

project Zuyderhoven te Amstelveen
 Kwadrant 1 deel B fase 3 Bouwnummers 49 tot en met 58
 Dossier: 105214/LK
 Algemene akte
 Concept 29 april 2026

**AKTE @VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE
 VERPLICHTINGEN/BIJZONDERE BEPALINGEN en
 AFSTAND KETTINGBEDING en VERKLARINGEN WAARDELOOSHEID**

Heden, @, verscheen voor mij, mr. Kirsten Laurentien Agnes Kok MRE, notaris te Amsterdam:

@, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Zuyderhoven Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 92232884, die bij het geven van de volmacht handelde als enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: **GEM ZUYDERHOVEN C.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 95546812, hierna te noemen: de “**vennootschap**” en/of “**verkoper**”;
2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Amstelveen**, statutair gevestigd te Amstelveen, kantoorhoudende te 1182 JR Amstelveen, Laan Nieuwer-Amstel 1, hierna te noemen: de “**Gemeente**”;
3. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Waterschap Amstel, Gooi en Vecht**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1096 AC Amsterdam, Korte Ouderkerkerdijk 7, krachtens de op grond van artikel 95 van de Waterschapswet en artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht verleende bevoegdheid, hierna te noemen: “**Waterschap Amstel, Gooi en Vecht**”; en
4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Stedin Netbeheer B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te Blaak 8, 3011 TA Rotterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24289101, als rechtsopvolger van naamloze vennootschap: N.V. Gasbedrijf Amstelland, statutair gevestigd te Amstelveen, hierna te noemen: “**Stedin**”.

5. de stichting: **Stichting BPL Pensioen**, statutair gevestigd te gemeente Woerden, kantoorhoudende te 3447 GK Woerden, Pompmolenlaan 10C, correspondentieadres: 1040 KH Amsterdam, Postbus 59347, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 41149285, hierna te noemen: “**BPL**”.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde:

A. CONSIDERANS

- a. Verkoper heeft te Amstelveen een bouwplan ontwikkeld genaamd **Zuyderhoven**, omvattende de realisatie van ongeveer zevenhonderdnegentig (790) woningen, met voorzieningen als een school;
- b. Verkoper heeft thans de derde fase van het project in verkoop gebracht, hierna aan te duiden met: het project, zijnde **Zuyderhoven Kwadrant 1 deel B fase 3**, bestaande uit tien (10) percelen bouwterrein, elk bestemd voor de bouw van een grondgebonden woning met toebehoren, gelegen aan en nabij de J.C. van Hattumweg te Amstelveen, plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw bekend als **bouwnummers 49 tot en met 58**, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen, sectie O**:

- nummer @, bouwnummer 49, ongeveer groot;
- nummer @, bouwnummer 50, ongeveer groot;
- nummer @, bouwnummer 51, ongeveer groot;
- nummer @, bouwnummer 52, ongeveer groot;
- nummer @, bouwnummer 53, ongeveer groot;
- nummer @, bouwnummer 54, ongeveer groot;
- nummer @, bouwnummer 55, ongeveer groot;
- nummer @, bouwnummer 56, ongeveer groot;
- nummer @, bouwnummer 57, ongeveer groot;
- nummer @, bouwnummer 58, ongeveer groot;

aan welke percelen door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend en zoals schetsmatig aangegeven op een aan deze akte te hechten juridische situatietekening de dato @, hierna ook aan te duiden als: de tekening, met de hiervoor genoemde bouwnummers, welke percelen hierna te noemen: de percelen 1.

- c. Verkoper zal de percelen verkopen aan individuele kopers middels afzonderlijk met de kopers af te sluiten koopovereenkomsten, terwijl deze kopers in verband met de realisatie van de woningen aannemingsovereenkomsten zullen sluiten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Bot & van der Ham Bouw & Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Meerkerk, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 11053072, kantoorhoudende te Meerkerk aan de Energieweg 17, hierna te noemen: ondernemer.
- d. de Gemeente is eigenaar van de navolgende percelen:
@
Hierna te noemen: de percelen 2, hierna ook te noemen het dienend erf 1.
- e. Waterschap Amstel, Gooi en Vecht is eigenaar van de navolgende percelen:
@,

Hierna te noemen: de percelen 3, hierna ook te noemen dienend erf 2.

Dienend erf 1 en dienend erf 2 hierna te noemen: dienend erf.

- f. In het kader van de overdracht van de percelen 1@ aan de individuele kopers, hierna tevens te noemen: de koper, en de realisatie van de woningen op die percelen bouwterrein, wensen verkoper, de Gemeente en Waterschap Amstel, Gooi en Vecht bij deze een aantal bepalingen en bedingen vast te stellen welke van toepassing zullen zijn op de percelen en de woningen.

B. TITEL VAN AANKOMST

Verkoper heeft de percelen als bouwterrein verkregen:

- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op drieëntwintig december tweeduizend vierentwintig in deel 90225 nummer 149 van het afschrift van een akte van inbreng, waarbij voor de koopsom kwijting werd verleend, op drieëntwintig december tweeduizend vierentwintig, verleden voor mij, notaris;
- deels door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 op drieëntwintig december tweeduizend vierentwintig in deel 90225 nummer 150 van het afschrift van een akte van inbreng en contractsovername, waarbij voor de koopsom kwijting werd verleend, op drieëntwintig december tweeduizend vierentwintig, verleden voor mij, notaris.
- De Gemeente heeft de percelen 2 verkregen door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (@ destijds te Amsterdam) op @ in register Hypotheken 4, deel @, nummer @, van een afschrift van een akte van levering op @ verleden voor mr. @, destijds notaris te Amsterdam.
- Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft de percelen 3 verkregen door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (@ destijds te Amsterdam) op @ in register Hypotheken 4, deel @, nummer @, van een afschrift van een akte van levering op @ verleden voor mr. @, destijds notaris te Amsterdam.

C. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van de percelen.

D. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/OPLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/BIJZONDERE BEPALINGEN

Verkoper, de Gemeente, laatstgenoemde voor zover van toepassing, verklaren dat zij voorafgaande aan de eigendomsoverdrachten aan de individuele kopers de feitelijke situatie waarin de te bouwen woningen, schuren en/of bergingen, zich na de bouw volgens het huidige bouwplan, (waaronder begrepen de door de ondernemer aangeboden alternatieven zoals opgesomd in de optielijst en/of aangegeven op de bij de verkoopstukken behorende situatietekening, mits is voldaan aan de volgende voorwaarde dat deze alternatieve bouwwerken in opdracht van de individuele kopers worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden, hierna te noemen: het huidige bouwplan, ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wensen te legaliseren en daartoe de navolgende erfdienstbaarheden wensen te vestigen en aan de individuele kopers van de

percelen bouwterrein kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede bijzondere bepalingen wensen op te leggen.

Erfdienstbaarheden

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaren partijen onder @de opschortende voorwaarde van juridische levering aan de individuele kopers en onder de navolgende bepalingen en bedingen - om niet- te vestigen:

ten behoeve en ten laste over en weer van de percelen bouwterrein gelegen in een (aaneengesloten) blok, zijnde de percelen bouwterrein met de bouwnummers:

- 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @**, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend;

de navolgende erfdienstbaarheden:

- a. afvoer van water/fecaliën: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat het hemelwater, menagewater en de fecaliën, afkomstig van de daarvoor overeenkomstig het huidige bouwplan en de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding op, aan of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, riolering, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten, inspectieputten dan wel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en van of over zijn perceel wordt afgevoerd, waarbij voor de hemelwaterafvoer geldt dat deze wordt afgevoerd richting de sloot; de kosten van onderhoud van vorenstaande voorzieningen komen naar evenredigheid voor gezamenlijke rekening van de eigenaars ten behoeve waarvan de betreffende voorziening is aangebracht;
- b. alle overige zodanige verplichtingen: waardoor de toestand, waarin de woningen zich over en weer na afbouw van het huidige bouwplan alsdan of reeds nu, zullen blijken te bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft het hebben van ondergrondse en bovengrondse mantelbuizen, kabels en leidingen.

De erfdienstbaarheid van brug

In het project worden een aantal bruggen gerealiseerd voor de toegang tot de percelen 1. De verkoper, de Gemeente en Waterschap Amstel, Gooi en Vecht zijn overeengekomen en komen hierbij zo nodig, overeen om de navolgende vijf erfdienstbaarheden te vestigen, zoals ook aangegeven op de tekening:

- ten behoeve van de percelen gedurende de bouw bekend als bouwnummers 49 en 50, kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @, @ als heersend erf en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @ en @ als dienend erf;
- ten behoeve van de percelen gedurende de bouw bekend als bouwnummers 51 en 52, kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @, @ als heersend erf en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @ en @ als dienend erf.
- ten behoeve van de percelen gedurende de bouw bekend als bouwnummers 53 en 54, kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @, @ als heersend erf en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O

nummers @ en @ als dienend erf.

- ten behoeve van de percelen gedurende de bouw bekend als bouwnummers 55 en 56, kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @, @ als heersend erf en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @ en @ als dienend erf.
- ten behoeve van de percelen gedurende de bouw bekend als bouwnummers 57 en 58, kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @, @ als heersend erf en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummers @ en @ als dienend erf.

Omschrijving erfdienstbaarheid:

De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar/gerechtigde(n) tot het dienend erf om te dulden dat de eigenaar of gebruiker(s) van het heersend erf boven het dienend op ten minste @ boven de waterspiegel een brug voor de toegang tot het heersend erf met bijbehorende constructieve elementen met een maximale breedte van @m, waaronder eventuele noodzakelijke vaste pijlers op en in de onder water gelegen grond van het dienend erf en de noodzakelijke constructieve aansluiting op het dienend erf, te realiseren en in eigendom te hebben, te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.

De maximale belasting (met inbegrip van dynamische effecten en centrifugaal krachten, remkrachten en versnellingskrachten, conform NEN EN 1991-2 van de brug is als volgt:

1. Dienstvoertuig van vijftig (50) kN (kilo Newton) verdeeld over twee assen met een aslast van vijfentwintig (25) kilo Newton (kN);
2. Incidenteel een voertuig van eenhonderd twintig (120) kilo Newton (kN) verdeeld over twee assen met een aslast van tachtig (80) tot veertig (40) kilo Newton (kN);
3. Gelijkmatic verdelde belasting van vijf (5) kilo Newton (kN) per vierkanter meter (m²);
4. Een puntlast van zeven (7) kilo Newton (kN);
5. Een leuningbelasting van nul komma acht (0,8) kilo Newton per vierkanter meter (m²).

@Verdere specificaties van de bruggen volgen als ontwerp hiervoor definitief is.@

Tegenprestatie

Deze vestiging geschiedt zonder tegenprestatie doch niet uit vrijgevigheid.

Bepalingen

Voormelde vestiging erfdienstbaarheid is aangegaan onder de volgende bepalingen:

- a. Partijen staan in voor hun bevoegdheden tot het vestigen van gemelde erfdienstbaarheid.
- b. Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens schriftelijk tussen hen is overeengekomen.
- c. De erfdienstbaarheid wordt tevens gevestigd met het oog op de eventuele toekomstige bebouwing van het heersende erf. Uitdrukkelijk wordt bepaald dat de erfdienstbaarheid ongewijzigd zal blijven voortbestaan, ook al mocht het heersende erf verder bebouwd, verbouwd, gesplitst of van aard of bestemming

worden veranderd, ongeacht de eventueel daardoor veroorzaakte verzwarende voor het dienende erf.

- d. De gerechtigde tot het heersend erf is bevoegd om op zijn kosten vanaf het dienend erf - voor zover nodig - werkzaamheden te (doen) verrichten, welke noodzakelijk zijn voor het onderhouden, repareren, vernieuwen, en in algemene zin in standhouden van de bruggen.
De gerechtigden tot het heersend erf zijn (per brug) voor gezamenlijke rekening en risico verplicht tot het in goede staat houden van de brug.
- e. De bij deze akte gevestigde erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd maar zal een einde nemen wanneer het op het heersende erf te bouwen gebouw door brand of welke andere oorzaak ook volledig dan wel grotendeels mocht worden vernield, vernietigd of mocht worden afgebroken zonder dat tot herbouw zal worden overgegaan. Indien de erfdienstbaarheid op grond van het vorenstaande beëindigd is, zullen de eigenaars van het heersende erf en dienende erf eraan meewerken dat de beëindiging van de erfdienstbaarheid wordt ingeschreven in de openbare registers.

Overdrachtsbelasting

De verkrijging van een erfdienstbaarheid is een belastbaar feit in de zin van artikel 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer. Aangezien de onderhavige vestiging geschiedt zonder jaarlijkse of eenmalige tegenprestatie en de waarde van het recht door de eigenaar van het heersend erf wordt bepaald op nihil, is te dezen geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Kwalitatieve verplichtingen

- a. Partijen verklaren ten laste van elk van de percelen met de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @**, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend, en ten behoeve van de Gemeente, de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op te leggen casu quo te aanvaarden, inhoudende de verplichting van de eigenaar om twee (2) parkeerplaatsen in stand te houden, te dulden en niet te verwijderen.
- b. Partijen verklaren ten laste van de percelen op de tekening aangeduid met de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @**, en ten behoeve van de Gemeente, de kwalitatieve verplichting op te leggen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de verplichting om te dulden dat aan en/of in de gevels nestkasten voor vogels en/of vleermuizen en/of insectenstenen voor insecten worden bevestigd en deze voor eigen rekening in goede staat te houden, tijdig te onderhouden en indien nodig tijdig te vernieuwen, conform aangehecht overzicht.
- c. Partijen verklaren ten laste van elk van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @** en ten behoeve van de Gemeente de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op te leggen casu quo te aanvaarden, inhoudende de verplichting van de eigenaar om te dulden dat op, in, aan of boven het perceel en de daarop te bouwen opstallen, delen van transformator installaties, kabels,

leidingen, (collectieve) rioleringen, pijpen, putten, dragen, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten, alles met bijbehorende werken en toebehoren, van overheidswege aan te brengen verkeersaanduidingen, straatverlichting en straatnaamborden en al hetgeen de Gemeente Amstelveen casu quo de nutsbedrijven verder nodig achten, in verband met geleidingen voor water, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie of andere openbare doeleinden, worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als Burgemeester en Wethouders van de Gemeente en/of nutsbedrijven nodig achten.

Het is niet toegestaan om ter plaatse van vorenbedoelde voorzieningen bestrating en diepwortelende beplantingen aan te leggen. Schade als gevolg van de aanleg van of het onderhoud aan de betreffende voorzieningen is voor rekening van de gemeente, dan wel het nutsbedrijf, tenzij de eigenaar of gebruiker van het perceel redelijkerwijs aansprakelijk voor deze schade moet worden gehouden.

Hieronder wordt voorts begrepen de verplichting om te dulden dat tegen de erfgrans aan en/of op de erfgrans ten behoeve van de nutsbedrijven een (of meerdere) installatie kast/kasten ten behoeve van nutsvoorzieningen wordt/worden geplaatst. Voorts dient de eigenaar te dulden dat, indien noodzakelijk, via zijn perceel onderhoud dan wel vernieuwingswerkzaamheden worden gepleegd aan de installatie kast/kasten ten behoeve van nutsvoorzieningen. Voorts is het niet toegestaan om hekken en/of hagen en/of beplanting en dergelijke te plaatsen die de toegang tot de installatie kast/-kasten belemmert.

- d. Partijen verklaren ten laste van elk van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @** en ten behoeve van de Gemeente en/of nutsbedrijven de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op te leggen casu quo te aanvaarden, inhoudende de verplichting van de eigenaar om te dulden dat het niet is toegestaan om meer dan vijftig procent (50 %) van de vrije beschikbare tuin te voorzien van verharding/bebouwing, waarbij de vrije beschikbare tuin bestaat uit het oppervlakte van het gehele perceel minus de oppervlakte van de bebouwing. De overige vijftig procent (50 %) van dit tuinoppervlak dient groen te blijven en niet te worden voorzien van enige bestrating en/of verharding.
- e. Partijen verklaren ten laste van elk van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @** en ten behoeve van de Gemeente en/of nutsbedrijven de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek op te leggen casu quo te aanvaarden, inhoudende de verplichting van de eigenaar om te dulden dat het verkochte grenst (voor een deel) aan een waterpartij waarbij het verkochte is of zal worden voorzien van een beschoeiing danwel damwand en/of een talud (om de oever van het verkochte tegen afkalving te beschermen). De beschoeiing/damwand voldoet aan hetgeen de zogenoemde legger casu quo richtlijnen van het waterschap eist. Tijdelijke peilstijging in het oppervlaktewater, waardoor de beschoeiing/ damwand en/of het talud tijdelijk (gedeeltelijk) onder water komen te staan, is niet uit te sluiten.

De beschoeiing/ damwand en het talud dienen door de kopers in een goede staat te worden onderhouden. Zie hiervoor ook de verplichtingen zoals opgenomen in de zogenoemde legger casu quo richtlijnen van het waterschap.

Eventuele aanpassingen aan en/of ophoging(en) van het verkochte kunnen tot een extra belasting en/of beschadiging (waaronder het vervormen en/of wijken) van de beschoeiing/ damwand en het talud leiden.

Het ophogen, verlagen, uitvlakken of anderszins wijzigen van de beschoeiing/ damwand en/of het talud wordt door verkoper ten sterkste afgeraden. Indien zulks door koper toch gewenst is, zal zij zich op de hoogte dienen te stellen van de eisen en voorwaarden zoals vermeld hieromtrent in de zogenoemde legger casu quo richtlijnen van het waterschap. Daarnaast zal koper een berekening moeten (laten) maken vanwege gewijzigde belasting op de beschoeiing/ damwand. Mogelijk is voor aanpassingen van de beschoeiing/ damwand of het talud een omgevingsvergunning van het waterschap vereist.

- f. Voorts verklaren partijen ten laste van de percelen op de tekening aangeduid met elk van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @** waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend en ten behoeve van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, de navolgende kwalitatieve verplichtingen op te leggen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:
1. de verplichting van de eigenaars om de bij oplevering van de woning casu quo gebouw aanwezig zijn de natuurlijke oevers casu quo oeverbeschoeiing casu quo de (klap)ankers in stand te laten. De (klap)ankers hebben een lengte van circa @ meter en bevinden zich op een afstand van circa @ meter van elkaar. De (klap)ankers steken het perceel in en bevinden zich op circa vijftig (50) centimeter onder het maaiveld ter plaatse van de beschoeiing en op circa @ anderhalve (1,5) meter diepte ter plaatse van het (klap)anker een en ander overeenkomstig de (voornoemde) aan deze akte gehechte tekening.
 2. De kosten van instandhouden, onderhouden en zonodig vernieuwen van de aan het water gelegen natuurlijke (groene) oevers casu quo beschoeiingen komen voor rekening van de eigenaar van het betreffende erf. De erfgrans loopt tot en met vanaf de beschoeiing;
 3. de verplichting van de eigenaars van de percelen, op de tekeningen aangegeven elk van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @** zich te onthouden van het aanleggen van een vaartuig aan zijn perceel met andere afmetingen dan maximaal @ meter lengte en @ meter breedte, diepgang @ meter en een @ meter doorvaarhoogte, alsmede de verplichting om het vaartuig zodanig aan te meren dat hij de vrije doorvaart niet belemmert.
Het (doen) aanbrengen van een aanlegsteiger is enkel toegestaan op het talud behorende bij het eigen perceel;
 4. De verplichting van de eigenaars van de percelen, op de tekeningen aangegeven met elk van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @** de

bouwnummers 45 tot en met 60, om de bij oplevering van de woning aanwezig zijnde natuurlijke (groene) oevers casu quo oeverbeschoeiing casu quo de taluds in stand te laten en in goede staat te onderhouden en zich te onthouden van het (doen) laten verwijderen van het talud en of de beschoeiing.

5. de verplichting van de eigenaars van de percelen, op de tekeningen aangegeven elk van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @** om maximaal vijftig procent (50 %) van de tuin ter hoogte van de beschoeiing aan het water te voorzien van verharding/bebouwing. De overige vijftig procent (50 %) van dit tuinoppervlak dient groen te blijven.
6. Voorts is het de eigenaars van elk van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @** niet toegestaan op en nabij de kavelgrens grenzend aan het water een hogere erfafscheiding te plaatsen dan een (1) meter hoog.

Bijzondere bepalingen

Verkoper verklaart voorts de navolgende bepalingen aan de individuele kopers op te leggen:

1. In verband met de bodemgesteldheid van de ondergrond waarop het project wordt gerealiseerd (veengrond) dient koper er rekening mee te houden dat een onder de woning gelegen kruipruimte onder water kan komen te staan. Koper zal verkoper noch ondernemer nimmer voor de gevolgen van de waterschade aansprakelijk kunnen houden.
2. Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat het verkochte zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie (buiten de 20KE-zone maar binnen de 48Lden contour) en dat er mogelijk sprake kan zijn van daaruit voortvloeiende geluidshinder. Koper verplicht zich ten opzichte van de verkoper en de ondernemer bij overdracht dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte van) het verkochte in de met de rechtsopvolgers of gebruikers te sluiten overeenkomst, de rechtsopvolgers en gebruikers te wijzen op het feit dat de onroerende zaak zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie.
3. Ten aanzien van het in het project gelegen water en waterkeringswerken (zoals bijvoorbeeld oeverbeschoeiing en sloot) is de Keur van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing.
4. Ieder koper/eigenaar dient, indien van toepassing, voor gewoon onderhoud van het water behorende tot het verkochte zorg te dragen. Hieronder valt het verwijderen van drijfvuil, kroos, (overtollige) waterplanten, ingevallen bladeren in het water, overhangende takken verwijderen, gezonken voorwerpen en overige zaken die de aan- en afvoer en berging van water verhinderen.

Boete en kettingbeding

Indien een koper in strijd handelt met een van deze erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen of bijzondere bepalingen, verbeurt hij ten bate van de wederpartij en/of de Gemeente, indien van toepassing, na in gebreke te zijn gesteld een boete van éénhonderd euro (€ 100,00) (met een maximum van vijftigduizend euro (€ 50.000,00))

voor elke dag gedurende welke hij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning. Een ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van ten minste veertien dagen, schriftelijk geschieden, met bericht van ontvangst of bij aangetekende brief of deurwaardersexploit.

De koper verplicht zich alle opvolgende eigenaren aan de hiervoor verplichtingen en bepalingen, het hiervoor vermelde boetebeding en deze verplichting te binden, op verbeurte van een zonder ingebrekestelling direct opeisbare boete van éénhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten bate van de wederpartij en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de wederpartij.

Voor de hiervoor omschreven erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen zal nimmer enige vergoeding kunnen worden geëist m2su quo verschuldigd zijn.

E. OVERIGE VOORWAARDEN TEN BEHOEVE VAN DE GEMEENTE

Voorts wordt te dezen verwezen naar de tussen de Gemeente en de Verkoper gesloten anterieure overeenkomst, waarbij partijen de navolgende verplichting zijn overeengekomen:

“Verplichting tot zelfbewoning

1. *Koper is verplicht om de woning direct na gebruiksklare oplevering gedurende vijf (5) jaar zelf (samen met eventuele gezinsleden) als eigenaar te bewonen en op het betreffende adres ingeschreven te staan in de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA), zulks behoudens een ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen. Bewoning of huur door eerstegraads bloed- en aanverwanten van de koper is gelijkgesteld aan eigen bewoning. Indien daarvan gebruik wordt gemaakt, kan bij de toepassing van lid 4 van deze bepaling een dergelijke bewoner gelijk worden gesteld aan de in dat lid genoemde koper.*
2. *Indien koper het bepaalde in lid 1 van deze bepaling niet nakomt, is koper op eerste aanzegging door de gemeente Amstelveen, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Amstelveen een boete verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).*
3. *De verplichting tot zelfbewoning als bedoeld in lid 1 is niet van toepassing en de boete in verband met het niet nakomen van deze verplichting als bedoeld in lid 2 is niet verschuldigd indien de woning wordt vervreemd krachtens een rechterlijk bevel als bedoeld in artikel 3:174 BW of wegens executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 BW of artikel 514 Rv.*
4. *De in lid 1 van dit artikel bedoelde ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen wordt steeds verleend in geval van:*
 - a. *overlijden van koper of diens partner;*
 - b. *ontbinding van het huwelijk van koper door echtscheiding of ontbinding van geregistreerd partnerschap van koper, of ontbinding van het samenlevingscontract van koper en diens partner;*

De in lid 1 van dit artikel bedoelde ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen wordt verleend in geval van:

 - c. *een verandering van werkring (of eventueel studiekering in het geval van bewoning door eerstegraads bloed- en aanverwanten) van koper of diens*

partner (zijnde de persoon waarmee de verkrijger een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert) op grond waarvan in verband met de reisafstand redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

- d. een gezinsuitbreiding, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
- e. een significante nadelige wijziging in de gezondheidssituatie van koper, diens partner of eventuele gezinsleden en/of eerste- of tweedegraads familieleden van koper, op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
- f. een significante nadelige wijziging in de financiële situatie van koper op grond waarvan koper redelijkerwijs de financiële verplichtingen met betrekking tot de woning niet meer kan dragen en op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*
- g. het aangaan door koper van een huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract die tot een wijziging van de gezinssituatie leidt, op grond waarvan in verband met de reisafstand redelijkerwijs verhuisd dient te worden;*

De in lid 1 van dit artikel bedoelde ontheffing van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen wordt redelijkerwijs verleend in de vorm van een toestemming tot het verhuren van de woning voor de duur van maximaal één jaar in het geval van:

- h. een langdurig verblijf van koper in het buitenland in verband met werk of studie van koper.*

In andere gevallen zal de in lid 1 van dit artikel bedoelde ontheffing niet op onredelijke gronden worden geweigerd. Bij het verlenen van de ontheffing wordt de voorwaarde gesteld dat de nog resterende termijn van de zelfbewoningsverplichting overgaat op de verkrijger van de woning. De lopende termijn wordt opgeschort vanaf de datum van uitschrijven van koper uit de GBA en de termijn start weer vanaf de datum van inschrijving in het GBA door de nieuwe eigenaar van de woning.

- 5. Koper dient de ontheffing schriftelijk aan te vragen door middel van een aangetekende brief ter attentie van het college van burgemeester en wethouders en te voorzien van bewijsstukken ter onderbouwing van zijn beroep op ontheffing.*
- 6. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen neemt zo spoedig mogelijk een beslissing op de aanvraag als bedoeld in lid 5, doch uiterlijk binnen acht (8) weken na bevestigde ontvangst daarvan. Bij gebreke van een beslissing op de aanvraag binnen de termijn zoals opgenomen in de vorige volzin of een overschrijding van die termijn, wordt de ontheffing geacht te zijn verleend, tenzij om aanvullende bewijsstukken is verzocht en deze niet zijn verstrekt. Gedurende deze periode wordt de termijn opgeschort.*
- 7. Indien koper een ontheffing krijgt van de in lid 1 van dit artikel opgenomen zelfbewoningsverplichting, dan dient koper het in lid 1 tot en met 7 van dit artikel gestelde voor de nog resterende looptijd van de termijn op te leggen als kettingbeding aan de koper van zijn woning, bij gebreke waarvan koper op eerste*

aanzegging door de gemeente Amstelveen, zonder rechterlijke tussenkomst, aan de gemeente Amstelveen een boete is verschuldigd van vijftigduizend euro (€ 50.000,00). ”

Kettingbeding en boetebeding

Verkoper verplicht zich alle opvolgende kopers van de bouwnummers 49 tot en met 58, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @**, met de daarbij behorende kadastrale gegevens, aan de hiervoor gemelde verplichtingen te binden, gedurende de periode genoemd in voormelde artikelen, zulks op verbeurte van de boete als vermeld bij het betreffende artikel ten bate van de Gemeente Amstelveen.

@F. WAARDELOOSHEID KETTINGBEDING BPL

BPL, thans handelende als partij ten behoeve van wie het onderstaand kettingbeding is gevestigd, verklaart dat de inschrijving van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op twintig november tweeduizend vierentwintig verleden voor mr. J.C. Kuiken MRE, notaris te Rotterdam, en waarvan een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig november tweeduizend vierentwintig in register Hypotheken 4, deel 89930, nummer 197, waarbij is gevestigd een kettingbeding op, onder meer, de navolgende percelen: bouwnummers 49 tot en met 58: kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers @, @**, aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend, **waardeloos is voor wat betreft het kettingbeding, met de navolgende tekst:**

"Artikel 6. Kettingbeding Stichting BPL Pensioen

- 6.1. Verkoper heeft met Koper de Raamovereenkomst gesloten, Partijen genoegzaam bekend. De afspraken uit de Raamovereenkomst hebben (onder meer) betrekking op het Verkochte.
- 6.2. Koper en iedere rechtsopvolger onder bijzondere titel van Koper in het Verkochte is jegens Verkoper verplicht zich aan de afspraken in de Raamovereenkomst te houden en de afspraken uit de Raamovereenkomst na te komen. Koper aanvaardt hierbij uitdrukkelijk de verplichtingen uit de Raamovereenkomst.
- 6.3. Koper en iedere rechtsopvolger onder bijzondere titel van Koper in het Verkochte is verplicht in iedere koopovereenkomst waarin (een deel van) het Verkochte wordt verkocht en in iedere overeenkomst waarin wordt overeengekomen (een deel van) het Verkochte te bezwaren met een beperkt zakelijk genotsrecht (zulks behoudens het hierna in artikel 6.5 bepaalde), de bepalingen van artikel 18 en 19 van de Raamovereenkomst met de betreffende rechtsopvolger overeen te komen, in die zin dat indien Verkoper zich op het bepaalde in artikel 18 en/of 19 van de Raamovereenkomst beroept en daardoor een verplichting tot teruglevering van (een deel van) het Verkochte aan Verkoper ontstaat, de betreffende rechtsopvolger in het Verkochte verplicht is medewerking te verlenen aan de in artikel 18 en 19 van de Raamovereenkomst vermelde terug leveringsverplichting aan Verkoper.
- 6.4. Alle bepalingen van de Raamovereenkomst, alsmede alle bepalingen van dit gehele artikel 6 dienen door iedere (opvolgende) eigenaar van (het geheel

of gedeelten van) het Verkochte bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte (in juridische dan wel in economische zin) alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (het geheel of gedeelten van) het Verkochte in de betreffende akte van vervreemding of van vestiging:

- aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
 - ten behoeve van Verkoper te worden bedongen en aangenomen; alsmede
 - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen,
- zulks behoudens het hierna in artikel 6.5 en 6.8 bepaalde.

6.5. Het in artikel 6.2, 6.3 en 6.4 bepaalde geldt niet bij de verlening van een erfdienstbaarheid en bij de verlening van een recht van opstal voor nutsvoorzieningen. Voorts geldt het in artikel 6.2, 6.3 en 6.4 bepaalde niet voor de verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht of bij de vervreemding van (een gedeelte van) het Verkochte welke verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht of welke vervreemding noodzakelijk is voor de realisatie van nutsvoorzieningen ter zake het Verkochte, welke nutsvoorzieningen uitsluitend ten dienste staan van de beoogde gebiedsontwikkeling, mede ten behoeve van de beleggershuurwoningen en mits dit onder gebruikelijke en marktconforme voorwaarden geschiedt.

6.6. Ingeval van niet of niet behoorlijke nakoming van het hiervoor in artikel 6.2 en/of 6.3 en/of 6.4 bepaalde, verbeurt de eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde *in situ* quo diens rechtverkrijgende (in het geheel of gedeelten van het Verkochte) een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van één miljoen euro (€ 1.000.000,00), ten behoeve van Verkoper, met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen. Het vorenstaande geldt ingeval van niet nakoming van de voren omschreven verplichtingen ongeacht of die niet nakoming toerekenbaar is of niet.

6.7. De bepalingen in dit artikel 6 die in het belang van Verkoper zijn overeengekomen worden onvoorwaardelijk door Verkoper en Koper gekwalificeerd als een onherroepelijk derdenbeding om niet zoals bedoeld in artikel 6:253 Burgerlijk Wetboek.

6.8. Het in dit artikel omschreven kettingbeding eindigt van rechtswege op het moment dat met betrekking tot de percelen kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummers:

- 11136, 11138, 11139 en 11140 (afkomstig van het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 11016); en 11131, 11133 en 11134 (afkomstig van het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 11018) ("**Cluster 1**");
- 11122, 11125, 11126, 11128 en 11129 (afkomstig van het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 11011) ("**Cluster 2**");

- 11147, 11148, 11150, 11152 en 11153 (afkomstig van het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 11015) ("**Cluster 3**");
- 11143 (afkomstig van het vervallen perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 11014) ("**Cluster 4**"), nadat voor het respectievelijke cluster, cumulatief:
 - een Onherroepelijke Omgevingsvergunning (als gedefinieerd in de Raamovereenkomst) aanwezig is, en
 - de TRO (als gedefinieerd in de Raamovereenkomst) is ondertekend, en
 - de concerngarantie en de bankgarantie onder de (betreffende) TRO zijn afgegeven.

Voor de goede orde benadrukken Partijen dat het kettingbeding derhalve eindigt voor wat betreft:

- het Verkochte 1 indien aan vorenbedoelde cumulatieve voorwaarden is voldaan voor Cluster 1;
- het Verkochte 2 indien aan vorenbedoelde cumulatieve voorwaarden is voldaan voor Cluster 2;
- het Verkochte 3 indien aan vorenbedoelde cumulatieve voorwaarden is voldaan voor Cluster 3; en
- het Verkochte 4 indien aan vorenbedoelde cumulatieve voorwaarden is voldaan voor Cluster 4.",

aangezien aan alle vorenbedoelde cumulatieve voorwaarden is voldaan, uitsluitend voor wat betreft de sub F genoemde percelen (en derhalve niet behoeft te worden opgelegd aan een opvolgende eigenaar van de sub F genoemde percelen) en voorzover nodig afstand te doen van voormeld kettingbeding uitsluitend voor wat betreft de sub F genoemde percelen, welke afstand door de vennootschap wordt aanvaard.

G. Verklaring notaris

Ondergetekende, notaris, verklaart dat hiervoor vermeld feit een rechtsgrond voor de waardeloosheid van de inschrijving, voor zover het betreft de percelen kadastraal bekend **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers:**

- @;
- @;

aan al welke percelen waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend, oplevert.

@H. Waardeloosheid Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht verklaart dat de inschrijving genomen ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4 destijds te Amsterdam op negen mei negentienhonderd vierenzeventig, in deel 4898, nummer 101, van een afschrift van de op acht mei negentienhonderd vierenzeventig voor J.J. de Die, destijds notaris te Amstelveen, verleden akte, mede in verband met een inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in register Hypotheken 4 op negenentwintig augustus tweeduizend negentien, in deel 76285, nummer 85, een afschrift van een wijziging tenaamstelling de dato zeven en

twintig augustus tweeduizend negentien, ondertekend door mr. C. van der Griend, destijds notaris te Weesp, waardeloos is voor zover het betreft de percelen, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers**

- @;
- @;

aan al welke percelen waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend, aangezien het betreffende zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht feitelijk niet rust op voormelde percelen en voormelde percelen derhalve met de hiervoor bedoelde inschrijving zijn besmet.

@I. Verklaring notaris

Ondergetekende, notaris, verklaart dat hiervoor vermeld feit een rechtsgrond voor de waardeloosheid van de inschrijving, voor zover het betreft de percelen:

kadastraal bekend **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers**

- @;
- @;

aan al welke percelen waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend, oplevert.

@J. Waardeloosheid Stedin

Stedin verklaart dat de inschrijving bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op veertien november negentienhonderddrieënzestig in register Hypotheken 4, deel 4836, nummer 24, waardeloos is voor zover het betreft de percelen, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers**

- @;
- @;

aan al welke percelen waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend, aangezien het betreffende zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht feitelijk niet rust op voormelde percelen en voormelde percelen derhalve met de hiervoor bedoelde inschrijving zijn besmet.

@K. Verklaring notaris

Ondergetekende, notaris, verklaart dat hiervoor vermeld feit een rechtsgrond voor de waardeloosheid van de inschrijving, voor zover het betreft de percelen:

kadastraal bekend **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers**

- @;
- @;

aan al welke percelen waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend, oplevert.

VOLMACHTEN

Van de volmacht van verkoper, BPL en de Gemeente, Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en Stedin, blijkt uit vijf onderhandse akten van volmacht die aan deze akte worden gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Partijen verklaren voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de

inschrijving daarvan bij afschrift ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.

Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en na deze gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, heeft deze verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.

De comparante is aan mij, notaris, bekend.

Identificatie van persoon vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparante en mij, notaris, ondertekend om