

(MODEL)LEVERING BOUWKAVEL**BOS** in project **VLIETVOORDE**Ontwerp d.d. 20 jan / **19 juni 2025**

Vandaag, \* **tweeduizend vijftwintig**, verschenen voor mij,

Mr Mathijs Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg:

1. \*, als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.**, gevestigd te Amsterdam, met adres 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158;

hierna te noemen: de "**verkoper**";

2. a. \*;
- b. \*;

hierna \*tezamen te noemen: de "**koper**".

**VOLMACHT**

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

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

**1. KOOP/LEVERING/REGISTERGOED**

De verkoper heeft met koper een schriftelijke koopovereenkomst gesloten met betrekking tot na te melden perceel grond, hierna aangeduid als: de "**koopovereenkomst**".

Ter uitvoering van het vorenstaande levert de eigenaar aan koper, die in levering aanvaardt\*, ieder voor de onverdeelde helft:

- a. *een perceel grond, bestemd voor de bouw van een woning (bouwnummer \*), aan de **Bos van Veur** \* te 2265 DW **Leidschendam-Voorburg**, in het plan "**Bos**" onderdeel van plangebied "**Vlietvoorde**", kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer \*, groot \*, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn gegeven;*
- b. *het \* één zesenvestigste (1/46<sup>e</sup>) onverdeeld aandeel in een perceel grond bestemd als gemeenschappelijk bos met overige groenvoorzieningen, bestemd tot mandelig gebied, gelegen alsvoor, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer \*, geheel groot \*, aan welk perceel door het Kadaster voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is gegeven;*

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

**2. VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

Het verkochte is (onder meer) door verkoper verkregen bij akte van levering op \* verleden voor Mr M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, van welke akte aan afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op \*diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel \*, nummer \*, ter (gedeeltelijke) uitvoering van de "**Koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst Vlietvoorde Zuid, Noord- Oost**" die op elf oktober tweeduizend achttien met de gemeente Leidschendam-Voorburg is gesloten, aangevuld bij Allonge van juli tweeduizend tweeëntwintig en Allonge van januari tweeduizend vierentwintig.

**3. KOOPPRIJS/VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN**

De tussen verkoper en koper afgesproken koopprijs bedraagt \*, inclusief eenentwintig procent (21 %) omzetbelasting.

Het door koper in verband met het vorenstaande aan verkoper verschuldigde is door koper aan de notaris voldaan.

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

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van bovengemelde koopprijs.

Eigenaar verleent verkoper kwijting voor de betaling van de tussen hen overeengekomen koopprijs.

#### 4. OMZETBELASTING/OVERDRACHTSBELASTING/KOSTEN VAN AKTE VAN LEVERING

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

#### 5. LEVERINGSVERPLICHTING/STAAT VAN HET VERKOCHTE/JURIDISCHE BEPERKINGEN/ONDER-OVERMAAT

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

#### 6. TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING EN AANVAARDING/STAAT VAN HET VERKOCHTE/BESTEMMING

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

Het is verkoper en koper bekend dat de koper terzake de bouw van het verkochte een aannemingsovereenkomst heeft gesloten met VORM 6D Wonen B.V., gevestigd te Papendrecht, hierna genoemd: de "**aannemer**" of "**Ondernemer**". Te dezer zake wordt verwezen naar het bepaalde in (onder meer) artikel 6 en 13 van de koopovereenkomst. De feitelijke levering van het verkochte geschiedt ten tijde van de oplevering voor bewoning leeg, ontruimd en ongevorderd, vrij van huur of andere gebruiksrechten en zoals opgenomen in (onder meer) artikel 6 van de koopovereenkomst.

Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken als woning met parkeerplaats, volgens de koopovereenkomst voor "*woningbouwdoeleinden*".

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

#### 7. OVER- OF ONDERMAAT

Indien van verschil blijkt tussen de in de verkoopdocumentatie opgegeven globale en de uiteindelijk werkelijke grootte van het verkochte, ontleent verkoper noch koper daaraan rechten.

#### 8. GARANTIES EN INLICHTINGEN DOOR VERKOPER

Verkoper verklaart als volgt:

- a. eigenaar is bevoegd tot levering van het verkochte;
- b. er zijn tot op heden van overheidswege of door nutsbedrijven ten aanzien van het verkochte geen voorzieningen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd, of van overheidswege zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald;
- c. het verkochte is niet betrokken in een ruilverkavelings- of (land)herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- d. het verkochte is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Omgevingswet (voorheen: Wet Voorkeursrecht Gemeenten);
- e. met betrekking tot het verkochte bestaan geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of lease.

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

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

#### 9. TITELBESCHIEDEN/KWALITATIEVE RECHTEN/CESSIE

Verkoper heeft aan koper ter hand gesteld de aanwezige titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle rechten welke verkoper ter zake van het verkochte jegens derden heeft of mocht verkrijgen - waaronder begrepen de in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde kwalitatieve rechten, zoals garanties en vrijwaringen - en waaronder begrepen: aanspraken tegenover de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan over op koper en worden bij deze door verkoper geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Verkoper is ter zake van gemelde overgang van rechten op koper tot geen enkele vrijwaring verplicht.

#### 10. OMSCHRIJVING PUBLIEKRECHTELIJKE EN PRIVAATRECHTELIJKE BEPERKINGEN; BEPERKTE GENOTSRECHTEN

Met betrekking tot het verkochte waren verkoper en koper ten tijde van het sluiten van de koop geen andere dan de navolgende beperkingen bekend:

- mandeligheden die worden ingegeven door het burencrecht en de ligging van het verkochte ten opzichte van direct aangrenzende percelen, anders dan in deze akte vermeld;
- beperkingen, voortvloeiende uit het vigerende bestemmingsplan;
- beperkingen voortvloeiende uit het bestaan van erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit na te melden akten, waartoe uitdrukkelijk wordt verwezen naar voormelde akte van levering waarbij verkoper de eigendom verkreeg (deel \*, nummer \*), in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

*"I. voormelde akte (deel 61069, nummer 108), waarin woordelijk staat vermeld:*

*"6.2. Met betrekking tot aan Verkoper bekende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:*

*A. Voor wat betreft het Verkochte sub a.:*

- (i) *een akte van veiling en gunning, op vier respectievelijk elf april negentienhonderdzeventien verleden voor mr. C.J.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op vijftien juni negentienhonderdzeventien, in register Hypotheken 4, deel 1561, nummer 93, waarin woordelijk is vermeld:*  
*"Ten behoeve van de percelen vier en vijf en ten laste van perceel drie, de erfdienstbaarheid van weg van en naar de openbare weg, langs de door de koper van perceel drie te maken weg. Het gedeelte van die weg gelegen tussen de percelen vier en vijf en de woning op perceel drie moet worden aangelegd en onderhouden door de kopers der percelen vier en vijf, elk voor de helft, terwijl het gedeelte gelegen tussen de woning en de straatweg moet worden aangelegd door de koper van perceel drie en moet worden onderhouden door de kopers der percelen drie, vier en vijf, elk voor een/derde."*

*en*

*“Ten behoeve van de percelen drie, vijf, zes en negen en ten laste van de vaarsloot Sectie S nummer 395 de erfdienstbaarheid bestaande uit het recht om door die sloot te varen.”*

- (ii) *een akte van levering, op twaalf februari negentienhonderd zestig verleden voor mr. N.P.C. Arriëns, destijds notaris te 's-Gravenhage, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op twaalf februari negentienhonderd zestig, in register Hypotheken 4, deel 3361, nummer 21, waarin woordelijk is vermeld:*

*“Voorts verklaarden de komparanten als erfdienstbaarheid een recht van uitweg ter breedte van 4 meter te vestigen met alle normaal gebruikelijke voertuigen, ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Veur sectie A nummer 1080 en ten laste van nummer 1079, uit te oefenen langs de zuidwestgrens van laatstgenoemd perceel.”*

- (iii) *de hiervoor in artikel 5 bedoelde akte van levering waarbij Verkoper het Verkochte sub b. verkreeg (deel 10592, nummer 44), waarin woordelijk is opgenomen:*

*I “dat de heer Hendriks eigenaar is van de percelen gemeente Veur, sectie A nummers 1079 en 1064;*

*dat de vennootschap onder firma "Gebroeders van der Helm" eigenaar is van het perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1237;*

*dat bij akte van ruiling op acht maart negentienhonderd twee en zeventig verleden voor H. C. A. Boom als plaatsvervanger van G.J. Boom, destijds notaris ter standplaats Voorschoten, overgeschreven ten hypotheekkantore te Rijswijk op dertien maart daarna in deel 4021nummer 24, is gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg, waarin met betrekking tot het heersend erf kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer 1237 (was nummer 671) en het lijdend erf kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A nummer 1264 (was nummer 783) ondermeer is bepaald:*

*"wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een stuk grond ter breedte van ongeveer vier meter, voorzover deze strook grond is gelegen achter de kassen, staande op perceel Veur sectie A nummer 783 (thans nummer 1264) zulks tot de dam, om te kunnen uitwegen via de bestaande uit- weg tussen de kassen, komen de kosten van aanleg en onderhoud van deze uitweg voor rekening van de lastgever van de comparant sub 3."*

*dat mevrouw de Jong voor en namens haar lastgevers bij deze afstand doet van voormelde erfdienstbaarheid van uitweg, welke afstanddoening bij deze door de comparant sub 1 wordt aanvaard;*

*II dat de comparant sub 1 en mevrouw de Jong voor en namens haar lastgevers bij deze vestigen de erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een stuk grond ter breedte van ongeveer vier meter lopende langs de nieuw te bouwen kas om te komen en te gaan van en naar de openbare weg zulks ten behoeve kadastrale perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1237 en het kadastrale perceel Veur, sectie A nummer 1080 en ten laste van het door de comparant sub 1 bij deze akte verkregen gedeelte van kadastraal perceel gemeente Veur, sectie A, nummer 1243, en ten laste van het kadastrale perceel Veur sectie A nummer 1079 zomede ten laste van het kadastrale perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1264, uit te oefenen op de voor het lijdend erf minst bezwaarlijke wijze voor de huidige en elke toekomstige bestemming en komende de kosten van aanleg voor de comparant sub 1 onder de verplichting het nieuwe pad aan te leggen op de wijze zoals het oude pad is aangelegd en komende de*

*kosten van onderhoud voor rekening van de lastgevers van mevrouw de Jong."*

**B. Voor wat betreft het Verkochte sub b.:**

- (i) *de erfdienstbaarheid zoals omschreven onder lid 2, sub A.(i) (deel 1561, nummer 93) van dit artikel.*
- (ii) *een akte van ruiling op tien maart negentienhonderdtweeënzeventig verleden voor een waarnemer van mr. G.J. Boom, destijds notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op dertien maart negentienhonderdtweeënzeventig, in register Hypotheken 4, deel 4021, nummer 24, waarin woordelijk is vermeld:  
"De comparanten sub 1 en 3 in hoedanigheid als gemeld verklaarden nog dat ten laste van het de naamloze vennootschap in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummer 783, en ten behoeve van het de lastgever van de comparant sub 3 in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld perceel der gemeente Veur sectie A nummer 671 en ten behoeve van het bij deze akte door de lastgever van de comparant sub 3 in eigendom verkregen strookje grond deel van voormeld kadastrale perceel gemeente veur sectie A nummer 783, wordt gevestigd een erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een strook grond ter breedte van ongeveer vier meter, voorzover deze strook grond ter breedte van ongeveer vier meter, voorzover deze strook grond is gelegen achter de kassen, staande op voormeld perceel Veur sectie A nummer 783, zulks tot de dam, om te kunnen uitwegen via de bestaande uitweg tussen de kassen, komen de kosten van aanleg en onderhoud van deze uitweg voor rekening van de lastgever van de comparant sub 3.  
De bestaande erfdienstbaarheid van uitweg ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummer 671 en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummer 783, komt voor zover dit recht wordt uitgeoefend over een strook grond gelegen op het meest noord-oostelijk gedeelte achter de kassen, eigendom van de door de comparant sub 1 vertegenwoordigde naamloze vennootschap, hierbij te vervallen."*
- (iii) *de erfdienstbaarheid zoals omschreven onder lid 2, sub A.(iii) (deel 10592, nummer 44) van dit artikel.*

**C. Voor wat betreft het Verkochte sub c.:**

- (i) *de erfdienstbaarheid zoals omschreven onder lid 2, sub A.(i) (deel 1561, nummer 93) van dit artikel.*
- (ii) *een akte van levering, op een augustus negentienhonderd negenentwintig verleden voor W.H. Hoogenstraat, destijds notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op twintig augustus negentienhonderdnegenentwintig, in register Hypotheken 4, deel 2187, nummer 88, waarin woordelijk is vermeld:  
"De comparanten sub 1 genoemde verklaarden toestemming te hebben verleend dat door den gebruiker van het perceel kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummer 673 (eigendom van bovengemelde naamloze vennootschap) een gedeelte groot ongeveer zeventig vierkante meter van het kadastrale perceel Veur sectie A nummer 675 (eigendom van comparanten sub 1 genoemd) en aan eerstgemeld kadastraal perceel grenzende tot vaarsloot is*

vergraven om daardoor den gebruiker van eerst gemeld perceel in staat te stellen doorvaart te verkrijgen door de vaarsloot liggende langs en ook deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummer 675.

Voorts verklaarden de comparanten sub 1 ten behoeve van gemeld kadastrale perceel gemeente Veur sectie A nummer 673 en ten laste van het bedoeld tot vaarsloot vergraven gedeelte van het perceel gemeente Veur sectie A nummer 675 te verlenen de erfdienstbaarheid van doorvaart naar en van de bestaande vaarsloot deel uitmakende van het perceel nummer 675.

Welke erfdienstbaarheid wordt gevestigd zoowel voor de tegenwoordige als voor elke toekomstige bestemming van het heerschende erf te geven en moet worden uitgeoefend op de voor het lijdende perceel minst bezwarende wijze.”

(iii) de erfdienstbaarheid zoals omschreven onder lid 2, sub A.(iii) (deel 10592, nummer 44) van dit artikel.

(iv) een akte van levering, op tien maart negentienhonderd achtennegentig verleden voor H.C.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Zoetermeer) op elf maart negentienhonderdachtennegentig, in register Hypotheken 4, deel 14542, nummer 13, waarbij de erfdienstbaarheid zoals gevestigd in een akte met deel 4021 nummer 23 tenietgaat, woordelijk luidende: “De comparanten verklaarden vervolgens dat ten laste van het perceel gemeente Veur sectie A nummer 1443 en ten behoeve van het perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1241 is gevestigd een erfdienstbaarheid van uitweg ter breedte van vier meter, uit te oefenen langs de Zuid-Westgrens van het perceel sectie A nummer 1443, zulks om te kunnen komen van en naar de veursestraatweg, komen de kosten van onderhoud ten laste van de eigenaar van het dienend erf.

Van het bestaan van deze erfdienstbaarheid blijkt uit een akte op acht maart negentienhonderd twee en zeventig verleden voor de kandidaat-notaris/ plaatsvervanger van de destijds te Voorschoten gevestigde notaris G.J. Boom, waarvan destijds een afschrift is overgeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rijswijk (thans Zoetermeer) op dertien maart daarna in deel 4021 nummer 23.

De heer E. J. Hendriks en de heer H. L. Hendriks zijn blijkens een mondeling met elkaar aangegane overeenkomst het navolgende overeengekomen:

aangezien partijen het: wenselijk achten dat de hier voor omschreven erfdienstbaarheid komt te vervallen, zal de heer E.J. Hendriks de strook grond deel uitmakende een ter plaatse duidelijk aangeduid gedeelte van het perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1443, groot ongeveer een are twee en vijftig centiare, waarover thans voormelde erfdienstbaarheid wordt uitgeoefend, voor een koopsom van één gulden (f. 1,00) in eigendom overdragen aan de heer H. L. Hendriks.

Op de aan deze akte gehechte tekening is met arcering aan gegeven het te leveren gedeelte.

**LEVERING / TENIETGAAN ERFDIENSTBAARHEID**

Op grond van voormelde overeenkomst levert de heer E.J. Hendriks aan de heer H.L. Hendriks, die bij deze aanvaardt:  
 een strook grond breed ongeveer vier meter en lang ongeveer acht en dertig meter, gelegen noordoostelijk van het woonhuis met garage aan de Veursestraatweg 296 te Leidschendam, deel uitmakend een ter plaatse duidelijk aangegeven gedeelte van het perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1443, ter grootte van ongeveer een are en vijftig centiare, hierna ook te noemen de geleverde grond, door de heer H.L. Hendriks te gebruiken als oprit."

"De comparanten sub 1 en 3 in hoedanigheid als gemeld verklaarden nog dat ten laste van het de naamloze vennootschap in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummer 783, en ten behoeve van het de lastgever van de comparant sub 3 in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld perceel der gemeente Veur sectie A nummer 671 en ten behoeve van het bij deze akte door de lastgever van de comparant sub 3 in eigendom verkregen strookje grond deel van voormeld kadastrale perceel gemeente Veur sectie A nummer 783, wordt gevestigd een erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een strook grond ter breedte van ongeveer vier meter, voorzover deze strook grond ter breedte van ongeveer vier meter, voorzover deze strook grond is gelegen achter de kassen, staande op voormeld perceel Veur sectie A nummer 783, zulks tot de dam, om te kunnen uitwegen via de bestaande uitweg tussen de kassen, komen de kosten van aanleg en onderhoud van deze uitweg voor rekening van de lastgever van de comparant sub 3.

De bestaande erfdienstbaarheid van uitweg ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummer 671 en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummer 783, komt voor zover dit recht wordt uitgeoefend over een strook grond gelegen op het meest noord-oostelijk gedeelte achter de kassen, eigendom van de door de comparant sub 1

vertegenwoordigde naamloze vennootschap, hierbij te vervallen.";

II. voormelde akte (deel 61050, nummer 91), waarin woordelijk staat vermeld:

"6.2. Met betrekking tot aan Verkoper bekende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:

A. Voor wat betreft het Verkochte sub a.:

- (i) een akte van veiling en gunning, op vier respectievelijk elf april negentienhonderdzeventien verleden voor mr. C.J.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op vijftien juni negentienhonderdzeventien, in register Hypotheken 4, deel 1561, nummer 93, waarin woordelijk is vermeld:  
 "Ten behoeve van perceel twee en ten laste van perceel een de erfdienstbaarheid bestaande en het recht om te varen door de sloot langs den Veurschestraatweg.";
- (ii) een akte van levering, op tien maart negentienhonderdnegentien verleden voor voornoemde notaris Boom, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op tien maart negentienhonderdnegentien, in register Hypotheken 4, deel 1642 nummer 9, waarin wordeijk is vermeld:  
 "Het verkochte krijgt recht van doorvaart door de Noorthuysloot";

- (iii) een akte van een procesverbaal van veiling en toewijziging en een akte de command, op respectievelijk dertien, twintig en tweeëntwintig september negentienhonderdtweeëntwintig verleden voor voornoemde notaris Boom, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op eenendertig oktober negentienhonderdtweeëntwintig, in register Hypotheken 4, deel 1837, nummer 58, waarin woordelijk is vermeld:  
"Het perceel heeft recht van weg over het voorgelegen perceel naar en van den Straatweg onder verplichting om voor de helft te dragen en de kosten van daarstelling en onderhoud van de brug en van den weg. Het perceel heeft recht van doorvaart door de Noordheysloot.";
- (iv) een vonnis van de Arrondissementsrechtbank te 's-Gravenhage de dato een december negentienhonderd vienzestig, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op zeventien september negentienhonderdvijenzestig, in register Hypotheken 4, deel 3609, nummer 153, waarin woordelijk is vermeld:  
"verklaart voor recht, dat de erfdienstbaarheid van weg, doch niet die van voetpad, rijpad of dreef ten laste van het/eisen in eigendom toebehorende perceel, kadastraal bekend gemeente Leidschendam sectie A nummer 781 en ten gunste van de aan gedaagde in eigendom toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Leidschendam sectie A nummers 666 en 582 tengevolge van non-usus gedurende een tijdvak van dertig achtereenvolgende jaren is teniet gegaan.";
- (v) de hiervoor in artikel 5 bedoelde akte van levering waarbij Verkoper het Verkochte sub a. en sub c. verkreeg (deel 4021, nummer 24), waarin woordelijk is opgenomen:  
"De comparanten sub 1 en 3 in hoedanigheid als gemeld verklaarden nog dat ten laste van het de naamloze vennootschap in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummer 783, en ten behoeve van het de lastgever van de comparant sub 3 in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld perceel der gemeente Veur sectie A nummer 671 en ten behoeve van het bij deze akte door de lastgever van de comparant sub 3 in eigendom verkregen strookje grond deel van voormeld kadastrale perceel gemeente veur sectie A nummer 783, wordt gevestigd een erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een strook grond ter breedte van ongeveer vier meter, voorzover deze strook grond ter breedte van ongeveer vier meter, voorzover deze strook grond is gelegen achter de kassen, staande op voormeld perceel Veur sectie A nummer 783, zulks tot de dam, om te kunnen uitwegen via de bestaande uitweg tussen de kassen, komen de kosten van aanleg en onderhoud van deze uitweg voor rekening van de lastgever van de comparant sub 3.  
De bestaande erfdienstbaarheid van uitweg ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummer 671 en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Veur sectie A nummer 783, komt voor zover dit recht wordt uitgeoefend over een strook grond gelegen op het meest noord-oostelijk gedeelte achter de kassen, eigendom van de door de comparant sub 1 vertegenwoordigde naamloze vennootschap, hierbij te vervallen."
- B. Voor wat betreft het Verkochte sub b.:
- (i) een akte van veiling en gunning, op vier respectievelijk elf april negentienhonderdzeventien verleden voor mr. C.J.A. Boom, destijds



notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op vijftien juni negentienhonderdzeventien, in register Hypotheken 4, deel 1561, nummer 93, waarin woordelijk is vermeld:

"Ten behoeve van percelen vier en vijf en ten laste van perceel drie, de erfdienstbaarheid van weg van en naar de openbare weg, langs de door de koper van perceel drie te maken weg.

Het gedeelte van die weg gelegen tussen de percelen vier en vijf en de woning op perceel drie moet worden aangelegd en onderhouden door de kopers der percelen vier en vijf, elk voor de helft, terwijl het gedeelte gelegen tussen de woning en de straatweg moet worden aangelegd door de koper van perceel drie enmoete worden onderhouden door de kopers der percelen drie, vier en vijf, elk voor een/derde".

en

"Ten laste van de percelen drie, vijf, zes en negen en ten laste van de vaarsloot Sectie A nummer 395 de erfdienstbaarheid bestaande uit het recht om door die sloot te varen."

- (ii) de erfdienstbaarheid zoals omschreven onder lid 2, sub A.(v) (deel 4021, nummer 24) van dit artikel.

C. Voor wat betreft het Verkochte sub c.:

- (i) de erfdienstbaarheid zoals omschreven onder lid 2, sub B.(i) (deel 1561, nummer 93) van dit artikel.
- (ii) de erfdienstbaarheid zoals omschreven onder lid 2, sub A.(v) (deel 4021, nummer 24) van dit artikel.

D. Voor wat betreft het Verkochte sub d.:

- (i) de erfdienstbaarheid zoals omschreven onder lid 2, sub B.(i) (deel 1561, nummer 93) van dit artikel.

- (ii) een akte van verkoop en koop, op vier juli negentienhonderdzeventien verleden voor G.J. Boom, destijds notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op negen juli negentienhonderdzeventien, in register Hypotheken 4, deel 1565, nummer 44, waarin woordelijk is vermeld:

"worden gevestigd,"

Het verkochte krijgt recht van weg over het aan verkoper verblijvende perceel derzelfde gemeente en sectie nummer 665 naar en van de weg onder de verplichting om voor de helft te dragen in de kosten van daarstelling en onderhoud van de brug en den weg, benevens recht van doorvaart door de Noordheijlsloot."

- (iii) de erfdienstbaarheid zoals omschreven onder lid 2, sub A.(iv) (deel 3609, nummer 153) van dit artikel.

- (iv) een akte van inbreng op acht maart negentienhonderd tweeënzeventig voor een plaatsvervanger van notaris G.J. Boom, voornoemd, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Rijswijk) op dertien maart negentienhonderdtweeënzeventig, in register Hypotheken 4, deel 4021, nummer 23, waarin woordelijk is vermeld:

"de comparanten handelende als gemeld verklaarden bij deaze ten behoeve van het de comparant sub 1 behorend gedeelte van voormeld kadastrale perceelder gemeente Veur sectie B nummer 783 en ten laste van de genoemde vennootschap in eigendom toebehorend gedeelte van voormeld kadastrale perceel zulks over een strook grond ter breedte van ongeveer vier meter zoals een en ander ter plaatse is aangelegd, te vestigen een

erfdienstbaarheid van uitweg, zulks om te kunnen komen en te gaan van en naar de Veurstestraatweg, komende de kosten van onderhoud van deze uitweg ten laste van genoemde naamloze vennootschap."

- (v) de erfdienstbaarheid zoals omschreven onder lid 2, sub A.(v) (deel 4021, nummer 24) van dit artikel.
- (vi) een akte van levering op acht juli negentienhonderd drieënnegentig voor H.C.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op twaalf juli negentienhonderddrieënnegentig, in register Hypotheken 4, deel 10592, nummer 44, waarin woordelijk is vermeld:  
 ""I. dat de heer Hendriks eigenaar is van de percelen gemeente Veur, sectie A nummers 1079 en 1064;  
 dat de vennootschap onder firma "Gebroeders van der Helm" eigenaar is van het perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1237;  
 dat bij akte van ruiling op acht maart negentienhonderd twee en zeventig verleden voor H. C. A. Boom als plaatsvervanger van G.J. Boom, destijds notaris ter standplaats Voorschoten, overgeschreven ten hypotheekkantore te Rijswijk op dertien maart daarna in deel 4021 nummer 24, is gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg, waarin met betrekking tot het heersend erf kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer 1237 (was nummer 671) en het lijdend erf kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A nummer 1264 (was nummer 783) ondermeer is bepaald:  
 "wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een stuk grond ter breedte van ongeveer vier meter, voorzover deze strook grond is gelegen achter de kassen, staande op perceel Veur sectie A nummer 783 (thans nummer 1264) zulks tot de dam, om te kunnen uitwegen via de bestaande uit- weg tussen de kassen, komen de kosten van aanleg en onderhoud van deze uitweg voor rekening van de lastgever van de comparant sub 3."  
 dat mevrouw de Jong voor en namens haar lastgevers bij deze afstand doet van voormelde erfdienstbaarheid van uitweg, welke afstanddoening bij deze door de comparant sub 1 wordt aanvaard;  
 II dat de comparant sub 1 en mevrouw de Jong voor en namens haar lastgevers bij deze vestigen de erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een stuk grond ter breedte van ongeveer vier meter lopende langs de nieuw te bouwen kas om te komen en te gaan van en naar de openbare weg zulks ten behoeve kadastrale perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1237 en het kadastrale perceel Veur, sectie A nummer 1080 en ten laste van het door de comparant sub 1 bij deze akte verkregen gedeelte van kadastraal perceel gemeente Veur, sectie A, nummer 1243, en ten laste van het kadastrale perceel Veur sectie A nummer 1079 zomede ten laste van het kadastrale perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1264, uit te oefenen op de voor het lijdend erf minst bezwaarlijke wijze voor de huidige en elke toekomstige bestemming en komende de kosten van aanleg voor de comparant sub 1 onder de verplichting het nieuwe pad aan te leggen op de wijze zoals het oude pad is aangelegd en komende de kosten van onderhoud voor rekening van de lastgevers van mevrouw de Jong."

Uit de vandaag door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers afgegeven informatie blijken terzake de inmiddels vervallen percelen met kadastrale nummers 1522 en 1656 geen andere publiekrechtelijke beperking dan die terzake het 'Kanaal van Corbulo':

**"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken:** Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW

**Betrokken bestuursorgaan** De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

**Vermeld in stuk** Hyp4 72869/136 Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00 Naamswijziging rechtspersoon

**Datum in werking** 03-06-2021

**Afkomstig uit stuk** Hyp4 82875/105 Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 03-06-2021

**Overig stuk** Hyp4 90526/111 Ingeschreven op 07-02-2025 om 09:00 Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving) Datum kenbaarheid: 06-02-2025".

Koper aanvaardt deze beperkingen.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is.

De verplichtingen van niet zakenrechtelijke aard voortvloeiende uit het hierboven weergegevene, worden door verkoper aan koper opgelegd en door verkoper bij wijze van vrijwillige zaakwaarneming namens belanghebbende(n) bedongen en de daaruit voortvloeiende rechten voor bedoelde belanghebbende(n) aangenomen. Verkoper verklaart daarbij voorts dat deze Publiekrechtelijke beperking terzake 'het Kanaal van Corbulo' slechts een registratie heeft op de percelen waaruit het verkocht is ontstaan en dat de resten van dit kanaal niet zijn gelegen in het verkochte. Mitsdien kunnen deze beperkingen voor niet relevant worden beschouwd te dezer zake."

Voorts is koper bekend met het bepaalde in de akte waarbij het perceel met kadastraal nummer tot mandelig gebied is dan wel wordt bestemd, welke akte op \* is verleden voor genoemde notaris Tacken, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op \*, in register Hypotheken 4, deel \*, nummer \*, en de daarin opgenomen rechten en verplichtingen, waaronder mede begrepen het lidmaatschap van de vereniging genaamd: 'Vereniging Beheer mandelig bosgebied Vlietvoorde' te Leidschendam-Voorburg, welke vereniging tot doel heeft het beheer te voeren over voormeld mandelig gebied. In verband daarmee is in de koop-overeenkomst kenbaar gemaakt dat koper door verkoper bij het tekenen van de akte van levering als lid wordt aangemeld.

Koper is verplicht te dulden dat de Vereniging Beheer mandelig bosgebied Vlietvoorde als beheerder van de mandelige zaak zal fungeren en dat Koper aan de kosten daarvan dient bij te dragen. In verband daarmee wordt koper lid van de vereniging en wordt aan koper de verplichting opgelegd om aan elke opvolgende eigenaar van het verkochte deze bepalingen op te leggen en deze opvolger als lid voor te dragen en aan te melden bij de vereniging. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat om vorenstaande redenen hij lid van die vereniging moet blijven zolang hij deelgenoot is van de mandelige zaak.

Per vandaag zijn geen beperkingen als bedoeld in Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster bekend. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is.

De verplichtingen van niet zakenrechtelijke aard voortvloeiende uit het hierboven weergegevene, worden door verkoper aan koper opgelegd en door verkoper bij wijze van vrijwillige zaakwaarneming namens belanghebbende(n) bedongen en de daaruit voortvloeiende rechten voor bedoelde belanghebbende(n) aangenomen.

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

11. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

Ter uitvoering van het in voornoemde Koop-, ontwikkel- realisatieovereenkomst Vlietvoorde Zuid, Noord-Oost tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en verkoper bepaalde, woordelijk luidende:

*"14.2. Deze koop wordt aangegaan onder de AVV 2004, welke een onverbrekkelijk geheel vormen met deze Koopovereenkomst.";*

enzovoorts;

**"18. Voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen**

*18.1 De ontwikkelaar en opvolgende verkrijgers zijn verplicht te gedogen dat door of namens de Gemeente op, in aan of boven het Plangebied en dan wel de opstallen op de bouw kavels voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van dit gedogen. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de Gemeente plaatsvinden na overleg met de eigenaar van de desbetreffende grond/opstal.*

*Partijen houden hierbij rekening met de ruimtelijke inpassing van de voorzieningen. Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de eigenaar kan blijven, zal door de Gemeente, naar keuze van de eigenaar, op kosten van de Gemeente worden hersteld of aan de eigenaar worden vergoed. Het bepaalde in dit artikel zal als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW worden opgenomen in de akte van levering.";*

en het bepaalde in de AVV 2004, woordelijk luidende:

**"3.4.2 Gedoogplicht openbare voorzieningen**

- a. De koper moet gedogen dat op, in, aan of boven de onroerende zaak zoveel en zodanig openbare voorzieningen worden aangebracht, onderhouden en vervangen als burgemeester en wethouders in het algemeen belang wenselijk achten.*
- b. Alvorens te beslissen omtrent de plaats waar en de wijze waarop de openbare voorzieningen worden aangebracht, alsmede omtrent de vergoeding van eventueel in verband daarmee veroorzaakte schade voert de gemeente overleg met de koper.*
- c. De koper is verplicht al hetgeen krachtens het eerste lid van dit artikel is aangebracht te laten bestaan en zich te onthouden van al datgene waardoor de uitoefening van dit recht zal kunnen worden geschaad of belemmerd of de bereikbaarheid en bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar kan komen.";*

wordt hierbij vastgelegd dat het hiervoor bepaalde een kwalitatieve verplichting is als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van genoemde gemeente.

Verkoper, te dezer zake tevens handelend als zaakwaarnemer van de gemeente, kiest overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek voor de gemeente woonplaats op haar huidige kantooradres: Koningin Wilhelminalaan 2, 2264 BM Leidschendam.

De hiervoor omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die vorenbedoelde aan koper verkochte appartement zullen verkrijgen, hetzij onder algemene hetzij onder bijzondere titel. Degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik ter zake van het verkochte verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting gebonden.

Verkoper heeft koper een exemplaar van voormelde "Algemene Verkoopvoorwaarden Onroerende Zaken Gemeente Leidschendam-Voorburg 2004" ter hand gesteld en koper heeft van de inhoud daarvan kennis kunnen nemen.

**12. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN**

Mede ter uitvoering van het in de koopovereenkomst overeengekomene worden de volgende erfdienstbaarheden gevestigd.

Ten laste en ten behoeve van het verkochte sub a, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer \*, en ten behoeve en ten laste van de naast het verkochte gelegen percelen, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer \*, over en weer, worden bij deze gevestigd en aangenomen de navolgende erfdienstbaarheden:

1. de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht:  
inhoudende de bevoegdheid om aan en in de volgens het bouwplan op het heersende erf te bouwen woning, ramen, lichten, vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben op een kortere afstand van het dienende erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt;
2. de erfdienstbaarheid van overbouw:  
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning dakranden, balkons, erkers uitstekend boven het dienende erf heeft, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen voor nutsvoorzieningen als elektriciteit, gas, data, et cetera, alsmede muren van de als optie te realiseren uitbouw, zowel tijdens als na de bouw, gedeeltelijk in of op het dienend erf zijn of worden aangebracht, waarbij de eigenaar van het lijdend erf het recht heeft deze muur te gebruiken voor te realiseren uitbouw, welk recht eveneens wordt gevestigd als erfdienstbaarheid ten laste van het heersend erf en ten behoeve van het lijdend erf;
3. de erfdienstbaarheid van afvoer regenwater en drop:  
overeenkomst de krachtens het bouwplan tot stand gebrachte casu quo tot stand te brengen goten, leidingen en putten, tevens inhoudende de verplichting van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woningen te ontvangen;

één en ander onder de verplichting voor de eigenaren die van gemeenschappelijke werken gebruik maken, deze werken te onderhouden en zonodig te vernieuwen.

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

### 13. ONHERROEPELIJKE VOLMACHT TOT RECTIFICATIE

Koper geeft bij deze onherroepelijk volmacht aan verkoper en alle medewerkers van Van Wijk en Zwart Notarissen te Leidschendam-Voorburg, Wassenaar en 's-Gravenhage, om zo nodig onderhavige akte te rectificeren, indien zulks noodzakelijk blijkt te zijn.

### 14. BODEM- EN/OF MILIEUKWALITEIT

De bodem zal bij inbezitstelling van de te bouwen opstallen geschikt zijn voor het gebruik van als in artikel 6 van de koopovereenkomst is omschreven.

Het is verkoper niet bekend dat in de tot het verkochte behorende grond ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn, dan wel aanwezig zijn geweest.

Verkoper zijn door daartoe bevoegde instanties, geen nog niet uitgevoerde verbeteringen, herstellingen of andere voorzieningen (waaronder begrepen onderzoeken en saneringsbevelen als bedoeld in artikel 55 van de Wet Bodembescherming) aan het verkochte voorgeschreven noch is een daartoe strekkend voorschrift hem schriftelijk aangekondigd.

### 15. RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT KOOPOVEREENKOMST

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

### 16. ONTBINDING

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

#### DOMICILIE

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

#### FISCALE VERKLARING

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

Ter zake van de onderhavige levering is derhalve omzetbelasting verschuldigd.

Het verkochte is niet als bedrijfsmiddel gebruikt.

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

Mitsdien is de koper van mening ter zake van zijn verkrijging geen overdrachtsbelasting verschuldigd te zijn.

#### KENNISNEMING

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

#### WAARVAN AKTE,

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

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. Zij hebben verklaard in te stemmen met de inhoud van de akte en de beperkte voorlezing daarvan.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris om