

HS/1024049

BIJLAGE 3 KOOPOVEREENKOMST
project Heeren van Werkhoven

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **KALLISTE WONINGBOUWONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd te Nieuwegein, feitelijk te 3433 CM Nieuwegein, Dorpsstraat 57, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 17117469, hierna te noemen: Kalliste,

is voornemens koopovereenkomsten te sluiten met eindgebruikers betreffende de verkoop van twintig (20) kavels in het kader van een project, gelegen op de locatie Herenstraat te Werkhoven, welk project bekend is als 'Heeren van Werkhoven'.

De kavels zullen aan de eindgebruikers worden geleverd, ter gelegenheid waarvan zullen worden gevestigd/opgelegd de hierna opgenomen erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen.

Nadrukkelijk wordt hierbij vermeld dat – hoewel volledigheid is getracht te geven – de mogelijkheid bestaat dat het noodzakelijk zal blijken deze bepalingen door veranderde omstandigheden en/of gewijzigde inzichten (tekstueel) te wijzigen.

Ten aanzien van de kavels gelden, in aanvulling op de bepalingen zoals vermeld in de koopovereenkomst waarbij het onderhavige stuk een bijlage is, de volgende bepalingen:

1. **bijzondere verplichtingen** (op basis van de huidige inzichten) ten behoeve van de **gemeente Bunnik**, waaronder:

De koper is verplicht de gekochte woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen. Bij overtreding van deze verplichting zal de gemeente Bunnik publiekrechtelijk handhavend optreden.

Verkoper bedingt het vorenstaande ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Bunnik, bij wijze van derdenbeding om niet, hetwelk koper aanvaardt.

Koper verbindt zich te dezen jegens de gemeente Bunnik, namens welke verkoper aanvaardt, de in het hiervoor aangehaalde artikel vermelde verplichting, alsook het onderhavige beding als eigen verplichtingen na te komen en bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte, alsmede bij elke verlening van een gebruiks- en/of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkte gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de gemeente op te leggen, ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het bepaalde in dit artikel in de akte van levering, vestiging van gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen.

Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt koper zich jegens de gemeente Bunnik, namens welke verkoper aanvaardt, tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkte gerechtigde dat ook deze zowel de hiervoor vermelde verplichtingen als de verplichting om dit door te geven, zal op leggen aan diens rechtsopvolgers.

2. de **erfdienstbaarheden en overige bijzondere verplichtingen** welke zullen worden gevestigd/overeengekomen in de akten van levering van de kavels, woordelijk luidende als volgt:

voor alle kavels:

Anti-speculatiebeding

1. Bij verkoop binnen drie jaar na de gebruiksklare oplevering van de woning die koper laat bouwen op de kavel, betaalt koper aan verkoper de volledige afdracht over de overwinst. De overwinst is het bedrag dat overblijft door van de verkoopsom, de aankoopsom, de kosten voor de bouw van de woning inclusief eventueel meerwerk bij de bouw af te trekken. Het bepaalde in dit lid geldt, behoudens het hierna in dit artikel in de leden 2 t/m 5 bepaalde.
2. Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing in geval van:
 - a. verkoop op voet van een machtiging van de rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. executoriale verkoop.
3. Verkoper kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in geval dat koper ten genoegen van verkoper aantoont:
 - a. overlijden van koper of diens partner;
 - b. ontbinding van het huwelijk, geregistreerd partnerschap of het notarieel geregistreerde samenlevingsverband van de Eindgebruiker door echtscheiding dan wel beëindiging.
4. Verkoper kan schriftelijk ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel in geval van andere redenen dan hiervoor in lid 3 genoemd zijn. Aan deze schriftelijke ontheffing kunnen nadere voorwaarden door verkoper worden gesteld.
5. Wanneer koper misbruik maakt van het bepaalde in lid 3 van dit artikel, waaronder mede begrepen het opgeven en/of schetsen van onjuiste feiten en/of omstandigheden, verbeurt koper een niet voor matiging vatbare contractuele boete aan verkoper ter hoogte van vijftien procent (15%) van de gerealiseerde koopprijs bij doorverkoop van de kavel en de daarop door koper gebouwde woning.
6. Bij het niet-nakomen van de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel, is koper aan verkoper onverwijld en zonder enige ingebrekestelling of tussenkomst van de rechter, een éénmalige boete verschuldigd ter hoogte van tienduizend euro (€ 10.000,00) én een boete ter hoogte van eenhonderd euro (€ 100,00) per dag dat koper niet aan de verplichting als bedoeld in lid 1 van dit artikel heeft voldaan, onverminderd het recht van verkoper om, in geval van herstelbare niet-nakoming, alsnog nakoming te vorderen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren - voor zover nodig, voor zover verkoper nog eigenaar is van de vermelde registergoederen en voor zover zulks niet reeds is geschied ter gelegenheid van eerdere levering van kavels behorende tot het onderhavige project (zoals hiervoor in deze akte vermeld) aan te nemen de volgende erfdienstbaarheden:

BURENRECHT/BOUWKUNDIGE SITUATIE

Indien en voor zover de feitelijke ligging zulks niet verhindert,

ten behoeve en ten laste van:

- het verkochte;

- de overige kavels (zoals hiervoor in deze akte in de inleiding reeds vermeld), onderling, over en weer, als heersend en als dienend erf, al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin voormelde percelen zich na voltooiing van de bebouwing ingevolge de door de betreffende eigenaar gesloten aannemingsovereenkomst ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemel- en gootwater door riolering als anderszins, toevoer van licht en lucht enzovoorts, de aanwezigheid van kabels, leidingen, kokers en andere voorzieningen ten behoeve van onder andere gas, elektriciteit, water, verwarming, centraal antennesysteem, telefoon en andere technische voorzieningen en installaties, waaronder nadrukkelijk mede begrepen eventuele waterfiltratie en drainagesystemen, enzovoorts, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Ten aanzien van laatstverleende en gevestigde erfdienstbaarheden wordt bepaald dat verandering van aard en/of bestemming der heersende erven niet zal gelden als een verzwaring van de erfdienstbaarheden.

Voor zover de opstallen op de verschillende percelen aan elkaar worden gebouwd, zijn de scheidingsmuren mandelig in de zin van de wet.

LEGALISERING VAN (LATERE) BOUWKUNDIGE SITUATIE

Ten behoeve en ten laste van:

- het verkochte;
- de overige kavels (zoals hiervoor in deze akte in de inleiding reeds vermeld), onderling, over en weer, als heersend en als dienend erf, de erfdienstbaarheid om te gedogen dat de eigenaar van het heersend erf na oplevering van de woning op het heersend erf een uitbouw realiseert, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de uitbouw wordt gerealiseerd binnen **vijf (5) jaar** na de eerste oplevering van de woning op het heersende erf;
 - b. de uitbouw wordt gerealiseerd conform de tijdens de tijdens de bouwfase reeds bestaande bouwtekeningen en binnen de voorschriften van de dan afgegeven omgevingsvergunning, waarbij op de erfgrans van het verkochte en de naastgelegen woning een gemene muur zal worden gebouwd en/of dat de op de erfgrans aanwezige gemene muur zal worden gebruikt voor inankering of inbalking ten behoeve van de uitbreiding en/of dat die gemene muur ten behoeve van de uitbreiding zo nodig tijdelijk zal worden verwijderd tot op het hart van die muur.

DULDEN EN INSTANDHOUDEN WERKEN, LEEFLAAG EN BEELDBEPALENDE ELEMENTEN

Ten behoeve en ten laste van:

- het verkochte;
- de overige kavels (zoals hiervoor in deze akte in de inleiding reeds vermeld), onderling, over en weer, als heersend en als dienend erf, de erfdienstbaarheid verplichtende de eigenaar van elk dienend erf tot **instandhouding** van de ten tijde van de oplevering van de woning op het dienend erf aanwezige werken, waaronder – voor zover aanwezig – worden begrepen de beeldbepalende elementen daarvan,

zoals:

- de **erker** met betrekking tot de kavels 7, 8, en 19;
- het **Franse balkon** met betrekking tot de kavels 1, 5, 7, 8, 15, en 18;
- de **nestkasten** in de zijgevels van de kavels 1, 11, 15, 18, en 20;
- de **hoge en lage haag** met betrekking tot kavel 1 (die wordt beoogd langs het achterpad van de aangrenzende bestaande

bebouwing, die volledig op kavel 1 zal staan en door de eigenaar van kavel 1 dient te worden onderhouden);

- de projectmatig aangebrachte **erfafscheidingen** (hekwerken met klimplanten en/of hagen tussen de tuinen grenzend aan privé/openbaar gebied);
- de projectmatig aangebrachte **huisnummers**;

en wel conform de staat en het uiterlijk zoals een en ander bij de oplevering van de woning zal bestaan,

alsook:

- de in het kader van de sanering van de locatie met het oog op realisatie van het bouwplan op de kavels projectmatig aangebrachte '**leeflaag**'. Deze leeflaag van één meter wordt door middel van een markeringsdoek aangeduid.

Deze erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar van elk dienend erf:

- de aanwezigheid van de bedoelde werken moet dulden en deze voor eigen rekening en risico in behoorlijke staat moet onderhouden, waaronder met name ook begrepen het aanwezige groen en de hemelwaterafvoeren;
- geen wijziging mag aanbrengen in deze werken waardoor het uiterlijk of de eenheid met de op de heersende erven aanwezige werken wordt verstoord, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
- een verbod op het aanbrengen van wijzigingen in de kleurstelling van het houtwerk (waaronder kozijnen), metselwerk en dakpannen van de woning;
- de aanwezigheid van zaken of installaties van derden op of aan de werken, zoals nutsvoorzieningen, verplichting, naambordjes en dergelijke die ten tijde van de oplevering van de woning aanwezig zijn, dient te dulden en op eerste verzoek van bedoelde derde medewerking dient te verlenen aan het bereiken daarvan in het kader van onderhoud of reparatie,

alsook:

- een verbod voor de eigenaar om (zonder voorafgaande toestemming van het bevoegd gezag) de leeflaag te verwijderen of daarin boor- en/of graafwerkzaamheden (ten behoeve van bouwwerkzaamheden of anderszins) te verrichten, dieper dan één meter (1m).
- de verplichting om beplanting (bomen/struiken) te vermijden waarvan aannemelijk is dat deze dieper zullen wortelen dan één meter (1m).

voor de kavels 15, 16, 17, 18, 19, en 20:

INSTANDHOUDING EN VERBOD TOT AFZONDERLIJKE VERVREEMDING VAN PARKEERPLAATS

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het onderhavige project is geweest dat de eigenaar van elk van de kavels **15, 16, 17, 18, 19, en 20** (zoals hiervoor in deze akte omschreven) tevens één op eigen grond aanwezige parkeerplaats voor de stalling van een personenauto aanlegt en in stand houdt zoals weergegeven op de juridische situatietekening zoals omschreven in de met koper gesloten koopovereenkomst. Teneinde dit uitgangspunt ook in de toekomst blijvend te waarborgen, bedingt verkoper – bij wijze van derdenbeding 'om niet' ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Bunnik van koper het volgende:

1. De koper verplicht zich hierbij jegens de gemeente om de betreffende parkeerplaats, te (doen) realiseren, in stand te houden en te onderhouden en deze nimmer afzonderlijk van (de ondergrond van) diens woning te vervreemden, alsmede om indien koper te eniger tijd (de ondergrond van) diens woning vervreemdt, tevens de parkeerplaats aan dezelfde verkrijger te vervreemden. Onder vervreemding wordt in dit kader begrepen overdracht van de eigendom, economische eigendom, alsmede vestiging van de zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop.

De bedoelde parkeerplaats is uitsluitend bestemd voor de stalling van motorrijtuigen door de eigenaren casu quo gebruikers van de te realiseren woningen, zodat het gebruik casu quo de eigendom daarvan onlosmakelijk is verbonden met het gebruik casu quo de eigendom van de woningen. Koper verbindt zich hierbij de parkeerplaats als zodanig te (doen) gebruiken.

2. De koper is verplicht ingeval van vervreemding van het verkochte de onder 1. vermelde verplichtingen, alsmede de onderhavige verplichting (kettingbeding) uitdrukkelijk en duidelijk herkenbaar in de notariële akte van levering op te laten nemen, aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van de gemeente aan te nemen.

voor de kavels 1 tot en met 7:

RECHT VAN OVERPAD

Ten behoeve en ten laste van de tot het onderhavige project behorende kavels **1 tot en met 7** zoals hiervoor in deze akte omschreven, onderling over en weer, als heersend en als dienend erf, **en behoeve en ten laste van** het tot het onderhavige project behorende aangrenzende perceel bestemd voor '**Blok B**' (dat negen appartementen zal omvatten) kadastraal bekend gemeente Werkhoven sectie A nummer *n.t.b.*,

onderling over en weer, als heersend en als dienend erf, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van overpad ten aanzien van het pad zoals is aangegeven op de *situatietekening zoals vermeld in de met koper gesloten koopovereenkomst.

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 op de minst bezwarende wijze te komen en te gaan van en naar de openbare weg, van en naar de bij het betreffende heersende erf behorende tuinen en/of bergingen.
2. Het pad mag uitsluitend worden gebruikt door de eigena(a)r(en) en/of rechtmatige gebruiker(s) van zowel het heersende erf als het dienend erf 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. Door de eigena(a)r(en) 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 (voor wat betreft het beloopbaar oppervlak) dient te worden onderhouden door de eigenaren van de betrokken erven. De kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing daarvan komen voor rekening van de eigenaren van de betrokken erven, voor gelijke delen, met dien verstande dat in dit verband voormeld '**Blok B**' wordt meegewogen als negen (9) erven.

voor de kavels 8 tot en met 14:

RECHT VAN OVERPAD

Ten behoeve en ten laste van de tot het onderhavige project behorende kavels **8 tot en met 13** zoals hiervoor in deze akte omschreven, onderling over en weer, als

heersend en als dienend erf, **en behoeve van** het tot het onderhavige project behorende **kavel 14** als heersend erf, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van overpad ten aanzien van het pad zoals is aangegeven op de *situatietekening zoals vermeld in de met koper gesloten koopovereenkomst.

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 op de minst bezwarende wijze te komen en te gaan van en naar de openbare weg, van en naar de bij het betreffende heersende erf behorende tuinen en/of bergingen.
2. Het pad mag uitsluitend worden gebruikt door de eigena(a)r(en) en/of rechtmatige gebruiker(s) van zowel het heersende erf als het dienend erf 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. Door de eigena(a)r(en) 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 (voor wat betreft het beloopbaar oppervlak) dient te worden onderhouden door de eigenaren van de betrokken erven. De kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing daarvan komen voor rekening van de eigenaren van de betrokken erven, voor gelijke delen.

voor de kavels 16, 17, en 18:

RECHT VAN OVERPAD

Ten behoeve en ten laste van de tot het onderhavige project behorende kavels **17 en 18** zoals hiervoor in deze akte omschreven, onderling over en weer, als heersend en als dienend erf, **en behoeve van** het tot het onderhavige project behorende **kavel 16** als heersend erf,

wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van overpad ten aanzien van het pad zoals is aangegeven op de *situatietekening zoals vermeld in de met koper gesloten koopovereenkomst.

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 op de minst bezwarende wijze te komen en te gaan van en naar de openbare weg, van en naar de bij het betreffende heersende erf behorende tuinen en/of bergingen.
2. Het pad mag uitsluitend worden gebruikt door de eigena(a)r(en) en/of rechtmatige gebruiker(s) van zowel het heersende erf als het dienend erf 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. Door de eigena(a)r(en) 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 (voor wat betreft het beloopbaar oppervlak) dient te worden onderhouden door de eigenaren van de betrokken erven. De kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing daarvan komen voor rekening van de eigenaren van de betrokken erven, voor gelijke delen.

(Volledigheidshalve wordt te dezen nog opgemerkt dat de bestaande erfdienstbaarheid van overpad waarmee de locatie blijkens de laatste titel van aankomst nog is bezwaard wordt gerespecteerd middels een openbare weg die aan de gemeente zal worden overgedragen. Mitsdien drukt deze erfdienstbaarheid niet op de kavels en is deze niet vermeld in dit overzicht.)