



kantoor: Appel Notarissen, Dorpsstraat 40a, 1713 HJ Obdam
0226-451441 / OG@appelnotarissen.nl
behandelaar: mw. mr. S. Pepping
zaaknummer project: 9041287
ontwerp d.d.: 7 juli 2022

BIJLAGE BIJZONDERE BEPALINGEN

Project Koolvlinder te Noord-Scharwoude

BESTAANDE BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

De weg, gelegen op de huidige percelen kadastraal bekend gemeente Langedijk A 2014 en 2016, is thans eigendom van B.V. Timpaan Noord Holland en zal, nadat de woningen in het project Koolvlinder te Noord-Scharwoude zijn gerealiseerd, als openbare weg aan de Gemeente Dijk en Waard worden geleverd.

Diverse eigenaren van omliggende percelen hebben thans een recht (in de vorm van een erfdiensbaarheid of een kwalitatieve verplichting) om gebruik te maken van deze weg, zodat ze van en naar de openbare weg (Spoorstraat) kunnen komen.

Zodra de weg aan de Gemeente Dijk en Waard is geleverd, wordt de betreffende weg een openbare weg. Daardoor zullen de rechten ten aanzien van de weg ten behoeve van de omliggende eigenaren hun functie verliezen.

De percelen van de betreffende eigenaren zijn dan namelijk direct verbonden aan de openbare weg.

De betreffende percelen die een recht van gebruik van de weg hebben zijn de volgende:

- Langedijk A, 2015, 1545, 1082 en 1543 (allen op naam van dezelfde eigenaar)
- Langedijk A, 1524, 1490, 1464, 1525 en 1492 (allen op naam van dezelfde eigenaren)
- Langedijk A, 1470 en 1471 (allen op naam van dezelfde eigenaar)
- Langedijk A 1489, 1491 en 1493 (allen op naam van dezelfde eigenaren).

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

In het kader van de koopovereenkomst verklaren partijen, in verband met de in het woningbouwplan eventueel voorkomende situaties, welke afwijkend (kunnen) zijn van de bepalingen vermeld in titel 4 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en ter uitwerking van het gestelde in de koopovereenkomst, dat met betrekking tot het woningbouwplan de navolgende kwalitatieve verplichtingen, zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, overeengekomen en van toepassing zijn waardoor de toestand waarin de kavels en de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.

Onder het woningbouwplan dient te worden verstaan het woningbouwplan "Koolvlinder" te Noord-Scharwoude, alsmede de daaraan liggende dan wel nabij gelegen zaken, met de daarop te stichten opstallen, tijdens de bouw aangebrachte wijzigingen daaronder begrepen, doch met uitsluiting van na voltooiing van de bouw eventueel plaatsgehad hebbende aan- en/of verbouwingen, hierna te noemen "het bouwplan".

Deze kwalitatieve verplichtingen gelden ten behoeve van de gemeente Dijk en Waard, dan wel

de rechtverkrijgende(n) in de eigendom van een kavel in het bouwplan, dan wel de nutsbedrijven en ten laste van de rechthebbende(n) op het verkochte.

De bedoelde kwalitatieve verplichtingen zijn de navolgende:

- de verplichting tot het dulden dat de in het bouwplan eventueel voorkomende situaties, afwijkend (kunnen) zijn van de bepalingen vermeld in titel 4 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, te weten:
 1. Licht

Koper is verplicht te dulden dat de volgens het bouwplan te bouwen of gebouwde opstallen van anderen, balkons, ramen en lichten hebben op kortere afstand van het aangrenzende of naastgelegen eigen erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt.
 2. Uitzicht

Koper is verplicht de tuin, voor zover grenzend aan de openbare weg, niet anders te gebruiken dan als siertuin en geen beplantingen aan te brengen, waardoor het uitzicht uit de ramen van aangrenzende percelen kan worden belemmerd.
 3. Afvoer van water

Koper is verplicht het overlopende water van de volgens het huidige bouwplan te bouwen opstallen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te ontvangen.
 4. Nutsvoorzieningen en andere voorzieningen

Koper is verplicht te dulden dat in of op de te stichten opstallen telefoon-, elektriciteits-, water-, gas-, kabeltelevisie-, drainage- of rioleringsleidingen/kabels/buizen/draden en daarbij behorende kasten en installaties, aanduidingsborden en andere soortgelijke voorzieningen worden aangebracht, gehouden, onderhouden, gerepareerd, vervangen of verwijderd.

Koper verplicht zich voorts tegenover de gemeente, dan wel tegenover de betreffende nutsbedrijven, zich te zullen onthouden van ver- en ontgravingen in de nabijheid van de bedoelde kabels, buizen, leidingen, draden, aanduidingsborden en andere soortgelijke voorzieningen, bestemd voor openbare dan wel gemeenschappelijke doeleinden, van het slaan van palen of pennen binnen een afstand van een meter ter weerszijden daarvan, alsmede het aanbrengen of plaatsen van opstallen, zoals gebouwen, werken, -waaronder begrepen verhardingen of wijziging van het bodemniveau -, ondergrondse kabels, buizen, leidingen of andere zaken zonder schriftelijke toestemming van de gemeente, dan wel de betreffende nutsbedrijven, onder erkenning van zijn aansprakelijkheid wegens schade of nadeel, toegebracht aan deze nutsbedrijven bij niet nakoming van deze verplichting. Indien de verkrijger dit beding overtreedt zal verwijdering of herstel op zijn kosten geschieden onder gehoudenheid tot vergoeding van schade aan materiaal en manuren.
 5. Riolering

Koper is verplicht zijn woning aan te sluiten en aangesloten te houden op het gemeentelijk rioolstelsel.
- de verplichting tot het instandhouden (niet doen wijzigen) en onderhouden van de op het verkochte te plaatsen photovoltaïsche panelen (pv-panelen);
- de verplichting tot het niet doen oprichten van opstallen of bouwwerken dan wel het niet laten groeien van hoog opgaande beplanting op het verkochte, waardoor de werking van de

- op het verkochte en op naburige percelen (op de woning en/of bijgebouwen) te plaatsen fotovoltaïsche panelen (pv-panelen) vanwege schaduwvorming wordt belemmerd;
- de verplichting tot het dulden dat de gemeente dan wel verkoper nabij het verkochte een verlichtingsmast/armatuur en/of boom plaatst/doet plaatsen en/of een Kliko-opstelplaats realiseert;
 - ***(van toepassing op de bouwnummers 23 en 25):**
koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht op het verkochte één (1) vanaf de openbare weg met een auto toegankelijke parkeerplaats in stand te houden (niet te doen wijzigen); *verkoper zal op het verkochte een parkeerstrook aanleggen van betontegels; het is koper wel toegestaan om een andersoortige bestrating aan te brengen en/of de parkeerplaats te verplaatsen binnen de daarvoor beschikbare ruimte op het verkochte, waarbij de locatie van de inrit ongewijzigd blijft; een eventueel te realiseren garage wordt niet als parkeerplaats meegerekend;*
***(einde)**
 - ***(van toepassing op de bouwnummers 1 t/m 6):**
koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht op het verkochte twee (2) vanaf de openbare weg met een auto toegankelijke parkeerplaatsen in stand te houden (niet te doen wijzigen); *verkoper zal op het verkochte een parkeerstrook aanleggen van betontegels; het is koper wel toegestaan om een andersoortige bestrating aan te brengen en/of de parkeerplaatsen te verplaatsen binnen de daarvoor beschikbare ruimte op het verkochte, waarbij de locatie van de inrit ongewijzigd blijft; een eventueel te realiseren garage wordt niet als parkeerplaats meegerekend;*
***(einde)**
 - ***(van toepassing op bouwnummers 1 t/m 6 en 23 t/m 25?):**
de verplichting tot het instandhouden (niet doen wijzigen) en onderhouden van de op het verkochte te realiseren erfafscheiding in de vorm van een groene haagje, zoals aangegeven op de aan deze akte te hechten situatietekening. Dit haagje zal op zodanige wijze geplant worden dat de erfgrans van het verkochte ten tijde van de plaatsing gelegen is naast dit haagje. De eigendom van dit haagje komt derhalve toe aan koper.
Het plaatsen van gemeld haagje zal geschieden door verkoper en wel op een door verkoper te bepalen tijdstip.
***(einde)**
 - ***(van toepassing op bouwnummers 6, 14, 22, 25):**
de verplichting tot het instandhouden (niet doen wijzigen) en onderhouden van de op het verkochte te realiseren geluidswerende erfafscheiding in de vorm van een scherm met kokosmatten, zoals aangegeven op voormelde aan deze akte te hechten situatietekening. Dit scherm zal op zodanige wijze gerealiseerd worden dat de erfgrans van het verkochte ten tijde van de plaatsing gelegen is naast dit scherm. De eigendom van dit scherm komt derhalve toe aan koper.
Het plaatsen van gemeld scherm zal geschieden door verkoper en wel op een door verkoper te bepalen tijdstip.

***(einde)**

***(van toepassing op de bouwnummers 7 t/m 22):**

- de verplichting tot het dulden dat een strook grond deel uitmakende van het verkochte wordt bestemd tot voetpad (steeg). Het voetpad is gelegen op de bouwnummers 7 tot en met 22 en bestemd voor de bouwterreinen, aangeduid met de bouwnummers 7 tot en met 22, elk deel uitmakende van het bouwplan.
Het voetpad kan worden gebruikt door de rechthebbenden van gemelde bouwterreinen en hun gezinsleden/bezoekers, om te komen van- en te gaan naar het verkochte en de openbare weg, onder de volgende bepalingen:
 - a. in het gebruiksrecht is begrepen de bevoegdheid voor de gebruiker tot het aan de hand- en met uitgeschakelde motor - meevoeren van een (motor)rijwiel, kinderwagen, kruiwagen en een ander dergelijk klein voertuig; elk ander gebruik van die strook grond, waaronder met name begrepen het daarop plaatsen van welk voorwerp dan ook, of het graven daarin is niet toegestaan;
 - b. het onderhoud, de reiniging en indien nodig het herstel van de hiervoor bedoelde tot voetpad bestemde of als voetpad benodigde strook grond, komt voor rekening van de eigenaren van de percelen voor wie dat voetpad bestemd is, ieder voor een gelijk deel.

***(einde)**

Partijen leggen aan elkaar deze verplichtingen op en verbinden zich over en weer tot getrouwe nakoming daarvan.

Bij de overeenkomst is tevens bedongen dat de verplichtingen overgaan op de rechthebbende(n) van het verkochte onder bijzondere titel en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik zullen verkrijgen met betrekking tot het verkochte.

Bij een handelen in strijd met de hiervoor vermelde verplichtingen dan wel bij toerekenbare tekortkoming verbeurt rechthebbende(n) van het verkochte voor iedere dag dat hij niet voldoet aan of de vereiste medewerking niet verleent voor de hiervoor bedoelde verplichtingen een direct door de wederpartij opvorderbare boete van eenduizend euro (€ 1.000,00) ineens en een bedrag van eenhonderd vijftwintig euro (€ 125,00) per dag dat rechthebbende(n) van het verkochte in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen, onverminderd het recht van de wederpartij de eventueel geleden schade te vorderen, dan wel nakoming te vorderen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

- Voorts worden bij deze - ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen, voor zover zulks nog niet mocht zijn geschied en voor zover die gedeelten nog eigendom zijn van verkoper - gevestigd en aanvaard, ten behoeve van en ten laste van het verkochte enerzijds en ten behoeve en ten laste van het/de aangrenzende bouwterrein(en) in het bouwplan, kadastraal bekend gemeente Langedijk sectie A nummer(s) *** (bouwnummer *) (*nog in te vullen, de naastgelegen bouwkwavels*) anderzijds, die erfdiensbaarheden, waardoor de toestand wordt gehandhaafd waarin het heersende en dienende erf zich na afbouw van de op die percelen grond voor de eerste maal gestichte opstallen ten opzichte van elkaar bevinden, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid (voor zover van toepassing) van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van

- hemelwater, gootwater en fecaliën door riolering, ventilatiesystemen, drainageleidingen met inspectie- en/of doorspoelputten, bloembakken of anderszins, eventuele inbalking en inankering, over- of onderbouw, uitzicht, toevoer van licht en lucht en overbouwingen.
- Hieronder is echter niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen. De erfdienstbaarheden zullen blijven bestaan ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van de erfdienstbaarheid plaatsvindt.
 - Onder deze erfdienstbaarheden valt uitdrukkelijk iedere hierna bedoelde voorziening, ingeval de desbetreffende opstal wordt voorzien van een voorziening (zoals bijvoorbeeld een uitbouw, opbouw of opstal/berging) die in de koperscontractstukken, de daarbij behorende meer- en minderwerklijsten en de aan verkoper reeds verstrekte omgevingsvergunning als uitbreidingsoptie is opgenomen, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de bouwwerken worden gerealiseerd binnen 5 (vijf) jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersende erf;
 - b. de bouwwerken worden gerealiseerd conform de uitbreidings-/meerwerkopties die door de aannemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden en waarvoor door de aannemer gedurende de bouwperiode eventueel al de voorbereidende voorzieningen zijn aangebracht.
 - In geval van realisatie van een voorziening als hiervoor bedoeld gelden de navolgende bepalingen:
 - a. De eigenaar van een alsdan dienend erf is verplicht om te dulden dat de voor de bouw noodzakelijke verrichtingen plaatsvinden en dat de buitenmuur van deze opstal, uitbouw of opbouw, indien en voor zover noodzakelijk, deels op zijn perceel/opstal wordt geplaatst en/of hierboven uitsteekt en/of de versnijdingen van de fundering in zijn perceel zijn aangebracht, dan wel dat de buitenmuur van de door de eigenaar van een alsdan dienend erf reeds gerealiseerde opstal, uitbouw of opbouw als gemene muur wordt gebruikt en dat deze wordt gebruikt voor de noodzakelijke verrichtingen, zoals eventuele inbalking en inankering.
De eigenaar van het alsdan heersend erf is verplicht er zorg voor te dragen dat de toestand waarin de onroerende zaken zich na afbouw van de voorziening ten opzichte van elkaar bevinden niet minder is dan daarvoor.
 - b. Koper zal zich onthouden van het indienen van enig bezwaar tegen de aanvraag van een bouwvergunning en eventuele andere vergunningen, benodigd voor de realisatie van een voorziening welke in de verkoopdocumentatie als uitbreidingsvariant staat omschreven.

KETTINGBEDING

1. Koper is verplicht het bepaalde in de hoofdstukken: "Kwalitatieve Verplichtingen", "Vestiging erfdienstbaarheden" en het bepaalde in dit hoofdstuk bij elke overdracht van het bij deze akte verkochte aan een nieuwe gerechtigde op te leggen, bij gebreke waarvan de in verzuim zijnde rechthebbende aan de betreffende wederpartij casu quo verkoper verbeurt een boete van twintigduizend euro (€ 20.000,00).
Omtrent deze verplichting tot oplegging is het navolgende overeengekomen:
 - De tekst van de hiervoor genoemde hoofdstukken moet woordelijk en in zijn geheel

- worden overgenomen.
 - Onder de termen "overdracht" als hierboven gebezigd wordt voor de toepassing van het hiervoor bepaalde mede verstaan het aangaan van een overeenkomst tot bezwaring van het verkochte met een beperkt genotsrecht casu quo die bezwaring zelve dan wel het uitgeven daarvan in een persoonlijk genotsrecht.
 - Voorts wordt onder "het verkochte" tevens elk deel daarvan verstaan.
2. De ten laste van rechthebbende(n) van het verkochte komende verplichtingen zijn ondeelbaar, indien het verkochte door meerdere personen gezamenlijk wordt verkregen, zijn deze hoofdelijke aansprakelijk voor de nakoming van deze verplichtingen.
 3. Ten aanzien van de uitvoering van de verplichtingen tot het dulden of het niet doen is het uitsluitend ter beoordeling aan de betreffende wederpartij casu quo verkoper of aan de verplichtingen is voldaan.

ONHERROEPELIJKE VOLMACHT VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN / KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Verkoper heeft het recht om in het kader van het nieuwbouwplan zowel ten nutte als ten laste van het verkochte / het terrein erfdienstbaarheden te vestigen, kwalitatieve verplichtingen te bedingen, kettingbedingen op te leggen, een en ander uitsluitend in overleg met de notaris, voor zover dit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het verkochte ten opzichte van naburige erven dan wel worden vereist door de gemeente Koggenland c.q. andere publiekrechtelijke organen en/of nutsbedrijven alsmede ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen, wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit, water, gas, telefoon, radio- en televisieontvangst en dergelijke en/of afvoer van schoon, vuil en rioolwater.

Koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan verkoper (met het recht van substitutie) en aan ieder die bij het gebruik maken van de volmacht werkzaam is bij de notaris om bij de akte van levering c.q. bij latere akte, indien van toepassing, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en verplichtingen te vestigen, zowel ten nutte als ten laste van het verkochte, voor zover zit wenselijk of noodzakelijk mocht zijn in verband met de ligging van het verkochte ten opzichte van naburige erven en/of het legaliseren van de feitelijke situatie van het gehele nieuwbouwplan ten behoeve van het aanleggen, hebben, gebruiken, onderhouden, herstellen en wijzigen van leidingen, kabels, rioleringen en dergelijke.

De onherroepelijke volmacht wordt gedurende de bouw van het project Koolvlinder te Noord-Scharwoude en tot één jaar na oplevering van het openbaar gebied gegeven.