

10-12-2019

ALGEMENE AKTE 11 WONINGEN STEENBRUGGE TE DEVENTER (fase 9)  
516068/EAR  
Rep.nr.

Op @ verscheen voor mij, mr. Jan-Willem Kroes, notaris in de gemeente Deventer:

@, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

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

**Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantooradres:

IJsbaanpad 1A, 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158.

De vennootschap: BPD Ontwikkeling B.V. voornoemd, hierna te noemen: "BPD".

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

BPD is ondermeer eigenaar van:

**Redactie: de adressen en huisnummers zullen nog worden toegevoegd**

1. een perceel bouwterrein, deel uitmakende van het plan "Steenbrugge" te Deventer gelegen aan de Gebroeders Cohenstraat @, @ Deventer Deventer, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @ nummer @ ongeveer groot @, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, aangeduid met **kavelnummer 331**;
2. een perceel bouwterrein, deel uitmakende van het plan "Steenbrugge" te Deventer gelegen aan de Gebroeders Cohenstraat @, @ Deventer Deventer, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @ nummer @ ongeveer groot @, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, aangeduid met **kavelnummer 332**;
3. een perceel bouwterrein, deel uitmakende van het plan "Steenbrugge" te Deventer gelegen aan de Gebroeders Cohenstraat @, @ Deventer Deventer, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @ nummer @ ongeveer groot @, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, aangeduid met **kavelnummer 333**;
4. een perceel bouwterrein, deel uitmakende van het plan "Steenbrugge" te Deventer gelegen aan de Gebroeders Cohenstraat @, @ Deventer Deventer, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @ nummer @ ongeveer groot @, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, aangeduid met **kavelnummer 334**;
5. een perceel bouwterrein, deel uitmakende van het plan "Steenbrugge" te Deventer gelegen aan de Gebroeders Cohenstraat @, @ Deventer Deventer, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @ nummer @ ongeveer groot @, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, aangeduid met **kavelnummer 335**;
6. een perceel bouwterrein, deel uitmakende van het plan "Steenbrugge" te Deventer gelegen aan de Gebroeders Cohenstraat @, @ Deventer Deventer, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @ nummer @ ongeveer groot @, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, aangeduid met **kavelnummer 336**;

10-12-2019

7. een perceel bouwterrein, deel uitmakende van het plan "Steenbrugge" te Deventer gelegen aan de Gebroeders Cohenstraat @, @ Deventer Deventer, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @ nummer @ ongeveer groot @, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, aangeduid met **kavelnummer 363**;
8. een perceel bouwterrein, deel uitmakende van het plan "Steenbrugge" te Deventer gelegen aan de Gebroeders Cohenstraat @, @ Deventer Deventer, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @ nummer @ ongeveer groot @, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, aangeduid met **kavelnummer 364**;
9. een perceel bouwterrein, deel uitmakende van het plan "Steenbrugge" te Deventer gelegen aan de Gebroeders Cohenstraat @, @ Deventer Deventer, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @ nummer @ ongeveer groot @, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, aangeduid met **kavelnummer 365**;
10. een perceel bouwterrein, deel uitmakende van het plan "Steenbrugge" te Deventer gelegen aan de Gebroeders Cohenstraat @, @ Deventer Deventer, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @ nummer @ ongeveer groot @, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, aangeduid met **kavelnummer 366**;
11. een perceel bouwterrein, deel uitmakende van het plan "Steenbrugge" te Deventer gelegen aan de Gebroeders Cohenstraat @, @ Deventer Deventer, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @ nummer @ ongeveer groot @, aan welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend, aangeduid met **kavelnummer 367**;

hierna tezamen te noemen: "het registergoed".

#### **EIGENDOMSVERKRIJGING**

BPD heeft het registergoed met meerdere onroerende zaken in eigendom verkregen blijkens een akte van levering op twee december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.W. Kroes, notaris te Deventer, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien, in deel 69557 nummer 137, deze akte hierna te noemen: "de aankomsttitel". In voormelde akte is kwijting verleend voor de betaling van de koopsom.

#### **VOORAF**

1. BPD heeft het registergoed met andere registergoederen in eigendom verworven met de bedoeling deze te verkavelen in kavels en vervolgens die kavels door te verkopen aan gegadigden.  
De kavels vormen tezamen het bouwplan genaamd: "Steenbrugge".  
De verkaveling blijkt uit de aan deze akte gehechte situatietekening (hierna te noemen: "de situatietekening").
2. Op de ontstane kavels zullen de navolgende woningen worden gerealiseerd, waartoe koper een afzonderlijke aannemingsovereenkomst met de betreffende aannemer heeft gesloten:
  - zes (6) rijwoningen (kavels 331 tot en met 336);
  - vijf (5) rijwoningen (kavels 363 tot en met 367).
 De kavels vormen tezamen: "het bouwplan".  
De hiervoor genoemde kavelnummers, hierna tezamen te noemen: "kavels".
3. BPD wenst middels onderhavige akte relevante bepalingen, bedingen en

10-12-2019

erfdienstbaarheden, welke onverkort van kracht en toepassing zullen zijn op eigenaars van de kavels, te willen vastleggen, welke bepalingen en bedingen bij de afzonderlijke overdrachten van de kavels uitdrukkelijk worden aangehaald en gevestigd casu quo opgelegd.

4. Op de ontstane bouwkavels van het bouwplan zullen de woningen worden gerealiseerd waartoe koper een afzonderlijke aanneemovereenkomst met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Wijnen Deventer B.V., gevestigd te Deventer, hierna te noemen: "aannemer", heeft gesloten.

#### **VESTIGING, VASTSTELLING ERFDIENSTBAARHEDEN**

In verband met de ontwikkeling en realisatie van de hiervoor genoemde woningen dienen daartoe bij deze akte, onder de opschortende voorwaarde van aanvaarding door de betreffende kopers van de kavels, de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd te worden over en weer ten behoeve en ten laste van de kavels met de kavelnummers:

- 331 tot en met 336 van het bouwplan, respectievelijk kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @ nummers @;
- 363 tot en met 367 van het bouwplan, respectievelijk kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @ nummers @;

in verband met de ligging van deze kavels en de daarop te realiseren woningen cum annexis, de navolgende erfdienstbaarheden van licht, uitzicht, (over-)bouw, afvoer van regen- en hemelwater, inbalking en/of inankering, uitbouw alsmede de erfdienstbaarheid tot het dulden van zonnepanelen op de daken;

- A. In verband met de realisering van het bouwplan (eventueel) bergingen en/of schuren, waarvoor door de gemeente Deventer een omgevingsvergunning is verleend, worden voor de aan elkaar grenzende woningen en/of voor de aan elkaar grenzende bergingen en/of voor de aan elkaar grenzende schuren, te bouwen op de kavels en gelegen op het verkochte over en weer ten behoeve en ten laste van de aan elkaar grenzende kavels, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en aangenomen casu quo vastgesteld die alsdan bij de afzonderlijke overdrachten casu quo leveringen van de betreffende kavels worden aangehaald:

- I. Die erfdienstbaarheden, welke ertoe kunnen bijdragen dat de toestand waarin de woningen cum annexis zich ten opzichte van elkaar zullen bevinden gehandhaafd kan blijven, met name voor wat betreft:
  - a. Licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersend erf te bouwen opstellen terrassen en/of balkons, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
  - b. Uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienend erf om de tuin, voor zover grenzend aan de openbare straat of het openbare gebied, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin een zodanige beplanting te hebben dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het huidige bouwplan op het heersend erf te bouwen woning, wordt belemmerd;

10-12-2019

- c. Overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat eventueel een op een naastgelegen perceel te bouwen woning of de daarbij behorende schuur of berging, zich ten dele op, in of boven het dienend erf bevindt.
  - d. Bouw, inhoudende de bevoegdheid om de op het heersend erf te bouwen opstallen te hebben op kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat één der in de wet genoemde beperkingen geldt.
- II. Op de percelen, waarop woningen en/of bergingen en/of schuren met een gemeenschappelijke scheidsmuur zijn geprojecteerd, wordt over en weer ten nutte en ten laste van die percelen gevestigd de erfdienstbaarheid van:
- Afvoer van regen- en hemelwater, via aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven gebouwde/te bouwen opstallen te ontvangen en de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen te dulden;
- de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing der leidingen, goten en putten, welke tot gemeenschappelijk gebruik dienen, zijn ten laste van de eigenaren van die percelen, ieder voor een evenredig deel.
- III. De erfdienstbaarheden, welke ertoe kunnen bijdragen dat de toestand, waarin de kavels zich ten opzichte van elkaar na voltooiing van de voorgenomen bouw zullen bevinden, gehandhaafd blijft, onder andere voor wat betreft inbalking en/of inankering.
- B. Uitbouw**
- De betreffende eigenaren van de kavels, hebben -binnen de kaders van het bouwplan- de mogelijkheid om de op hun bouw perceel te bouwen woning cum annexis uit te doen bouwen.
- Onder "binnen de kaders van het bouwplan" wordt verstaan: de uitbouw dient te worden gerealiseerd met materialen en in de vorm die overeenkomt met de thans door de aannemer aangeboden meerwerkoptie.
- Wanneer de betreffende eigenaar gebruik maakt van zijn mogelijkheid tot uitbouw van de woning ontstaat de toestand dat de scheidsmuren gedeeltelijk op de naastgelegen (buur-)percelen worden gerealiseerd. Mocht de eigenaar van het (buur-)perceel, nu danwel in de toekomst, eveneens tot uitbouw van zijn woning overgaan, dan zal deze vervolgens het recht hebben om de uitbouw tegen de scheidsmuur van het (buur-)perceel te (doen) realiseren.
- Ter uitvoering van het vorenstaande wordt ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van het naastgelegen (buur-)perceel de erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen casu quo vastgesteld en welke erfdienstbaarheid alsdan bij de afzonderlijke overdrachten casu quo leveringen van de betreffende kavels wordt aangehaald:
- de erfdienstbaarheid om te dulden dat de scheidsmuur van het eventueel op het naastgelegen (buur-)perceel te realiseren uitbouw, welke uitbouw

10-12-2019

mogelijk is binnen de kaders van het onderhavige bouwplan, zich ten dele op, in of boven het dienend erf bevindt, danwel de versnijdingen van de funderingen of de bij deze uitbouw behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht.

Daarnaast dient de eigenaar van de alsdan gerealiseerde uitbouw te dulden dat indien de eigenaar van het naastgelegen (buur-)perceel, nu danwel in de toekomst, eveneens tot uitbouw van zijn woning mocht overgaan, welke uitbouw mogelijk is binnen de kaders van het onderhavige bouwplan, deze uitbouw tegen zijn scheidsmuur zal worden aangebouwd en eventueel wordt ingebalkt danwel verankerd.

Deze erfdienstbaarheid houdt mede in het recht van de eigenaar van het heersend erf om zonodig - en zolang aanbouw nog niet heeft plaatsgevonden - het dienend erf op de minst bezwarende wijze te betreden of te doen betreden in verband met onderhoud en inspectie van zijn scheidsmuur.

De hiervoor onder A.I, A.II en A.III omschreven erfdienstbaarheden zijn van overeenkomstige toepassing.

C. **Erfdienstbaarheid tot het dulden van zonnepanelen**

De erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf van de betrokken kavels om te dulden dat de eigenaar casu quo gebruikers van het heersend erf gebruik maken van een gedeelte van het dak waarop de zonnepanelen met toebehoren zijn aangebracht. Ten aanzien van voormelde erfdienstbaarheid gelden de navolgende bepalingen:

1. De eigenaar van het heersend erf is verplicht de zonnepanelen met toebehoren voor zijn rekening te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen hiervan.
2. De eigenaar van het dienend erf is verplicht om te allen tijde de eigenaar of gebruikers van het heersend erf toegang tot haar dak te verschaffen zulks voor het onderhoud, schoonmaken en vernieuwen van de zonnepanelen.
3. Indien de eigenaar van het dienend erf inspectie, onderhoud en/of vervanging dient te verrichten aan het dak, is de eigenaar van het heersend erf verplicht de kosten voor het verwijderen en terugplaatsen van de zonnepanelen voor zijn rekening te nemen.
4. De eigenaar van het heersend erf is geen tegenprestatie voor het gebruik verschuldigd aan de eigenaar van het dienende erf.

D. **Voetpaden**

Blijkens de situatietekening wordt een voetpad gerealiseerd aan de zijgrens van de kavels 331, 332 en 363, respectievelijk kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie B nummers @ en @.

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt bij deze door partijen de erfdienstbaarheid gevestigd en aangenomen casu quo vastgesteld en welke erfdienstbaarheid alsdan bij de afzonderlijke overdrachten casu quo leveringen van de betreffende kavels wordt aangehaald:

de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting voor de eigenaar/eigenaren van het dienend erf om te dulden dat het voetpad ten behoeve van de bewoners van de op de nader aan te geven erven te bouwen woningen worden gebruikt om te voet, met een rijwiel, brom- of motorfiets, mits met uitgeschakelde motor, kinderwagen of een ander

10-12-2019

dergelijk klein voertuig te komen van en te gaan naar de openbare weg en vice versa een en ander zoals schetsmatig gearceerd is aangegeven op de situatietekening en wel:

- ten behoeve van kavel 331 en ten laste van de kavels 332 en 363;
- ten behoeve van kavel 332 en ten laste van de kavels 331 en 363;
- ten behoeve van kavel 333 en ten laste van de kavels 331, 332 en 363;
- ten behoeve van kavel 334 en ten laste van de kavels 331, 332 en 363;
- ten behoeve van kavel 335 en ten laste van de kavels 331, 332 en 363;
- ten behoeve van kavel 336 en ten laste van de kavels 331, 332 en 363;
- ten behoeve van kavel 363 en ten laste van de kavels 331 en 332;
- ten behoeve van kavel 364 en ten laste van de kavels 331, 332 en 363;
- ten behoeve van kavel 365 en ten laste van de kavels 331, 332 en 363;
- ten behoeve van kavel 366 en ten laste van de kavels 331, 332 en 363;
- ten behoeve van kavel 367 en ten laste van de kavels 331, 332 en 363.

Met betrekking tot voor omschreven erfdienstbaarheid van voetpad wordt bepaald:

1. gemelde tot (voet)pad bestemde stroken grond zullen nimmer mogen worden belemmerd, versperd of aan hun bestemming worden onttrokken, voor wat betreft de voetpaden met eventuele uitzondering van het hierna sub 3 bepaalde;
2. het onderhoud, het schoonmaken en de overige kosten verband houdende met de voetpaden en de bestrating, komt voor rekening van de daarvan gebruik makende eigenaren ieder voor een gelijk deel;
3. ingrijpende verandering van inrichting en/of afsluiting van de achterpaden en het zijpad is alleen mogelijk als de gemeente Deventer schriftelijk heeft ingestemd met een daartoe strekkend en door alle betrokken (mede)eigenaren/rechthebbende-(n) ondertekend verzoek.  
Alle overige beslissingen door de bedoelde eigenaren worden genomen met meerderheid van stemmen.
4. De uitvoering van gemelde erfdienstbaarheid is weergegeven op situatietekening.

#### **VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERBOUW**

In verband met de realisering van een luifel boven de toegangsdeur van kavels 331 (hierna ook te noemen: het heersende erf, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @, nummer @) is het noodzakelijk dat er een erfdienstbaarheid van overbouw wordt gevestigd, ten nutte van deze kavel en ten laste van het dienend erf, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @, respectievelijk nummer @.

Ter uitvoering van het vorenstaande wordt bij deze onder opschortende voorwaarde van aanvaarding door de betreffende koper(s) en BPD gevestigd

10-12-2019

de erfdienstbaarheid van overbouw ten laste van het dienend erf, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @, nummer @ en ten nutte van kavel 331, kadastraal bekend gemeente Diepenveen, sectie @ nummer @ als heersend erf, inhoudende de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf een overbouw (luifel) heeft, welke overbouw (luifel) is gerealiseerd boven de grond, casu quo het (toekomstige) openbaar gebied van het dienend erf.

Voormelde erfdienstbaarheid van overbouw wordt bij deze door BPD over en weer aanvaard.

Ter zake van de vestiging van de hiervoor bedoelde erfdienstbaarheid is geen vergoeding verschuldigd.

Van voormelde erfdienstbaarheid blijkt uit de situatietekening.

#### **VASTLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN.**

In deze akte worden de navolgende kwalitatieve verplichtingen ten aanzien van enkele kavels vastgelegd.

#### **RASTERHEKWERK MET HEDERA (180 CENTIMETER)**

1. Aan de zijgrenzen van de kavels 331, 336, 363 en 367, alsmede aan de achterzijde van de kavels 331 tot en met 336, alsmede aan de voor/zijgrens van kavel 331, de achterzijde van de kavels 363 tot en met 367 zal door de aannemer een rasterhekwerk met hедера ter hoogte van één meter en tachtig centimeter (180 centimeter) als erfafscheiding worden aangebracht, een en ander zoals is aangegeven op de situatietekening.

De verkrijger heeft de verplichting te dulden dat op zijn erf grens, zoals hiervoor is vermeld een gaashekwerk met hедера (hoog circa één meter en tachtig centimeter (180 centimeter) in stand gehouden moet worden. Indien, om welke reden dan ook, het oorspronkelijke rasterhekwerk (met hедера) teniet is gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht om op zijn kosten een soortgelijk rasterhekwerk (met hедера) op dezelfde plek aan te (doen) brengen.

2. De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde erfafscheiding zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarop de erfafscheiding is geplaatst.
3. Het is de eigenaar van de betreffende kavel niet toegestaan om op de situatietekening aangegeven grens andere erfafscheidingen, zoals hekken, schuttingen, struiken en dergelijke, te (doen) plaatsen dan de erfafscheiding zoals hiervoor onder lid 1 bedoeld.

De eigenaar van de betreffende kavel dient circa vijftig centimeter (50 cm) van de betreffende kavel vrij te houden voor de aanplant van het groen zodat daar in het plantseizoen ruimte voor is.

4. De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., 2. en 3. omschreven op zich te nemen en jegens de gemeente Deventer na te komen.
5. De hiervoor in de leden 1., 2., 3. en 4. genoemde verplichtingen worden in deze akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot

10-12-2019

gebruik van het goed zullen verkrijgen.

#### ERFAFSCHIEDING ONTWERPEN BOUWKUNDIG

1. Aan de voor/zijgrens van kavel 331 en aan de zijgrens van kavel 367 zal door de aannemer een aantal metselwerken (met een hoogte variërend tussen @ millimeter en @) in kleur blok realiseren, waartussen een staafmathekwerk met hedera ter hoogte van duizend achthonderd (1800) millimeter zal worden aangebracht, een en ander zoals is weergegeven op de aan deze akte te hechten situatietekning.  
De verkrijger heeft de verplichting te dulden dat op zijn erfgrans een tweetal metselwerken (met een hoogte variërend tussen @ millimeter en @ met staafmathekwerk met hedera in stand gehouden moet worden. Indien, om welke reden dan ook, de oorspronkelijke erfafscheiding teniet is gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht om op zijn kosten een soortgelijk erfafscheiding zoals in onderhavig lid vermeld op dezelfde plek aan te (doen) brengen.
2. De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde erfafscheiding zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarop de erfafscheiding is geplaatst.
3. Het is de eigenaar van de betreffende kavel niet toegestaan om op de situatietekening aangegeven grens andere erfafscheidingen, zoals hekken, schuttingen, struiken en dergelijke, te (doen) plaatsen dan de erfafscheiding zoals hiervoor onder lid 1 bedoeld.
4. De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., 2. en 3. omschreven op zich te nemen en jegens de gemeente Deventer na te komen.
5. De hiervoor in de leden 1., 2., 3. en 4. genoemde verplichtingen worden in de akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek vastgelegd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

#### PV PANELEN (ZONNEPANELEN)

1. Op de daken van de kavels 331 tot en met 336, 363, 364, 365 en 367, zullen door de aannemer PV panelen (zonnepanelen) met toebehoren worden aangebracht, een en ander zoals indicatief is aangegeven op de situatietekening. De betreffende verkrijger heeft de verplichting te dulden dat op zijn dak van de betreffende kavel de betreffende PV panelen met toebehoren in stand gehouden moet worden, zulks met inachtneming van het bepaalde zoals vermeld in voormelde erfdiensbaarheid tot het dulden van zonnepanelen.  
Indien, om welke reden dan ook, de oorspronkelijke PV panelen met toebehoren teniet zijn gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht om op zijn kosten soortgelijke PV panelen op dezelfde plek aan te (doen) brengen en aan te sluiten.
2. De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde PV panelen met toebehoren zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarop de PV panelen zijn geplaatst.
3. De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu



10-12-2019

voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., 2. omschreven op zich te nemen en jegens de gemeente Deventer na te komen.

- 4 De hiervoor in de leden 1., 2. en 3. genoemde verplichtingen worden in deze akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

#### INFILTRATIEKRATTEN

1. In de ondergrond van de kavels met de kavelnummers 331 tot en met 336 alsmede van de kavels met de kavelnummers 363 tot en met 367 zal door de aannemer, in verband met de afvoer van hemelwater, infiltratiekratten worden aangebracht, een en ander zoals indicatief is aangegeven op de situatietekeningen.  
De verkrijger heeft de verplichting te dulden dat in de ondergrond van zijn kavel een infiltratiekrat in stand gehouden moet worden.  
Indien, om welke reden dan ook, het oorspronkelijke infiltratiekrat met toebehoren teniet is gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht om op zijn kosten soortgelijk infiltratiekrat op dezelfde plek aan te (doen) brengen en aan te sluiten.
2. De kosten van onderhoud van het betreffende infiltratiekrat zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarin het infiltratiekrat is aangebracht.
3. De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., 2. omschreven op zich te nemen en jegens de gemeente Deventer na te komen.
4. De hiervoor in de leden 1., 2. en 3. genoemde verplichtingen worden in deze akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

#### MOLGOTEN

1. In de kavels 331 tot en met 336 alsmede de kavels 363 tot en met 365 alsmede kavel 367 zal door de aannemer molgoten worden aangelegd zulks voor een efficiënte waterafvoer een en ander zoals is aangegeven op de situatietekening.  
De verkrijger heeft de verplichting te dulden dat in zijn kavel de betreffende molgoot in stand gehouden moet worden.  
Indien, om welke reden dan ook, de oorspronkelijke molgoot teniet is gegaan, is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht om op zijn kosten een soortgelijke molgoot op dezelfde plek aan te (doen) brengen en aan te sluiten.
2. De kosten van onderhoud van de betreffende hiervoor genoemde molgoot zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de kavel waarin de molgoot is aangelegd.

10-12-2019

3. De verkrijger, danwel diens rechtsopvolger(s), verplicht(en) zich reeds nu voor alsdan de voorwaarden en bepalingen zoals hiervoor in de leden 1., 2. omschreven op zich te nemen en jegens de gemeente Deventer na te komen.
4. De hiervoor in de leden 1., 2. en 3. genoemde verplichtingen worden in deze akte van levering als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die het verkochte in eigendom zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens bepaald zal worden dat diegenen mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

**(einde citaat)**

**VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDINGEN/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

Voor verplichtingen/kettingbedingen die BPD verplicht is aan de opvolgende eigenaren/rechthebbenden op te leggen, wordt verwezen naar de aankomsttitel, waarin de gemeente Deventer diverse verplichtingen aan BPD heeft opgelegd, woordelijk luidend als volgt:

**(aanvang citaat)****“Verbod doorverkoop**

*De Verordening doelgroepen sociale woningbouw is op vijftien juli tweeduizend tien in werking getreden.*

- a. *Het is verboden een sociale koopwoning binnen een termijn van vijf jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik is genomen, in juridische of economische eigendom over te dragen danwel te bezwaren met een persoonlijk of beperkt zakelijk recht, of te verhuren, waardoor het gebruik van de woning overgaat op een derde die niet voldoet aan de gemeentelijke “Verordening doelgroepen sociale woningbouw”.*  
*De vestiging van een recht van hypotheek wordt hieronder niet begrepen.*
- b. *Het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing ingeval van:*
  - i. *verkoop op grond van een machtiging van een rechter als bedoeld in artikel 3:174 van het Burgerlijk Wetboek;*
  - ii. *executoriale verkoop door hypothecaire schuldeisers (artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek).*
- d. *Het bepaalde in lid a vervalt nadat de particuliere koper de desbetreffende woning gedurende vijf jaar heeft bewoond. Als maatstaf geldt hierbij de datum waarop en de tijd gedurende welke koper als bewoner van het desbetreffende adres in het bevolkingsregister is ingeschreven.*
- e. *Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in geval waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt af te wijken van deze verordening.*

**Parkeerplaatsen**

1. *Koper is verplicht om op de erven waar zulks met de gemeente is overeengekomen, parkeerplaatsen op eigen erf aan te leggen. In de met de kopers van de woningen te sluiten koopovereenkomsten zal de verplichting moeten worden opgelegd om deze parkeerplaatsen in stand te houden en deze als zodanig te gebruiken.*
2. *De aangelegde parkeerplaats moet worden geduld en als zodanig gehandhaafd. Ter uitvoering van het met de gemeente Deventer*

10-12-2019

*overeengekomene worden bij deze akte de verplichtingen van de eigenaren van de kavels geformuleerd, die bij deze akte onder opschortende voorwaarde van aanvaarding door de betreffende kopers, als kettingbeding en als kwalitatieve verplichting worden gevestigd. Deze verplichtingen houden het volgende in:*

- a. de eigenaren van de kavels zijn verplicht te dulden dat op hun bouwkaavel een parkeerplaats wordt aangelegd. Zij zijn verplicht de parkeerplaats als zodanig in stand te houden en al datgene na te laten hetgeen deze instandhouding in gevaar kan brengen;*
- b. ieder van de betreffende eigenaars van genoemde kavels verbinden zich jegens koper, die dit aanvaardt, alsdan mede vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente Deventer, de hiervoor sub a vermelde verplichtingen, bij geheel of gedeeltelijke vervreemding van de bouwkaavel, 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 Deventer op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het sub a in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen;*
- c. bij niet of niet tijdige nakoming van de hiervoor sub a met de koper of diens verkrijger zoals hiervoor bedoeld, overeengekomen verplichtingen is de koper of diens verkrijger een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfduizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de gemeente Deventer, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de koper of diens verkrijger te vorderen;*
- d. de koper of diens verkrijger zal bij overtreding of niet-nakoming van een of meer der bepalingen van dit kettingbeding in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding der eventueel meer geleden schade dan terstond zullen kunnen worden gevorderd;*
- e. de koper en gemeente komen overeen dat de in dit kettingbeding begrepen verplichtingen om te dulden of niet te doen ten aanzien van registergoederen ook als kwalitatieve verbintenissen zullen overgaan op diegenen die het desbetreffende goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende op het desbetreffende goed een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen, alles indien en voorzover een dergelijke kwalitatieve werking aan deze regeling kan worden gegeven.*

#### **Sociale huurwoningen**

- a. De koper verplicht zich om in de akte van doorlevering van de percelen die bestemd zijn voor sociale woningen de verplichting op te nemen de woningen te gebruiken conform de Verordening doelgroepen sociale woningbouw of opvolgende afspraken hierover. Het is de koper zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Burgemeester en Wethouders niet toegestaan om de te stichten bebouwing anders te gebruiken dan voor sociale huurwoningen. Ten aanzien van de omvang*

10-12-2019

de te realiseren sociale huurwoningen wordt verwezen naar artikel 3 lid 6 van de overeenkomst.

- b. Aan de toestemming tot ander gebruik dan voor sociale huurwoningen, als bedoeld in lid a van dit artikel, kunnen Burgemeester en Wethouders voorwaarden verbinden omtrent het te betalen bedrag aan de gemeente als gevolg van de meerwaarde van de onroerende zaak. De koper dient schriftelijk een verzoek tot toestemming in bij Burgemeester en Wethouders.

#### **Nutsvoorzieningen**

Koper dient te dulden dat ten laste van het verkochte en ten behoeve van de daaraan grenzende of in de nabijheid daarvan gelegen percelen van de gemeente op de minst bezwarende wijze voorzieningen bestemd voor de uitoefening van nutsdiensten door de gemeente en openbare nutsbedrijven belast met de elektrische- en gasvoorzieningen, zoals kabels, (water)leidingen, rioleringen, lichtmasten, aanduidingen, een en ander met bijbehorende kastjes en installaties, worden aangelegd, geplaatst, gehouden, onderhouden en vervangen boven, op of in het perceel onder de door gemeente en/of de betreffende nutsbedrijven te stellen voorwaarden. Indien de werken worden aangebracht of hersteld is de eigenaar verplicht de daarmee belaste personen te allen tijde onbelemmerd toe te laten.

#### **Oplegging en aanvaarding verplichtingen/kettingbedingen**

Gemeente legt bij deze vorenbedoelde verplichtingen (Verbod doorverkoop en Parkeerplaatsen, Sociale huurwoningen en nutsvoorzieningen) middels kettingbeding op aan koper en koper neemt deze op zich.

Gemeente aanvaardt door koper op zich nemen van vorenbedoelde verplichtingen/kettingbedingen.

#### **Vastlegging kwalitatieve verplichting**

Bij deze worden de hiervoor geciteerde verplichtingen, voor zover zij verplichtingen betreffen tot het dulden of niet doen, welke verplichtingen zullen overgaan op diegene die het registergoed of een deel hiervan onder bijzondere titel zullen verkrijgen, waarbij mede gebonden zullen zijn degene die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de kavel zullen verkrijgen, vastgelegd als **kwalitatieve verplichting** artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek

(einde citaat)

#### **VOLMACHT**

- ./. Van de bevoegdheid van de verschenen persoon namens BPD Ontwikkeling blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte zal worden vastgehecht.

#### **WOONPLAATSKEUZE**

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook ter zake van de inschrijving en voor fiscale gevolgen, kiezen partijen woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

#### **Slot akte**

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE is verleden te Deventer op de datum in het hoofd van de akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon meegedeeld en daarop is een toelichting gegeven.

10-12-2019

De verschenen persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met beperkte voorlezing in te stemmen.

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

CONCEPT