

**ALGEMENE VOORWAARDEN@**  
De Brinkhorst fase 2b te Moordrecht@  
(kavels 41 tot en met 83)@

**ONTWERP d.d. 30 mei 2018**

Heden, @, verscheen voor mij, mr. Hendrik Linssen, notaris met plaats van vestiging Rotterdam:

de heer Ronald Reevers, geboren te Rotterdam op tien juli negentienhonderd vijfenvijftig, werkzaam op het kantoor van mij, notaris, kantooradres: Fokkema Linssen Notarissen, Heemraadssingel 131, 3022 CD Rotterdam, deze handelt als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BPD Ontwikkeling B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, mede kantoorhoudende te 2612 PA Delft, Poortweg 4, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 08013158, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder BPD Europe B.V., statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 08024283; **BPD Ontwikkeling B.V.**, hierna te noemen “BPD”, van welke volmacht blijkt uit een onderhandse akte, welke is gehecht aan na te melden akte van levering. Van het bestaan van gemelde volmacht is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

- dat BPD in het deelplan De Brinkhorst te Moordrecht een plan heeft doen ontwerpen voor de bouw van onder meer veertig) woonhuizen met aanhorigheden, bouwnummers 41 tot en met 83, hierna te noemen: de bouwkavels, uitmakende gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente **Moordrecht**, sectie **C**, nummers @ tot en met @, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte zijn toegekend, ter gezamenlijke grootte van ongeveer @;
- welke kadastrale percelen door BPD als volgt in eigendom zijn verkregen:
- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op zes januari tweeduizend vijf, in deel 40589 nummer 52 van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. W.C.A. van der Heiden, notaris te Liesveld;
  - gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op negentwintig januari tweeduizend negen, in deel 56192 nummer 13 van een afschrift van een proces-verbaal van naamswijziging, op achtentwintig januari tweeduizend negen opgemaakt door mr. drs. L.W.J. Hoppenbrouwers, notaris te Amsterdam;
  - gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op

twintig juli tweeduizend negen, in deel 56959 nummer 22 van een afschrift van een akte van levering, op zeventien juli tweeduizend negen verleden voor een waarnemer van mr. Th.J.H. Dröge, notaris te Delft;

- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op zes november tweeduizend twaalf, in deel 62145 nummer 86 van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde verleden voor mr. Th.J.H. Dröge, notaris te Delft;
- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op twintig maart tweeduizend dertien, in deel 62693 nummer 119 van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. mr. J. Smal, notaris te Zuidplas, mede in verband met een akte van rectificatie op negentien september tweeduizend zestien verleden voor notaris Smal voornoemd, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op diezelfde dag in deel 69060 nummer 120;
- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op negenentwintig januari tweeduizend zestien, in deel 67652 nummer 115 van een afschrift van een akte van levering, op achtentwintig januari tweeduizend zestien verleden voor mr. J. Smal, notaris te Zuidplas;
- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op negentien september tweeduizend zestien, in deel 69060 nummer 121 van een afschrift van een akte van beëindiging opstalrecht, op diezelfde dag verleden voor mr. J. Smal, notaris te Zuidplas;
- gedeeltelijk door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op twaalf oktober tweeduizend zestien, in deel 69218nummer 17 van een afschrift van een akte van rectificatie op elf oktober tweeduizend zestien verleden voor mr. J. Smal, notaris te Zuidplas;
- dat de bouwkvavels voor de in het deelplan De Brinkhorst schetsmatig zijn aangegeven met de nummers 41 tot en met 83 op de door de verschenen persoon, handelend als gemeld, gewaarmerkte tekening, welke tekening aan deze akte zal worden gehecht en van welke tekening een afschrift zal worden gehecht aan het voor de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers bestemde afschrift van de onderhavige akte;
- dat voormelde bouwkvavels aan derden in eigendom zullen worden overgedragen, op welke eigendomsoverdrachten een aantal - veelal gelijke - voorwaarden van toepassing zullen zijn;

- dat het derhalve gewenst is een uniforme notariële akte houdende Algemene Voorwaarden op te stellen, waarnaar in de respectieve leveringsakten van de bouwkavels verwezen kan worden en de kopers van de bouwkavels tot nakoming daarvan te verplichten;
- dat die Algemene Voorwaarden luiden als volgt:

**Kwalitatieve verplichtingen/erfdienstbaarheden**

In verband met de ligging van de bouwkavels en de daarvoor geprojecteerde bouwplannen, zullen in de nader te verlijden akten van levering, waarbij de gemelde bouwkavels aan de respectieve kopers zullen worden overgedragen, worden voorbehouden en verleend en door de inschrijving van de afschriften van de respectieve akten van levering ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in register Hypotheken 4 worden gevestigd:

**A. Kwalitatieve verplichting:**

Een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:252 Burgelijk Wetboek inhoudende de verplichting om te dulden dat op, in, aan en/of boven alle bouwkavels en de daarop te stichten opstallen voor openbare doeleinden worden aangebracht, onderhouden en zonodig vernieuwd, draden, kabels, leidingen en dergelijke, welke burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidplas nodig zullen oordelen.

**B. Algemene Erfdienstbaarheden:**

De navolgende erfdienstbaarheden over en weer ten behoeve en ten laste van alle kavels:

al zodanige erfdienstbaarheden als waardoor de toestand waarin die percelen met de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de uitvoering van meerwerkopties tijdens de bouw onder verantwoording ondernemer, **of de uitvoering van deze standaard meerwerkopties aangebracht na de oplevering onder verantwoording verkrijger**, de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen (ook voor de stadsverwarming), kabels ten behoeve van telefoonaansluiting, telecommunicatie, radio en/of televisie, afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën (door rioleringswerken of anderszins), eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven, waarbij met name geldt:

1. de erfdienstbaarheden van licht en uitzicht:

inhoudende de verplichting te dulden, dat de op het heersend erf te bouwen opstallen ramen en lichten hebben op een kortere afstand van het dienend erf dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt;

2. de erfdienstbaarheid van in-, op- en overbouw  
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf te dulden dat bij de uitvoering van het tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan eventueel een op het heersend erf te bouwen woning gedeeltelijk op het dienend erf is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij de betreffende woning behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht;
3. de erfdienstbaarheid van inbalking en inankering  
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat bij de uitvoering van het ten tijde van het passeren van de akte van levering bestaande bouwplan, balken, ankers enzovoorts van op een naastgelegen perceel staande woning in zijn perceel zijn aangebracht;
4. de erfdienstbaarheid van afvoer regenwater en drop  
overeenkomstig de krachtens het bouwplan tot stand gebrachte casu quo tot stand te brengen goten, leidingen en putten, tevens inhoudende de verplichtingen van het dienend erf het overlopende water van de daken van de op de heersende erven staande woningen te ontvangen;
5. een erfdienstbaarheid van nutsvoorzieningen  
inhoudende de verplichting tot het dulden van het aanleggen, hebben, onderhouden en vervangen van nutsvoorzieningen in de ruimste zin van het woord daaronder begrepen leidingen en voorzieningen voor elektriciteit, water, riolering, kabeltelevisie, stadsverwarming, telecommunicatie, openbare verlichting en dergelijke op of in het dienend erf danwel aan de op het dienend erf op te richten opstallen, conform het geprojecteerde plan.

#### **C. Bijzondere erfdienstbaarheden**

De navolgende erfdienstbaarheden, over en weer en ten behoeve en ten laste van de navolgende bouwkavels:

##### erfdienstbaarheid van drainage:

inhoudende de verplichting om te dulden, dat in het dienend erf een onder de opstallen te leggen drainage-leiding met bijbehorende doorspoelputten zal worden aangelegd, gehouden, onderhouden en vervangen;

deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de verplichting voor de eigenaren van de dienende erven tot onderhoud van deze leiding, welk onderhoud voor gezamenlijke rekening zal worden verricht; handelingen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de leiding kunnen plaatsvinden indien daartoe besloten is door een meerderheid van de eigenaren, zulks onverminderd de draagplicht van iedere afzonderlijke eigenaar.

Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels 41 tot en met 59 en 60 tot en met 83; erfdienstbaarheid van leidingen voor afvoer van schoon- en vuilwater riolering:

over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels 41 tot en met 59 en 60 tot en met 83 de erfdienstbaarheid van het hebben, houden en onderhouden van leidingen voor de afvoer van schoon- en vuilwater riolering;

erfdienstbaarheid van leidingen voor afvoer van hemelwater/riolering

over en weer ten behoeve en ten laste van de bouwkavels 41 tot en met 59 en 60 tot en met 83 de erfdienstbaarheid van het hebben, houden en onderhouden van leidingen voor de afvoer van hemelwater/riolering;

erfdienstbaarheid van voetpad

over en weer ten behoeve van en ten laste van de bouwkavels 41 en 55 tot en met 58 een erfdienstbaarheid van voetpad;

over en weer ten behoeve van en ten laste van de bouwkavels 44, 45 en 48 tot en met 51 een erfdienstbaarheid van voetpad;

over en weer ten behoeve van en ten laste van de bouwkavels 60 tot en met 62 en 83 een erfdienstbaarheid van voetpad; en

over en weer ten behoeve van en ten laste van de bouwkavels 65 tot en met 68 en 69 een erfdienstbaarheid van voetpad;

1. deze erfdienstbaarheid kan niet anders worden uitgeoefend dan in overeenstemming met de ligging van het pad op de dienende erven én de ligging van ieders erf, om te komen van en te gaan naar de openbare straat, langs de kortste weg en op de minst bezwarende wijze, te voet, met aan de hand gevoerde rijwielen, motorrijwielen (met afgezette motor) en dergelijke, met kinderwagens, kruiwagens en dergelijk eenvoudig voertuig;
2. het onderhoud van voormeld pad met bijbehorende voorzieningen, komt gezamenlijk en voor gelijke delen voor rekening van de eigenaars van elk van de betreffende heersende en dienende erven, welke daadwerkelijk vanaf eigen terrein een aansluiting hebben op het pad.
3. Beslissingen omtrent het onderhoud van het voetpad worden door de betreffende onderhoudsplichtige eigenaars in onderling overleg genomen; indien daaromtrent geen overeenstemming tussen de eigenaren bestaat zal de meerderheid van de eigenaren - waarbij per woning één eigenaar wordt gerekend - bevoegd zijn een voor alle eigenaren bindende uitspraak te doen.
4. Als onderdeel van voormelde erfdienstbaarheid van voetpad geldt dat de eigenaars van de dienende erven verplicht zijn zorg te dragen voor onderhoud en instandhouding van de hagen en

hekwerken welke bestemd zijn als afscheiding tussen de  
achtertuinten en het aangrenzende pad.

De hiervoor vermelde Algemene Voorwaarden zullen in de notariële akte van  
levering worden aangehaald als “Algemene Voorwaarden”.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart er toe in te stemmen,  
dat een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven ten kantore van de  
Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, in het register Hypotheken  
4.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen,  
wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

Deze akte is verleden te Rotterdam op de in de aanhef van deze akte vermelde  
datum.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De verschenen persoon heeft verklaard tijdig vóór het verlijden van de akte de  
gelegenheid te hebben gekregen om van de inhoud van de akte kennis te nemen.  
De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen persoon  
medegedeeld en toegelicht. Voorts is gewezen op de gevolgen die voor partijen  
of een of meer hunner uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen  
persoon heeft verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen  
en daarmee in te stemmen.

Onmiddellijk na voorlezing van de wettelijk voorgeschreven gedeelten van de  
akte is de akte ondertekend door de verschenen persoon en, onmiddellijk  
daarna, door mij, notaris om @