

LG/SSL/202392042.01

Concept ~~2216~~-02-2024

Nog te ontvangen:

- het huisnummerbesluit
- of er overeenstemming met de gemeente is bereikt over de achterpaden ivm erfdienstbaarheid of openbaar gebied
- een definitieve situatietekening met vermelding van:
 - de hagen en/of bomen
 - drainage en/of riool

ALGEMENE AKTE

Project 'Parc Westerhoeve'

Heden *, verscheen voor mij, mr. drs. Johannes Hendrikus Maria Erkamp, notaris te Alkmaar:

*, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantooradres: Kennemerstraatweg 17-19, 1814 GA Alkmaar, die handelde -blijkens een aan deze akte gehechte volmacht- als schriftelijk gevolmachtigde van:

***Parc Westerhoeve B.V.;**

hierna 'verkoper' en/of 'erfverpachter' genoemd.

Verkoper/erfverpachter heeft mij, notaris, verklaard:

DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is om de algemene en bijzondere bepalingen vast te stellen met betrekking tot het nieuwbouwproject 'Parc Westerhoeve' voor de hierna vermelde percelen grond, waaraan alle eigenaren gehouden zullen zijn.

In deze akte worden ook de registergoederen vermeld die tot gemeenschappelijk nut worden bestemd, zoals bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek. Voor deze mandeligheid wordt in deze akte ook alvast een regeling vastgelegd voor het genot, gebruik en beheer van deze registergoederen, zoals bedoeld in artikel 5:69 juncto 3:168 Burgerlijk Wetboek.

In deze akte worden voorts de erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichten en kettingbedingen vermeld die worden gevestigd en opgelegd in de akten van levering waarmee de percelen uit het project worden overgedragen.

INDELING

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Omschrijving plangebied
2. Bedingen
3. Erfdienstbaarheden
4. Kwalitatieve verplichtingen

5. Kettingbedingen

6. Slotbepalingen

1. OMSCHRIJVING PLANGEBIED

- De verkoper/erfverpachter is eigenaar van diverse percelen grond, gelegen in het nieuwbouwproject Parc Westerhoeve te Heiloo, uitmakende de percelen kadastraal bekend **gemeente Heiloo, sectie E nummers:**
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 1**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 2**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 3**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 4**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 5**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 6** plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 7**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 8**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 9**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 10**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 11**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 12**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is

- toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 13**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
- * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 14**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 15**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 16**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 17**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 18**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 19**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 20**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 21**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 22**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 23**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 24 tot en met 29**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 30**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 31**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 32**, plaatselijk bekend * te Heiloo;

Heiloo;

- * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 33**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
- * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 34**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
- * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 35**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
- * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 36**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
- * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 37**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
- * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 38**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
- * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 39**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
- * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 40**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
- * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 41**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
- * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 42**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
- * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 43**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
- * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 44**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
- * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 45 tot en met 50**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
- * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 51**, plaatselijk bekend * te Heiloo;

- * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 52**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 53**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - * waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer *, **bouwnummer 54**, plaatselijk bekend * te Heiloo;
 - tweeënveertig (42) parkeerplaatsen gelegen nabij de * te Heiloo, **gemeente Heiloo sectie E complexaanduiding *-A, appartementsindex *alle nummers*** waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, *ter grootte van ongeveer *;
- één en ander zoals schetsmatig is aangegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening.
- Op vermelde percelen grond zullen diverse woningen en parkeerplaatsen al dan niet met carport worden gebouwd, zoals schetsmatig aangegeven op voormelde situatietekening.
 - De verkoper/erfverpachter zal koopovereenkomsten sluiten (of heeft gesloten) ten aanzien van de verkoop en koop van de percelen aan de desbetreffende kopers/erfpachters.
 - Een ondernemer zal aannemingsovereenkomsten sluiten (of heeft gesloten) met de desbetreffende kopers/erfpachters, in welke overeenkomsten de desbetreffende kopers/erfpachters opdracht aan de ondernemer zullen geven (of hebben gegeven) tot het bouwen van een woning en eventuele verdere aanhorigheden op de door de koper/erfpachter in eigendom/erfpacht te verkrijgen perceel.

1.1 Beschikkingsbevoegdheid

De verkoper/erfverpachter werd eigenaar van de percelen grond door inbreng in de vennootschap. Van deze inbreng blijkt uit een akte met datum *, verleden voor mij, notaris. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op *, in register Hypotheken 4, deel *, nummer *. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting en het ontbreken van de ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

1.2 Bestaande privaatrechtelijke lasten en beperkingen

Voor erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen die betrekking hebben op de hiervoor onder vermelde percelen wordt verwezen naar:

- een akte van levering op negentwintig december tweeduizendelf voor mr. G.J. van Leersum, notaris te Heiloo verleden, bij afschrift ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op diezelfde datum, in deel 60949 nummer 124 waarin kwalitatieve verplichtingen zijn opgelegd. Blijkens een tussen partijen gesloten '*samenwerkingsovereenkomst "Duinzicht" en "Parc Westerhoeve" te Heiloo*' zijn deze kwalitatieve verplichtingen vervallen verklaard.

- een akte van verdeling op vijftien december tweeduizend drie voor mr. J.C.A. Salman, destijds notaris te Obdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers op diezelfde datum, in deel 11257 nummer 146, waarin het volgende is opgenomen, woordelijk luidend:

"b. die van gootrecht, waterloop en drop, zulks:

- *ten behoeve en ten laste van het registergoed onder 2.a genoemd, ten behoeve en ten laste van de recreatiewoningen en bijbehorende opstallen, ondergrond en erf, staande en gelegen te Heiloo, bij Westerweg 379, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2319, zoals aangeduid op voormelde situatietekening, ten behoeve en ten laste van het aan partij Theo Kaandorp in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2318, ten behoeve en ten laste van het aan partij Cor Kaandorp in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2321;"*

(Enzovoorts)

"inhoudende de verplichting voor het lijdend erf om te dulden dat het overlopende regenwater van de daken van de opstallen op de heersende erven, voorzover gemeenschappelijke goten, buizen en putten aanwezig zijn, wordt ontvangen en afgevoerd naar het gemeenteriool, onder bepaling dat de kosten van onderhoud, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke werken benodigd voor de uitoefening van deze erfdienstbaarheid ten laste komen van de eigenaren van de genoemde recreatiewoningen, ieder voor een gelijk deel per perceel.

c. die van leidingen zulks:

- *ten behoeve en ten laste van het registergoed onder 2.a genoemd, ten behoeve en ten laste van de recreatiewoningen en bijbehorende opstallen, ondergrond en erf, staande en gelegen te Heiloo, bij Westerweg 379, uitmakende een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2319, zoals aangeduid op voormelde situatietekening, ten behoeve en ten laste van het aan partij Theo Kaandorp in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2318, ten behoeve en ten laste van het aan partij Cor Kaandorp in eigendom toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie E, nummer 2321;"*

(Enzovoorts)

"inhoudende de verplichting voor het lijdend erf om te dulden dat zich in de in het lijdend erf leidingen bevinden, dienende tot levering van gas, electriciteit en water, alsmede dienende voor telefoon- en dataverkeer aan de zich op het heersend erf bevindende opstallen, onder bepaling dat de kosten van onderhoud, herstel of vernieuwing van de gemeenschappelijke werken benodigd voor de uitoefening van deze erfdienstbaarheid ten laste komen van de eigenaren van de genoemde recreatiewoningen, ieder voor een gelijk deel per perceel."

1.3 Geen publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het perceel geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

1.4 Omgevingswet

Uit het gemeentelijke beperkingenregister blijkt dat er geen voorkeursrechten zoals bedoeld in de Omgevingswet op het hiervoor vermelde perceel rusten.

2. BEDINGEN

Voorzover daarvan in de individuele akten tot levering niet zal worden afgeweken, zullen de leveringen door verkoper/erfverpachter van de hiervoor bedoelde percelen grond, hierna ook aangeduid als: 'het verkochte', aan de verschillende kopers/erfpachters plaatsvinden onder de navolgende voorwaarden en bepalingen, zulks onder verwijzing in die akten tot levering naar deze akte (in die akten tot levering aan te duiden als: 'de Algemene Akte') en de aan deze akte gehechte situatietekening. Deze voorwaarden en bepalingen luiden als volgt:

2.1 Kosten

1. De notariële kosten en kadastrale rechten wegens de levering en overdracht van het verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van verkoper/erfverpachter.
2. Verkoper/erfverpachter garandeert dat het verkochte niet als bedrijfsmiddel door hem is of wordt gebruikt of voor de levering zal worden gebruikt.
3. Waar in lid 2 van dit artikel wordt gesproken van "levering" wordt uitsluitend bedoeld de levering in de zin van Wet op de omzetbelasting 1968.

2.2 Leveringsverplichting

Verkoper/erfverpachter is verplicht aan koper/erfpachter een recht van eigendom te leveren, dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten, anders dan hierna vermeld;
- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen en niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen, anders dan hierna vermeld.

Verkoper/erfverpachter staat in voor de juistheid van het bepaalde in dit artikel onder a tot en met c. vermeld.

2.3 Feitelijke levering

De (af)levering van het verkochte vindt plaats in de staat, waarin het verkochte zich heden bevindt, zulks echter met inachtneming van het in de koopovereenkomst bepaalde. De levering van het verkochte aan koper/erfpachter geschiedt door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de Openbare Registers, vrij van huur of andere gebruiksrechten. Het verkochte kan door koper/erfpachter in eerste gebruik worden aanvaard bij de oplevering van de hiervoor bedoelde woning met verder aan- en toebehoren, mits koper/erfpachter al zijn (betalings-)verplichtingen uit hoofde van voornoemde koopovereenkomst jegens verkoper/erfverpachter en uit hoofde van voornoemde

aannemingsovereenkomst jegens de ondernemer is nagekomen, en bovendien door of namens de ondernemer en koper/erfpachter een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen is opgemaakt en door beide partijen is ondertekend (het zogenaamde 'proces-verbaal van oplevering') en aan koper/erfpachter ter beschikking is gesteld, een en ander zoals nader in de aannemingsovereenkomst is vermeld.

2.4 Risico

Gedurende de bouw zijn de opstallen voor risico van de ondernemer. De ondernemer is verplicht de opstallen tot de oplevering genoegzaam te verzekeren en verzekerd te houden. Vanaf de feitelijke levering (aflevering) van het verkochte komen de baten de koper/erfpachter ten goede en draagt hij het risico van de opstallen, terwijl echter het risico van de grond vanaf de datum van de juridische overdracht voor rekening is van de koper/erfpachter.

2.5 Verrekening baten en lasten

De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van de feitelijke levering (aflevering) voor rekening van koper/erfpachter, echter met uitzondering van de zakelijke lasten, welke vanaf de datum van de juridische overdracht voor rekening van koper/erfpachter zijn.

2.6 Bodemgesteldheid

Ten aanzien van de milieukundige gesteldheid van de grond van het verkochte verklaart verkoper/erfverpachter dat deze geen verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het voorgenomen gebruik of die zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning ervan, danwel het nemen van andere maatregelen.

2.7 Afwijkende perceelsgrootte

Verschil tussen de werkelijke en de hiervoor opgegeven maat of grootte van de grond, leidt niet tot enige bij- of terugbetaling en geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

2.8 Garantieverklaringen van verkoper/erfverpachter

Verkoper/erfverpachter heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst verklaard:

- a. dat verkoper/erfverpachter is bevoegd tot de overdracht van het verkochte;
- b. dat van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het verkochte niet is betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. dat het verkochte niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Omgevingswet;
- e. met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop huurkoop of lease.

2.9 Informatieplicht verkoper/erfverpachter, onderzoeksplicht koper/erfpachter

Verkoper/erfverpachter staat er voor in aan koper/erfpachter met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van de koper/erfpachter behoort te worden gebracht.

Koper/erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk:

- a. 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/erfverpachter thans niet bekend zijn);
- b. die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

2.10 Bepalingen uit onderliggende overeenkomsten

Voorzover daarvan in de akte tot levering niet zal worden afgeweken blijft als onderdeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst onverminderd van kracht al hetgeen zij vóór het verlijden van die akte tot levering zijn overeengekomen, met dien verstande dat eventuele ontbindende voorwaarden alsdan zullen zijn vervallen.

Na het passeren van de akte tot levering kan geen van partijen nog de ontbinding van die overeenkomst tot levering (en/of de daaraan ten grondslag liggende koopovereenkomst) vorderen.

3. ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten behoeve en ten laste van de uit te geven casu quo nog te realiseren bebouwing en ten behoeve en ten laste van het (de) nabijgelegen gebouw(en) zullen in de akten van levering worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft. Het betreft onder meer de volgende erfdienstbaarheden:

4.1 voorzover het eigenaren van de woningen casu quo percelen betreft die aan elkaar grenzen (bouwnummers 1 tot en met 6, 7 tot en met 12, 13 tot en met 18, 19 tot en met 33, 34 tot en met 39, 40 tot en met 54):

- a. de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat aan en in de op het/de daaraangrenzende bouwperce(e)l(en) volgens de geplande bebouwing, voorzieningen aanwezig zijn op kortere afstand van de erfgrans dan volgens de wet is toegestaan.
- b. de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing eventueel een op het/de daaraangrenzende bouwperce(e)l(en) te bouwen opstal gedeeltelijk op zijn bouwperceel is gebouwd of hierboven uitsteekt, of dat de versnijdingen van de funderingen in zijn bouwpercelen zijn gelegen of dat de bij de op het/de aangrenzende bouwperce(e)l(en) gebouwde opstal cum annexis behorende onder- en bovengrondse kabels en leidingen en ventilatiesystemen gedeeltelijk in zijn bouwperceel zijn aangebracht.
- c. de erfdienstbaarheid tot gedogen van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burendrecht, speciaal wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse

leidingen, kabels ten behoeve van telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, licht en uitzicht, waaronder begrepen voor de uitspringende muren het recht tot inankering, een en ander onder de volgende bepalingen:

- a. deze erfdienstbaarheden houden niet in een verbod om te bouwen of te verbouwen;
- b. deze erfdienstbaarheden worden niet geacht te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven;
- c. alle kosten van onderhoud en vernieuwing van de zich op het heersend en dienend erf bevindende werken worden gedragen door de eigenaren die daarvan profiteren;
- d. de eigenaren van het heersend erf zijn bevoegd het dienend erf te betreden indien dit voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid nodig is, zoals voor het plegen van onderhoud en vernieuwing;
- e. deze erfdienstbaarheid geldt niet voor bouwwerken die niet zijn voorzien in het bouwplan (inclusief meerwerkopties); voor deze bouwwerken blijft het burendrecht van Titel 4 van Boek 5 Burgerlijk wetboek gelden;

4.2 voorzover het de eigenaren van de woningen betreft welke in één blok zijn gebouwd, dan wel welke onder één kap zijn gebouwd casu quo aan elkaar zijn gebouwd (bouwnummers 1 tot en met 6, 7 tot en met 12, 13 tot en met 18, 19 tot en met 33, 34 tot en met 39, 40 tot en met 54):

- a. de erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, afvoer van grondwater en afvoer van rioolwater, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat het overlopende water van de geplande bebouwing en het rioolwater overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen, rioleringen en putten (weg)loopt en dat het grondwater (weg)loopt overeenkomstig de eventueel geplande drainageleidingen en putjes;
- b. de erfdienstbaarheid van gevelverbinding, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel tot het zoveel mogelijk instandhouden casu quo het niet doen verwijderen of veranderen van de volgens de geplande bebouwing te realiseren voor-, zij- of achtergevelverbinding;
- c. de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing ten behoeve van de op het/de aangrenzende bouwperc(e)l(en) te bouwen opstal inbalking en inankering plaatsvindt;
- d. de erfdienstbaarheid van instandhouding van het kleurenschema, inhoudende het verbod voor de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om de gevelonderdelen, niet zijnde waaronder de kozijnen, ramen en deuren van de woningen in een ander kleurenschema te schilderen dan het oorspronkelijke, tenzij de eigenaren van de betreffende bouwpercelen, tezamen een nieuw

kleurenschema overeenkomen en dit kleurenschema door de welstandscommissie schriftelijk is goedgekeurd. De legeskosten verschuldigd voor het verkrijgen van deze goedkeuring zijn voor rekening van de aanvragers;

- 4.3 voorzover het de eigenaren van de woningen betreft waarvan de achtertuin (en bergingen) middels een achterpad zijn te bereiken (alle bouwnummers):**
de erfdienstbaarheid van voetpad, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf, een strook grond, deel uitmakend van het dienend erf, gebruiken om te komen van én te gaan naar de berging en de achtertuin gelegen op het heersend erf naar de openbare weg op de minst bezwarende wijze, onder de volgende bepalingen:
- vanaf de uitgang(en) van het heersend erf en vanaf de openbare weg dient over en weer de kortste route over het dienend erf genomen te worden;
 - het is aan de eigenaren en gebruikers van het heersend erf niet toegestaan zich langdurig op te houden op het dienend erf;
 - over het dienend erf kan slechts te voet worden gegaan en om fietsen, bromfietsen, kinderwagens en soortgelijke voertuigen van kleine aard aan de hand te leiden. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd;
 - het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op het dienend erf te plaatsen of te parkeren, die het gebruik daarvan belemmeren;
 - de kosten voor het onderhoud, herstel en vernieuwing van het pad komen voor rekening van de eigenaren van de aan het pad gelegen woningen, ieder voor een gelijk deel.
- 4.4 voorzover het eigenaren van de parkeerplaatsen casu quo percelen betreft die aan elkaar grenzen (parkeerplaats 1 tot en met 6, 7 tot en met 12, 13 tot en met 23, 30 tot en met 36, 37 tot en met 44 en 51 tot en met 54):**
- de erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat aan, in en boven de op het/de daaraangrenzende bouwperce(e)l(en) volgens de geplande bebouwing een carport aanwezig is.
 - de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van elk afzonderlijk bouwperceel om te dulden, dat bij de uitvoering van de geplande bebouwing van de carport gedeeltelijk op zijn bouwperceel is gebouwd of hierboven uitsteekt, of dat de versnijdingen van de funderingen in zijn bouwpercelen zijn gelegen.
 - de erfdienstbaarheid tot gedogen van de bouwkundige situatie, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de toestand waarin die percelen na (af)bouw van de carport blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht.
- 4.5 voorzover het toekomstig openbaar gebied betreft:**
 Verkoper zal zorgdragen dat in de akte tot levering van het openbaar gebied aan de gemeente Heiloo zal worden opgenomen dat de gemeente alsmede zijn eventuele rechtsopvolgers in de eigendom verplicht zijn te gedogen dat de toe- en aanbehoren

van de pv-installatie in het openbaar gebied worden aangebracht en onderhouden.

5. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

5.1 Voor alle bouwnummers

(Openbare) nutsvoorzieningen

In de akte tot levering zal worden opgenomen dat de koper/erfpachter alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom jegens de gemeente Heiloo verplicht zijn te gedogen dat nutsleidingen en kabels met toebehoren ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals riolering, verwarming, water- en elektriciteitsvoorziening, drainage en voorzieningen voor radio- en televisiesignalen, telefonie en datacommunicatie, pijpen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten et cetera op, in, aan of boven het verkochte danwel aan de daarop aanwezige (casu quo te stichten) opstallen worden aangebracht en onderhouden. De koper/erfpachter is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

Openbare voorzieningen

In de akte tot levering zal worden opgenomen dat de koper/erfpachter alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom jegens de gemeente Heiloo verplicht zijn te gedogen dat lichtmasten, buizen, bomen, inritten, palen, draden, kabels, isolatoren, rozetten, kasten, aanduidingsbordjes, pijpgeleidingen en overige objecten ten behoeve van (openbare) voorzieningen op, in, aan of boven het verkochte danwel aan de daarop aanwezige (casu quo te stichten) opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop burgemeester en wethouders dit nodig zullen achten. De koper/erfpachter is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te laten bestaan.

PV-installatie

In de akte tot levering zal worden opgenomen dat de koper/erfpachter alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom verplicht is om de woningen waarop een PV-installatie, inclusief leiding, meters en verder toebehoren is aangebracht, te gebruiken overeenkomstig aard en bestemming en deze PV-installatie te dulden; het is koper en zijn rechtsopvolgers niet toegestaan opstallen of bouwwerken of dergelijke op te richten of te doen oprichten dan wel hoog opgaande beplanting te hebben, waardoor schaduw op de zonnepanelen van een PV-installatie kan vallen.

Zelfbewoningsplicht

- a. In de akte tot levering van de bouwnummers 2 tot en met 5, 8 tot en met 11, 14 tot en met 17, 20 tot en met 23, 30 tot en met 32, 35 tot en met 38, 41 tot en met 44 en 51 tot en met 53 zal worden opgenomen dat de koper/erfpachter alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom gedurende de looptijd van de KoopStartregeling gebonden is aan de zelfbewoningsverplichting uit de KoopStartregeling, zoals genoemd in Hoofdstuk 6 van de Erfpacht- en KoopStartbepalingen (welke als bijlage bij aan de akte zijn gehecht). Nadat de Erfpacht- en KoopStartbepalingen niet meer van toepassing zijn, doordat de erfpacht is omgezet in eigendom of bij verkoop van de woning, geldt hetgeen hieronder vermeld.

- b. Nadat de Erfpacht- en KoopStartbepalingen niet meer van toepassing zijn, is de koper/erfpachter alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom jegens de gemeente Heiloo verplicht zijn de nieuw te stichten betaalbare koopwoning met koopstartregeling zelf te bewonen. De termijn van zelfbewoning eindigt vijf (5) jaar nadat de koper/erfpachter als (hoofd) bewoner op het betreffende adres is ingeschreven in de Basisregistratie Personen.
- c. Het is de koper/erfpachter verboden deze woning met beperkte genotsrechten te bezwaren, te verhuren of anderszins in gebruik te geven.
- d. Indien koper/erfpachter in strijd handelt met het hiervoor in sub a bepaalde is koper/erfpachter op eerste aanzegging daartoe, zonder dat rechterlijke tussenkomst noodzakelijk is, aan de gemeente Heiloo een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).
- e. De koper/erfpachter verplicht zich alle opvolgende eigenaren aan de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen te binden, op verbeurte van een boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), ten bate van de gemeente Heiloo en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de gemeente Heiloo. De koper/erfpachter zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

In de akte tot levering zullen bovenstaande verplichtingen worden gevestigd als kwalitatieve verbintenis (als bedoeld in artikel 252 Boek 6 BW) jegens de gemeente Heiloo.

6. KETTINGENBEDINGEN

6.1 Parkeerplaats(en):

In de akte tot levering van de percelen aangeduid met de bouwnummers 1 tot en met 23, 30 tot en met 44 en 51 tot en met 54, zal worden opgenomen dat de koper/erfpachter van een woning met één parkeerplaats [voorzien van een carport met daarop aangebracht een Photo-Voltaïsch systeem](#), niet zijnde garage, alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) jegens de gemeente Heiloo verplicht is om deze parkeerplaats voorzien van een carport [met daarop aangebracht een Photo-Voltaïsch systeem met een constructie voor een PV installatie](#) met de daarvoor benodigde ondergrondse infrastructuur (kabels) naar ieder afzonderlijke woning, gelegen in de openbare ruimte, in stand te houden, te onderhouden en als parkeerruimte te handhaven, conform de aan deze akte gehechte situatietekening. Bij niet-nakoming van deze verplichting is de koper/erfpachter aan de gemeente Heiloo een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00), per dag dat de overtreding duurt, respectievelijk voortduurt zonder rechtelijke tussenkomst en zonder dat ingebrekestelling is vereist, onverminderd het recht van de gemeente Heiloo om nakoming te vorderen.

6.2 Gelijktijdige overdracht woning en parkeerplaats

In de akten van levering van de percelen aangeduid met de bouwnummers 1 tot en

met 23, 30 tot en met 44 en 51 tot en met 54 zal worden opgenomen dat de koper/erfpachter van een woning alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) verplicht is de met de woning gekochte parkeerplaats en de daarbij behorende carport met pv-installatie gelijktijdig te vervreemden. Het verkochte en de parkeerplaats zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden; het eigendom kan niet van elkaar worden gescheiden.

6.3 Groenstrook, hagen en/of bomen

In de akten van levering van alle bouwnummers en parkeerplaatsen zal worden opgenomen dat de koper/erfpachter van een woning alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) jegens de gemeente Heiloo verplicht is om de bij de bouw van de woning aangebrachte groenstrook, hagen en/of bomen in stand te houden, te handhaven en naar behoren te onderhouden.

6.4 Pergola

In de akten van levering van de percelen aangeduid met de bouwnummers 2 tot en met 5, 8 tot en met 11, 14 tot en met 17, 20 tot en met 23, 30 tot en met 32, 35 tot en met 38, 41 tot en met 44 en 51 tot en met 53 zal worden opgenomen dat de koper/erfpachter van een woning alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) verplicht is om de bij de bouw van de woning aangebrachte pergola aan de voorzijde van de woning in stand te houden, te handhaven en naar behoren te onderhouden.

6.5 Erfafscheiding buitenzijde

In de akten van levering van de percelen aangeduid met de bouwnummers 1 tot en met 23, 30 tot en met 44 en 51 tot en met 54 zal worden opgenomen dat de koper/erfpachter van een woning alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) verplicht is om de bij de bouw van de woning aangebrachte erfafscheiding aan de buitenzijde van de tuin, bestaande uit een stenen muur, pergola, hekwerk en een poort in stand te houden, te handhaven en naar behoren te onderhouden.

6.6 Drainage/riool

In de akte tot levering van de percelen aangeduid met de bouwnummers * tot en met * zal worden opgenomen dat het de koper/erfpachter van een perceel alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom niet is toegestaan op minder dan anderhalve meter afstand van erfgrans aan de *achterzijde van het perceel diep wortelende beplanting te plaatsen waardoor de drainage en/of het riool aanwezig in het perceel kan worden aangetast.

6.7 Hemelwaterberging

In de akten van levering van alle bouwnummers zal worden opgenomen dat de koper/erfpachter van een woning alsmede zijn rechtsopvolgers in de eigendom, bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte (waarbij onder 'vervreemding' mede is begrepen het vestigen van beperkte rechten anders dan hypotheek) jegens de gemeente Heiloo verplicht is om de bij de bouw van de woning aangebrachte hemelwaterberging in stand te houden, te handhaven en naar behoren te onderhouden, zodat het hemelwater in de privétuinen voldoende kan infiltreren.

In de akte tot levering zullen bovenstaande verplichtingen worden gevestigd als kettingbeding. De koper/erfpachter verplicht zich alle opvolgende eigenaren aan de hiervoor in dit artikel vermelde kettingbedingen te binden, op verbeurte van een boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00), ten bate van de verkoper/erfverpachter en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van verkoper/erfverpachter. De koper/erfpachter zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

7. SLOTVERKLARINGEN

7.1 Volmacht voor afzonderlijke leveringen

Tenslotte verklaart de comparant, handelend als gemeld, voor en namens de verkoper/erfverpachter, bij deze volmacht te geven aan alle medewerkers van Erkamp Boot Willemsen Notarissen, zowel gezamenlijk als ieder afzonderlijk om te compareren bij de notariële akten van levering, waarbij de eigendomsoverdracht van vermelde koopwoningen zal worden bewerkstelligd, om alle ter voormelde zake nodige stukken te doen opmaken, te passeren en te tekenen waaronder begrepen de koopsom (en eventueel een of meer vervallen aannemingstermijnen te ontvangen) en daarvoor kwijting te verlenen en om voorts al datgene meer te doen dat de gevolmachtigde(n) nodig, nuttig of wenselijk zal (zullen) achten.

7.2 Woonplaatskeuze

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst of voor fiscale gevolgen wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Tenslotte verklaarden de comparanten dat in de definitieve akten van levering naar deze akte zal worden verwezen als "Algemene Akte".

7.3 Bijlage

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht:

- de situatietekening;
- Erfpacht- en KoopStartbepalingen;
- de volmacht van de verkoper/erfverpachter.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken verschenen persoon is door mij, notaris, vastgesteld.

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

De zakelijke inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht.

De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte, aan de hand van een conceptakte, te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

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

CONCEPT