

HS.EM 1028403

BIJLAGE KOOPOVEREENKOMST
plangebied Nuenen West
13 kavels in Westerpark De Buitens te Nuenen

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, feitelijk te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 08013158, hierna te noemen: verkoper,

is voornemens koopovereenkomsten te sluiten met kopers betreffende een bouwplan omvattende dertien (13) grondgebonden woningen in het plangebied Nuenen West te Nuenen, ook bekend als **Westerpark De Buitens**.

De (bouw)kavels zijn genummerd **11 tot en met 23** en zullen aan de kopers worden geleverd, ter gelegenheid waarvan zullen worden vermeld, gevestigd, en/of opgelegd de bijzondere verplichtingen, erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen met een inhoud/strekking als hierna opgenomen. Nadrukkelijk wordt hierbij vermeld dat – hoewel volledigheid is getracht te geven – de mogelijkheid bestaat dat het noodzakelijk zal blijken deze bepalingen door veranderde omstandigheden en/of gewijzigde inzichten (tekstueel) te wijzigen.

Ten aanzien van de (bouw)kavels gelden, in aanvulling op de bepalingen zoals vermeld in de koopovereenkomst waarbij het onderhavige stuk een bijlage is, de volgende bepalingen:

- 1.** de bijzondere verplichtingen zoals gevestigd/overeengekomen met de Gemeente Nuenen c.a. blijkens een akte van levering op achttien december tweeduizend vierentwintig verleden voor mr. H.F.G. Stroom, notaris te Eindhoven, bij afschrift ingeschreven in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op achttien december tweeduizend vierentwintig in deel 90164 nummer 118, waarin onder meer woordelijk is vermeld:

“ARTIKEL 23.OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN (ERFAFSCHIEDINGEN EN PARKEREN/KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDING).

Onderstaande bepalingen zijn opgemaakt voor het hele plangebied Nuenen-West en opgenomen in Bijlage 12 “Model akte van levering 8 maart 2018” bij de Samenwerkingsovereenkomst Herijking 2017 d.d. 19-03-2018. Per grondtransactie / koopovereenkomst dienen deze specifiek te worden gemaakt naar relevantie voor het desbetreffende projectdeel en t.b.v. het kettingbeding hiervoor in de desbetreffende uitpondakte tussen BPD en de eindgebruiker.

23.1. Erfafscheidingen/Brabantse stoepjes

Partijen hebben afspraken gemaakt over de realisatie en instandhouding van de in plangebied Nuenen-West te realiseren erfafscheidingen, welke erfafscheidingen zullen grenzen aan het openbaar gebied, en zogenaamde ‘Brabantse stoepjes’ op diverse bouw kavels. Partijen zijn daarbij overeengekomen dat Koper deze erfafscheidingen en Brabantse stoepjes zal realiseren en na realisatie in stand zal houden, zal onderhouden en voor zover nodig zal vervangen. Tevens zijn Partijen overeengekomen dat Koper het groen

gelegen op het openbaar gebied zal realiseren. De erfafscheidingen zullen bestaan uit (nader te bepalen) beplantingen en/of bouwwerken (muren) en de hoogte daarvan zal nader worden bepaald. De soort, ligging en omvang van de erfafscheidingen, de 'Brabantse stoepjes' en het openbaar groen blijkt uit de situatietekening welke als bijlage aan deze Koopovereenkomst is gehecht.

23.2. Parkeerbalans

Voor plangebied Nuenen-West geldt een parkeerbalans, genoegzaam aan Partijen bekend. Deze parkeerbalans is weergegeven op de situatietekening welke als bijlage aan deze Koopovereenkomst is gehecht. Uit deze tekening blijkt welke parkeerplaatsen zich op het openbaar gebied bevinden en op welke bouwkvelds één of twee privé parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd en in standgehouden. Partijen zijn overeengekomen dat Koper verplicht is voormelde parkeerplaatsen op het openbaar gebied en privé parkeerplaatsen te realiseren en na realisatie in stand te houden en te onderhouden.

23.3. Boetebeding

Bij niet of niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van het hiervoor onder 23.1 en 23.2 bepaalde (m.u.v. de realisatieplicht) verbeurt de nalatige partij die, na door de gemeente Nuenen c.a. behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, langer dan gedurende de in de ingebrekestelling aan te geven termijn in gebreke blijft in de nakoming van het hiervoor onder 23.1 en 23.2 bepaalde (m.u.v. de realisatieplicht), ten behoeve van de gemeente Nuenen c.a. voor iedere overtreding een boete van éénhonderd euro (€ 100,00) per dag dat de niet nakoming voortduurt of een eenmalige boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) indien er - naar het oordeel van de gemeente Nuenen c.a. - sprake is van een niet te herstellen en aan de nalatige partij toe te rekenen niet nakoming, een en ander onverminderd het recht van de gemeente Nuenen c.a. om in geval van herstelbare niet nakoming alsnog nakoming te vorderen. De boete is dadelijk opeisbaar, indien en zodra een door de gemeente Nuenen c.a. in de ingebrekestelling vermelde termijn is verstreken zonder dat de nalatige partij alsnog aan zijn desbetreffende verplichtingen zal hebben voldaan.

23.4. Kwalitatieve verplichtingen/kettingbeding betreffende Bouwveld G

- a. Partijen komen hierbij overeen dat bovenstaande omschreven verplichtingen (Artikel 23.1, 23.2 en 23.3) van de Koper voor zover mogelijk kwalitatieve verbintenissen zullen zijn als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichtingen derhalve zullen overgaan op degenen die (een gedeelte van) het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (een gedeelte van) het Verkochte een recht tot gebruik van (een gedeelte van) het Verkochte zullen verkrijgen.
- b. Voor zover voormelde verplichtingen (Artikel 23.1, 23.2 en 23.3) niet kwalificeren als kwalitatieve verbintenissen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zullen deze verplichtingen ook van toepassing zijn op de rechtsopvolger(s) van Koper.
In de Akte van Levering, alsmede bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van (een gedeelte van) het Verkochte, alsmede bij iedere verlening van enig goederenrechtelijke of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker, zal het in dit artikel bepaalde (Artikel 23.1, 23.2 en 23.3), uitdrukkelijk aan de rechtsopvolger(s) van Koper bij wijze van kettingbeding (dienen te) worden opgelegd en namens Verkoper dan wel haar rechtsopvolger(s) (dienen te) worden aanvaard en zal de tekst van dit artikel (Artikel 23.1, 23.2 en 23.3) in iedere akte van levering, akte van vestiging van een beperkt gebruiks- of

genotsrecht of akte van verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, woordelijk (dienen te) worden opgenomen. Op gelijke wijze als hierboven bepaald, zullen de rechtsopvolger(s) zich ten opzichte van Verkoper dan wel haar rechtsopvolger(s) verbinden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of de hiervoor bedoelde beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s). Iedere opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper dan wel haar rechtsopvolger(s) het beding aan te nemen.

- c. Bij niet nakoming van het hiervoor onder 23.4a en 23.4b bepaalde verbeurt de nalatige partij aan de gemeente Nuenen c.a. een door het enkele feit van niet nakoming, een direct opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00), onverminderd de bevoegdheid van de gemeente Nuenen c.a. om nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.
- d. Vooromschreven verplichting tot realisatie van erfafscheidingen en Brabantse stoepjes op de bouw kavels zal niet van toepassing zijn op de uiteindelijke particuliere kopers van de kavels casu quo voormelde kwalitatieve verplichting/voormeld kettingbeding met derdenbeding betreffende vooromschreven verplichting tot realisatie van erfafscheidingen en Brabantse stoepjes op de bouw kavels zal niet langer van toepassing zijn casu quo behoeven niet meer te worden opgelegd/doorgelegd op/aan de uiteindelijke particuliere kopers van de kavels.

23.5. Erfafscheidingen en parkeren vrije kavels (indien van toepassing)

- 1. De erfafscheidingen op de vrije kavels (grenzend aan het openbaar gebied) zullen deels door de betreffende (particuliere) kopers zelf worden aangebracht en deels door Koper (BPD Ontwikkeling B.V.) worden aangebracht. De (particuliere) kopers zijn verplicht om gemelde erfafscheidingen te realiseren en na realisatie van alle erfafscheidingen (zowel aangebracht door de (particuliere) kopers zelfs als door Koper) in stand te houden, te onderhouden en voor zover nodig te vervangen. De erfafscheidingen dienen te bestaan uit (nader te bepalen) beplantingen en/of bouwwerken (muren) en de hoogte daarvan zal nader worden bepaald.
- 2. Voor plangebied Nuenen-West geldt een parkeerbalans, genoegzaam aan Partijen bekend. Op iedere vrije kavel dienen twee (2) privé parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Gemelde (particuliere) kopers van de vrije kavels zijn verplicht voormelde privé parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren en na realisatie in stand te houden en te onderhouden.
- 3. In verband met het bovenstaande is Koper verplicht de volgende tekst op te nemen in de met deze betreffende (particuliere) kopers te sluiten koopovereenkomsten (en leveringsakten):
Koper is verplicht bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, tevens te overleggen een inrichtingsplan van de kavel waarop naast toekomstige bebouwing eveneens is aangegeven de locatie waarop twee (2) parkeerplaatsen worden aangelegd.
Ten aanzien van erfafscheidingen die binnen een (1) meter van het openbaar gebied worden opgericht is koper eveneens verplicht om op de tekening aan te geven waar de erfafscheidingen worden geplaatst, alsmede de vormgeving, het materiaal en de hoogte van deze erfafscheidingen.
De gemeente toetst het inrichtingsplan van de kavel, gemelde parkeerplaatsen en de erfafscheidingen aan het geldende bestemmings- c.q. uitwerkingsplan en het geldende beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van de gemeentelijke welstandsnota.

Koper is, na instemming van de gemeente met het inrichtingsplan van de kavel, de parkeerplaatsen en de erfafscheidingen, verplicht om de parkeerplaatsen en erfafscheidingen voor eigen rekening te realiseren overeenkomstig de aanvraag c.q. omgevingsvergunning. Na realisatie is de koper verplicht voor eigen rekening de parkeerplaatsen en erfafscheidingen in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.

Partijen komen bij deze overeenkomst/akte overeen dat bovenstaande verplichtingen van de koper zoveel mogelijk een kwalitatieve verbintenis is als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en/of als kettingbeding (met derdenbeding) en dat deze verplichting derhalve zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van rechthebbende tot het verkochte een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Voor zover nodig verplicht koper zich bovendien krachtens verbintenis ten opzicht van de verkoper tot het opleggen van de hierboven genoemde verplichtingen aan rechtsopvolgers in de eigendom van het verkochte of aan degenen die het verkochte zullen huren of anderszins in gebruik zullen hebben.

23.6. Kwalitatieve verplichting/kettingbeding vrije kavels (indien van toepassing)

- 1. Partijen komen bij deze akte overeen dat bovenstaande omschreven verplichtingen (artikel 23.5.) van de Koper voor zover mogelijk kwalitatieve verbintenissen zullen zijn als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en dat deze verplichtingen derhalve zullen overgaan op degenen die (een gedeelte van) het Verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende tot (een gedeelte van) het Verkochte zullen verkrijgen.*
- 2. Voor zover voormelde verplichtingen niet kwalificeren als kwalitatieve verbintenissen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zullen deze verplichtingen ook van toepassing zijn op de rechtsopvolger(s) van Koper. In de Akte van levering, alsmede bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van (een gedeelte van) het Verkochte, alsmede bij iedere verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker, zal het in artikel bepaalde (artikel 23.4. en 23.5.), uitdrukkelijk aan de rechtsopvolger(s) van Koper bij wijze van kettingbeding (dienen te) worden opgelegd en namens Verkoper dan wel haar rechtsopvolger(s) dienen te) worden aanvaard en zal de tekst van dit artikel bepaalde (artikel 23.4. en 23.5.) in iedere akte van vestiging van een beperkt gebruiks- of genotsrecht of akte van verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, woordelijk (dienen te) worden opgenomen.
Op gelijke wijze als hierboven bepaald, zullen de rechtsopvolger(s) zich ten opzichte van Verkoper dan wel haar rechtsopvolger(s) verbinden tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of de hiervoor bedoelde beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hiervoor bepaalde als de verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s).
Iedere opvolgende vervreemder verplicht zich daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper dan wel haar rechtsopvolger(s) het beding aan te nemen.*

23.7. Koper verplicht zich ten opzichte van verkoper om ter zake de levering van het Verkochte, bovenstaande omschreven verplichtingen (de artikelen 23.1, 23.2,

23.3, 23.4, 23.5 en 23.6) van toepassing te verklaren op laatstgenoemde percelen, deze bepalingen woordelijk op te nemen in de betreffende akte van levering, aan de in deze voortvloeiende verbintenissen ten aanzien van laatstgenoemde percelen kwalitatieve werking te geven in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede op gelijke wijze als hiervoor aangehaald het bepaalde in deze artikelen aan haar kopers bij wijze van kettingbeding door te leggen en dit namens de gemeente aan te nemen, welke kopers zich dienen te verplichten om dit telkens bij wijze van derdenbeding aan diens rechtsopvolger(s) door te leggen en namens de gemeente aan te nemen.”

KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN IN DE ZIN VAN ARTIKEL 252 VAN BOEK 6 VAN HET BURGERLIJK WETBOEK

Tussen de gemeente en koper wordt hierbij overeengekomen om de uit de hiervoor aangehaalde artikelen 23.1, 23.2, 23.3, 23.4, 23.5 en 23.6 van de koopovereenkomst voortvloeiende verbintenissen voor zover mogelijk kwalitatieve werking te geven in de zin van **artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek**, en wel zodanig dat mede gebonden zullen zijn degenen die van rechthebbende een recht van gebruik van het registergoed zullen verkrijgen.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden dat mitsdien inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zal plaatsvinden, waardoor die verbintenissen kwalitatieve werking zullen verkrijgen.

De verschenen persoon onder 1 genoemd, handelend als gemeld, verklaarde voor en namens de gemeente deze kwalitatieve verplichtingen aan te nemen.”

- 2.** de bijzondere lasten en beperkingen welke ten aanzien van de tot het bouwplan behorende gronden zijn aangegetekend in de kadastrale registratie, luidende:

“waarvan de kadastrale percelen met nummers *n.t.b. na kadastrale inmeting zijn belast met een **zakelijk recht** als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van perceel ten behoeve van Saranne B.V., gevestigd te Arnhem,
en waarvan de kadastrale percelen met nummers *n.t.b. na kadastrale inmeting zijn belast met een **zakelijk recht** als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van perceel ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Eindhoven,”

“Aan verkoper zijn geen andere besluiten bekend als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, dan die welke met betrekking tot het registergoed zijn gepubliceerd in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek, te weten:

| | |
|--|--|
| “Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken | Wet ruimtelijke ordening: Exploitatieplan (in onderzoek) |
| Betrokken bestuursorgaan | Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten |
| Datum in werking | 26-05-2021 |
| Afkomstig uit stuk | Hyp4 82166/122 Ingeschreven op 22-09-2021 om 09:00 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 26-05-2021 |
| Overige stukken | Hyp4 82166/180 Ingeschreven op 24-09-2021 om 09:00 Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging) Datum kenbaarheid: 26-05-2021 |

*Hyp4 82166/178 Ingeschreven op 24-09-2021 om 09:00
Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Datum kenbaarheid: 26-05-2021*

*Hyp4 82166/176 Ingeschreven op 24-09-2021 om 09:00
Beperking op basis van een overheidsbesluit (wijziging)
Datum kenbaarheid: 26-05-2021"*

en/of:

*"Publiekrechtelijke beperking in
de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen*

onroerende zaken Wet ruimtelijke ordening: Exploitatieplan (in onderzoek)

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten

Datum in werking 29-04-2021

*Afkomstig uit stuk Hyp4 85929/103 Ingeschreven op 27-01-2023 om 14:04
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 29-04-2021"*

- 3.** de erfdienstbaarheden welke zullen worden gevestigd in de akten van levering aan de kopers, luidende als volgt:

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren - voor zover nodig, en voor zover zulks niet reeds is geschied ter gelegenheid van eerdere levering(en) van bouwnummers behorende tot het onderhavige bouwplan - hierbij te vestigen en aan te nemen de volgende erfdienstbaarheden:

1. BURENRECHT/BOUWKUNDIGE SITUATIE PROJECT

Indien en voor zover de feitelijke ligging zulks niet verhindert,

ten behoeve en ten laste van het verkochte, en

ten behoeve en ten laste van de thans nog aan verkoper toebehorende (bouw)kavels, zoals hiervoor in deze akte vermeld,

onderling over en weer,
al zodanige erfdienstbaarheden waardoor de toestand waarin voormelde percelen zich na voltooiing van de bebouwing ingevolge de door de betreffende eigenaar gesloten aanneemovereenkomst ten opzichte van elkaar zullen bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal wat betreft de afvoer van hemel- en gootwater door riolering als anderszins, toevoer van licht en lucht enzovoorts, de aanwezigheid van kabels, leidingen, kokers en andere voorzieningen ten behoeve van onder andere elektriciteit (waaronder begrepen fotovoltaïsche systemen), water, verwarming, centraal antennesysteem, telefoon en andere technische voorzieningen en installaties, waaronder nadrukkelijk mede begrepen eventuele waterfiltratie en drainage systemen, enzovoorts, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen.

Ten aanzien van laatstverleende en gevestigde erfdienstbaarheden wordt bepaald dat verandering van aard en/of bestemming der heersende erven niet zal gelden als een verzwaring van de erfdienstbaarheden.

Voor zover de opstallen op de verschillende percelen aan elkaar worden gebouwd, zijn de scheidingsmuren mandelig in de zin van de wet.

2. LEGALISERING VAN (LATERE) BOUWKUNDIGE SITUATIE

Indien en voor zover de feitelijke ligging zulks niet verhindert,

ten behoeve en ten laste van het verkochte, en

ten behoeve en ten laste van de thans nog aan verkoper toebehorende (bouw)kavels zoals hiervoor in deze akte vermeld,

als heersend en als dienend erf,

de erfdiensbaarheid om te gedogen dat de eigenaar van het heersend erf na oplevering van de woning op het heersend erf alternatieve bouwwerken – zoals in het kader van het bouwplan als opties werden aangeboden door de aannemer die het bouwplan - realiseert, onder meer – met het oog op de mogelijkheid om reeds tijdens de bouw van de woning, dan in de toekomst, een uitbouw van de woonkamer te realiseren over de volle breedte van de woning te realiseren - inhoudende:

- het mogen hebben en houden van een over-, aan- en onderbouw in de vorm van een (buiten)muur (inclusief fundering) op de grond van het de naastgelegen buurperce(e)l(en), zulks ten behoeve van het bij deze akte geleverde perceel waarbij een uitbouw nu of in de toekomst zal worden gerealiseerd en ten laste van het/de naastgelegen buurperce(e)l(en) en over en weer, zonder dat daarvoor overigens enige vergoeding in welke vorm ook verschuldigd is of in de toekomst zal zijn;
- na realisatie van bedoelde uitbouw zal de muur van deze uitbouw tevens dienen voor het vestigen van een erfdiensbaarheid van in- en aanbouw, inankering, inbalking en als afscheidingsmuur, zowel ten behoeve als ten laste van de bij deze akte verkochte woning, als ten behoeve en ten laste van het naastgelegen perceel, ingeval het naastgelegen perceel overgaat, na oplevering, tot een soortgelijke uitbouw. Indien de woning op het aangrenzende perceel ook wordt voorzien van eenzelfde uitbouw of serre is de eigenaar van dit aangrenzende perceel bevoegd het buitenblad van de uitbouw of serre te slopen en te vervangen door de uitbouw of serre van zijn deel van de woningscheidende muur,

zodat bewerkstelligd wordt dat de eigenaar de uitbouw kan realiseren zodanig dat de binnenwanden van de hoofdbouw en de uitbouw geen verspringing te zien geven, hetgeen de eigenaar van het dienend erf aldus zal moeten dulden.

3. DULDEN EN INSTANDHOUDEN ERFAFSCHEIDINGEN EN BEELDBEPALENDE ELEMENTEN

Ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten behoeve en ten laste van de thans nog aan de VOF in eigendom toebehorende (bouw)kavels zoals hiervoor in deze akte genoemd, onderling over en weer, als heersend en als dienend erf, de erfdiensbaarheid verplichtende de eigenaar van elk dienende erf tot het dulden, in stand houden en onderhouden zonder daarin wijzigingen aan te brengen (niettegenstaande onderhoudswerkzaamheden en/of het snoeien en/of vervangen) van de (projectmatig) aangebrachte of aan te brengen erfafscheidingen/inrichting, zijnde de erfafscheidingen/inrichting welke op de bij de koopovereenkomst gesloten **juridische situatietekening** zijn aangegeven en waarop tevens ten dele de hiervoor in deze akte **aangehaalde bepalingen** betrekking hebben.

De erfafscheidingen en inrichting waarop deze bepaling betrekking heeft (waarbij met de vermelde (bouw)kavel(s) wordt verwezen naar de hiervoor in deze akte omschreven registergoederen) betreft:

- voor wat betreft **(bouw)kavels 11 tot en met 23**:
een **haag** met een hoogte van circa zeventig centimeter (0.70m);
- voor wat betreft **(bouw)kavels 11 tot en met 23**:
een schuin oplopende **haag** met een hoogte vanaf circa zeventig centimeter (0.70m) naar eenhonderdtachtig centimeter (1.80 m);
- voor wat betreft **(bouw)kavels 11 tot en met 23**:
een **gaashekwerk** met een hoogte van eenhonderdtachtig centimeter (1.80 m) met een **haag**;

- voor wat betreft **(bouw)kavels 11 tot en met 23:**
projectmatig aangebracht **gevelgroen**;
- voor wat betreft **(bouw)kavels 11, 14, 16, 19 en 22:**
een **sedumdak op de berging**.

Deze erfdienstbaarheid houdt in dat de eigenaar van elk dienende erf:

1. de aanwezigheid van erfafscheidingen en inrichting moet dulden en deze voor eigen rekening en risico in behoorlijke staat moet onderhouden;
2. zonder toestemming van eigenaars van alle heersende erven bij deze erfdienstbaarheid geen wijziging mag aanbrengen in de erfafscheidingen en inrichting waardoor het uiterlijk of de eenheid met de op de heersende erven aanwezige erfafscheidingen en inrichting wordt verstoord.

- 4.** de overige bijzondere verplichtingen welke zullen worden gevestigd/overeengekomen in de akten van levering aan de kopers, luidende als volgt:

voor de (bouw)kavels 11, 14, 15, 16, 19, 20 en 23:

INSTANDHOUDING EN VERBOD TOT AFZONDERLIJKE VERVREEMDING VAN STALLINGSVOORZIENING

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het onderhavige bouwplan is geweest dat de eigenaar van elk van de **(bouw)kavels 11, 14, 15, 16, 19, 20 en 23** zoals hiervoor in deze akte omschreven, tevens de beschikking heeft over twee op eigen perceel naast elkaar gelegen plaatsen voor de stalling van personenauto's zoals weergegeven op de situatietekening zoals omschreven in de met koper gesloten koopovereenkomst. Teneinde dit uitgangspunt ook in de toekomst blijvend te waarborgen, bedingt de VOF hierbij – bij wijze van derdenbeding 'om niet' ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Nuenen c.a. van koper het volgende:

1. De koper verplicht zich hierbij jegens de voormelde gemeente om de betreffende stallingsvoorziening zoals weergegeven op de bij de met koper gesloten koopovereenkomst behorende tekening, te (doen) realiseren, in stand te houden en te onderhouden en deze nimmer afzonderlijk van (de ondergrond van) diens woning te vervreemden, alsmede om indien koper te eniger tijd (de ondergrond van) diens woning vervreemdt, tevens de stallingsvoorziening aan dezelfde verkrijger te vervreemden.
Onder vervreemding wordt in dit kader begrepen overdracht van de eigendom, economische eigendom, alsmede vestiging van de zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop.
De bedoelde voorziening is uitsluitend bestemd voor de stalling van motorrijtuigen door de eigenaren casu quo gebruikers van de te realiseren woningen, zodat het gebruik casu quo de eigendom daarvan onlosmakelijk is verbonden met het gebruik casu quo de eigendom van de woningen. Koper verbindt zich hierbij de stallingsvoorziening als zodanig te (doen) gebruiken. Indien koper in strijd met het vorenstaande handelt, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de gemeente van twintigduizend euro (€ 20.000,00), onverminderd het recht om eventuele door deze overtreding ontstane kosten of schade op koper te verhalen en onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen.
2. De koper is verplicht ingeval van vervreemding van het verkochte de onder 1. vermelde verplichtingen, alsmede de onderhavige verplichting (kettingbeding) uitdrukkelijk en duidelijk herkenbaar in de notariële akte van levering op te laten nemen, aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van de gemeente aan te

nemen, op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete als onder 1. vermeld.

voor de (bouw)kavels 12, 13, 17, 18, 21 en 22:

INSTANDHOUDING EN VERBOD TOT AFZONDERLIJKE VERVREEMDING VAN STALLINGSVOORZIENING

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het onderhavige bouwplan is geweest dat de eigenaar van elk van de **(bouw)kavels 12, 13, 17, 18, 21 en 22** zoals hiervoor in deze akte omschreven, tevens de beschikking heeft over twee op eigen perceel achter elkaar gelegen plaatsen voor de stalling van personenauto's zoals weergegeven op de situatietekening zoals omschreven in de met koper gesloten koopovereenkomst. Teneinde dit uitgangspunt ook in de toekomst blijvend te waarborgen, bedingt de VOF hierbij – bij wijze van derdenbeding 'om niet' ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Nuenen c.a. van koper het volgende:

1. De koper verplicht zich hierbij jegens de voormelde gemeente om de betreffende stallingsvoorziening zoals weergegeven op de bij de met koper gesloten koopovereenkomst behorende tekening, te (doen) realiseren, in stand te houden en te onderhouden en deze nimmer afzonderlijk van (de ondergrond van) diens woning te vervreemden, alsmede om indien koper te eniger tijd (de ondergrond van) diens woning vervreemdt, tevens de stallingsvoorziening aan dezelfde verkrijger te vervreemden.
Onder vervreemding wordt in dit kader begrepen overdracht van de eigendom, economische eigendom, alsmede vestiging van de zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop.
De bedoelde voorziening is uitsluitend bestemd voor de stalling van motorrijtuigen door de eigenaren casu quo gebruikers van de te realiseren woningen, zodat het gebruik casu quo de eigendom daarvan onlosmakelijk is verbonden met het gebruik casu quo de eigendom van de woningen. Koper verbindt zich hierbij de stallingsvoorziening als zodanig te (doen) gebruiken. Indien koper in strijd met het vorenstaande handelt, verbeurt koper een direct opeisbare boete aan de gemeente van twintigduizend euro (€ 20.000,00), onverminderd het recht om eventuele door deze overtreding ontstane kosten of schade op koper te verhalen en onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen.
2. De koper is verplicht ingeval van vervreemding van het verkochte de onder 1. vermelde verplichtingen, alsmede de onderhavige verplichting (kettingbeding) uitdrukkelijk en duidelijk herkenbaar in de notariële akte van levering op te laten nemen, aan de verkrijger op te leggen en ten behoeve van de gemeente aan te nemen, op straffe van verbeurte van een direct opeisbare boete als onder 1. vermeld.