

Dossiernummer: 2025.076062.01/RMI

CONCEPT

MODEL AKTE VAN LEVERING EILAND 6 FASE 1 RENGERSWETERING

13 februari 2026

AKTE VAN LEVERING@

Heden,
verschenen voor mij, mr. Remco Willem Minnee, notaris met plaats van vestiging de
gemeente Bunschoten:

1.

ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Rengerswetering Bunschoten B.V., gevestigd te Loosdrecht,
kantoorhoudende te 1231 KN Loosdrecht, Nieuw-Loosdrechtsedijk 105,
(Postadres: Postbus 18, 1230 AA Loosdrecht), ingeschreven in het register
van de Kamer van Koophandel onder nummer 87391163;
hierna te noemen: **RB BV**;
- b. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Bunschoten**,
kantoorhoudende te 3752 CL Bunschoten-Spakenburg, Stadsspui 1,
ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer
32165160;
hierna te noemen: **de Gemeente**;

2. a. ***

b. ***

hierna ***tezamen*** te noemen: **koper**.

RB BV en koper hierna tezamen te noemen: **partijen**.

VOLMACHTEN

Van de volmacht van RB BV blijkt uit twee onderhandse akten en van de volmacht
van de Gemeente blijkt uit een onderhandse akte, die zijn gehecht aan een akte van
levering op *** verleden voor ****, notaris te Bunschoten.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

INLEIDING

Koper heeft met RB BV een koopovereenkomst gesloten (hierna te noemen: **de
koopovereenkomst**), getekend op **** en met de besloten vennootschap met
beperkte aansprakelijkheid: **Aalberts Bouw B.V.**, gevestigd te Loosdrecht,
kantoorhoudende te 1231 KN Loosdrecht, Nieuw-Loosdrechtsedijk 105, (Postadres:
Postbus 18, 1230 AA Loosdrecht), ingeschreven in het register van de Kamer van
Koophandel onder nummer 32115109, hierna te noemen: **Aalberts Bouw**, een
aannemingsovereenkomst gesloten (hierna te noemen: **de
aannemingsovereenkomst**) getekend op ***** betreffende het na te melden perceel
grond en de daarop te realiseren woning.

LEVERING EN OMSCHRIJVING VERKOCHTE

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert RB BV aan koper, die heeft gekocht
en aanvaardt *** (ieder hunner voor de onverdeelde helft):

*een perceel bouwgrond (bouwnummer **) gelegen aan de //Hofstee//*

Polderhof// Boerenhof// te *** Bunschoten, in het plangebied

*Rengerswetering eiland 6, kadastraal bekend gemeente **Bunschoten**, sectie **N***

*nummer ****, van welk kadastraal perceel de voorlopige grenzen en oppervlakte door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn bepaald en de oppervlakte circa ** are en * centiare bedraagt;*

hierna te noemen: “**het verkochte**”.

Partijen constateren dat ten aanzien van de begrenzing en grootte van het verkochte voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn vastgesteld door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De opgenomen maten zijn derhalve voorlopig, waarmee partijen uitdrukkelijk bekend zijn.

De definitieve perceelsvorming zal nog door het kadaster geschieden mede met inachtneming van het vorenstaande.

KOOPSOM EN KWIJTING

De door koper aan RB BV verschuldigde koopsom van het verkochte bedraagt *** inclusief omzetbelasting (b.t.w.).

***//De per heden door koper verschuldigde rente over de koopsom bedraagt *** inclusief omzetbelasting (b.t.w.)//

De koopsom ***//en de voormelde daarover verschuldigde rente// is door koper voldaan door betaling via notaris.

RB BV verleent koper kwijting voor de betaling van de koopsom // en de daarover verschuldigde rente //.

KOSTEN

De ter zake van deze juridische levering van het verkochte verschuldigde notariële kosten, de (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting en het kadastrale recht zijn voor rekening van RB BV.

VERKRIJGING

RB BV heeft het verkochte, met meer, verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in het register hypotheek nummer 4, op ****, in deel **** nummer **, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op **** verleden voor mr. R.W. Minnee, notaris te Bunschoten.

BATEN EN LASTEN/RISICO

De lasten van het verkochte komen met ingang van één januari van het jaar direct volgend op het jaar waarin de onderhavige akte is gepasseerd voor rekening van koper.

De baten van het verkochte komen met ingang van heden voor rekening van koper. Het verkochte is, behoudens het daarover bepaalde in de aannemingsovereenkomst, vanaf heden voor rekening en risico van koper.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

De koopovereenkomst is ondermeer aangegaan onder de volgende bepalingen:

Artikel 1.

RB BV is verplicht koper een perceel grond te (doen) leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheek of met inschrijvingen daarvan.

Artikel 2.

RB BV heeft blijkens de koopovereenkomst aan koper ondermeer het volgende verklaart:

- a. RB is bevoegd tot levering van het verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van

- het verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
 - d. op het verkochte rust geen voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet;
 - e. met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Artikel 3.

Garantie Woningborg N.V.

Het verkochte maakt deel uit van een door de naamloze vennootschap Woningborg N.V. geregistreerd project; welk project door laatst gemelde instelling is ingeschreven onder planregistratienummer W-2025-03955-E004.

Aalberts Bouw heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 en 9 van de aannemingsovereenkomst een Woningborg-certificaat voor koper aangevraagd en koper verklaart het Woningborg-certificaat te hebben ontvangen.

Artikel 4.

Koper aanvaardt het verkochte heden vrij van huur, pacht en van elk ander gebruiksrecht.

Artikel 5.

Verschil tussen de werkelijke en hiervoor vermelde indicatieve ("circa") maat of grootte van het verkochte geeft aan koper noch RB BV enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

Artikel 6.

Binnen de in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst gemelde termijnen is volgens RB BV aan de in die overeenkomsten opgenomen opschortende voorwaarden voldaan.

Koper en RB BV verklaren, voor zover nodig, dat de in de koopovereenkomst opgenomen opschortende voorwaarden niet meer van toepassing zijn en afstand te doen van die opschortende voorwaarden, welke afstanddoening over en weer wordt aanvaard.

Artikel 7.

Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het verkochte, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in de Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster en de Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening staan vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er nog overige publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het verkochte, welke niet zijn ingeschreven in voormelde openbare registers en/of de gemeentelijke beperkingenregistratie. De koper aanvaardt deze bedoelde publiekrechtelijke beperkingen uitdrukkelijk.

ALGEMENE VOORWAARDEN GEMEENTE BUNSCHOTEN

Algemene Voorwaarden en bepalingen uit de Algemene Voorwaarden en de koopovereenkomst die relevant zijn voor rechtsoptvolgers

1. Blijkens het bepaalde in de koopovereenkomst zijn de "Algemene voorwaarden behorende bij verkoop van grond bestemd voor woningbouw, d.d. 6 oktober

2010" op de koopovereenkomst en het verkochte van toepassing (de "**Algemene Voorwaarden**"), met dien verstande dat de artikelen 1 tot en met 4 van de Algemene Voorwaarden niet van toepassing zijn.

2. Ten aanzien van de koper en haar rechtsopvolgers van het verkochte gelden (voor zover nog van toepassing op het moment van levering aan die rechtsopvolger) van de Algemene Voorwaarden (enkel) de navolgende artikelen 16, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 26, 27 en 28, met dien verstande dat het hierna aangehaalde artikel 21 een aangepast tekst betreft ten opzichte van artikel 21 van de Algemene Voorwaarden en dat in artikelen 25 tot en met 28 thans wordt verwezen naar de juiste artikelnummers, woordelijk luidend:

"IV. Bestemming en bouwplicht

Artikel 16

Aan de verkochte grond dient door de koper de bestemming te worden gegeven, die aan deze grond overeenkomstig het bestemmingsplan is gegeven.

Artikel 17

- a. *De bebouwing moet zijn aangevangen binnen één jaar na de datum van passering van de akte van levering.*
- b. *De bebouwing dient te zijn voltooid binnen 20 maanden, te rekenen van de datum van passering van de akte van levering.*
- c. *Ontheffing van het bepaalde onder a. en b. van dit artikel door burgemeester en wethouders is mogelijk, indien overschrijding van de termijnen het gevolg is van redenen buiten toedoen van de koper gelegen;*
- d. *Aan de in dit artikel bedoelde bouwplicht moet worden voldaan door de koper of zijn recht-verkrijgende(n).*

V. Vervreemding voor bebouwing

Artikel 18

- a. *Indien de koper of zijn rechtverkrijgende(n), de grond geheel of gedeeltelijk wenst of wensen te vervreemden, of te bezwaren met beperkte rechten anders dan hypotheekrecht voordat aan de bouwplicht is voldaan, is de koper c.q. zijn rechtverkrijgende(n) verplicht gedurende tien jaren na dagtekening van de akte van levering voormelde onroerende zaak vooraf in zijn geheel aan de gemeente Bunschoten bij aangetekende brief of deurwaardersexploit te koop aan te bieden.*
- b. *De gemeente Bunschoten heeft dan het recht de grond tegen betaling van de oorspronkelijke koopprijs terug te kopen, mits de gemeente binnen drie maanden na ontvangst van de in lid a. bedoelde brief of deurwaardersexploit aan de eigenaar schriftelijk meedeelt, dat zij van haar voorkeursrecht gebruik wenst te maken en het haar gedane aanbod accepteert.*
- c. *Bij overschrijding van de in lid b. genoemde termijn, is het de gemeente Bunschoten toegekende recht van koop vervallen en is de eigenaar bevoegd de onroerende zaak aan derden te vervreemden, mits binnen één jaar na het verstrijken van de termijn van drie maanden. Na het verstrijken van de termijn van één jaar moet het bepaalde in lid a. opnieuw in acht worden genomen.*
- d. *In het geval dat de gemeente van haar voorkeursrecht geen gebruik kan maken omdat de grond niet meer in eigendom van de koper is en in het*

geval dat de koper zijn medewerking niet verleent, verbeurt de koper ten behoeve van de gemeente Bunschoten een onmiddellijk opeisbare boete tot een bedrag van de in het verkoopbesluit genoemde koopprijs, onverminderd het recht van de gemeente Bunschoten om schadevergoeding te vorderen.

- e. Indien de gemeente van haar voorkeursrecht gebruik maakt zal binnen twee maanden nadat hiertoe het raadsbesluit is genomen, de eigendomsoverdracht geschieden.*
- f. De grond zal worden geleverd en aanvaard bij akte van levering ten overstaan van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen notaris. Plaats en tijdstip van het verlijden van die akte worden door die notaris vastgesteld.*
- g. Op de terugkoop door de gemeente is het bepaalde in artikel 7 en in de artikelen 10 tot en met 14 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de kosten van overdracht en van levering alsdan voor rekening van de overdragende partij zijn.*
- h. Indien de gemeente afziet van haar recht van voorkeur kan zij nadere voorwaarden stellen.*

VI. Terugkoop bij niet bebouwing

Artikel 19

- a. Indien koper of zijn rechtverkrijgende(n) binnen de in artikel 17 genoemde termijn niet aan de bouwplicht voldoet of voldoen, behoudt de gemeente Bunschoten zich gedurende tien jaren na dagtekening van de akte van levering het recht voor om de grond van de ingebreke zijnde partij terug te kopen tegen de oorspronkelijke koopprijs.*
- b. Indien de gemeente van haar recht van terugkoop gebruik maakt, zal hiervan aan de eigenaar bij aangetekende brief of deurwaardersexploit worden kennisgegeven.*
- c. Bij uitoefening van het recht van terugkoop, zal de uitbetaling van hetgeen te dier zake door de gemeente Bunschoten is verschuldigd geschieden aan degene, die alsdan in de openbare registers als eigenaar is teboekgesteld.*
- d. Indien de eigenaar, bij de uitoefening van het recht van terugkoop door de gemeente Bunschoten, aanspraak maakt op vergoeding van de tengevolge van verrichte werkzaamheden ontstane meerwaarde van de grond, zal het bedrag van deze meerwaarde worden vastgesteld door burgemeester en wethouders en de eigenaar in onderling overleg; indien daarbij geen overeenstemming wordt bereikt, zal de vaststelling geschieden op kosten van de eigenaar door drie deskundigen, waarvan - binnen twee maanden na dagtekening van bovenvermelde kennisgeving- er één wordt aangewezen door burgemeester en wethouders, één door de eigenaar en één door de twee aldus benoemden: bij niet- benoeming binnen de gestelde tijd van één of beide door partijen te benoemen deskundigen, zal/zullen deze(n) worden aangewezen door de notaris, houder van de oorspronkelijke akte van levering; komen de benoemde deskundigen niet overeen omtrent de aanwijzing van een derde, dan zal deze laatste eveneens worden benoemd door dezelfde notaris; komen de benoemde deskundigen niet overeen omtrent het bedrag van de meerwaarde, dan zal voor de meerwaarde worden aangehouden dat bedrag, van de door de*

deskundigen afzonderlijke bepaalde meerwaarde, dat noch het hoogst noch het laagst is; aan de waarde bepaling door de deskundigen zijn beide partijen gebonden.

- e. Zolang het recht van terugkoop bestaat, is het de eigenaar verboden de onroerende zaak te verhuren, te verpachten of op andere wijze in gebruik te geven zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van de gemeente Bunschoten.
- f. Op de terugkoop door de gemeente is het bepaalde in artikel 7 en in de artikelen 10 tot en met 14 van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de kosten van overdracht, levering en andere bijkomende kosten alsdan ten laste van de in lid c. van dit artikel bedoelde eigenaar komen.
- g. Zo nodig worden de onder f. genoemde kosten verrekend met de in lid c. van dit artikel bedoelde schuld."

Enzovoort

"VIII Erf afscheiding

Artikel 21"

- a. Voor zover de verkochte grond aan het water is gelegen, mogen binnen een strook van twee meter - te rekenen vanaf de beschoeiing - geen hekwerken of andere afscheidingen worden geplaatst. Deze strook dient door de koper en zijn rechtverkrijgende(n) te worden onderhouden ten genoegen van burgemeester en wethouders.
- b. Voor zoveel zulks nodig is voor het onderhoud van de gracht, voor het onderhoud en het eventueel herstellen van de beschoeiing als bedoeld onder a en voor controle op de staat waarin de beschoeiing zich bevindt, mag de onder a. bedoelde strook worden betreden door personeel in dienst van de gemeente Bunschoten, dan wel door derden die het werk (in opdracht van de gemeente) uitvoeren.
- c. Het is koper en zijn rechtverkrijgende(n) verboden om binnen een afstand van twee meter vanaf de waterlijn, dit is bij het "normale" waterpeil (streefpeil) de beschoeiing die eigendom is van het waterschap, de oever op te hogen of steiler te maken.
- d. Koper en zijn rechtsverkrijgende(n) zijn verplicht voor de aanleg van vlonders, steigers, terrassen en dergelijke binnen een afstand van één meter van de waterlijn een (keur)vergunning aan te vragen bij het Waterschap Vallei & Veluwe, thans gevestigd aan de Steenbokstraat 10 te 7324 AX Apeldoorn, postadres Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn."

Enzovoort

"X. Gedoogplicht inzake palen, kabels en dergelijke

Artikel 24

- a. De koper en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht te gedogen dat palen, draden en isolatoren, aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden alsmede kabels en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne-inrichting op, in, aan of boven het verkochte en de daarop aanwezige dan wel op te richten opstellen worden aangebracht en onderhouden, op die plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig achten.

- b. De koper en zijn rechtverkrijgende(n) zijn verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aan gebracht te laten bestaan en de gemeente, het betreffende nutsbedrijf of de exploitant van de centrale antenne-inrichting in staat te stellen de nodige werkzaamheden te verrichten; de ten gevolge van deze werkzaamheden aangebracht schade zal voor rekening van de gemeente, het betreffende nutsbedrijf of de exploitant van de centrale antenneinrichting worden hersteld.

XI. Boetebeding

Artikel 25

- a. Onverminderd het recht van de gemeente nakoming te vorderen verbeurt de koper of zijn rechtverkrijgende(n) ten behoeve van de gemeente Bunschoten een onmiddellijke opeisbare boete van:
1. Een bedrag van 30% van de na overtreding of niet-nakoming vast te stellen waarde van het verkochte met de daarop gebouwde opstallen als bedoeld in artikel 4 onder 1. van de "Verordening op de heffing van onroerend-zaakbelastingen", bij overtreding, niet- of niet gehele nakoming van het bepaalde in de artikelen 18 (indien nog van toepassing) en 19 (indien nog van toepassing);
 2. Een bedrag van € 11,35 voor iedere dag dat de overtreding, niet- of niet gehele nakoming van het bepaalde in de artikelen 16, 17, 24 en 25 alsmede hiervoor hierna aangehaalde aangepaste artikel 21 voortduurt;
 3. Tweemaal het bedrag van de in het verkoopbesluit genoemde koopprijs bij overtreding, niet- of niet gehele nakoming van het bepaalde in artikel 26.
- b. De koper of zijn rechtverkrijgende(n) zal in gebreke zijn door het enkele feit van overtreding of niet-nakoming, zonder dat ingebrekestelling of soortgelijke akte zal zijn vereist.

XII. Kettingbeding

Artikel 26

- a. Het bepaalde in de artikelen 16, 17, 18 (indien nog van toepassing), 19 (indien nog van toepassing), 25, 26 en 28 alsmede het hiervoor aangehaalde aangepaste artikel 21 moet bij elke vervreemding in eigendom van het geheel of een gedeelte van het verkochte aan de rechtsopvolger worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Bunschoten worden aangenomen en bedongen en in elke volgende notariële akte woordelijk worden opgenomen, één en ander voor zover en zolang het in deze artikelen van toepassing is;
- b. Het onder a. bepaalde is eveneens van toepassing bij de vestiging van één of meer zakelijke genotsrechten op het geheel of een gedeelte van het verkochte.

XIII. Kwalitatieve verplichting

Artikel 27

- a. Partijen komen overeen dat de verplichting ex artikel 24 als kwalitatieve verplichting rust op de onroerende zaak en van rechtswege zal overgaan op degene(n) die het goed onder bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

- b. Deze verplichting zal als kwalitatieve verplichting notarieel worden vastgelegd en worden ingeschreven in de openbare registers.*

XIV. Herbouw of herstel

Artikel 28

Het bepaalde in de artikelen 16, 17, 24 alsmede het hiervoor aangehaalde aangepaste artikel 21 blijft onverminderd van toepassing bij herbouw of herstel op het verkochte na het tenietgaan van de bestaande bebouwing, één en ander voor zover de in de betreffende artikelen genoemde termijnen niet zijn verstreken."

3. a. Koper aanvaardt de Algemene Voorwaarden en zal de daaruit jegens de Gemeente voortvloeiende verplichtingen nakomen.
- b. Bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht casu quo beperkt recht niet zijnde een hypotheekrecht dienen voormelde onder 2. aangehaalde bepalingen te worden opgelegd aan rechtsopvolgers ten behoeve van de Gemeente overeenkomstig het kettingbeding van artikel 26 van de Algemene Voorwaarden en met inachtneming van het boetebeding van artikel 25 van de Algemene Voorwaarden, **met dien verstande dat** er thans wordt geleverd ter uitvoering van een koopovereenkomst aan de koper die op grond van een aannemingsovereenkomst het Verkochte (dan wel een gedeelte daarvan) laat bebouwen de artikelen 18 en 19 en het daarmee samenhangend boetebeding in artikel 25 sub a. lid 1 van de Algemene Voorwaarden niet meer behoeven te worden opgelegd aan rechtsopvolgers. De Gemeente verklaart dat voldaan wordt aan het vorenstaande zodat de artikelen 18 en 19 en het daarmee samenhangend boetebeding in artikel 25 sub a. lid 1 van de Algemene Voorwaarden niet meer behoeven te worden opgelegd aan de rechtsopvolgers.
- c. De onder 2. genoemde verplichtingen in artikel 24 van de Algemene Voorwaarden, voor zover die kunnen gelden als een dulden of niet doen, zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers voor registergoederen ten laste van het verkochte gelden als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Gemeente, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere en algemene titel verkrijgen en daar tevens aan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een persoonlijk dan wel zakelijk recht tot gebruik ervan verkrijgen. Ter zake van de bij voormelde kwalitatieve verplichting wordt woonplaats gekozen ten kantore van de Gemeente.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/KETTINGBEDING

Artikel 1. Vestiging erfdienstbaarheid ter legalisering van de bouwkundige situatie.

Tussen RB BV en de koper wordt bij deze overeengekomen dat verleend en gevestigd zullen worden alle zodanige erfdienstbaarheden als nodig zijn om hetgeen bij de eerste goedgekeurde bouw tot uitvoering is/wordt gebracht, te legaliseren. Ter uitvoering daarvan verlenen, aanvaarden en vestigen RB BV en de koper, voor zover nog niet gevestigd bij een eerdere akte van levering:

1. ten behoeve en ten laste van het verkochte; en
 2. ten behoeve en ten laste van de naastgelegen bouwkegel(s) met bouwnummer(s) **** en ****, voor zover nog in eigendom toebehorende aan RB BV, kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie N nummers *;
- over en weer, de navolgende erfdienstbaarheden:
- a. **licht**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat aan en in de op het heersende erf volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, óók indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) op kortere afstand van de grens van het dienende erf dan in de wet is toegestaan, balkons, kozijnen, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt;
 - b. **uitzicht**, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin, voor zover 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 als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van het volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woonhuis, wordt belemmerd;
 - c. **overbouw**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden, dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan eventueel een op het heersende erf te bouwen of gebouwde woonhuis of de daarbij behorende schuur, dan wel garage (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, de schuur of de garage, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd), gedeeltelijk op het dienende erf is gebouwd, dan wel hierboven uitsteekt, dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienende erf zijn gelegen of het bij de op het heersende erf gebouwde woonhuis, schuur of garage met toebehorende leidingen gedeeltelijk in het dienende erf zijn aangebracht;
 - d. **instandhouding van de bouwkundige situatie**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat ter uitvoering van de eerste goedgekeurde bouw (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis, schuur of garage, óók indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd) eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties ontstaan, in stand gehouden worden, worden onderhouden en zo nodig hersteld of vernieuwd, zoals inankering, inbalking en dergelijke;
 - e. **afvoer van regenwater en drop**, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om overeenkomstig de volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan aan te brengen goten, leidingen en putten het overlopende water te ontvangen van het volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen of gebouwde woonhuis of de daarbij behorende schuur dan wel garage (met inbegrip van aangeboden uitbreidingsmogelijkheden van het woonhuis,

schuur of garage, ook indien deze uitbreidingen na de eerste bouwrealisatie worden uitgevoerd);

- f. **drainage (indien en voorzover aangelegd)**, inhoudende het verbod om een aangelegde drainage-leiding onder respectievelijk naast de op het dienend erf aanwezige woning of schuur of garage te verwijderen en de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, om de drainage steeds deugdelijk te laten functioneren. De eigenaar van het dienend erf moet steeds dulden dat het dienend erf wordt betreden om de gewenste onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden uit te voeren. Het is niet toegestaan tuinbeplanting zodanig aan te brengen dat de wortels daarvan de aangebrachte drainage-leiding aantasten of ondermijnen, boven bedoelde leiding een bouwwerk op te richten, niet opneembare erfverharding aan te brengen of graafwerkzaamheden te verrichten. Indien deze verplichtingen zijn nageleefd, komen de onderhouds- en herstelkosten van de drainage-leiding, de tuinbeplanting en de opneembare erfverharding voor rekening van eigenaren ten behoeve van wiens kavels/woningen (de heersende erven) de drainage-leiding dient; overigens zal de eigenaar van het dienende erf geen enkele aanspraak op enige verdere vergoeding kunnen maken.

Voormelde erfdienstbaarheden en/of bepalingen worden voor onbepaalde tijd gevestigd, zonder dat de eigenaar van het heersend erf enige vergoeding verschuldigd is aan de eigenaar en gebruikers/huurders van het dienend erf. Uit de erfdienstbaarheden en/of bepalingen voortvloeiende verplichtingen dienen aan huurders/gebruikers van het verkochte te worden opgelegd als zelfstandige verbintenis ten opzichte van de gerechtigde(n). Indien reeds (een) levering(en) van een op gemelde erfdienstbaarheid betrekking hebbende kavel(s) heeft plaatsgevonden is/zijn bij die levering(en) erfdienstbaarheden van gelijke strekking gevestigd.

*KEUZEBLOK IN IEDER GEVAL VOOR DE BOUWNUMMERS 16 TOT EN MET 20 EN 29 TOT EN MET 32 *

Artikel *. Vestiging recht van overpad

Tussen RB BV en de koper wordt bij deze overeengekomen dat verleend en gevestigd zal worden een erfdienstbaarheid tot het gebruik van het achterpad behorende tot de bouwnummers ****16 tot en met 19 *** of 31 en 32***.

Ter uitvoering daarvan verlenen, aanvaarden en vestigen RB BV en de koper, voor zover nog niet gevestigd bij een eerdere akte van levering:

1. ten behoeve en ten laste van het verkochte; en
2. ten behoeve en ten laste van de naastgelegen bouwkavels met bouwnummers ****, voor zover nog in eigendom toebehorende aan RB BV, kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie N nummers ***;

over en weer, als heersend respectievelijk dienend erf, de erfdienstbaarheid inhoudende het recht van overpad ten behoeve van het heersend erf, om te komen en te gaan van het heersend erf over het dienend erf, van en naar de openbare weg, een en ander overeenkomstig de aan deze akte gehechte tekening (**Bijlage**) en de situatie zoals blijkende na oplevering van het project (de "**Erfdienstbaarheid van Voetpad**").

Ten aanzien van het gebruik en het onderhoud van vorenbedoeld voetpad zal het volgende gelden:

- a. de Erfdienstbaarheid van Voetpad geeft het recht aan de eigenaren en gebruikers van het heersend erf, om, op de minst bezwarende wijze, over het voetpad te komen en te gaan te voet, met een fiets, bromfiets (met afgezette motor) en motor (met afgezette motor) of dergelijk klein ander voertuig, welke voertuigen aan de hand moeten worden geleid, van en naar het heersend erf, van en naar de openbare weg;
- b. het is verboden voertuigen als vorenbedoeld, alsmede andere voorwerpen (waaronder onder andere klike's en afval) op het voetpad te plaatsen;
- c. het is verboden het voetpad te bebouwen;
- d. het is verboden een toegangshekje dan wel afsluiting tot de tuin over het voetpad te laten scharnieren;
- e. het is verboden de doorgang van het voetpad te belemmeren;
- f. het onderhoud van het voetpad, tevens inhoudende herstel en vernieuwing daarvan, alsmede de in het voetpad gesitueerde rioleringen en straatkolken en de daarbij komende kosten van onderhoud, instandhouding en zonodig vernieuwing, komen voor gezamenlijke rekening van de eigenaren van de heersende erven, ieder voor een gelijk gedeelte;
- g. uitdrukkelijk wordt bepaald dat deze Erfdienstbaarheid van Voetpad ongewijzigd zal blijven voortbestaan, ook al mochten de betrokken erven verder worden bebouwd, verbouwd, gesplitst of van aard of bestemming worden veranderd, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwarende voor de dienstbare erven en waartoe de eigenaars van de betrokken uitdrukkelijk bevoegd zijn met inachtneming van ter zake geldende publiekrechtelijke regelgeving en regels omtrent hinder.

Voormelde Erfdienstbaarheid van Voetpad en/of bepalingen worden voor onbepaalde tijd gevestigd, zonder dat de eigenaar van het heersend erf enige vergoeding verschuldigd is aan de eigenaar en gebruikers/huurders van het dienend erf. Uit de erfdienstbaarheden en/of bepalingen voortvloeiende verplichtingen dienen aan huurders/gebruikers van het verkochte te worden opgelegd als zelfstandige verbintenis ten opzichte van de gerechtigde(n). Indien reeds (een) levering(en) van een op gemelde Erfdienstbaarheid van Voetpad betrekking hebbende kavel(s) heeft plaatsgevonden is/zijn bij die levering(en) erfdienstbaarheden van gelijke strekking gevestigd.

Voor het overige gelden de bepalingen uit Boek 5 Titel 6 van het Burgerlijk Wetboek voor zover daar in de akte niet van is afgeweken.

*EINDE KEUZE BLOK

*KEUZE BLOK ALLE BOUWNUMMERS *

Artikel.Kettingbeding instandhouding zichtbare hemelwaterafvoer, hekwerk, sedumdaken, **// hagen// bestrating// pergola //****

1. De Gemeente legt aan de koper en haar rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel de verplichting op, hetgeen de koper verklaart uitdrukkelijk te aanvaarden, om:
 - a. de bij eerste oplevering van het verkochte:

1. op het verkochte aangelegde zichtbare hemelwaterafvoer (well-o-edge) inclusief het leidingsysteem vanaf de dakvlakken;
2. op het verkochte aangelegde dubbelstaafmathekwerk voorzien van hederen of hagen;
3. op de platte daken aanwezige sedum daken;

VOOR DE BOUWNUMMERS 1 TOT EN MET 14

4. op de erfgrens van het verkochte aangelegde hagen;
5. op het verkochte aangelegde Hydro Lineo bestrating ten behoeve van de parkeervakken;
6. op het verkochte aangelegde bakstraatsteen looppaden;
7. op het verkochte gerealiseerde pergola met begroeiing en de daarbij aangelegde bakstraatsteen bestrating;

VOOR DE BOUWNUMMERS 15 en 19

4. op de erfgrens van het verkochte aangelegde hagen;

VOOR DE BOUWNUMMERS 20 TOT EN MET 34

4. op het verkochte aangelegde Delftse stoep;

in stand te houden, te onderhouden en zonodig te vervangen.

- b. afvalcontainers zoals kliko's alleen in de achtertuin te plaatsen en te houden (verbod tot het plaatsen en houden daarvan in de voortuin).
2. De voormelde verplichtingen dienen als kettingbeding bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de Gemeente op te worden gelegd en ten behoeve van de Gemeente te worden aangenomen en in verband daarmee dient het hiervoor bepaalde woordelijk op te worden genomen in de akte tot levering, vestiging van een beperkt recht of verlening van een persoonlijk gebruiksrecht.
Bij niet of niet tijdige nakoming van het vorenstaande zal de overtreder een direct opeisbare boete verbeuren van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de Gemeente onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te verlangen en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

AANVAARDING VERPLICHTINGEN

Voor zover in bovengenoemde bepalingen rechten voorkomen welke ten behoeve van de Gemeente zijn bedongen, worden die rechten door de Gemeente aangenomen.

ALGEMEEN

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen voor het ondertekenen van deze akte ondermeer blijkt uit de koopovereenkomst tussen hen is overeengekomen.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

Koper, de Gemeente en RB BV geven bij deze onherroepelijke volmacht aan iedere medewerker van Notariaat Eemmeer te Bunschoten, om indien nodig over te gaan tot het rectificeren van de onderhavige akte en tot het rectificeren van de eventueel in verband met deze levering op te maken hypotheekakte(n).

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden, die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst en/of de aannemingsovereenkomst en/of in nadere overeenkomsten, die op de koop en/of de aanneming betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. RB BV noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

RB BV en koper verklaren, voor zover nodig, te zijn overeengekomen dat de ontbinding/vernietiging van de aannemingsovereenkomst niet (meer) automatisch leidt tot de ontbinding van de koopovereenkomst.

BEDENKTIJD

Koper verklaart dat (een kopie van de) door koper en RB BV getekende koopovereenkomst en de door koper en Aalberts Bouw getekende aannemingsovereenkomst hem ter hand is gesteld en dat hij de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst gedurende de overeengekomen bedenktijd niet heeft ontbonden.

VOLMACHT

Partijen geven volmacht aan de ten kantore van mij, notaris, werkzame medewerkers om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

OVERDRACHTSBELASTING

1. RB BV verklaart dat zij ter zake van de levering van het verkochte handelt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
2. RB BV verklaart dat het verkochte kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, van de Wet op de omzetbelasting 1968.
3. Op grond van artikel 11, lid 1, letter a, sub 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 is de levering van het verkochte door RB BV aan koper, van rechtswege aan de heffing van omzetbelasting onderworpen.
4. RB BV verklaart dat het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

Ter zake van de verkrijging van het verkochte wordt door koper hierbij een beroep gedaan op de vrijstelling overdrachtsbelasting van artikel 15, lid 1, aanhef en letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Mitsdien is ter zake van de verkrijging van het verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

SLOTBEPALING

Elke actie tot ontbinding of vernietiging van de koopovereenkomst en de onderhavige akte van levering wordt uitgesloten voorzover de wet dat toelaat.

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering dezer wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is verleden te Bunschoten, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht.

De comparanten hebben eenparig verklaard tijdig voor het verlijden van deze akte van die inhoud te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen en op gehele voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om@