

De Zeeuwse Alliantie Park Veldzicht 1, Middelburg Postbus 199, 4330 AD Middelburg Tel.: 0118-659600	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 REDACTEUR:

Deze modelakte is opgesteld aan de hand van de thans bekende gegevens. Het onderstaande is dus nog niet definitief en het is mogelijk dat er in verband met voortschrijdend inzicht nog wijzigingen doorgevoerd moeten worden.

Zaaknummer: @

LEVERING**Feel Good (fase 2) in Woonpark Mortiere te Middelburg****Bouwnummer: @**

Annexen:

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

Op @ verschenen voor mij, @

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 @ en derhalve onder @haar minuten berustende.

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. Een kopie

van 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 2) 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

@let op: altijd op eigendomsinformatie kadaster actuele vermelding controleren!

Wet geluidhinder

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

- 'Overige aantekening: Besluit op grond van artikel 110 I Wet geluidhinder gedeeltelijk, Afkomstig uit stuk: Hyp4 65564/21 ingeschreven op 16-01-2015'.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd door verkoper verkregen door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster 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 @.

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.
@alleen 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/beperkingen**

a. Door de overdracht van het gekochte krijgt koper:

- een recht van eigendom dat onvoorwaardelijk is en niet vatbaar is voor inkorting, ontbinding of vernietiging;
- een registergoed dat niet is bezwaard met beslagen of 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**

Verskil 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 opstallen van het gekochte tot de oplevering bij

een verzekeringsmaatschappij met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, onder de bij Nederlandse schadeverzekeringen gebruikelijke voorwaarden te verzekeren. Op de dag waarop het gekochte met toebehoren aan koper wordt afgeleverd, gaat het risico over op koper. Koper houdt zijn aanspraken uit de 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.

BESTAANDE BIJZONDERE BEPALINGEN EN VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bestaande bijzondere bepalingen en verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte van levering op @ verleden voor @, van welke

akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster 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 2023', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Middelburg op negen mei tweeduizend drieëntwintig, hierna te noemen: 'de Algemene voorwaarden'. Tevens zijn van toepassing de Samenwerkingsovereenkomst tussen Gemeente Middelburg en het Consortium van zevenentwintig november tweeduizend alsmede de zes allonges tussen Gemeente Middelburg en Mortiere Grondexploitatie C.V. van elf april tweeduizend drieëntwintig, bij Partijen zonder nadere omschrijving bekend.*
2. *Partijen stemmen ermee in dat de Algemene voorwaarden, de Samenwerkingsovereenkomst en de zes allonges 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 alsmede de zes allonges. 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 13.1 van de Algemene Voorwaarden bedoelde eindrapport van het bodemonderzoek luidt als volgt: 'Verkenkend bodemonderzoek diverse percelen Mortiere te Middelburg: plangebied fase 11, 12 en 13' de dato vijftien juni tweeduizend twintig, projectnummer 0459090.100, uitgevoerd door Antea Group te Goes. Genoemd onderzoek is conform de NEN 5740+A1:2016 (inclusief poly- en perfluoralkylstoffen ('PFAS') uitgevoerd. Koper verklaart een exemplaar van het voormelde eindrapport te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volkomen bekend te zijn, alsmede voorts bekend te zijn met de activiteiten welke sinds voormeld bodemonderzoek op, aan en/of in het verkochte hebben plaatsgevonden om welke reden navermeld actualiserend bodemonderzoek door verkoper zal worden verricht.*
2. *De geldigheidsduur van het in lid 1 van dit artikel genoemde eindrapport is inmiddels verstreken. Partijen zijn overeengekomen dat Verkoper voor de*

fase 11 een actualiserend bodemonderzoek conform de NEN 4750 (inclusief poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS)) laat uitvoeren. Hiervoor verstrekt verkoper opdracht aan een hiertoe erkend adviesbureau, één en ander in overleg met koper. Zodra de resultaten van dit actualiserend bodemonderzoek (inclusief poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS)) bekend zijn zal verkoper onverwijld een exemplaar van dit rapport aan koper ter beschikking stellen. Verkoper verklaart dat sinds het in lid 1 van dit artikel uitgevoerde bodemonderzoek geen activiteiten op/aan/in het verkochte hebben plaats gevonden waardoor het verkochte niet (meer) geschikt zou zijn voor het beoogde gebruik. Verkoper acht de mogelijkheid dat het verkochte niet (meer) geschikt zou zijn voor het beoogde gebruik derhalve uiterst gering. De resultaten uit de in lid 2 van dit artikel uit te voeren actualiserend bodemonderzoek geven naar verwachting geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek en/of het uitvoeren van saneringswerkzaamheden omdat naar verwachting de te meten concentraties kleiner zijn dan de interventiewaarde voor de bestemming wonen.

- 3. Vooruitlopend op de resultaten van het in lid 2 van dit artikel uit te voeren actualiserend bodemonderzoek is er vooralsnog geen reden aan te nemen dat zich in de bodem en/of het grondwater van het verkochte, in casu woningbouw, 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 het (beoogde) gebruik van het verkochte niet mogelijk maken en derhalve verklaart verkoper dat het verkochte naar verwachting geschikt is voor het beoogde gebruik door koper als beschreven in artikel 5, lid 1 van de koopovereenkomst.*
- 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. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan van nature voorkomen casu quo is te verwachten gelet op de achtergrondwaarden die in de Circulaire Bodemsaneringen 2013 (Staatscourant nr. 1675, zevenentwintig juni tweeduizend dertien) behorende bij de Wet bodembescherming (Wbb), zijn vastgesteld, de stand van de wetenschap dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.*
- 6. Verkoper verklaart dat betreffende eventuele verontreiniging, niets anders bekend is dan het vermelde in het in lid 1 van dit artikel benoemde eindrapport, om welke reden verkoper het actualiserend bodemonderzoek uitvoert als vermeld in lid 2 en 3 van dit artikel.*
- 7. Indien uit de resultaten van het actualiserend bodemonderzoek blijkt dat het verkochte milieutechnisch geschikt is voor de beoogde bestemming zal koper alsdan het verkochte voor wat betreft de bodem- en grondwaterkwaliteit aanvaarden in de staat waarin het zich thans bevindt. Na aanvaarding van het verkochte door koper zal het risico dat nadien*

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), voor rekening en risico van koper komen.

- 8. Als uit de in lid 2 van dit artikel bedoelde onderzoek blijkt dat zich in de grond van het verkochte stoffen bevinden die naar tijde van de verkoop geldende maatstaven in de weg staan aan de realisatie van het beoogde gebruik van het verkochte zal verkoper voor zijn rekening en risico alle benodigde saneringsmaatregelen treffen.*
- 9. Onder voor het milieu of volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen wordt in ieder geval niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard (althans voor zover niet verontreinigd), stobben van bomen of struiken.*
- 10. Verkoper is niet aansprakelijk voor ná de ingebruikneming ingevloede of bijgestorte stoffen en voor situaties welke voor ingebruikneming redelijkerwijs niet konden worden voorzien.*
- 11. 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.*
- 12. Op basis van het in de koopovereenkomst in artikel 5 lid 2 vermelde bestemmingsplan en het in de koopovereenkomst in artikel 5 lid 1 vermelde uitwerkingsplan, waaruit blijkt dat het verkochte niet geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen een gebied waarop een archeologische enkel- of dubbelbestemming rust, is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Dit blijkt eveneens uit de notitie 'Past2Present-Archeologic notitie 2006-44' van achttien december tweeduizend zes, bij beide partijen zonder nadere omschrijving bekend. Op grond van het vorenstaande en van het zogenaamde 'selectiebesluit' van het college van burgemeester en wethouders van Middelburg van twintig maart tweeduizend zeven, bij beide partijen eveneens zonder nadere omschrijving bekend, zijn er geen archeologische belemmeringen om het verkochte te gebruiken voor woondoeleinden. 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 of, in een voorkomend geval, diens rechtsopvolger(s), is voornemens en verplicht zich jegens verkoper het verkochte met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 van de Algemene voorwaarden, het stedenbouwkundig plan Mortiere Middelburg van acht oktober tweeduizend eenentwintig met kenmerk 073702-A000-12, en het onherroepelijke uitwerkingsplan 'Mortiere Fase 11 en 12', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Middelburg bij besluit van twaalf juli tweeduizend tweeëntwintig te (laten) gebruiken voor de realisatie van zevenenzestig (67) 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 15 van de Algemene voorwaarden is bepaald, woordelijk luidende als volgt:

begin citaat

"Artikel 15.

VERPLICHTINGEN/VERBODEN/KETTINGBEDING/KWALITATIEVE VERPLICHTING**Omgevingsvergunning/terugverkoop/garantiecertificaat**

- 15.1. *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.*
- 15.2. *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.*
- 15.3. *Indien binnen zesendertig maanden na de juridische levering van het verkochte de in artikel 15.1 bedoelde bebouwing niet voor gebruik is gereedgekomen, is de koper - onverminderd het bepaalde in artikel 15.6 - 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.

15.4. 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 15.11 tot en met 15.13 en 15.15 niet van toepassing;*
- b. koper verplicht bij verkoop aan zijn koper(s), tegen de in de markt gebruikelijke condities, 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.*

Afscheiding verkochte

15.5. 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 op zodanige wijze dat zichtbaar is waar de eigendomsgrens zich bevindt. De afscheiding dient volledig op eigen grond te worden gerealiseerd. Bij groene erfafscheidingen dient de aanplant zodanig te zijn dat er geen sprake is of zal zijn van overkraging boven gemeentelijke grond.

Verlenging termijnen

15.6. 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

15.7. Indien de koper in gebreke blijft te voldoen aan de in de artikelen 15.2 tot en met 15.5 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

15.8. De in de artikelen 15.2 tot en met 15.5 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 15.7 genoemde boete.

15.9. Hiertoe zullen bedoelde verplichtingen, alsmede het bepaalde in de artikelen 15.7 tot en met 15.10 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.

- 15.10. *Bij niet nakoming van het in artikel 15.9 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 11 van de koopovereenkomst, ter nadere uitwerking van artikel 15.5 van de Algemene voorwaarden, overeengekomen als volgt:

begin citaat

"Artikel 11 - Erfafscheiding(en)

1. *Ter nadere uitwerking van artikel 15.5 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 erfafscheiding 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 erfafscheiding geplaatst worden. Onder privacyscherm 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 15.5 van de Algemene voorwaarden hebben verkoper en koper de brochure 'Woonpark Mortiere erfafscheidingen' door Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving B.V. laten opmaken, waarop de in artikel 15.5 bedoelde erfafscheidingen nader zijn uitgewerkt en visueel worden weergegeven (BIJLAGE 6).*
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 het bij deze koopovereenkomst gevoegde door Wissing B.V. vervaardigde stedenbouw plan (BIJLAGE 3) 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 kettigbeding 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', is 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.

OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN

Te dezen wordt nog speciaal verwezen naar hetgeen in de koopovereenkomst staat vermeld, woordelijk luidende:

begin citaat

"Artikel 12 - Wet voortgang Energietransitie

Op één juli tweeduizend achttien is de Wet voortgang Energietransitie in werking getreden, die tot een wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en de Gaswet leidt, ten gevolge waarvan de gasaansluitplicht voor nieuwbouw is vervallen. Verkoper verklaart dat de zevenenzestig (67) grondgebonden woningen die koper voornemens is te realiseren op het verkochte als bedoeld in artikel 5 lid 1, niet op een gasnetwerk kunnen worden aangesloten.

Artikel 13 – Geluid

- 1. Gelet op het uitgevoerde akoestisch onderzoek is het koper bekend dat als gevolg van het verkeer op de nabij het verkochte gelegen Rijksweg N 57, niet overal op de gevels van de op het verkochte te realiseren woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.*
- 2. Op de naar de Rijksweg N 57 gerichte gevel van diverse te realiseren woningen is sprake van een geluidsbelasting van 49 dB.*
- 3. Nu er voldoende gronden aanwezig zijn om voor de te realiseren woningen ten behoeve van Mortiere fase 11 een hogere grenswaarde vast te stellen, hebben burgemeester en wethouders van Middelburg op 12 juli 2022 besloten (BIJLAGE 7):*

BEGIN CITAAT

Op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder voor de te realiseren woningen in 'Mortiere fase 11-12' te Middelburg een hogere grenswaarde vast te stellen van maximaal 49 dB onder de voorwaarde dat wordt

voldaan aan de geluideisen uit het Bouwbesluit.

EINDE CITAAT

4. *Koper verklaart met de inhoud van dit besluit bekend te zijn en het besluit en de gevolgen daarvan te aanvaarden in de zin van artikel 7.2 van de Algemene voorwaarden."*

einde citaat"

EINDE CITAAT

Daar waar in het geciteerde verwezen wordt naar "artikel 12 lid 5" had moeten staan "artikel 11 lid 5".

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.

@bouwnummers 40 t/m 60 / bij de eerste akte vestigen en bij de volgende aanhalen

REEDS GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot reeds gevestigde erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar een akte van levering (*zaaknummer @*), op @ verleden voor @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op @, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel @ nummer @, in welke akte bouwnummer @, werd overgedragen, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

" VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte overgedragen perceel met bouwnummer @, plaatselijk bekend @, 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 @ (eveneens behorende tot fase 2), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk nummers @, (aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend), plaatselijk bekend @, anderzijds;

worden bij deze gevestigd en aanvaardt, de navolgende erfdienstbaarheden, voor zover op een betreffende bouwkevel van toepassing:

Algemene erfdienstbaarheden binnen het bouwplan

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 burennrecht 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 bouwkevel te bouwen, te hebben en te houden, waartegenover de eigenaar van de bij deze akte gekochte bouwkevel 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 bouwkevel 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.

einde citaat

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

@bouwnummers 61 t/m 67 / bij de eerste akte vestigen en bij de volgende aanhalen

REEDS GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEDEN

Met betrekking tot reeds gevestigde erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar een akte van levering (zaaknummer @), op @ verleden voor @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op @, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel @ nummer @, in welke akte bouwnummer @, werd overgedragen, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

" VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten behoeve en ten laste van het bij deze akte overgedragen perceel met bouwnummer @, plaatselijk bekend Miles Davisstraat @, 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 @ (eveneens behorende tot fase 2), kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk nummers @, (aan welke

percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend), plaatselijk bekend Miles Davisstraat @, anderzijds; worden bij deze gevestigd en aanvaardt, de navolgende erfdienstbaarheden, voor zover op een betreffende bouwkavel van toepassing:

Algemene erfdienstbaarheden binnen het bouwplan

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 verzwagd door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is,

zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;

e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien bij bouwkundige oplevering; voor deze bouwwerken blijft het burenrrecht 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 bouwkevel, 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 bouwkevel te bouwen, te hebben en te houden, waartegenover de eigenaar van de bij deze akte gekochte bouwkevel 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 bouwkevel 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."

einde citaat

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

@bouwnummers 45 t/m 55 / bij de eerste akte vestigen en bij de volgende aanhalen

REEDS GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD

Met betrekking tot reeds gevestigde erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar een akte van levering (zaaknummer @), op @ verleden voor @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op @, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel @ nummer @, in welke akte bouwnummer @, werd overgedragen, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD

Op grond van de percelen met bouwnummers 46 tot en met 55, plaatselijk bekend Jazzroute 164 tot en met 172 (even nummers) en Miles Davisstraat 24 tot en met 32 (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 @achtentwintig augustus tweeduizend vierentwintig.

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

- ten behoeve van het perceel met bouwnummer 45, plaatselijk bekend Jazzroute 162, 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 46 tot en met 55, plaatselijk bekend Jazzroute 164 tot en met 172 (even nummers) en Miles Davisstraat 24 tot en met 32 (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 46 tot en met 55, plaatselijk bekend Jazzroute 164 tot en met 172 (even nummers) en Miles Davisstraat 24 tot en met 32 (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 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."

ende citaat

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

@bouwnummers 61 t/m 64 / bij de eerste akte vestigen en bij de volgende aanhalen

REEDS GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD

Met betrekking tot reeds gevestigde erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar een akte van levering (zaaknummer @), op @ verleden voor @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op @, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel @ nummer @, in welke akte bouwnummer @, werd overgedragen, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD

Op grond van de percelen met bouwnummers 61, 62 en 63, plaatselijk bekend Miles Davisstraat 31, 29 en 27, 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 @achtentwintig augustus tweeduizend vierentwintig.

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

- ten behoeve van het perceel met bouwnummer 64, plaatselijk bekend Miles Davisstraat 25, 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 61, 62 en 63, plaatselijk bekend Miles Davisstraat 31, 29 en 27, 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 61, 62 en 63, plaatselijk bekend Miles

Davisstraat 31, 29 en 27, 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.

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."

ende citaat

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

@bouwnummers 65, 66, 67 / bij de eerste akte vestigen en bij de volgende aanhalen

REEDS GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD

Met betrekking tot reeds gevestigde erfdienstbaarheden wordt te dezen verwezen naar een akte van levering (zaaknummer @), op @ verleden voor @, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op @, in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel @ nummer @, in welke akte bouwnummer @, werd overgedragen, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

begin citaat

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD

Op grond van de percelen met bouwnummers 66 en 67, plaatselijk bekend Miles Davisstraat 21 en 19, 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 @achtentwintig augustus tweeduizend vierentwintig.

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

- *ten behoeve van het perceel met bouwnummer 65, plaatselijk bekend Miles Davisstraat 23, 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 66 en 67, plaatselijk bekend Miles Davisstraat 21 en 19, 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 66 en 67, plaatselijk bekend Miles Davisstraat 21 en 19, 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."

ende citaat

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 40, 44, 45, 46, 47, 50, 51, 61 en 67

**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 vastgemaakte verkoopsituatietekening de dato @achtentwintig augustus tweeduizend vierentwintig als zodanig aangegeven
@voor bouwnummers 51, 61 en 67:
één (1) auto-opstelplaats
@voor bouwnummers 40, 44, 45, 46, 47 en 50:
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

strekken de 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 bouwnummers 50, 51, 59, 60, 61 en 67](#)

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 11 – Erfafscheiding(en)' 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.

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

[@opnemen voor bouwnummers 40 t/m 51, 60, 61 en 67](#)

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 11 – Erfafscheiding(en)' breder omschreven.

Deze tuinmuur 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.

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

[@opnemen voor bouwnummers 51 t/m 67](#)

INSTANDHOUDINGSVERPLICHTING LIGUSTERHAAG

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 ligusterhaag van circa zestig centimeter (0,60 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 11 – Erfscheiding(en)*' breder omschreven.

Deze ligusterhaag 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.

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

SWK-GARANTIE

Het gekochte maakt deel uit van een door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) geregistreerd project en is ingeschreven onder Planregistratienummer 24-195.

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 45 t/m 55, 61 t/m 67

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 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 onder curatelestelling van de volmachtgevers noch van de gevolmachtigden alsmede niet door herroeping door de volmachtgevers.

@opnemen voor bouwnummers 40 t/m 44 en 56 t/m 59

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:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD

Op grond van de percelen met bouwnummers 37 tot en met 39, plaatselijk bekend Jazzroute 146, 148 en 150, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers 4644, 4642 en 4641 (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 2) en bouwnummers 56 tot en met 59 (welke percelen deel uitmaken van de toekomstige fase 2), plaatselijk bekend Jazzroute 152 tot en met 158 (even nummers) en Miles Davisstraat 34 tot en met 40 (even nummers), thans nog onderdeel van het kadastrale perceel gemeente Middelburg, sectie P nummer 4633 (aan welk perceel 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 @achtentwintig augustus tweeduizend vierentwintig.

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

- *ten behoeve van het perceel met bouwnummer 44 (welk perceel deel uitmaakt van de toekomstige fase 3), plaatselijk bekend Jazzroute 160, thans nog onderdeel van het kadastrale perceel gemeente Middelburg, sectie P nummer 4633 (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 (behorende tot fase 1), plaatselijk bekend Jazzroute 146, 148 en 150, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers 4644, 4642 en 4641 (aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend), alsmede*
 - *de percelen met bouwnummers 40 tot en met 43 (welke percelen deel uitmaken van de toekomstige fase 2), plaatselijk bekend Jazzroute 152 tot en met 158 (even nummers), thans nog onderdeel van het kadastrale perceel gemeente Middelburg, sectie P nummer 4633 (aan welk perceel door het kadaster een*

*voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend),
alsmede*

- *de percelen met bouwnummers 56 tot en met 59 (welke percelen deel uitmaken van de toekomstige fase 2), plaatselijk bekend Miles Davisstraat 34 tot en met 40 (even nummers), thans nog onderdeel van het kadastrale perceel gemeente Middelburg, sectie P nummer 4633 (aan welk perceel 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 (behorende tot fase 1), plaatselijk bekend Jazzroute 146, 148 en 150, kadastraal bekend gemeente Middelburg, sectie P respectievelijk de nummers 4644, 4642 en 4641 (aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend), alsmede*
- *de percelen met bouwnummers 40 tot en met 43 (welke percelen deel uitmaken van de toekomstige fase 2), plaatselijk bekend Jazzroute 152 tot en met 158 (even nummers), thans nog onderdeel van het kadastrale perceel gemeente Middelburg, sectie P nummer 4633 (aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend), alsmede*
- *de percelen met bouwnummers 56 tot en met 59 (welke percelen deel uitmaken van de toekomstige fase 2), plaatselijk bekend Miles Davisstraat 34 tot en met 40 (even nummers), thans nog onderdeel van het kadastrale perceel gemeente Middelburg, sectie P nummer 4633 (aan welk perceel 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 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 onverbrekkelijk 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