

ZWART & PARTNERS NOTARISSEN	ONTWERP
Postbus 1019 2260 BA Leidschendam-Voorburg T: 070 - 3200500 F: 070 - 3201101 E-mail: kantoor@zpnn.nl	Wilt u, indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst, vóór het ondertekenen van de akte contact met ons opnemen?

LEVERING KAVEL
DE BOSLAAN te LEIDSCHENDAM
Ontwerp d.d. 21/24 november 2023

Vandaag, * **tweeduizend vierentwintig**, verschenen voor mij, -----
Mr Mathijs Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg: -----

1. *, te dezen handelend als schriftelijk gemachtigde van de besloten vennootschap --- met beperkte aansprakelijkheid **Veurse Horsten Beheer B.V.**, statutair gevestigd --- te Rijswijk, kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het ---- handelsregister onder nummer 27198116, te dezen handelend in hoedanigheid van enig behorend vennoot van de commanditaire vennootschap **Veurse Horsten C.V.**, gevestigd te Delft, met adres 2612 PA Delft, Poortweg 2, ingeschreven in het han- -- delsregister onder nummer 27198117; -----
hierna te noemen: de "**eigenaar**" en/of "**verkoper**"; -----
2. a. *; -----
b. *, -----
hierna *zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "**koper**". -----

VOLMACHTEN -----

Van de onder 1. gemelde volmachten blijkt uit een akte van volmacht, die is gehecht aan - *deze akte. *aan een akte van levering, op * voor mij, notaris, verleden. -----

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het volgende: -----

KOOP/LEVERING/REGISTERGOED -----

Verkoper heeft op * een koopovereenkomst gesloten met koper gesloten met betrekking -- tot na te melden perceel grond, hierna aangeduid als: "**koopovereenkomst**". -----

Ter uitvoering van het bepaalde in de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die in levering aanvaardt*, ieder voor de onverdeelde helft: -----

*een perceel grond, bestemd voor de bebouwing met een woning (bouwnummer *) te **Leidschendam**, plaatselijk bekend ***nieuwe adres?** *, in het plangebied "**De Boslaan**", onderdeel van '**De Veurse Horsten**', kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer *, groot *, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn gegeven;* -----

hierna aangeduid als: het "**verkochte**". -----

VOORAFGAANDE VERKRIJGING -----

Het verkochte is door de verkoper in eigendom verkregen door: -----

- (**bouwkavel 40*) voor zover ontstaan uit het kadastrale perceel met nummer 1313, -- de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op achttien oktober tweeduizend een, in register Hypotheken 4, deel 17692, ---- nummer 32, van een afschrift van een leveringsakte, ten titel van verkoop en koop, - op zeventien oktober tweeduizend een voor Mr O.J.M. de Bruijn, destijds notaris te - 's-Gravenhage, verleden, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs; -----

- voor zover ontstaan uit de kadastrale percelen met nummers * en *, de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op *, in register Hypotheken 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een leveringsakte, ten titel van verkoop en koop, op *diezelfde dag voor Mr *, notaris te *, verleden, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs (***hier komt akte waarbij VHCV de eigendom van de percelen gaat verkrijgen van de Gemeente LV**).

KOOPPRIJS/VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De door koper aan verkoper verschuldigde koopprijs bedraagt *, en is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde kwaliteitsrekening ten name van Van Wijk | Zwart & Partners Notarissen te Leidschendam-Voorburg (en Wassenaar), bewaarder van deze akte, hierna genoemd: de "**notaris**".

Verkoper is ermee bekend dat de notaris eerst uitbetaalt als zeker is dat het verkochte is geleverd vrij van hypotheken en beslagen.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van bovengemelde koopprijs.

OMZETBELASTING/KOSTEN VAN AKTE VAN LEVERING

Ter zake van de levering is omzetbelasting verschuldigd, welke in voormelde koopprijs is begrepen.

De notariële kosten ter zake van de overdracht, de omzet- en eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, alsmede de kadastrale kosten van uitmeting en inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers zijn voor rekening van verkoper.

LEVERINGSVERPLICHTING/STAAT VAN HET VERKOCHTE/JURIDISCHE BEPER-

KINGEN/ONDER-OVERMAAT

De levering van het verkochte geschiedt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van hypotheken, pandrechten, beslagen en met geen andere bijzondere lasten en beperkingen dan die welke door koper uitdrukkelijk zijn aanvaard doch met alle zichtbare en onzichtbare gebreken.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING EN AANVAARDING/STAAT VAN HET VER-

KOCHTE/BESTEMMING

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan koper geschiedt in de staat waarin het zich heden bevindt.

Het is partijen bekend dat de koper terzake de bouw van vorenbedoelde woning een aannemingsovereenkomst heeft gesloten met Van Rhijn Bouw B.V., hierna genoemd de "**ondernemer**".

Te dezer zake wordt verwezen naar het bepaalde in (onder meer) artikel 6 van koopovereenkomst.

De feitelijke levering van het verkochte geschiedt ten tijde van de oplevering van de woning voor bewoning leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten en zoals is vastgelegd in onder meer de aannemingsovereenkomst.

Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken voor woningbouwdoeleinden.

Vanaf heden komen de baten koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, een en ander met inachtneming van het bepaalde in vorenbedoelde aannemingsovereenkomst en de daarop van toepassing verklaarde Algemene Voorwaarden.

OVER- OF ONDERMAAT

Verskil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven indicatieve ('circa') maat of grootte van het verkochte geeft geen van partijen enige rechtsvordering tot vergoeding terzake.

Verskil tussen de werkelijke en de blijkens de situatietekening en/of de tekening(en) zoals opgenomen in de verkoopstukken van het plangebied 'De Boslaan' aangegeven maat en/of grootte daarvan en/of het verkochte zelf geeft evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

INLICHTINGEN DOOR VERKOPER

Verkoper verklaart als volgt:

- a. eigenaar 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. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 3 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- e. met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

Afgezien van het hiervoor bepaalde staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen (voor zover deze aan verkoper thans niet bekend zijn).

OMSCHRIJVING PUBLIEKRECHTELIJKE EN PRIVAATRECHTELIJKE BEPERKINGEN; BEPERKTE GENOTSRECHTEN

Het verkochte wordt geleverd:

- vrij van hypotheken en/of beslagen of inschrijvingen daarvan;
- vrij van (bevoorrechte) schulden en niet bezwaard met beperkte rechten, met uitzondering van erfdienstbaarheden;
- vrij van kwalitatieve rechten en verplichtingen en lasten of beperkingen uit overeenkomsten;

een en ander voor zover daarvan niet anders uit deze akte blijkt.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de eigenaar deze in zijn bezit heeft, aan koper afgegeven.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die bijzondere lasten en beperkingen die kenbaar zijn uit de openbare registers en/of uit de feitelijke situatie en die verkoper aan koper voor het ondertekenen van de koopovereenkomst kenbaar heeft gemaakt.

Koper is gehouden tot nakoming van alle verplichtingen die uit de eigendom van het verkochte voortvloeien en door de eigenaar aan koper moeten worden opgelegd, zoals kettingbedingen en erfdienstbaarheden.

Er zijn verkoper geen andere erfdienstbaarheden en bijzondere lasten en beperkingen bekend dan die vermeld of waarnaar wordt verwezen in:

(i) voormelde akte (deel 17692, nummer 32), waarin onder meer woordelijk voorkomt: ..

"Artikel 7. Bijzondere lasten en/of beperkingen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen

1. Met betrekking tot bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen wordt verwezen naar:

a. voor wat betreft de kadastrale percelen 629 en 1312:

enzovoorts;

b. voor wat betreft de kadastrale percelen 1313 en 1314:

1. naar een akte van levering op twee augustus negentienhonderd acht en dertig verleden voor een plaatsvervanger van W.A. Caron, destijds notaris te Voorschoten op diezelfde dag ingeschreven ten kantore van voornoemde dienst in deel 2592 nummer 83, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

"Tot gebruik en ten nutte van het hierbij verkochte gedeelte van het perceel gemeente Veur, sectie A nummer 923 en ten laste van het aan de verkoopster verblijvende gedeelte van het perceel gemeente Veur sectie A nummer 923, alsmede ten laste van de aan verkoopster verblijvende percelen gemeente Veur, sectie A nummers 414 en 911, -

wordt gevestigd ene erfdienstbaarheid van uitweg naar en van den Veurschenstraatweg, over de bestaande weg ter breedte van drie meter vijftig centimeter.

Het onderhoud van deze uitweg is voor rekening van verkoopster, voorzover gelegen op de percelen 414 en 911 en voor rekening van den koper voor zover gelegen op het perceel 923.

De eigenaar van het hierbij verkochte is verplicht in het onderhoud van de laan gelegen over de percelen 414 en 911 bij te dragen jaarlijks vijftien gulden, te betalen in de maand januari van ieder jaar, welke erfdienstbaarheid wordt gevestigd zowel voor de tegenwoordige al voor elke toekomstige bestemming aan het heersend erf te geven en moet worden uitgeoefend op de voor de lijdende erven minst bezwarende wijze.

Voorts wordt ten behoeve van het aan verkoopster verblijvende gedeelte van het perceel sectie A nummer 923 en ten laste van het hierbij verkochte, gevestigd ene erfdienstbaarheid om geen gebouwen en/of beplantingen op het hierbij verkochte te stellen, welke schaduw kunnen werpen, of werpen op het aan verkoopster verblijvende gedeelte van het perceel sectie A nummer 923.

Ten behoeve van het aan verkoopster verblijvende gedeelte van het perceel nummer 923 en ten laste van het hierbij verkochte wordt gevestigd ene erfdienstbaarheid van waterloop en -drop en om aan de op het aan verkoopster verblijvende gedeelte van het perceel nummer 923 staande kas gooten te hebben, welke overstreken voer het hierbij verkochte gedeelte.

Langs den uitweg over het niet verkochte gedeelte van het perceel nummer 923 zal de koper populieren mogen planten, welke minstens zeven meter uit elkaar moeten staan.

Verkoopster zal dan moeten toestaan dat de koper voor zijn rekening weder nieuwe bomen plant, welke weder niet meer dan zeven meter uit elkaar zullen mogen staan."

2. Naar een akte op twaalf juli negentienhonderd veertig verleden voor genoemd notaris Caron, op diezelfde dag ingeschreven ten kantore van voornoemde dienst in deel 2660 nummer 63, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"5. Koper zal het door hem gekochte afscheiden van het aan verkoopster verblijvende perceel gemeente Veur, sectie A nummer 967 door middel van een ligusterhaag, in welke haag populieren mogen worden geplant, welke minstens zeven meter uit elkaar moeten staan.

Het onderhoud van die haag is voor rekening van den koper.

6. Tot gebruik en ter nutte van het hierbij verkochte en ten laste van de aan verkoopster verblijvende laan, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A nummer 969, wordt gevestigd een erfdienstbaarheid van uitweg naar en van den Veurschenstraatweg, zulks over den bestaanden weg ter breedte van drie meter vijftig centimeter. Het onderhoud van dien uitweg is voor rekening van de verkoopster.

De erfdienstbaarheid van uitweg, welke bij akte twee augustus negentienhonderd acht en dertig verleden voor G.J. Boom, candidaat-notaris te Voorschoten, destijds waarnemende het kantoor avn W.A. Caron, Notaris te Voorschoten, overgeschreven ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage, dienzelfde dag in deel 2592 nummer 83, werd gevestigd ten laste van het aan de verkoopster van heden verblijvende gedeelte van het perceel gemeente Veur sectie A nummer

923, thans bekend als sectie A nummer 967, komt te vervallen, waardoor tevens het bepaalde in die akte betreffende het langs dien uitweg hebben van populieren komt te vervallen, zullende de thans nog aanwezige bomen worden gerooid.

7. Een strook grond ter breedte van vijf meter lang, de grens tussen de percelen nummers 967 en 968, liggende op nummer 968, zoals op de aan deze akte gehechte kaart met rood is aangegeven, zal alleen mogen worden beplant met sierheesters en wel zodanig dat gemeld perceel nummer 967 daarvan geen hinder of schaduw zal ondervinden voorzover het meer dan twee meter uit gemelde grens ligt. Zodra de schaduw verder komt dan twee meter uit de grens zullen de sierheesters zodanig moeten worden gesnoeid, dat de schaduw weder niet verder komt dan twee meter.

8. Een strook grond van nummer 968 op de aan deze akte gehechte kaart in blauw aangegeven, zal geen hoger beplantingen mogen hebben dan een meter twintig centimeter. De beplanting zal bij hoger groeien tot die hoogte moeten worden ingesnoeid.

Gemelde bepalingen nummers 7 en 8 worden gevestigd als erfdienstbaarheden ten behoeve van het perceel gemeente Veur sectie A nummer 967 en ten laste van nummer 968 derzelfde gemeente en sectie.

9. Bij akte een mei negentienhonderd dertig verleden voor W.H. Hoozenstraaten, destijds notaris te Voorschoten, overgeschreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage, den zesden mei negentienhonderd dertig in deel 2232 nummer 1, werd gevestigd ten behoeve van het huis te bouwen op het perceel gemeente veur, sectie A nummer 909, ten laste van de percelen nummers 911, 914 en 910 voor zover dit laatste voor gemeld huis is gelegen een erfdienstbaarheid van uitzicht, welk uitzicht nimmer mag worden belemmerd door bebouwing, beplantingen of anderszins.

Nummers 911 en 910 zijn thans percelen nummers 968 en 969, ten laste van welke percelen alzo thans gemeld recht van uitzicht bestaat.

10. Een strook grond ter lengte van twintig meter gemeten vanuit de Oostgrens tussen de percelen gemeente Veur, sectie A nummers 968 en 969 en ter breedte van de grens van het perceel gemeente Veur, sectie A nummer 969 wordt belast ten behoeve van het perceel gemeente Veur, sectie A nummer 968 met een erfdienstbaarheid om daar beplantingen te mogen hebben, houden en onderhouden; voorzover althans deze beplantingen niet inbreuk maken op de erfdienstbaarheid van uitzicht in de bepaling nummer 9 dezer akte vermeld, waarnaar ten deze uitdrukkelijk wordt verwezen."

*** verschillende erfdienstbaarheden zijn mogelijk niet meer relevant. Kadastraal onderzoek loop thans en resultaat zal vóór eigendomsoverdracht bekend zijn.**

(ii) voormelde akte (deel *, nummer *), waarin onder meer woordelijk voorkomt: " *." (***hier de bepalingen uit de akte waarbij VHCV de eigendom van de percelen gaat verkrijgen van de Gemeente LV, voor zover aanwezig**).

Per vandaag zijn geen beperkingen als bedoeld in Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster bekend. Hiervan blijkt uit de vandaag afgegeven informatie uit de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is.

Voor zover de hiervoor vermelde bepalingen rechten bevatten die ten behoeve van derden moeten worden bedongen, worden die rechten door verkoper van koper bedongen en voor die derden aangenomen.

Voormelde zakenrechtelijke beperkingen alsmede de beperkingen voortvloeiende uit allen vorenstaande aan koper opgelegde verplichtingen en voorts voormelde publiekrechtelijke beperkingen zijn uitdrukkelijk door koper aanvaard.

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

A. Ter uitvoering van hetgeen in de koopovereenkomst is overeengekomen, hetgeen is vastgelegd in een tussen verkoper en de Gemeente Leidschendam-Voorburg op vier april tweeduizend drieëntwintig getekende Koop-, Ontwikkel- en Realisatieovereenkomst met betrekking tot het gebied waarvan het onderhavige Boslaanproject deel uitmaakt respectievelijk in aanvulling daarop noodzakelijk is voor de instandhouding van het verkochte, worden de volgende kwalitatieve rechten bij dezen gevestigd dan wel vastgelegd.

**Koper verklaart de hiervoor vermelde erfdienstbaarheden, voor zover reeds gevestigd, ten behoeve van het verkochte aan te nemen.

Voorts (* **N.B.** *Dit is een opzet/tekstvoorstel!!! Want is dit in overeenstemming met de Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Leidschendam-Voorburg 2019"? Check!! Deze AV dient notaris nog te ontvangen van Gem LV (opgevraagd per 23/11/23).*.)

1. Bestemming, uitstraling en gebruik
Het is de eigenaar dan wel zijn rechtverkrijgende niet toegestaan de bestemming, het aanzien en uitstraling van het verkochte en de daarop te realiseren opstal(len) als woonhuis voor zelfbewoning (met eventuele huisgenoten) dan wel deze bestemming in de daarvoor in de plaats tredende publieke voorschriften zal zijn omschreven, te wijzigen, dan wel het verkochte en de daarop te realiseren opstal(len) te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken, anders dan overeenkomstig de bestemming zoals hiervoor is uitgedrukt en zoals door de ontwikkelaar aan de koper wordt opgeleverd.
Bij overtreding van het verbod is de eigenaar dan wel diens rechtverkrijgende gehouden op eerste aanzegging van burgemeester en wethouders van de Gemeente Leidschendam-Voorburg (in deze akte verder genoemd: de gemeente) de oorspronkelijke toestand te herstellen, op straffe van een direct opeisbare boete ten behoeve van de gemeente die gelijk is aan tien procent (10%) van de vrij-op-naam aankoop prijs van het verkochte.
2. Parkeren op eigen terrein
Bij de woning zal één of meerdere parkeerplaatsen verkocht worden. De koper is verplicht op eigen terrein te parkeren, deze parkeerplaats in stand te houden en te gebruiken als parkeerplaats voor de bij hem in gebruik zijnde (personen) auto('s). Deze parkeerplaats mag niet van de openbare weg worden afgesloten door enige constructie waardoor het feitelijk gebruik als parkeer plaats onmogelijk wordt.
3. Tuinen
Het (De) gedeelte(n) van het verkochte, welk(e) gedeelte(n) op de situatietekening behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst als tuin en/of groenvoor-

ziening is (zijn) aangegeven, dien(en)t door de eigenaar dan wel zijn rechtverkrijgende als tuin/groenvoorziening als zodanig en voor diens rekening in stand te worden gehouden.

4. Talud en beschoeiing
Het gedeelte van het verkochte, welk gedeelte op de situatietekening behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst als talud en/of beschoeiing is (zijn) aangelegd, dien(en)t door de eigenaar dan wel zijn rechtverkrijgende als zodanig te worden ingericht en als zodanig en voor diens rekening in stand te worden gehouden.

5. Hagen/Tuinmuren/ Hekwerk
De op het verkochte als afscheiding tussen openbaar gebied en het verkochte door de ontwikkelaar aan te brengen hagen en/of tuinmuren en/of hekwerk, zoals op de situatietekening behorende bij de koop- /aannemingsovereenkomst, is aangegeven, moeten door de eigenaar dan wel zijn rechtverkrijgende worden onderhouden en in stand worden gehouden. In het kader van een uniforme uitstraling van het Waterweidegebied is het de koper niet toegestaan andere hagen en/of tuinmuren en/of hekwerk op te richten.

Het in dit artikel bepaalde zijn kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Ter zake van deze kwalitatieve verplichtingen gelden de navolgende bepalingen:

- (i) Deze verplichtingen zullen overgaan op al degenen die vorenbedoelde aan koper verkochte onroerende zaak geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene hetzij onder bijzondere titel.
- (ii) Degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik ter zake van het verkochte verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting gebonden.
- (iii) Verkoper kiest overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek voor de uitvoering hiervan woonplaats ten kantore van de gemeente: 2264 BP Leidschendam, Raadhuisplein 1.

Voor zover het dit artikel B. bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is koper is verplicht het hiervoor in lid 1 bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de verkoper aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de gemeente te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de gemeente aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de gemeente aan te nemen, zulks op straffe van de door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente verschuldigde direct opeisbare boete ter hoogte van vijftienduizend euro (€ 25.000,00).

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT

Koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan verkoper en alle medewerkers van de notaris om zonodig ten laste van het verkochte erfdiensbaarheden en zakelijke rechten van opstal te vestigen in verband met de aanwezigheid van kabels, leidingen et cetera ten behoeve van de nutsbedrijven, de gemeente Leidschendam-Voorburg en/of andere soortgelijke instanties.

Voorts geeft koper bij dezen volmacht aan ieder van de medewerkers van de notaris om, zo nodig, namens hem te verschijnen bij een eventuele akte van rectificatie en de daaruit eventueel voortvloeiende akten.

BODEM- EN/OF MILIEUKWALITEIT

Aan verkoper is niet bekend dat het gekochte verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het uiteindelijke gebruik (geschikt voor bewoning) of die thans nog zou kunnen leiden

tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

Te dezer zake wordt verwezen naar het bepaalde in artikel 11 van de koopovereenkomst, welke wordt geacht woordelijk van deze akte deel uit te maken.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT KOOPOVEREENKOMST

Alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomst die niet zijn uitgewerkt blijven, tenzij in deze leveringsakte daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen onverminderd van kracht.

BIJZONDERE BEPALINGEN UIT KOOPOVEREENKOMST & KETTINGBEDINGEN

Met betrekking tot het bepaalde in de artikelen 26 en 27 van de koopovereenkomst wordt het volgende bij dezen door partijen vastgelegd.

Camping Noorthey

Koper is ermee bekend dat naast het verkochte een camping is gelegen, thans genaamd Camping Noorthey. Koper en/of hun rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel zullen het houden van de camping zoals deze thans door de heer Reinier Cornelis de Ruijter, geboren op zesentwintig april negentienhonderdzesenzestig te Leidschendam, gehuwd, wonende te 2263 KD Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg, Noortheylaan 27, hierna genoemd: de '**uitbater**', wordt en/of zal worden geëxploiteerd op de percelen kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummers 1369, 1370, 1371, 1516 (ged.), 1517 en 1518 conform het onherroepelijk geldende bestemmingsplan "Noorthey" 2023 van de gemeente Leidschendam-Voorburg en de overige daarvoor geldende (gemeentelijke en provinciale) regel- en wetgeving en voorschriften blijven dulden en daartegen geen civielrechtelijke en/of bestuursrechtelijke rechtsmiddelen aanwenden dan wel anderszins daartegen bezwaar maken.

Het in de vorige alinea bepaalde is een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Ter zake van deze kwalitatieve verplichting gelden de navolgende bepalingen:

- (i) Deze verplichting zal overgaan op al degenen die het verkochte geheel of gedeeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene hetzij onder bijzondere titel.
- (ii) Degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik ter zake van het verkochte verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting gebonden.
- (iii) Verkoper, thans handelende als zaakwaarnemer van de uitbater, zijnde de huidige gerechtigde(n) tot vorenbedoelde camping op voormelde percelen, kiest overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek voor de uitvoering hiervan woonplaats ten kantore de uitbater van gemelde camping: 2263 KD Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg, Noortheylaan 27.

Voor zover het hiervoor bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is koper is verplicht het hiervoor bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de uitbater van de camping, en/of diens rechtsopvolgers onder bijzondere dan wel algemene titel, aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de uitbater te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de uitbater aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de uitbater aan te nemen, zulks op straffe van de door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan de uitbater verschuldigde direct opeisbare boete ter hoogte van vijftienvientigduizend euro (€ 75.000,00).

***alleen bij bouwnummers 37, 38, 39 en 40**Bomen en overige groenvoorzieningen

Koper en/of hun rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel zullen op het verkochte geen bomen, planten of heesters achter de - denkbeeldig doorgetrokken - achtergevel van de te realiseren villa aanbrengen of laten (door)groeien voor zover deze de hoogte van vierhonderd (400) centimeter overschrijden.

Het in de vorige alinea bepaalde is een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel --- 6:252 Burgerlijk Wetboek. Ter zake van deze kwalitatieve verplichting gelden de navolgende bepalingen:

- (i) Deze verplichting zal overgaan op al degenen die het verkochte geheel of ge- ---- deeltelijk zullen verkrijgen, hetzij onder algemene hetzij onder bijzondere titel.
- (ii) Degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik ter zake van het --- verkochte verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting ge- -- bonden.
- (iii) Verkoper, thans wederom handelende als zaakwaarnemer van de uitbater, zijnde de huidige gerechtigde(n) tot vorenbedoelde camping op voormelde percelen, ---- kiest overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek voor de uitvoering hiervan woonplaats ten kantore de uitbater van gemelde camping: -- 2263 KD Leidschendam, gemeente Leidschendam-Voorburg, Noortheylaan 27. --

Voor zover het hiervoor bepaalde niet als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek aangemerkt kan worden, is koper is verplicht het hiervoor bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de uitbater van de camping, en/of diens rechtsopvolgers onder bijzondere dan wel algemene titel, aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de uitbater te aanvaarden, onder de verplichting dat die verkrijger eveneens verplicht is het in dit artikel bepaalde bij iedere overdracht of overgang (geheel of gedeeltelijk) van het verkochte uitdrukkelijk ten behoeve van de uitbater aan de verkrijger op te leggen, te bedingen en namens de uitbater aan te nemen, zulks op straffe van de door de nalatige partij, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan de uitbater verschuldigde direct opeisbare boete ter hoogte van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

ONTBINDING

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

FISCALE VERKLARING

Het verkochte is een registergoed in de zin van artikel 11 eerste lid, onderdeel a, onder 1 juncto vierde lid onderdeel d van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Ter zake van de onderhavige levering is derhalve omzetbelasting verschuldigd.

Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

De koper doet een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in --- artikel 15 lid 1 onderdeel a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Mitsdien is de koper van mening ter zake van zijn verkrijging geen overdrachtsbelas- --- ting verschuldigd te zijn.

DOMICILIE

De verschenen personen verklaren voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen - ook de fiscale - woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

KENNISNEMING

De verschenen personen verklaarden voorts tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Leidschendam-Voorburg op de datum als in het begin van deze akte is vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. -----
De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. Zij hebben verklaard in te
stemmen met de inhoud van de akte en de beperkte voorlezing daarvan. -----
Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst
door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om -----