en voor zover t.z.t. door Nederlandse Gasunie een verklaring wordt afgegeven waaruit blijkt dat er van deze aantekening afstand kan worden gedaan

In de akte van levering de dato @ verleden voor genoemde @, notaris te Middelburg, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de

Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op @, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel @ nummer @, waarbij het gekochte in eigendom werd geleverd door de Gemeente Middelburg aan een rechtsvoorganger van verkoper, is op grond van een aan die akte vastgemaakte afstandsverklaring van N.V. Nederlandse Gasunie de dato @ verklaard dat voormelde aantekening waardeloos is en dat de aantekening kan vervallen.

@

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd (met meer) door verkoper verkregen: door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op @ in het register Onroerende Zaken Hypotheken 4, in deel @ nummer @, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op @ verleden voor mr. @, notaris te Middelburg.

E. KOOP-/AANNEEMSOM

1. De koopprijs voor het gekochte bedraagt @, inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.
De aanneemsom bedraagt in totaal @, inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.
Op dit moment zijn
@ er nog **geen** termijnen van de aanneemsom vervallen.
@ de volgende termijnen van de aanneemsom vervallen: @, in totaal een bedrag ad @, inclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.
@ opnemen indien van toepassing
Ook moet koper op grond van artikel @5 lid @4 van de koop-/aannemingsovereenkomst een vergoeding betalen over de grondprijs en overige te betalen termijnen van @.
@
2. Koper zal rechtstreeks aan verkoper de @overige @termijnen voldoen als vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst en verplicht zich deze termijnen van de aanneemsom en de eventueel opgedragen meerwerkkosten stipt op de vervaldagen te voldoen.
3. Derhalve is een bedrag van @ door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.
4. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan zoals bedoeld in deze akte zeker is.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

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

1. **Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/bepalingen**
 - a. Door de overdracht van het gekochte krijgt koper:
 - een recht van eigendom dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
 - een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere

- beperkte rechten met uitzondering van de eventueel in deze overeenkomst vermelde beperkte rechten;
- een registergoed dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in de artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde kwalitatieve verplichtingen;
 - een registergoed dat niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van de eventueel in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen.
- b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
- Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
- Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van Koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van Verkoper.
2. Over- of ondermaat
Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van het gekochte geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
 3. Aflevering, overgang risico en aanvaarding in eigen gebruik
Als verkoper en koper hun verplichtingen uit de koop-/aannemings-overeenkomst geheel zijn nagekomen dan wordt het gekochte afgeleverd aan koper, die het dan in eigen gebruik en genot aanvaardt. Bij de aflevering van het gekochte kan koper een beroep doen op de opleveringsregeling uit de koop-/aannemingsovereenkomst. Tijdens de (af)bouw is het gekochte voor rekening en risico van verkoper. Verkoper is verplicht de opstellen van het gekochte tot de oplevering bij een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het gekochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de koop-/aannemingsovereenkomst.
 4. Verrekening van vaste lasten
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor rekening van koper.
 5. Garanties van verkoper

Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de koop-/aannemingsovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou hebben gegeven of afgelegd.

6. Overdracht van rechten

- a. Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen architect(en), constructeur(s), bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is ook verplicht garantiebewijzen die met betrekking tot het gekochte bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze op naam van koper te laten stellen.
- b. Verkoper verleent hierbij aan koper een onherroepelijke volmacht om de hiervoor bedoelde rechten uit te oefenen. Koper neemt deze volmacht aan. De volmacht wordt verleend (mede) in het belang van koper en maakt deel uit van deze akte. De volmacht eindigt op de datum van oplevering zoals bedoeld in de koop-/aannemingsovereenkomst. Verkoper zal zolang de volmacht bestaat, niet de hiervoor omschreven rechten uitoefenen.

7. Kadastraal tarief en kosten

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

8. Ontbindende voorwaarden

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

9. Bedenktijd

Het recht van koper om gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de koop-/aannemingsovereenkomst deze koop te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

@[NB: Nu de koopovereenkomst betreffende de levering van de gronden door Gemeente Middelburg aan de rechtsvoorganger van verkoper op het moment van het opstellen van deze modelakte nog niet door het notaris kantoor is ontvangen, is op dit moment nog niet bekend welke bijzondere bepalingen en verplichtingen door Gemeente Middelburg zullen worden opgelegd. Derhalve zijn hieronder dezelfde bijzondere bepalingen en verplichtingen aangehaald, welke van toepassing zijn op de kavels in een eerdere fase in Woonpark Mortiere. Er kunnen dus nog andere bepalingen door de gemeente worden opgelegd.]

BESTAANDE BIJZONDERE BEPALINGEN EN VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bestaande bijzondere bepalingen en verplichtingen wordt verwezen naar @voormelde akte van levering op @ verleden voor @ genoemde @, notaris te Middelburg, van welke akte een afschrift is

ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op @, in het register Onroerende Zaken Hypotheken 4, in deel @ nummer @, waarbij de rechtsvoorganger van verkoper (onder meer) het gekochte in eigendom verkreeg van de Gemeente Middelburg, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

"Samenwerkingsovereenkomst / Algemene voorwaarden

Artikel 7

1. *Op deze verkoop en koop zijn van toepassing de 'Algemene voorwaarden voor de verkoop van bouwterreinen in het Stadsgewest Vlissingen/Middelburg 2015', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Middelburg op twaalf mei tweeduizend vijftien, hierna te noemen: 'de Algemene voorwaarden'. Tevens zijn van toepassing de Samenwerkingsovereenkomst tussen Gemeente Middelburg en het Consortium van zevenentwintig november tweeduizend alsmede de vijfde allonge tussen Gemeente Middelburg en Mortiere Grondexploitatie C.V. van vijf oktober tweeduizend twaalf, bij Partijen zonder nadere omschrijving bekend.*
2. *Partijen stemmen ermee in dat de Algemene voorwaarden, de Samenwerkingsovereenkomst en de vijfde allonge onlosmakelijk onderdeel van deze verkoop en koop vormen. Partijen verklaren een exemplaar van de Algemene voorwaarden te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en deze te aanvaarden.*
3. *Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de Algemene voorwaarden en de Samenwerkingsovereenkomst, prevaleert de inhoud van de Samenwerkingsovereenkomst en de vijfde allonge. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de Algemene voorwaarden en de koopovereenkomst, prevaleert de inhoud van de koopovereenkomst. Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de Samenwerkingsovereenkomst en de koopovereenkomst, prevaleert de inhoud van de koopovereenkomst.*

Bodem- en milieuverklaring en archeologie

Artikel 8

1. *Het in artikel 11.1 van de Algemene voorwaarden bedoelde eindrapport van het bodemonderzoek luidt als volgt: "Verkenkend bodemonderzoek fase 10 Mortiere te Middelburg" van Antea Group uit Goes, project: 0419399.00, de dato twaalf december tweeduizend zeventien. Koper verklaart een exemplaar van het voornoemd eindrapport te hebben ontvangen, met de inhoud daarvan volkomen bekend te zijn en die te aanvaarden. Koper verklaart voorts bekend te zijn met de activiteiten welke sinds voormeld bodemonderzoek op, aan en/of in het verkochte hebben plaatsgevonden.*
2. **@NB in dit lid dienen nog de gegevens van het geactualiseerde bodemonderzoek voor Feel Good (fase 11/12) te worden verwerkt@**
In aanvulling op het in lid 1 van dit artikel genoemde bodemonderzoek heeft verkoper aan @ uit @ opdracht gegeven om voor de fase, waarin het verkochte is gelegen, een actualiserend bodemonderzoek conform de

NEN 5740+A1:2016 (inclusief poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS)) te laten uitvoeren. Dit aanvullend PFAS onderzoek is door @ in de periode @ uitgevoerd. De resultaten van dit aanvullend PFAS onderzoek conform de NEN 5740+A1:2016 zijn verwoord in het rapport '@, projectnummer @ de dato @. Koper verklaart een exemplaar van dit aanvullend PFAS-onderzoek te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volkomen bekend te zijn, alsmede voorts bekend te zijn met de activiteiten welke er sinds voormeld bodemonderzoek aan en/of in het verkochte hebben plaats gevonden.

De onderzoeksresultaten uit dit aanvullend PFAS onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek omdat de gemeten gehalten kleiner zijn dan de betreffende maximale toepassingswaarden zoals gesteld in het geactualiseerde 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie van 2 juli 2020'. Daardoor bestaan geen redenen om aan te nemen dat zich in de bodem en/of het grondwater van het verkochte in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar de huidige maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu of de volksgezondheid, of die anderszins onaanvaardbaar zijn en die het (beoogde) normale gebruik van het verkochte niet mogelijk maken. Verkoper verklaart dat hem betreffende (eventuele verontreiniging van) de bodem en het grondwater behorende tot het verkochte niets anders bekend is dan het bepaalde in onderhavig artikel vermelde onderzoeksrapporten.

- 3. Van stoffen in schadelijke/onaanvaardbare mate die het (beoogde) normale gebruik niet mogelijk maken in de zin van lid 2 is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan de maximale waarden voor de bodemfunctieklassen Wonen die in de Circulaire Bodemsanering per 1 juli 2013 (Staatscourant nummer 16675, zevenentwintig juni tweeduizend dertien) behorende bij de Wet bodembescherming, zijn vastgesteld, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende wettelijk vastgestelde kwaliteitseisen. Evenwel wordt daaronder tussen Partijen nimmer verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard (althans voor zover niet verontreinigd) en/of stobben van bomen of struiken.*
- 4. Voor zover aan verkoper bekend zijn op en/of in het verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen of vluchtige stoffen dan wel asbesthoudende materialen aanwezig.*
- 5. Koper aanvaardt het verkochte voor wat betreft de bodem- en grondwaterkwaliteit in de staat waarin het zich bij feitelijke levering bevindt. Het risico dat achteraf blijkt dat toch verontreiniging in het verkochte aanwezig is (ook als deze aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak), is voor rekening en risico van koper. Koper is door verkoper in de gelegenheid gesteld vóór de feitelijke levering van het verkochte, geheel voor diens rekening en risico, een bodem- en/of grondwateronderzoek te laten uitvoeren. Koper heeft van*

- deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.
6. Verkoper is niet aansprakelijk voor ná de ingebruikneming ingevloede of bijgestorte stoffen en voor situaties welke voor ingebruikneming redelijkerwijs niet konden worden voorzien.
 7. Op de eventueel uit de bouwactiviteiten vrijgekomen grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De vrijgekomen grond kan zonder beperkingen binnen het verkochte worden toegepast. Indien koper vrijgekomen grond buiten het verkochte wil toepassen, dient koper deze conform Besluit bodemkwaliteit uit te voeren. De administratieve en financiële gevolgen casu quo kosten, onder andere een AP04 onderzoek (partijkeuring), voor het afvoeren van de vrijkomende grond zijn geheel voor rekening van koper.
 8. Indien tijdens de werkzaamheden voor de bebouwing van het verkochte onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, verplicht koper zich jegens verkoper direct contact op te nemen met Walcherse Archeologische Dienst. De kosten voor het veiligstellen van de archeologische resten en de eventuele (stagnatie)schade door vertraging in de bouwwerkzaamheden komen voor rekening van koper. Ingeval van juiste nakoming van voornoemde verplichting vrijwaart verkoper koper voor naleving van de meldingsplicht bij Onze Minister als bedoeld in artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet, onverminderd het bepaalde in artikel 5.10 lid 2 van de Erfgoedwet.

Gebruik van het verkochte

Artikel 9

1. Koper is voornemens en is - met inachtneming van het bepaalde in artikel 13 van de Algemene voorwaarden - gehouden overeenkomstig het stedenbouwkundig plan Mortiere van april tweeduizend twee, welk plan is vastgesteld in de stuurgroep van tien mei tweeduizend twee en zoals ten aanzien van het verkavelingsplan voor het plangebied Mortiere @ laatstelijk gewijzigd op @ (kenmerk @), waarvan een kopie aan deze akte is gehecht, alsmede overeenkomstig het onherroepelijke uitwerkingsplan 'Mortiere @', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Middelburg bij besluit van @, het verkochte @ te (doen) gebruiken voor de realisatie van @ grondgebonden woningen.
2. Het verkochte valt binnen het bestemmingsplan 'Mortiere', vastgesteld door de raad van Gemeente Middelburg bij besluit van zeven juli tweeduizend veertien, en heeft de bestemming 'Wonen'. Koper verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben genomen van de voorschriften en bepalingen van voornoemd bestemmingsplan. Koper verplicht zich jegens verkoper het verkochte te gebruiken met inachtneming van het vigerende bestemmingsplan en bijbehorende voorschriften en bepalingen of (een) actualisatie(s) daarvan.
3. Het is verkoper niet bekend of het in lid 1 bedoelde voorgenomen gebruik van koper met betrekking tot het verkochte op privaatrechtelijke en/of publiekrechtelijke gronden niet is toegestaan of daardoor wordt belemmerd.

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN ANNEX KETTINGBEDING

Algemene voorwaarden

In verband met de van toepassing zijnde Algemene voorwaarden wordt ten deze nog verwezen naar hetgeen in artikel 13 van de Algemene voorwaarden is bepaald, woordelijk luidende als volgt:

begin citaat

"Artikel 13.

VERPLICHTINGEN/VERBODEN/KETTINGBEDING/KWALITATIEVE

VERPLICHTING

Omgevingsvergunning/terugverkoop/garantiecertificaat

- 13.1. De koper is voornemens het verkochte te bebouwen met de in de koopovereenkomst aangegeven bebouwing, welke al naar gelang de bestemming van de grond (een) woning(en), bedrijfsgebouw(en) of kanto(o)r(en) dan wel bijzondere of andere nader in die overeenkomst omschreven bebouwing kan betreffen, een en ander met inachtneming van de ter plaatse geldende wettelijke en stedenbouwkundige voorschriften.
- 13.2. Met de bebouwing moet worden aangevangen binnen een half jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, en dient, eenmaal aangevangen zijnde, ononderbroken te worden voortgezet.
- 13.3. Indien binnen zesendertig maanden na de juridische levering van het verkochte de in artikel 13.1 bedoelde bebouwing niet voor gebruik is gereedgekomen, is de koper - onverminderd het bepaalde in artikel 13.6 - op eerste verzoek van de gemeente verplicht het verkochte vrij op naam aan de gemeente terug te verkopen. De koopprijs zal alsdan bedragen de in de koopovereenkomst vermelde koopprijs exclusief omzetbelasting, zonder dat daar enige rentevergoeding over verschuldigd is en voorts onder aftrek van eventueel door de gemeente geleden schade. Tenzij anders overeen te komen is de koper alsdan verplicht het verkochte terug te leveren in de staat waarin het door de gemeente is geleverd.
- 13.4. Indien de koper een niet-natuurlijk persoon betreft die het verkochte bebouwt met woningen die bestemd zijn om te worden verkocht of verhuurd, is:
- a. het bepaalde in de artikelen 13.11 tot en met 13.13 en 13.15 niet van toepassing;
 - b. hij verplicht bij verkoop aan zijn koper(s) een solide garantiecertificaat af te (doen) geven dat voorziet in een laagdrempelige geschillenregeling en bij faillissement van de bouwer de volledige afbouw van de woning zonder kosten voor de koper(s) daarvan. Voormeld garantiecertificaat behoeft geen hogere eisen te stellen dan het Bouwbesluit en dient te zijn afgegeven door een maatschappij die valt onder het toezicht van de Nederlandsche Bank.
- Afscheiding verkochte**
- 13.5. Indien het verkochte grenst aan gemeente-eigendommen is de koper verplicht het verkochte binnen drie maanden na voltooiing van de daarop te richten bebouwing, op zijn kosten van die aangrenzende grond af te

scheiden en afgescheiden te houden.

Verlenging termijnen

13.6. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente kan op schriftelijk verzoek van de koper de in dit artikel gestelde termijnen verlengen en daaraan nadere voorwaarden verbinden.

Boete

13.7. Indien de koper in gebreke blijft te voldoen aan de in de artikelen 13.2 tot en met 13.5 vermelde verplichtingen, zal hij aan de gemeente per overtreding voor elke volle dag van in gebreke blijven een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete zijn verschuldigd van TWEEHONDERD VIJFTIG EURO (€ 250,00), zulks onverminderd het recht van de gemeente te kiezen voor een vordering tot nakoming. Het bepaalde in artikel 6:92 de leden 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek wordt bij dezen uitdrukkelijk uitgesloten.

Kettingbeding

13.8. De in de artikelen 13.2 tot en met 13.5 omschreven verplichtingen, zullen - voor zover nog niet geëxpireerd - op alle opvolgende kopers en opvolgende gerechtigden toepasselijk zijn en wel zodanig, dat elke koper of opvolgende gerechtigde door wie een of meer van die verplichtingen niet zijn nagekomen, aansprakelijk zal zijn tot betaling van de in artikel 13.7 genoemde boete.

13.9. Hiertoe zullen bedoelde verplichtingen, alsmede het bepaalde in de artikelen 13.7 tot en met 13.10 bij elke overdracht van de verkochte grond of vestiging van een beperkt gebruiksrecht op het verkochte, in de betreffende leverings- of vestigingsakte woordelijk moeten worden opgenomen en worden bedongen ten behoeve van de gemeente.

13.10. Bij niet nakoming van het in artikel 13.9 vermelde beding verbeurt de koper of de opvolgend gerechtigde, die dat beding overtreedt, ten behoeve van de gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete, gelijk aan de koopprijs van het verkochte inclusief omzetbelasting."

einde citaat

Partijen zijn in artikel @ van de koopovereenkomst, ter nadere uitwerking van artikel 13.5 van de Algemene voorwaarden, overeengekomen als volgt:

begin citaat

"Artikel 12 - Erfafscheiding(en)

1. Ter nadere uitwerking van artikel 13.5 van de Algemene voorwaarden heeft koper erfafscheidingen op de grens van het verkochte en de openbare ruimte ontworpen en uitgewerkt overeenkomstig de geactualiseerde versie van hoofdstuk 5 van het boek 'Woningbouw Mortiere, april 2002', zijnde 'Mortiere: herziene architectuur paragraaf, februari 2008', welke Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving B.V. in opdracht van het Consortium en Gemeente Middelburg heeft opgemaakt. In 'Mortiere: herziene architectuur paragraaf, februari 2008' is het navolgende met betrekking tot erfafscheidingen opgenomen:

BEGIN CITAAT

Erfafscheidingen op de overgang openbaar-privé

De erfafscheidingen op de erfgrans tussen openbare en private ruimte zijn

duurzaam vormgegeven met een bakstenen plint van minimaal 20 centimeter boven maaiveld en een dikte van minimaal 30 cm met een hierop gemonteerd hekwerk of horizontale stalen buis tot minimaal 40 cm boven maaiveld, ofwel een muur van minimaal 40 cm boven maaiveld van dezelfde dikte. De erfscheiding wordt mee-ontworpen door de architect. Ook daar waar achtertuinen aan openbaar gebied grenzen worden privacyschermen (privacy van de woning ten opzichte van de aangrenzende openbare ruimte) met de woning ontworpen door de betrokken architect. Dit scherm mag ofwel in het verlengde van de zijgevel van de woning ofwel op de erfscheiding geplaatst worden. Onder privacy scherm wordt ook verstaan een tuinmuur (minimaal 30 cm dik en minimaal 1,90 meter hoog), een muurhekwerkcombinatie, een muur-pergolacombinatie of een hekwerk-haag combinatie (de haag bij voorkeur als beuken- of ligusterhaag). De uitvoering moet duurzaam zijn.

EINDE CITAAT

2. *In aanvulling op en ter uitvoering van het bepaalde in artikel 13.5 van de Algemene voorwaarden hebben verkoper en koper de brochure 'Woonpark Mortiere erfscheidingen' door Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving B.V. laten opmaken, waarop de in artikel 13.5 bedoelde erfafscheidingen nader zijn uitgewerkt en visueel worden weergegeven (BIJLAGE @).*
3. *Koper, dan wel diens rechtsopvolger verplicht zich jegens verkoper, hierna in dit artikel te noemen: 'Gemeente Middelburg', de in lid 1 en lid 2 bedoelde erfafscheidingen overeenkomstig de in lid 2 van dit artikel vermelde brochure alsmede overeenkomstig de bij deze koopovereenkomst gevoegde door Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving B.V. vervaardigde situatietekening de dato @, laatstelijk gewijzigd (gereviseerd) @, met titel Mortiere @ en tekeningnummer @ (BIJLAGE @) te realiseren, waarbij de erfafscheidingen - zowel boven- als ondergronds - geheel op grond van de desbetreffende huiskavel dienen te worden gerealiseerd alsmede in stand te worden gehouden.*
4. *Bij overtreding van het bepaalde in lid 1, lid 2 en/of lid 3 van dit artikel verbeurt koper, dan wel diens rechtsopvolger een onmiddellijk opeisbare boete van TWEEHONDERD EN VIJFTIG EURO (€ 250,00) per dag, met een maximum van TWEEËNTWINTIGDUIZEND EN VIJFHONDERD EURO (€ 22.500,00), aan Gemeente Middelburg, onverminderd de overige rechten van Gemeente Middelburg, daaronder begrepen de bevoegdheid van Gemeente Middelburg om nakoming te vorderen. Eventuele kosten tot het plaatsen, dan wel herstel van de in lid 1 en lid 2 van dit artikel bedoelde erfafscheidingen, komen voor rekening van koper, dan wel diens rechtsopvolger.*
5. *De in lid 3 van dit artikel genoemde boete zal jaarlijks op één januari van ieder kalenderjaar met twee procent (2%) worden geïndexeerd.*
6. *De hoofdverplichting als bepaald in lid 3 van dit artikel alsmede de nevenverplichting als bepaald in lid 1, lid 2, lid 4 en lid 5 van dit artikel zullen als een kwalitatieve verplichting - als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek - bij de openbare registers van het de Dienst voor*

het Kadaster worden ingeschreven en zullen overgaan op degenen die het verkochte of een gedeelte hiervan onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen en degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte of een gedeelte hiervan zullen verkrijgen, zijn hieraan mede gebonden. Indien en voor zover een hoofdverplichting en/of nevenverplichting – geheel of ten dele – niet als een kwalitatieve verplichting is aan te merken, verklaren partijen dat dit onderdeel als een kettingbeding dient te worden aangemerkt, waarbij koper dan wel diens rechtsopvolger(s) zich jegens Gemeente Middelburg verbindt de betreffende verplichting die niet als een kwalitatieve verplichting is aan te merken bij overdracht van het verkochte of een gedeelte hiervan aan diens rechtsopvolger op te leggen alsmede aan te laten nemen en, in verband daarmee, om de in lid 1 van dit artikel beschreven hoofdverplichting alsmede de in lid 2, en lid 3 van dit artikel in de alsdan te verlijden akte van levering woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte ten behoeve van verkoper dan wel Gemeente Middelburg onmiddellijk opeisbare boete als beschreven in lid 2 van dit artikel.

7. *De kwalitatieve verplichting wordt middels de akte van levering tussen verkoper en koper voor het verkochte bij de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster ingeschreven. De kosten verbonden aan het inschrijven van de kwalitatieve verplichting, waaronder mede eventueel verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan of van enige andere wijziging van de kwalitatieve verplichting, komen voor rekening van koper."*

einde citaat

*In het hiervoor geciteerde artikel 12 lid 5 wordt verwezen naar "de in **lid 3** van dit artikel genoemde boete". Hiervoor dient echter gelezen te worden "de in **lid 4** van dit artikel genoemde boete".*

Een exemplaar van voormelde brochure 'Woonpark Mortiere erfscheidingen', alsmede de verkoopsituatietekening Mortiere @ met kenmerk @, zijn aan deze akte gehecht.

*Partijen zijn overeengekomen dat de hiervoor geciteerde bepalingen/verplichtingen bij deze ten laste van het verkochte worden gevestigd en aangenomen als **een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek**, waartoe woonplaats wordt gekozen op het kantoor van Gemeente Middelburg.*

Voor zover één of meer van de hiervoor geciteerde bepalingen/verplichtingen niet als een kwalitatieve verplichting als voormeld kan/kunnen worden gevestigd of te eniger tijd mocht blijken dat zij de kwalificatie van kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek mist/missen, wordt(en) deze bepalingen/verplichtingen geacht te worden gevestigd als een kettingbeding ten behoeve van Gemeente Middelburg, één en ander op straffe van de boete, genoemd in- en conformerend aan het geciteerde.

Deze verplichtingen zullen krachtens het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op hen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een beperkt gebruiksrecht op het verkochte zullen verkrijgen."

einde citaat**Aanvaarding door koper**

Koper aanvaardt alle voormelde bijzondere bepalingen en verplichtingen uitdrukkelijk.

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

Koper aanvaardt deze bepalingen en verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk.

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

@opnemen in de eerste akte van bouwnummers 14 t/m 19:**VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte overgedragen perceel met bouwnummer @, plaatselijk bekend Louis Armstrongstraat @, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P nummer @, (aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) enerzijds en ten laste en ten behoeve van de naastgelegen percelen met bouwnummers @ (***@overige bouwnummers van 14 t/m 19@*** eveneens behorende tot fase 1), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk nummers @, plaatselijk bekend Louis Armstrongstraat @ tot en met @ (@on@even nummers), (aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) anderzijds; worden bij deze gevestigd de navolgende erfdiensbaarheden:

Algemene erfdiensbaarheden binnen het bouwplan

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen ten behoeve en ten laste, over en weer, van het bij deze akte overgedragen perceel met @, plaatselijk bekend Louis Armstrongstraat @, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P nummer @, (aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) enerzijds en ten laste en ten behoeve van de naastgelegen percelen met bouwnummers @ (***@overige bouwnummers van 14 t/m 19@*** eveneens behorende tot fase 1), plaatselijk bekend Louis Armstrongstraat @ tot en met @ (@on@even nummers), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk nummers @, (aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) anderzijds;

en voor zover op een betreffende bouwkwavel van toepassing:

de erfdiensbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdiensbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover deze

onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van een (personen)auto en/of als siertuin en het verbod hierin opstellen (niet-zijnde beplantingen) te hebben, die het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning belemmeren; de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burenenrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van straatnaambordjes, 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, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien bij bouwkundige oplevering; voor deze bouwwerken blijft het burenenrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid inhoudende het recht tot het hebben van een gedeelte van een muur, ten behoeve van de naast het gekochte gelegen bouwkaavel, voor het geval de eigenaar van een naast gelegen woning een uitbouw wenst te plaatsen, om de helft van de muur van de uitbouw van de naastgelegen woning op de bij deze akte gekochte bouwkaavel te bouwen, te hebben en te houden, waartegenover de eigenaar van de bij deze akte gekochte bouwkaavel het recht van inbalking en overig gebruik van deze muur voor het gekochte heeft. De constructie van de muur dient zodanig degelijk te zijn, dat de muur

daadwerkelijk door de eigenaar van de bij deze akte gekochte bouwkegel voor een eigen aanbouw gebruikt kan worden;
de erfdienstbaarheid tot legalisering van later uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de verkoper gedurende de bouwperiode als standaardmeerwerkopties krachtens de standaardmeer- en minderwerklijst worden aangeboden en waarvoor door de verkoper gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;

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

@

@in de vervolgakten van de bouwnummers 14 t/m 19 worden de - in de eerste akte gevestigde - erfdienstbaarheden geciteerd en dient onderstaande zin te worden opgenomen:

Voor zoveel nodig, worden de in deze akte vermelde erfdienstbaarheden gevestigd casu quo bekrachtigd door de koper ingeval de betreffende erfdienstbaarheid reeds is gevestigd.

@

**@opnemen in de eerste akte van bouwnummers 20 t/m 29:
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte overgedragen perceel met bouwnummer @, plaatselijk bekend Jazzroute @, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P nummer @, (aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) enerzijds en ten laste en ten behoeve van de naastgelegen percelen met bouwnummers @ (**@overige bouwnummers van 20 t/m 29@** eveneens behorende tot fase 1), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk nummers @, plaatselijk bekend Jazzroute @ tot en met @ (**@on@even nummers**), (aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) anderzijds; worden bij deze gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:

Algemene erfdienstbaarheden binnen het bouwplan

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen ten behoeve en ten laste, over en weer, van het bij deze akte overgedragen perceel met @, plaatselijk bekend Jazzroute @, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P nummer @, (aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) enerzijds en ten laste en ten behoeve van de

naastgelegen percelen met bouwnummers @ (**@overige bouwnummers van 20 t/m 29@** eveneens behorende tot fase 1), plaatselijk bekend Jazzroute @ tot en met @ (@on@even nummers), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk nummers @ (aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) anderzijds;

en voor zover op een betreffende bouwkavel van toepassing:

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van een (personen)auto 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 op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van straatnaambordjes, 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, een en ander onder de volgende bepalingen:

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

- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien bij bouwkundige oplevering; voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid inhoudende het recht tot het hebben van een gedeelte van een muur, ten behoeve van de naast het gekochte gelegen bouwkavel, voor het geval de eigenaar van een naast gelegen woning een uitbouw wenst te plaatsen, om de helft van de muur van de uitbouw van de naastgelegen woning op de bij deze akte gekochte bouwkavel te bouwen, te hebben en te houden, waartegenover de eigenaar van de bij deze akte gekochte bouwkavel het recht van inbalking en overig gebruik van deze muur voor het gekochte heeft. De constructie van de muur dient zodanig degelijk te zijn, dat de muur daadwerkelijk door de eigenaar van de bij deze akte gekochte bouwkavel voor een eigen aanbouw gebruikt kan worden;

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

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de verkoper gedurende de bouwperiode als standaardmeerwerkopties krachtens de standaardmeer- en minderwerklijst worden aangeboden en waarvoor door de verkoper gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;

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

@

@in de vervolgakten van de bouwnummers 20 t/m 29 worden de - in de eerste akte gevestigde - erfdienstbaarheden geciteerd en dient onderstaande zin te worden opgenomen:

Voor zoveel nodig, worden de in deze akte vermelde erfdienstbaarheden gevestigd casu quo bekrachtigd door de koper ingeval de betreffende erfdienstbaarheid reeds is gevestigd.

@

@opnemen in de eerste akte van bouwnummers 36 t/m 39

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte overgedragen perceel met bouwnummer @, plaatselijk bekend Jazzroute @, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P nummer @ (aan welk perceel door het

kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) enerzijds en ten laste en ten behoeve van de naastgelegen percelen met bouwnummers @ (**@overige bouwnummers van 36 t/m 39@** eveneens behorende tot fase 1), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk nummers @, plaatselijk bekend Jazzroute @ tot en met @ (@on@even nummers), (aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) anderzijds; worden bij deze gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:

Algemene erfdienstbaarheden binnen het bouwplan

Hierbij vestigen en aanvaarden partijen ten behoeve en ten laste, over en weer, van het bij deze akte overgedragen perceel met @, plaatselijk bekend Jazzroute @, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P nummer @, (aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) enerzijds en ten laste en ten behoeve van de naastgelegen percelen met bouwnummers @ (**@overige bouwnummers van 36 t/m 39@** eveneens behorende tot fase 1), plaatselijk bekend respectievelijk Jazzroute @ tot en met @ (@on@even nummers), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk nummers @, (aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) anderzijds;

en voor zover op een betreffende bouwkwavel van toepassing:

de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf te bouwen of gebouwde opstallen op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;

de erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voorzover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan voor het parkeren van een (personen)auto 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 op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning belemmeren;

de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woning gedeeltelijk op het dienende erf is/wordt gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of de bij de op het heersende erf gebouwde woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;

de erfdienstbaarheid tot legalisering van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burenrrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van straatnaambordjes,

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, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien bij bouwkundige oplevering; voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk wetboek gelden;

de erfdienstbaarheid inhoudende het recht tot het hebben van een gedeelte van een muur, ten behoeve van de naast het gekochte gelegen bouwkvavel, voor het geval de eigenaar van een naast gelegen woning een uitbouw wenst te plaatsen, om de helft van de muur van de uitbouw van de naastgelegen woning op de bij deze akte gekochte bouwkvavel te bouwen, te hebben en te houden, waartegenover de eigenaar van de bij deze akte gekochte bouwkvavel het recht van inbalking en overig gebruik van deze muur voor het gekochte heeft. De constructie van de muur dient zodanig degelijk te zijn, dat de muur daadwerkelijk door de eigenaar van de bij deze akte gekochte bouwkvavel voor een eigen aanbouw gebruikt kan worden;

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

- a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de verkoper gedurende de bouwperiode als standaardmeerwerkopties krachtens de standaardmeer- en minderwerklijst worden aangeboden en waarvoor door de verkoper gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht;

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

ontvangen.

@

@in de vervolgakten van de bouwnummers 36 t/m 39 worden de - in de eerste akte gevestigde - erfdienstbaarheden geciteerd en dient onderstaande zin te worden opgenomen:

Voor zoveel nodig, worden de in deze akte vermelde erfdienstbaarheden gevestigd casu quo bekrachtigd door de koper ingeval de betreffende erfdienstbaarheid reeds is gevestigd.

@

@opnemen bouwnummers 17 t/m 22 (bij eerste akte van deze bouwnummers)

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD

Op grond van de percelen met bouwnummers 17 tot en met 22, plaatselijk bekend respectievelijk Louis Armstrongstraat @ tot en met @ (@on@even nummers) en Jazzroute @ tot en met @ (@on@even nummers), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers @ (aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) wordt aan de achterzijde van deze percelen, een voetpad aangelegd ter breedte en ter lengte als ter plaatse zal blijken, welk voetpad schetsmatig is weergegeven op de aan deze akte vastgemaakte verkoopsituatietekening met datum @.

Ter juridische waarborging van het gebruik van dit voetpad wordt bij deze gevestigd, om niet, een altijddurende erfdienstbaarheid van voetpad:

(over en weer) ten behoeve en ten laste van de percelen met bouwnummers 17 tot en met 22, plaatselijk bekend Louis Armstrongstraat @ tot en met @ (@on@even nummers) en Jazzroute @ tot en met @ (@on@even nummers), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers @ (aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend).

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

1. De erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar van elk dienend erf moet dulden dat het gedeelte van het pad dat tot het betreffende dienend erf behoort, door de eigenaren van de heersende erven wordt gebruikt om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, en van en naar de bij het betreffende heersende erf behorende tuin en/of berging.
2. Het pad mag uitsluitend worden gebruikt door de eigenaren en rechtmatige gebruikers van zowel de heersende erven als de dienende erven om daarover te voet te komen en te gaan van en naar de openbare weg, eventueel met een aan de hand geleid vervoermiddel, daaronder eveneens verstaan een motorvoertuig, mits met stilstaande motor.
3. Op het pad mogen geen zaken worden geplaatst waardoor het gebruik van het pad wordt belemmerd. Het gebruik als hiervoor vermeld dient te allen tijde ongehinderd te kunnen plaatsvinden. Uitdrukkelijk is het al dan niet tijdelijk op het pad plaatsen van afvalcontainers (klike's) verboden.
4. De door de eigenaren aangebrachte erfafscheiding mogen geen elementen zoals poort(en) bevatten waarvan draaiende of openslaande gedeelte(n) over de ondergrond van het pad komen; draaiende of

openslaande gedeelten van de erfafscheiding dienen erf-inwaarts te draaien of open te slaan.

5. Het pad dient te worden onderhouden door de eigenaren van de heersende en dienende erven, op de in hun onderlinge verhouding vastgestelde wijze.

De kosten van beheer, onderhoud, herstel, vernieuwing en verzekering van het pad en de daarin aanwezige riolering en straatkolken komen voor rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven, ieder voor een gelijk deel.

De kosten verbonden aan het vestigen van de erfdienstbaarheid zijn voor rekening van verkoper.

De vestiging van de erfdienstbaarheid vindt plaats zonder eenmalige tegenprestatie maar niet uit vrijgevigheid.

@

@In de vervolgakte van bouwnummers 17 tot en met 22 dient de hiervoor vermelde erfdienstbaarheid van voetpad letterlijk te worden aangehaald en voorts onderstaande zin te worden opgenomen:

@

Voor zoveel nodig, worden de in deze akte vermelde erfdienstbaarheden gevestigd casu quo bekrachtigd door de koper ingeval de betreffende erfdienstbaarheid reeds is gevestigd.

@

**opnemen voor bouwnummers 14 t/m 20, 23 t/m 26, 29, 36 en 39
AUTO-OPSTELPLAATS/KWALITATIEVE
VERPLICHTING/KETTINGBEDING/
BOETE**

1. De koper casu quo zijn rechtsopvolgers(s) verplicht(en) zich jegens de gemeente Middelburg de op aan deze akte gehechte verkoopsituatietekening de dato @ als zodanig aangegeven

@voor bouwnummers 17, 18, 20, 29 en 36:

één (1) auto-opstelplaats

@voor bouwnummers 14, 15, 16, 19, 23 t/m 26 en 39:

twee (2) auto-opstelplaatsen

@

op het gekochte aan te leggen, in stand te houden en te onderhouden. De koper casu quo zijn rechtsopvolger(s) is/zijn bevoegd om de bij de oplevering gebruikte materialen ten behoeve van de auto-opstelplaats te vervangen door ander materiaal al dan niet met andere afmetingen, maar verplicht zich wel de auto-opstelplaats in stand te houden en te onderhouden.

2. Partijen komen overeen, dat het bepaalde in lid 1 van dit artikel als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek rust op het betreffende gedeelte van het gekochte en van rechtswege zal overgaan op hen, die het gekochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende een gebruiksrecht op voormeld gedeelte verkrijgen. Partijen machtigen elkaar over en weer om dit beding te doen inschrijven

in de daartoe bestemde openbare registers.

3. Bij overtreding of niet-nakoming van de in lid 1 van dit artikel vermelde kwalitatieve verplichting, alsmede van de onderhavige bepaling, is de koper casu quo zijn rechtsopvolger(s), tenzij een en ander hem niet kan worden toegerekend, voor elke volle maand dat de verboden toestand door zijn toedoen voortduurt een boete aan de gemeente Middelburg verschuldigd van TWEEHONDERDVIJFTIG EURO (€ 250,00), onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. Deze boete dient te worden betaald binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders van de gemeente Middelburg. Deze aanmaning wordt niet verzonden, dan nadat de eigenaar tenminste een maand tevoren per aangetekende brief op de verboden toestand is opmerkzaam gemaakt en zal achterwege blijven, indien de verboden toestand in die tijd is opgeheven.

Indien en voor zover voormelde verplichting niet kan worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichting, wordt de verplichting opgelegd als kettingbeding en zal de verplichting bij elke overdracht van het gekochte of vestiging van een beperkt gebruiksrecht op het gekochte, in de betreffende leverings- of vestigingsakte woordelijk moeten worden opgenomen en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Middelburg.

Bij niet nakoming van de verplichting als zodanig dan wel de verplichting om dit beding woordelijk op te nemen in de betreffende leverings- of vestigingsakte ten behoeve van de gemeente, verbeurt de koper of de opvolgend gerechtigde, die dat beding overtreedt, ten behoeve van de gemeente Middelburg een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00).

@

@opnemen voor alle bouwnummers

INSTANDHOUDINGSVERPLICHTING TUINMUUR

De koper heeft jegens de gemeente Middelburg de plicht tot het ongewijzigd instandhouden van en het verrichten van onderhoud aan de op eigen terrein bevindende tuinmuur van circa veertig centimeter (0,40 meter) hoogte, die als erfafscheiding van het openbaar gebied dient, weergegeven op de aan deze akte vastgemaakte verkoopsituatietekening en hiervoor bij 'Bestaande bijzondere bepalingen en verplichtingen' onder 'artikel 13 – Erfscheidings' breder omschreven.

Koper verklaart bekend te zijn met de daarin vermelde brochure 'Woonpark Mortiere erfscheidings', welke brochure aan deze akte is gehecht.

@

@opnemen voor bouwnummers 19, 20, 29, 36 en 37

INSTANDHOUDINGSVERPLICHTING HEKWERK

Koper verbindt zich jegens de verkoper en de Gemeente Middelburg om het voor rekening van verkoper aan te brengen casu quo aangebrachte hekwerk, welke wordt aangeplant met Hedera van circa één meter tachtig centimeter (1,80 meter) hoogte, op de grens openbaar-privé (zij- en/of achtertuin) te dulden, een en ander zoals aangegeven op de aan deze akte vastgemaakte verkoopsituatietekening en hiervoor bij 'Bestaande bijzondere bepalingen en

verplichtingen' onder 'artikel 13 – Erfscheidings' breder omschreven. Dit hekwerk mag niet verwijderd worden of vervangen worden door een andere erfafscheiding. Het onderhoud aan beide zijden van de erfafscheiding dient door de koper te geschieden.

@

SWK-GARANTIE

Het gekochte maakt deel uit van een door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) geregistreerd project en is ingeschreven onder registratienummer SE.@.

Koper heeft het SWK-waarborgcertificaat ontvangen.

KWIJTING

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van dat wat koper per vandaag is verschuldigd. Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige als gevolg van de koop-/aannemingsovereenkomst en deze levering verschuldigde bedragen.

FISCALE VERKLARING

Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op vrijstelling van betaling van overdrachtsbelasting, zulks op grond van het bepaalde in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

@ opnemen voor bouwnummers 14 t/m 24 en 36

1. Partijen geven onherroepelijke volmacht aan (een van) de ten kantore van mij, notaris, werkzame medewerkers, met het recht van substitutie, om desgewenst te verrichten alle handelingen voor het opmaken van en compareren bij een eventuele akte tot aanvulling van zowel de leveringsakte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot voormeld registergoed, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutief nummer in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en/of toevoegingen, voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.
2. Deze volmacht vormt een onverbreeklijk bestanddeel van deze overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van verkoper en koper. Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden of de onder curatelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigden alsmede niet door herroeping door de volmachtgevers.

@ opnemen voor bouwnummers 25 t/m 29 respectievelijk 37, 38 en 39

1. Partijen geven onherroepelijke volmacht aan (een van) de ten kantore van mij, notaris, werkzame medewerkers, met het recht van substitutie, om desgewenst te verrichten alle handelingen voor het opmaken van en compareren bij een eventuele akte tot aanvulling van zowel de leveringsakte als een eventuele hypotheekakte met betrekking tot voormeld registergoed, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutief nummer in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en/of toevoegingen, voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.
2. Verkoper en koper geven onherroepelijk volmacht aan (een van) de ten kantore van mij, notaris, werkzame medewerkers, met het recht van

substitutie, om te verrichten alle handelingen voor het opmaken van en compareren bij een akte tot het vestigen van de erfdienstbaarheid van voetpad, woordelijk luidende:

@

@opnemen bouwnummers 25 tot en met 29

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD

Op grond van de percelen met bouwnummers 25 tot en met 29, plaatselijk bekend Jazzroute @ tot en met @ (@on@even nummers), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers @ (aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend), alsmede op grond van de percelen met bouwnummers 9 tot en met 12 (welke percelen deel uitmaken van de toekomstige fase 2), plaatselijk bekend Louis Armstrongstraat @ tot en met @ (@on@even nummers), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers @ (aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend), wordt aan de achterzijde van deze percelen een voetpad aangelegd ter breedte en ter lengte als ter plaatse zal blijken, welk voetpad schetsmatig is weergegeven op de aan deze akte vastgemaakte verkoopsituatietekening met datum @.

Ter juridische waarborging van het gebruik van dit voetpad wordt bij deze gevestigd, om niet, een altijdurende erfdienstbaarheid van voetpad:

- ten behoeve van het perceel met bouwnummer 13 (welk perceel deel uitmaakt van de toekomstige fase 2), plaatselijk bekend Louis Armstrongstraat @, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P nummer @ (aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) enerzijds en ten laste van:
 - de percelen met bouwnummers 9 tot en met 12 (welke percelen deel uitmaken van de toekomstige fase 2), plaatselijk bekend Louis Armstrongstraat @ tot en met @ (@on@even nummers), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers @, alsmede
 - de percelen met bouwnummers 25 tot en met 29 (eveneens behorende tot fase 1), plaatselijk bekend Jazzroute @ tot en met @ (@on@even nummers), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers @, (aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) anderzijds;
- (over en weer) ten behoeve en ten laste van:
 - de percelen met bouwnummers 9 tot en met 12 (welke percelen deel uitmaken van de toekomstige fase 2), plaatselijk bekend Louis Armstrongstraat @ tot en met @ (@on@even nummers), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers @, alsmede
 - de percelen met de bouwnummers 25 tot en met 29 (eveneens behorende tot fase 1), plaatselijk bekend Jazzroute @ tot en met

@ (@on@even nummers), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers @; (aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend).

Ten aanzien van deze erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen:

1. De erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar van elk dienend erf moet dulden dat het gedeelte van het pad dat tot het betreffende dienend erf behoort, door de eigenaren van de heersende erven wordt gebruikt om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, en van en naar de bij het betreffende heersende erf behorende tuin en/of berging.
2. Het pad mag uitsluitend worden gebruikt door de eigenaren en rechtmatige gebruikers van zowel de heersende erven als de dienende erven om daarover te voet te komen en te gaan van en naar de openbare weg, eventueel met een aan de hand geleid vervoermiddel, daaronder eveneens verstaan een motorvoertuig, mits met stilstaande motor.
3. Op het pad mogen geen zaken worden geplaatst waardoor het gebruik van het pad wordt belemmerd. Het gebruik als hiervoor vermeld dient te allen tijde ongehinderd te kunnen plaatsvinden. Uitdrukkelijk is het al dan niet tijdelijk op het pad plaatsen van afvalcontainers (kliko's) verboden.
4. De door de eigenaren aangebrachte erfafscheiding mogen geen elementen zoals poort(en) bevatten waarvan draaiende of openslaande gedeelte(n) over de ondergrond van het pad komen; draaiende of openslaande gedeeltes van de erfafscheiding dienen erf-inwaarts te draaien of open te slaan.
5. Het pad dient te worden onderhouden door de eigenaren van de heersende en dienende erven, op de in hun onderlinge verhouding vastgestelde wijze.

De kosten van beheer, onderhoud, herstel, vernieuwing en verzekering van het pad en de daarin aanwezige riolering en straatkolken komen voor rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven, ieder voor een gelijk deel."

@

@opnemen bouwnummers 37 t/m 39

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD

Op grond van de percelen met bouwnummers 37 tot en met 39, plaatselijk bekend @, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers @ (aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend), alsmede op grond van de percelen met bouwnummers 40 tot en met 43 (welke percelen deel uitmaken van de toekomstige fase 3) en bouwnummers 56 tot en met 59 (welke percelen deel uitmaken van de toekomstige fase 2), plaatselijk bekend Jazzroute @ tot en met @ (@on@even nummers) en Miles Davisstraat @ tot en met @ (@on@even nummers), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers @

(aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend), wordt aan de achterzijde van deze percelen een voetpad aangelegd ter breedte en ter lengte als ter plaatse zal blijken, welk voetpad schetsmatig is weergegeven op de aan deze akte vastgemaakte verkoopsituatietekening met datum @.

Ter juridische waarborging van het gebruik van dit voetpad wordt bij deze gevestigd, om niet, een altijddurende erfdiensbaarheid van voetpad:

- ten behoeve van het perceel met bouwnummer 44 (welk perceel deel uitmaakt van de toekomstige fase 3), plaatselijk bekend Jazzroute @, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P nummer @ (aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) enerzijds en ten laste van:
 - de percelen met bouwnummers 37 tot en met 39 (eveneens behorende tot fase 1), plaatselijk bekend Jazzroute @ tot en met @ (@on@even nummers), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers @, alsmede
 - de percelen met bouwnummers 40 tot en met 43 (welke percelen deel uitmaken van de toekomstige fase 3), plaatselijk bekend Jazzroute @ tot en met @ (@on@even nummers), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers @, alsmede
 - de percelen met bouwnummers 56 tot en met 59 (welke percelen deel uitmaken van de toekomstige fase 2), plaatselijk bekend @Miles Davisstraat @ tot en met @ (@on@even nummers) kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers @;

(aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend) anderzijds;

- (over en weer) ten behoeve en ten laste van:
 - de percelen met bouwnummers 37 tot en met 39 (eveneens behorende tot fase 1), plaatselijk bekend Jazzroute @ tot en met @ (@on@even nummers), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers @, alsmede
 - de percelen met bouwnummers 40 tot en met 43 (welke percelen deel uitmaken van de toekomstige fase 3), plaatselijk bekend Jazzroute @ tot en met @ (@on@even nummers), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers @, alsmede
 - de percelen met bouwnummers 56 tot en met 59 (welke percelen deel uitmaken van de toekomstige fase 2), plaatselijk bekend @Miles Davisstraat @ tot en met @ (@on@even nummers) kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers @;

(aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend).

Ten aanzien van deze erfdiensbaarheid gelden de volgende bepalingen:

1. De erfdiensbaarheid houdt in dat de eigenaar van elk dienend erf

moet dulden dat het gedeelte van het pad dat tot het betreffende dienend erf behoort, door de eigenaren van de heersende erven wordt gebruikt om te komen en te gaan van en naar de openbare weg, en van en naar de bij het betreffende heersende erf behorende tuin en/of berging.

2. *Het pad mag uitsluitend worden gebruikt door de eigenaren en rechtmatige gebruikers van zowel de heersende erven als de dienende erven om daarover te voet te komen en te gaan van en naar de openbare weg, eventueel met een aan de hand geleid vervoermiddel, daaronder eveneens verstaan een motorvoertuig, mits met stilstaande motor.*
3. *Op het pad mogen geen zaken worden geplaatst waardoor het gebruik van het pad wordt belemmerd. Het gebruik als hiervoor vermeld dient te allen tijde ongehinderd te kunnen plaatsvinden. Uitdrukkelijk is het al dan niet tijdelijk op het pad plaatsen van afvalcontainers (kliko's) verboden.*
4. *De door de eigenaren aangebrachte erfafscheiding mogen geen elementen zoals poort(en) bevatten waarvan draaiende of openslaande gedeelte(n) over de ondergrond van het pad komen; draaiende of openslaande gedeelten van de erfafscheiding dienen erf-inwaarts te draaien of open te slaan.*
5. *Het pad dient te worden onderhouden door de eigenaren van de heersende en dienende erven, op de in hun onderlinge verhouding vastgestelde wijze.*

De kosten van beheer, onderhoud, herstel, vernieuwing en verzekering van het pad en de daarin aanwezige riolering en straatkolken komen voor rekening van de eigenaren van de heersende en dienende erven, ieder voor een gelijk deel."

@

De kosten verbonden aan het vestigen van de erfdienstbaarheid zijn voor rekening van verkoper.

De vestiging van de erfdienstbaarheid vindt plaats zonder eenmalige tegenprestatie maar niet uit vrijgevigheid.

3. Deze volmachten vormen een onverbreekelijk bestanddeel van deze overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van verkoper en koper. Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden of de ondercuratelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigden alsmede niet door herroeping door de volmachtgevers.

@

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

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

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koop-/aannemingsovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen bij uitsluiting bevoegd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te @, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij aan hen opgegeven en toegelicht, waarbij ik tevens heb gewezen op de gevolgen die voor hen uit de inhoud van deze akte voortvloeien.

De verschenen personen hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen 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