

project Zuyderhoven te Amstelveen

Kwadrant 1 deel B fase 4 Bouwnummers 1 tot en met 35, 59 tot en met 63, 102 tot en met 117

Dossier: 105907/LK

Algemene akte

Concept 28 september 2026

**AKTE @VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE
VERPLICHTINGEN/BIJZONDERE BEPALINGEN en VESTIGING
OPSTALRECHT**

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**” en/of “**Opstaller**”;
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 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 vierde fase van het project in verkoop gebracht, hierna aan te duiden met: het project, zijnde **Zuyderhoven Kwadrant 1 deel B fase 4**, bestaande uit zesenvijftig (56) 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 1 tot en met 35, 59 tot en met 63, 102 tot en met 117**, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen, sectie O**:
 - nummer **11769**, bouwnummer 1, ongeveer groot honderd zevenendertig vierkante meter (137 m²);
 - nummer **11770**, bouwnummer 2, ongeveer groot honderd éénendertig vierkante meter (131 m²);
 - nummer **11771**, bouwnummer 3, ongeveer groot honderd éénendertig vierkante meter (131 m²);
 - nummer **11772**, bouwnummer 4, ongeveer groot honderd vierenzeventig vierkante meter (174 m²);
 - nummer **11773**, bouwnummer 5, ongeveer groot honderd éénenzeventig vierkante meter (171 m²);
 - nummer **11774**, bouwnummer 6, ongeveer groot honderd zevenentwintig vierkante meter (127 m²);
 - nummer **11775**, bouwnummer 7, ongeveer groot honderd zevenentwintig vierkante meter (127 m²);
 - nummer **11776**, bouwnummer 8, ongeveer groot honderd drieëndertig vierkante meter (133 m²);
 - nummer **11646**, bouwnummer 9, ongeveer groot honderd veertig vierkante meter (140 m²);
 - nummer **11647**, bouwnummer 10, ongeveer groot honderd vierendertig vierkante meter (134 m²);
 - nummer **11648**, bouwnummer 11, ongeveer groot honderd vierendertig vierkante meter (134 m²);
 - nummer **11649**, bouwnummer 12, ongeveer groot honderd vierentachtig vierkante meter (184 m²);
 - nummer **11650**, bouwnummer 13, ongeveer groot tweehonderd vijftig vierkante meter (250 m²);
 - nummer **11651**, bouwnummer 14, ongeveer groot tweehonderd éénenvijftig vierkante meter (251 m²);
 - nummer **11652**, bouwnummer 15, ongeveer groot tweehonderd éénenvijftig vierkante meter (251 m²);
 - nummer **11653**, bouwnummer 16, ongeveer groot tweehonderd éénenvijftig

- vierkante meter (251 m²);
- nummer **11654**, bouwnummer 17, ongeveer groot tweehonderd zesennegentig vierkante meter (296 m²);
- nummer **11656**, bouwnummer 18, ongeveer groot tweehonderd vierentachtig vierkante meter (284 m²);
- nummer **11657**, bouwnummer 19, ongeveer groot tweehonderd twee vierkante meter (202 m²);
- nummer **11658**, bouwnummer 20, ongeveer groot honderd vierenveertig vierkante meter (144 m²);
- nummer **11659**, bouwnummer 21, ongeveer groot honderd achtenveertig vierkante meter (148 m²);
- nummer **11660**, bouwnummer 22, ongeveer groot tweehonderd acht vierkante meter (208 m²);
- nummer **11661**, bouwnummer 23, ongeveer groot tweehonderd drieënnegentig vierkante meter (293 m²);
- nummer **11782**, bouwnummer 24, ongeveer groot honderd éénenveertig vierkante meter (141 m²);
- nummer **11783**, bouwnummer 25, ongeveer groot honderd vijfendertig vierkante meter (135 m²);
- nummer **11784**, bouwnummer 26, ongeveer groot honderd vijfendertig vierkante meter (135 m²);
- nummer **11785**, bouwnummer 27, ongeveer groot honderd tachtig vierkante meter (180 m²);
- nummer **11786**, bouwnummer 28, ongeveer groot honderd drieënnegentig vierkante meter (193 m²);
- nummer **11787**, bouwnummer 29, ongeveer groot honderd vierenveertig vierkante meter (144 m²);
- nummer **11789**, bouwnummer 30, ongeveer groot honderd vierenveertig vierkante meter (144 m²);
- nummer **11791**, bouwnummer 31, ongeveer groot honderd vijftig vierkante meter (150 m²);
- nummer **11794**, bouwnummer 32, ongeveer groot honderd vierenveertig vierkante meter (144 m²);
- nummer **11795**, bouwnummer 33, ongeveer groot honderd achtendertig vierkante meter (138 m²);
- nummer **11797**, bouwnummer 34, ongeveer groot honderd achtendertig vierkante meter (138 m²);
- nummer **11799**, bouwnummer 35, ongeveer groot tweehonderd één vierkante meter (201 m²);
- nummer **11781**, bouwnummer 59, ongeveer groot vierhonderd achtentachtig vierkante meter (488 m²), hierna ook te noemen: “**Perceel 11781**”;
- nummer **11780**, bouwnummer 60, ongeveer groot driehonderd zesentwintig vierkante meter (326 m²);
- nummer **11779**, bouwnummer 61, ongeveer groot honderd achtentachtig

- vierkante meter (188 m²);
- nummer **11778**, bouwnummer 62, ongeveer groot honderd achtentachtig vierkante meter (188 m²);
 - nummer **11777**, bouwnummer 63, ongeveer groot driehonderd zeven vierkante meter (307 m²);
 - nummer **11809**, bouwnummer 102, ongeveer groot tweehonderd vijf vierkante meter (205 m²);
 - nummer **11808**, bouwnummer 103, ongeveer groot honderd vijftien vierkante meter (155 m²);
 - nummer **11807**, bouwnummer 104, ongeveer groot honderd zevenenvijftig vierkante meter (157 m²);
 - nummer **11806**, bouwnummer 105, ongeveer groot honderd zevenenvijftig vierkante meter (157 m²);
 - nummer **11805**, bouwnummer 106, ongeveer groot honderd vijftien vierkante meter (185 m²);
 - nummer **11804**, bouwnummer 107, ongeveer groot honderd vijftien vierkante meter (185 m²);
 - nummer **11803**, bouwnummer 108, ongeveer groot honderd vijftien vierkante meter (155 m²);
 - nummer **11802**, bouwnummer 109, ongeveer groot honderd zevenenvijftig vierkante meter (157 m²);
 - nummer **11801**, bouwnummer 110, ongeveer groot honderd zevenenvijftig vierkante meter (157 m²);
 - nummer **11800**, bouwnummer 111, ongeveer groot tweehonderd vijf vierkante meter (205 m²);
 - nummer **11798**, bouwnummer 112, ongeveer groot driehonderd zesendertig vierkante meter (336 m²);
 - nummer **11796**, bouwnummer 113, ongeveer groot driehonderd zesendertig vierkante meter (336 m²);
 - nummer **11788**, bouwnummer 114, ongeveer groot tweehonderd drieënveertig vierkante meter (243 m²);
 - nummer **11790**, bouwnummer 115, ongeveer groot tweehonderd drieënveertig vierkante meter (243 m²);
 - nummer **11792**, bouwnummer 116, ongeveer groot tweehonderd zevenenzestig vierkante meter (267 m²);
 - nummer **11793**, bouwnummer 117, ongeveer groot tweehonderd zevenenzestig vierkante meter (267 m²);

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.

- c. Verkoper zal de Percelen en een opstalrecht, het laatste voorzover van toepassing, 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 **Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis B.V.**, statutair gevestigd te Rijssen, kantoorhoudende te 7461 TR Rijssen, Jutestraat 8, correspondentieadres: 7460 AE Rijssen, Postbus 237, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 06068391, hierna te noemen: ondernemer.

- d. De Gemeente is eigenaar van het navolgende perceel:
 een perceel grond, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen sectie O nummer 11833**, ter grootte van achttien vierkante meter (18 m²),
 hierna te noemen: **“Perceel 11833**, hierna te noemen: het **“Opstalrechtperceel”**.
- e. BPL is eigenaar van de navolgende percelen:
 een perceel grond, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen sectie O nummer 11549**, ongeveer groot honderd zevenenzeventig vierkante meter (177m²),
 een perceel grond, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 11583**, ter grootte van honderd eenentwintig vierkante meter (121 m²);
 een perceel grond, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 11582**, ter grootte van honderd twintig vierkante meter (120 m²);
 een perceel grond, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 11581**, ter grootte van honderd twintig vierkante meter (120 m²);
 een perceel grond, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 11580**, ter grootte van honderd achtenzestig vierkante meter (168 m²),
 aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en welk percelen belast zijn met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht en een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel ten behoeve van N.V. Gasbedrijf Amstelland, statutair gevestigd te Amstelveen, hierna te noemen **“percelen BPL”**.
- f. In het kader van de overdracht van de Percelen en een opstalrecht 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 en BPL 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 het Opstalrechtperceel (afkomstig uit het perceel kadastraal bekend gemeente Amstelveen sectie O nummer 6663) verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, destijds te Amsterdam op zevenentwintig april negentienhonderd achtennegentig in register Hypotheken 4, deel 15002, nummer 29, van een afschrift van een akte van levering op drieëntwintig april negentienhonderd achtennegentig verleden voor mr. J.P. van der Stap, destijds notaris te Rotterdam.
- BPL heeft de percelen BPL verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vierentwintig november tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4 in deel 87636 nummer 185 van een afschrift van een akte van verdeling, verleden op vierentwintig november tweeduizend drieëntwintig voor mr. J.C. Kuiken, notaris te Rotterdam.

C. PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen ten aanzien van de percelen.

D. Lasten en beperkingen

Voor wat betreft bekende lasten en beperkingen met betrekking tot de bouwnummers 9 tot en met 17 en 20 tot en met 23 wordt ten dezen in het bijzonder verwezen naar:

1. een akte vestiging erfdienstbaarheden/kwalitatieve verplichtingen/bijzondere bepalingen, op tweeëntwintig december tweeduizend vijftientwintig voor voornoemde notaris Kok, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in het register Hypotheken 4 op drieëntwintig december tweeduizend vijftientwintig, in deel 92842 nummer 42, waarin onder meer woordelijk voorkomt:

“D. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/OPLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/BIJZONDERE BEPALINGEN

Verkoper, de Gemeente en BPL, 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:

(enzovoorts)

2. over en weer ten behoeve en ten laste van de woningen met de bouwnummers 20 tot en met 23 en 127 tot en met 132 en ten behoeve van 136 en over en weer ten behoeve en ten laste van 137 tot en met 142, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen sectie O nummers 11658, 11659, 11660, 11661, 11586, 11587, 11588, 11589, 11590, 11591, 11625, 11623, 11622, 11620, 11619, 11618 en 11617**, de erfdienstbaarheid van overpad, inhoudende de verplichting van de eigenaars/gebruikers van het dienend erf om te dulden dat de eigenaars/gebruikers van het heersend erf over het op de aan deze akte gehechte situatietekening met streeparcering aangegeven gedeelte, te voet komen en gaan van en naar de openbare weg over het bij het dienende erf behorende (achter/zij)pad, zulks op de minst bezwarende wijze. Het is toegestaan om fietsen, bromfietsen, kindergagens en soortgelijke voertuigen van kleine aard aan de hand te leiden. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd. Het is verboden om het voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken, vuilnisbakken en -zakken daaronder begrepen). De kosten voor onderhoud van het (achter/zij)pad komen voor rekening van de woningen met de genoemde bouwnummers gezamenlijk, ieder voor een gelijk deel;

(enzovoorts)

4. over en weer ten behoeve en ten laste van de woningen met de bouwnummers 9 tot en met 17 en 143 tot en met 155, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen sectie O nummers 11646, 11647, 11648, 11649, 11650, 11651, 11652, 11653 11654, 11562, 11561, 11560, 11559, 11558, 11557, 11616, 11615, 11614, 11613, 11612, 11611 en 11610**, de erfdienstbaarheid van overpad, inhoudende de verplichting van de eigenaars/gebruikers van het dienend erf om te dulden dat de eigenaars/gebruikers van het heersend erf over het op de aan deze akte gehechte situatietekening met streeparcering aangegeven gedeelte, te voet komen en gaan van en naar de openbare weg over het bij het dienende erf behorende (achter/zij)pad, zulks op de minst bezwarende wijze. Het is toegestaan om fietsen, bromfietsen, kindergagens en

soortgelijke voertuigen van kleine aard aan de hand te leiden.

Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd.

Het is verboden om het voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken, vuilnisbakken en -zakken daaronder begrepen).

De kosten voor onderhoud van het (achter/zij)pad komen voor rekening van de woningen met de genoemde bouwnummers gezamenlijk, ieder voor een gelijk deel;

(enzovoorts).”

E. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/OPLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/BIJZONDERE BEPALINGEN

Verkoper, Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, de Gemeente en BPL, 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 tekening, 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:

- 1 tot en met 17, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 11769, 11770, 11771, 11772, 11773, 11774, 11775, 11776, 11646, 11647, 11648, 11649, 11650, 11651, 11652, 11653 en 11654**, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend;
- 18 tot en met 23, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 11656, 11657, 11658, 11659, 11660 en 11661** waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend;
- 24 tot en met 31 en 114 en 115, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 11782, 11783, 11784, 11785, 11786, 11787, 11789 en 11791 en 11788 en 11790**, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend;

- 32 tot en met 35, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 11794, 11795, 11797 en 11799**, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend;
- 59 tot en met 63, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 11781, 11780, 11779, 11778 en 11777**, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend;
- 102 tot en met 113, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 11809, 11808, 11807, 11806, 11805, 11804, 11803, 11802, 11801, 11800, 11798 en 11796**, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend;
- 116 en 117, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 11792 en 11793**, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend;

de navolgende erfdienstbaarheden:

- a. vensters / dakterrassen: inhoudende de verplichting om te dulden, dat de opstallen die volgens het huidige bouwplan op een naastgelegen perceel worden of zijn gebouwd, vensters of andere muuropeningen, dan wel dakterrassen, balkons of soortgelijke werken hebben op kortere afstand van de erfgrans, dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- b. gootrecht: inhoudende de verplichting om te dulden, dat het schoon en vuil water van aangrenzende of naburige percelen wordt afgevoerd door de bij de bouw van de opstallen aan te leggen goten, rioleringen, leidingen, buizen en putten en drainage, inclusief doorspoelputten dan wel verzamelputten;
de kosten van onderhoud en vervanging van vorenstaande voorzieningen komen naar evenredigheid voor gezamenlijke rekening van de eigenaars ten behoeve waarvan de betreffende voorzieningen zijn aangebracht;
- c. (groene) erfafscheiding/kerende constructie/tuinmuren/pergolas/verandas of carport: inhoudende de verplichting om de op het erf bij oplevering van de woning aanwezige (groene) erfafscheidingen, hagen, tuinmuur met beplanting, gaasmathekwerk met beplanting, kerende constructie (met bloktreden) en pergola en veranda en carport, zoals aangegeven op de tekening, voor eigen rekening en niet anders dan in goede staat te houden, tijdig te onderhouden en indien nodig tijdig te vernieuwen.
Onder (onder)houden wordt te dezen mede (doch niet uitsluitend) verstaan de verzorging van de haag en/of heder of een andersoortig gewas, door deze indien nodig water te geven en te snoeien. Het is de eigenaars niet toegestaan om binnen één (1) meter vanaf de (groene)erfafscheidingen een andere (groene)erfafscheiding te plaatsen.
- d. uitbouw: indien een eigenaar op grond van het huidige bouwplan de mogelijkheid heeft aan zijn woning een uitbouw of aanbouw - te (doen) realiseren, dient realisatie daarvan te geschieden binnen de grenzen van de wet en de gemeentelijke verordeningen. Voorts wordt ten behoeve van de uitbouw of aanbouw de volgende erfdienstbaarheid gevestigd:
de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat:

- i. de eigenaren van de heersende erven, een uitbouw of aanbouw aan de achterzijde van de woning over de volle breedte daarvan aanleggen, zulks conform de door ondernemer aangeboden meerwerkopties;
 - ii. de eigenaren van de heersende erven de aan te leggen uitbouw of aanbouw gedurende de bouw van de woningen, zulks conform de door ondernemer aangeboden meerwerkopties, tot maximaal circa vijftientig centimeter (25 cm) op het aangrenzend perceel aanleggen;
 - iii. de eigenaar van een woning, die een uitbouw of aanbouw heeft gerealiseerd, is verplicht te gedogen dat de eigenaren van een op een naastgelegen perceel gebouwde woning, die geen uitbouw of aanbouw hebben gerealiseerd, de zijgevels van deze uitbouw of aanbouw aan de buitenzijde van schilderwerk voorzien (inclusief de kleurstelling) alsmede deze zijgevels gebruiken voor het verankeren van draden, tuindraden, waslijnen, scheerlijnen en dergelijke. Het onderhoud van deze aangebrachte voorzieningen zijn voor rekening van de eigenaren die deze voorzieningen hebben aangelegd;
 - iv. de eigenaren zijn over en weer verplicht elkaar en degenen die in hun opdracht werkzaam zijn toegang te verlenen voor controle- en onderhoudswerkzaamheden aan een aangelegen uitbouw of aanbouw;
 - v. ten aanzien van iedere uitbouw of aanbouw komen de kosten van onderhoud en alle op deze uitbouw of aanbouw drukkende vaste lasten voor de eigenaren die deze uitbouw of aanbouw hebben aangelegd;
 - vi. voor geen enkele van de hierboven genoemde verplichtingen mag enige vergoeding worden gevraagd;
- zulks onder de volgende voorwaarden:
- de uitbouw of aanbouw wordt gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden;
 - alle schade ontstaan tijdens en na de realisering van de te bouwen uitbouw of aanbouw is voor rekening en risico van de eigenaar die de betreffende uitbouw of aanbouw realiseert;
- e. berging: de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om de op zijn erf gesitueerde tuinberging -voor zover een zijde van deze tuinberging grenst aan de tuin van een naastgelegen perceel- als zodanig in goede staat te houden, tijdig te onderhouden en indien nodig tijdig te vernieuwen. Elke eigenaar is voorts verplicht te dulden dat de andere eigenaar ten behoeve van het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden tijdelijk zijn erf op de minst bezwarende wijze gebruikt.
- Indien een eigenaar, ondanks aanmaning van de andere eigenaar, het onderhoud van voornoemde tuinberging niet tijdig of goed uitvoert, is de andere eigenaar bevoegd tot het eigenmachtig (doen) uitvoeren van het noodzakelijke onderhoud. De daaraan verbonden kosten komen voor rekening van de eigenaar van de betreffende tuinberging. In verband met vorenbedoelde situering van een tuinberging dienen de eigenaars overleg te voeren over de kleur van de tuinberging;
- f. licht: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te

dulden, dat de opstallen, die volgens het huidige bouwplan en de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding op een naastgelegen perceel worden of zijn gebouwd, balkons, veranda's terrassen, luifels, bouwkundige overstekken, uitbouwen, opbouwen, vensters of andere muuropeningen en lichtopeningen hebben op kortere afstand van de erfgrans, dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;

- g. 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; de kosten van onderhoud van vorenstaande voorzieningen komen naar evenredigheid voor gezamenlijke rekening van de eigenaars ten behoeve waarvan de betreffende voorziening is aangebracht;
- h. 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 eventuele overbouw, versnijdingen van funderingen, inbalking, inankering, het aanbrengen van (bouw)ankers, toevoer van licht (behoudens de bevoegdheid tot het hebben van beplantingen in de tuin die niet bovenmatig veel licht wegnemen en overeenkomstig het ter zake in Artikel 5:42 tot en met 5:46 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde) en het hebben van ondergrondse en bovengrondse mantelbuizen, kabels en leidingen.

Achterpaden en tussenpaden

Partijen verklaren bij deze - onder de @opschortende voorwaarde van juridische levering aan kopers, om niet te vestigen de navolgende erfdienstbaarheden, te weten:

1. over en weer ten behoeve en ten laste van de woningen met de bouwnummers 1 tot en met 5 en 64, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen sectie O nummers 11769, 11770, 11771, 11772, 11773 en 11549**, de erfdienstbaarheid van overpad, inhoudende de verplichting van de eigenaars/gebruikers van het dienend erf om te dulden dat de eigenaars/gebruikers van het heersend erf over het op de aan deze akte gehechte tekening met streeparcering aangegeven gedeelte, te voet komen en gaan van en naar de openbare weg over het bij het dienende erf behorende (achter/zij)pad, zulks op de minst bezwarende wijze. Het is toegestaan om fietsen, bromfietsen, kindergewagens en soortgelijke voertuigen van kleine aard aan de hand te leiden. Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd.

Het is verboden om het voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken, vuilnisbakken en -zakken daaronder begrepen).

De kosten voor onderhoud van het (achter/zij)pad komen voor rekening van de

woningen met de genoemde bouwnummers gezamenlijk, ieder voor een gelijk deel;

2. over en weer ten behoeve en ten laste van de woningen met de bouwnummers 24 tot en met 28, 123 tot en met 126 en 114 en 115, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen sectie O nummers 11782, 11783, 11784, 11785, 11786, 11583, 11582, 11581, 11580, 11788 en 11790** de erfdienstbaarheid van overpad, inhoudende de verplichting van de eigenaars/gebruikers van het dienend erf om te dulden dat de eigenaars/gebruikers van het heersend erf over het op de aan deze akte gehechte tekening met streeparcering aangegeven gedeelte, te voet komen en gaan van en naar de openbare weg over het bij het dienende erf behorende (achter/zij)pad, zulks op de minst bezwarende wijze. Het is toegestaan 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 het voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken, vuilnisbakken en -zakken daaronder begrepen).

De kosten voor onderhoud van het (achter/zij)pad komen voor rekening van de woningen met de genoemde bouwnummers gezamenlijk, ieder voor een gelijk deel;

3. over en weer ten behoeve en ten laste van de woningen met de bouwnummers 30 en 31, en ten behoeve van bouwnummer 29, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen sectie O nummers 11789, 11791 en 11787**, de erfdienstbaarheid van overpad, inhoudende de verplichting van de eigenaars/gebruikers van het dienend erf om te dulden dat de eigenaars/gebruikers van het heersend erf over het op de tekening met streeparcering aangegeven gedeelte, te voet komen en gaan van en naar de openbare weg over het bij het dienende erf behorende (achter/zij)pad, zulks op de minst bezwarende wijze. Het is toegestaan 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 het voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken, vuilnisbakken en -zakken daaronder begrepen).

De kosten voor onderhoud van het (achter/zij)pad komen voor rekening van de woningen met de genoemde bouwnummers gezamenlijk, ieder voor een gelijk deel;

4. over en weer ten behoeve en ten laste van de woningen met de bouwnummers 103 tot en met 110 en ten behoeve van 102 en 111, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen sectie O nummers 11808, 11807, 11806, 11805, 11804, 11803, 11802, 11801 en 11800**, en ten behoeve van bouwnummer 102, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen sectie O nummer 11809**, de erfdienstbaarheid van overpad, inhoudende de verplichting van de eigenaars/gebruikers van het dienend erf om te dulden dat de eigenaars/gebruikers van het heersend erf over het

optekening met streeparcering aangegeven gedeelte, te voet komen en gaan van en naar de openbare weg over het bij het dienende erf behorende (achter/zij)pad, zulks op de minst bezwarende wijze. Het is toegestaan 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 het voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken, vuilnisbakken en -zakken daaronder begrepen).

De kosten voor onderhoud van het (achter/zij)pad komen voor rekening van de woningen met de genoemde bouwnummers gezamenlijk, ieder voor een gelijk deel;

Kwalitatieve verplichtingen

- a. Partijen verklaren ten laste van elk van de percelen met de bouwnummers 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 114, 115, 116 en 117, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 11650, 11651, 11652, 11653, 11654, 11656, 11661, 11788, 11790, 11792, 11793**, 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 een (1) parkeerplaats te dulden en niet te verwijderen.
- b. Partijen verklaren ten laste van elk van de percelen met de bouwnummers 59, 112 en 113, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummers 11781, 11798 en 11796**, 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 te dulden en niet te verwijderen.
- c. Partijen verklaren ten laste van de Percelen 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.
- d. Partijen verklaren ten laste van elk van de Percelen 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 erfgrens aan en/of op de erfgrens 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.

- e. Partijen verklaren ten laste van elk van de Percelen 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 niet 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.
- f. Partijen verklaren ten laste van **bouwnummer 59 Perceel 11781** en ten behoeve van de Gemeente en/of Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 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 waterschapsverordening (voorheen: Keur) 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 waterschapsverordening van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. 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 Amstel, Gooi en Vecht vereist.

- g. Voorts verklaren partijen ten laste van het bouwnummer 59, Perceel 11781 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 beschoeiing casu quo de (klap)ankers in stand te laten.
 2. de verplichting van de eigenaars van de Percelen zich te onthouden van het aanleggen van een vaartuig aan zijn perceel dat de vrije doorvaart belemmert. Het (doen) aanbrengen van een aanlegsteiger is enkel toegestaan op het talud behorende bij het eigen perceel;
 3. De verplichting van de eigenaars van de Percelen, om de bij oplevering van de woning aanwezig zijnde natuurlijke (groene) oevers casu quo beschoeiing 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.
 4. de verplichting van de eigenaars van de Percelen 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.
 5. Voorts is het de eigenaars van elk van de Percelen niet toegestaan op en nabij de kavelgrens grenzend aan het water een hogere erfafscheiding te plaatsen dan een (1) meter hoog.
- h. Partijen verklaren ten laste van **bouwnummer 1**, kadastraal bekend als **gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 11769** 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, een geluidsscherm tegen de gevel van de opstallen en aan de zijkant van het perceel ter afscheiding met de (toekomstige) openbare ruimte, alles met bijbehorende werken en toebehoren, en al hetgeen de Gemeente nodig acht, in verband met regelgeving, worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd.
- 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, tenzij de eigenaar of gebruiker van het perceel redelijkerwijs aansprakelijk voor deze schade moet worden gehouden.

Voorts dient de eigenaar te dulden dat, indien noodzakelijk, via zijn perceel onderhoud dan wel vernieuwingswerkzaamheden worden gepleegd aan het geluidsscherm. Voorts is het niet toegestaan om hekken en/of hagen en/of beplanting en dergelijke te plaatsen die de toegang tot het geluidsscherm belemmeren.

De kwalitatieve verplichtingen zullen overgaan op degenen die het perceel onder bijzondere titel zal verkrijgen; tevens zijn gebonden degenen die een recht van gebruik van het perceel zullen verkrijgen.

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 de Percelen 1 zich bevinden 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 beschoeiing en sloot) is de waterschapverordening van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht van toepassing.
4. de koper van Perceel 11781 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 casu quo verschuldigd zijn.

F. 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 Percelen 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.

G. RECHT VAN OPSTAL BRUG BOUWNUMMER 59

1. In het project Zuyderhoven Kwadrant 1 deel B fase 4 wordt een brug gerealiseerd voor de toegang tot het Perceel 11781. De verkoper en de Gemeente zijn overeengekomen en komen hierbij zo nodig, overeen om een zelfstandig recht van opstal, als bedoeld in artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek te vestigen, zoals ook aangegeven op de tekening, op het Opstalrechtperceel, inhoudende het recht om boven genoemd perceel op ten minste circa een meter (1m) boven de waterspiegel een brug met bijbehorende constructieve elementen, waaronder eventuele noodzakelijke vaste pijlers op, in en onder de grond van het Opstalrechtperceel en de noodzakelijke constructieve aansluiting op de naastgelegen percelen, te realiseren en in eigendom te hebben, te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen, , hierna te noemen: "**Opstalrecht**".
2. Verkoper is eigenaar van een perceel grond en water, kadastraal bekend **gemeente Amstelveen sectie O nummer 11768**, ter grootte van vijftigduizend tweehonderd zevenenveertig vierkante meter (50.247m²), hierna te noemen: "**Perceel 11768**", waaraan een voorlopige kadastrale grens en grootte is toegekend. De verkoper is voornemens een deel van dit perceel, zijnde het water casu quo de sloot, gelegen tussen de Percelen en de Opstalrechtpercelen, te leveren aan de Gemeente als (toekomstig) openbaar gebied. De verkoper en de Gemeente zijn van mening dat dat deel van de te realiseren brug, gelegen boven Perceel 11768, door horizontale natrekking onderdeel wordt van het bij deze akte te vestigen Opstalrecht.

VESTIGING OPSTALRECHT

1. De Gemeente verleent bij deze aan Opstaller, die bij deze van de Gemeente aanvaardt:
Een zelfstandig recht van opstal, als bedoeld in artikel 5:101 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, op het Opstalrechtperceel, inhoudende het recht om boven het Opstalrechtperceel op ten minste circa een meter (1m) boven de waterspiegel een brug met bijbehorende constructieve elementen, waaronder eventuele noodzakelijke vaste pijlers op, in en onder de grond van het Opstalrechtperceel en de noodzakelijke constructieve aansluiting op de naastgelegen percelen, te realiseren en in eigendom te hebben, te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen, zoals aangegeven op de bijgevoegde tekening, (hierna te noemen: "**Opstalrecht**").

Omschrijving Opstalrecht en voorwaarden :

Ten aanzien van het Opstalrecht geldt in het algemeen de bepalingen van de wet (Titel 8 (artikelen 101 tot en met 105) van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek) en voorts in het bijzonder de hierna volgende bepalingen:

a. **Retributie**

Er is geen retributie verschuldigd over het Opstalrecht.

b. **Duur van het recht van opstal**

Het Opstalrecht is eeuwigdurend, behoudens eventuele beëindiging op de hierna vermelde gronden.

c. **Bouwplicht**

De Opstaller is gerechtigd en verplicht: boven het Opstalrechtperceel een brug voor toegang tot Perceel 11781 met bijbehorende constructieve elementen, waaronder eventuele noodzakelijke vaste pijlers op, in en onder de grond van dat perceel en de noodzakelijke constructieve aansluiting op de naastgelegen percelen te bouwen, conform de verleende omgevingsvergunning; onder het Opstalrecht zal de Gemeente een sloot in eigendom hebben die geen deel uitmaakt van het Opstalrecht.

d. **Wijziging van de brug**

Wijziging van de brug zal niet anders mogen geschieden dan volgens tevoren door de Gemeente goedgekeurde tekeningen. Verwijdering of afbraak van de brug, alsmede stichting van een ander of andersoortig bouwwerk boven en -voor zover van toepassing- op en/of in het Opstalrechtperceel dan bedoelde brug met bijbehorende constructieve elementen, zal - buiten de eventueel daarvoor benodigde of vereiste publiekrechtelijke vergunning(en)- niet anders mogen plaats vinden dan met schriftelijke toestemming van de Gemeente.

e. **Inhoud recht van opstal/gebruik**

Het Opstalrecht houdt in het recht om boven het Opstalrechtperceel op ten minste circa een meter centimeter (1m) boven de waterspiegel een brug voor toegang tot Perceel 11781 met bijbehorende constructieve elementen, waaronder eventuele noodzakelijke vaste pijlers op, in en onder de grond van het Opstalrechtperceel en de noodzakelijke constructieve aansluiting op de naastgelegen percelen te realiseren en in eigendom te hebben, te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen.

Het Opstalrechtperceel en daar op en/of daar in te stichten brug met bijbehorende constructieve elementen zullen door de Opstaller niet anders mogen worden gebruikt dan als brug ten behoeve van de bereikbaarheid van Perceel 11781.

f. **Bouwkundige constructie**

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:

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) kilo Newton (kN) 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 vierkante meter (m²).

De bouwkundige constructie van de brug en bijbehorende constructieve elementen dient zodanig te zijn dat de openbare ruimte bestaande uit een sloot daaronder, te allen tijde geschikt is en blijft voor een normaal gebruik als openbare ruimte.

g. Genot van de onroerende zaak / kosten

De Opstaller heeft ten aanzien van het Opstalrechtperceel de bevoegdheden die voor het volle genot nodig zijn. De Opstaller is, mede gelet op het bepaalde in de vorige zin, tevens bevoegd in het kader van te plegen onderhoud, reparaties, vervanging en verwijdering aan / van bedoelde brug en bijbehorende constructieve elementen gebruik te (doen) maken van de niet van het Opstalrecht deel uitmakende openbare ruimte onder de brug en zo nodig van de net buiten het Opstalrechtperceel gelegen direct daaraan grenzende gedeelten openbare ruimte die aan de Gemeente in eigendom (zullen) toebehoren.

De brug en bijbehorende constructieve elementen zijn geheel voor risico van de Opstaller. Alle kosten van casu quo verband houdende met te plegen onderhoud, reparaties, vervanging en verwijdering aan / van de brug en bijbehorende constructieve elementen komen voor rekening van de Opstaller.

h. Kabels en leidingen

De Gemeente kan aan een derde toestaan kabels en leidingen op of in de grond van de niet van de Opstalrecht deel uitmakende openbare ruimte onder de brug te hebben, te houden, te onderhouden en zo nodig te vervangen. De Gemeente zal daarbij aan de betreffende derde opleggen om, in de gevallen waarin de vorenbedoelde werkzaamheden schade kunnen toebrengen aan de brug en bijbehorende constructieve elementen, voorafgaand aan de werkzaamheden in overleg te treden met de Opstaller.

i. Onderopstal / overdracht / splitsing in appartementsrechten

1. De Opstaller is **niet** bevoegd op de respectievelijke zaken waarop het Opstalrecht rust, geheel of ten dele een recht van onderopstal te vestigen.
2. De Opstaller is **niet** bevoegd het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te belasten met beperkt zakelijke (genots)rechten en te betrekken in een splitsing in appartementsrechten, anders dan indien tezamen met Perceel 11781, wordt vervreemd aan een en dezelfde partij.

Onverminderd het in de vorige zin van dit sub 2 bepaalde, is de Opstaller wel bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming daartoe van de Gemeente het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk te belasten met een recht van hypotheek.

j. Procederen

Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van de Gemeente als dat van de Opstaller betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

k. Belastingen

Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende het Opstalrecht zal bestaan, op of wegens de eigendom van de brug worden geheven, zijn voor rekening van de Opstaller.

l. Onvoorziene omstandigheden

Indien vijftientwintig jaren na de vestiging van het Opstalrecht is verlopen, kan de rechter op grond van artikel 5:97 juncto 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek op vordering van de Gemeente of de Opstaller het Opstalrecht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de Gemeente of van de Opstaller kan worden geveerd.

m. Einde recht van opstal

Het Opstalrecht eindigt:

- door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
- door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 5:104 lid 2 Burgerlijk Wetboek;
- op andere in de wet omschreven gronden.

n. Opzegging / afstand

1. Noch de Opstaller noch de Gemeente is bevoegd het Opstalrecht op te zeggen.
2. De Gemeente en de Opstaller kunnen gezamenlijk bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers voor registergoederen, afstand doen van het Opstalrecht.

Vergoeding

Artikel 3

Voor de vestiging van het Opstalrecht is geen vergoeding verschuldigd.

Bepalingen inzake vestiging opstalrecht

Artikel 4

De vestiging van het Opstalrecht geschiedt voorts onder de navolgende bepalingen en bedingen:

4.1 Kosten en belastingen

Alle kosten van vestiging van het Opstalrecht, waaronder begrepen de notariële kosten en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Opstaller.

De (eventueel) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting is tevens voor rekening van Opstaller.

4.2 Juridische staat van het Opstalrechtperceel.

4.2.1 De Gemeente staat er voor in dat een zakelijke recht wordt verleend:

- a. dat onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
- b. dat niet is bezwaard met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan, dan wel met andere beperkte rechten;

- c. dat niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, behoudens in deze akte vermeld;
 - d. dat niet is bezwaard met andere bijzondere lasten en beperkingen behoudens in deze akte vermeld.
2. Opstaller aanvaardt ter zake het Opstalrecht uitdrukkelijk de in deze akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen, alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

4.3 Garanties / verklaringen

- 1. De Gemeente is bevoegd tot de verlening van het Opstalrecht.
- 2. Opstaller verklaart genoegzaam bekend te zijn met het Opstalrechtperceel en ter zake daarvan geen verdere garanties te verlangen.
- 3. De Gemeente vrijwaart de Opstaller bij deze voor enige aansprakelijkheid omtrent eventueel thans aanwezige bodem- en/of grondwaterverontreiniging van het Opstalrechtperceel.

4.4 Vestigingsverplichting en feitelijke staat van de percelen

- 1. Het Opstalrechtperceel onderscheidenlijk het Opstalrecht is thans vrij van huren en andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming en ongevorderd; het Opstalrechtperceel is niet zonder recht of titel in gebruik bij derden.
- 2. De Gemeente vestigt het Opstalrecht op het Opstalrechtperceel in de feitelijke staat waarin het Opstalrechtperceel zich thans bevindt.
- 3. Opstaller aanvaardt het Opstalrecht op het Opstalrechtperceel bij deze in bedoelde feitelijke staat.
- 4. Over- en ondermaat van het Opstalrechtperceel zal geen van partijen enig recht verlenen.

4.5 Baten, lasten, overgang van het risico

- 1. Vanaf heden komen de baten en lasten van het Opstalrecht ten goede aan casu quo voor rekening van Opstaller. Eveneens vanaf heden komen de Opstalrechten voor risico van Opstaller.

4.6 Ontbinding

Alle ontbindende voorwaarden die (eventueel) zijn overeengekomen bij de in deze akte neergelegde overeenkomst(en) of in nadere overeenkomsten die op de verlening van het Opstalrecht betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt en komen bij deze geheel te vervallen.

Geen van betrokken partijen kan zich derhalve ter zake van de overeenkomst(en) van verlening van de Opstalrechten nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

4.7 Derdenwerking

- 1. Indien en voor zover de in dit “Hoofdstuk F Opstalrecht” bedoelde, op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen, komen Opstaller en Gemeente overeen dat deze gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Opstalrecht casu

quo de Opstalrechtpercelen, en dat daaraan tevens gebonden zullen zijn de huurder(s) en/of gebruikers van het Opstalrecht casu quo de Opstalrechtpercelen. De in deze akte vermelde woonplaatskeuze wordt mede gedaan met het oog op deze kwalitatieve verplichtingen.

2. Indien en voor zover de in dit “Hoofdstuk F Opstalrecht” bedoelde, op het Opstalrecht van toepassing verklaarde bepalingen niet kunnen worden aangemerkt als opstalrechtbepalingen en tevens niet kunnen kwalificeren als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, komen Opstaller en Gemeente hierbij overeen dat Opstaller casu quo Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo de Opstalrechtpercelen) jegens de Gemeente casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Opstalrechtpercelen casu quo het Opstalrecht) verplicht is de betreffende verplichtingen bij overdracht van het Opstalrecht casu quo van de Opstalrechtpercelen als kettingbeding op te leggen aan opvolgende Opstaller(s) casu quo Gemeente en deze te doen aanvaarden en voorts de daaruit voor Gemeente casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Opstalrechtpercelen casu quo het Opstalrecht) voortvloeiende rechten namens Gemeente casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Opstalrechtpercelen casu quo het Opstalrecht) aan te nemen.

In verband met dit kettingbeding zijn Opstaller casu quo de Gemeente (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van het Opstalrecht casu quo de Opstalrechtpercelen) jegens Gemeente casu quo Opstaller (alsmede diens rechtsopvolgers ter zake van de Opstalrechtpercelen casu quo het Opstalrecht), verplicht om de bepalingen die in dit “Hoofdstuk F Opstalrecht” op het Opstalrecht van toepassing zijn verklaard, in iedere akte van overdracht letterlijk aan te halen.

Overdrachtsbelasting

De verkrijging van een Opstalrecht 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 Partijen wordt bepaald op nihil, is te dezen geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

VOLMACHTEN

Van de volmacht van verkoper, BPL de Gemeente en Waterschap Amstel, Gooi en Vecht, blijkt uit vier 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