

BIJLAGE 2 d.d. 17 september 2021

Bijlage lasten, beperkingen en aanvullende bepalingen en voorwaarden (als bedoeld in de artikel 6 en 11 van de koopovereenkomst Waelplas)

Verplichtingen verkoper

1. Het verkochte wordt geleverd in de feitelijke staat waarin het zich op het moment van de juridische levering bevindt. Alsdan zal het verkochte de eigenschappen bezitten die nodig zijn als bruikbare bouwgrond bestemd voor woningbouw.
Onder bruikbare bouwgrond wordt verstaan grond waarvoor een bodemgeschiktheidsverklaring is afgegeven ten behoeve van woningbouw en waar direct op kan worden gebouwd.
2. Verkoper staat ervoor in dat het verkochte bij de aflevering vrij is van obstakels en vrij van restanten van voormalige bebouwingen. Indien koper bij zijn bouwwerkzaamheden nog restanten mocht aantreffen, zal verkoper voor zijn rekening zorgdragen voor verwijdering daarvan.
3. Het verkochte zal worden afgeleverd op peil #####-NAP. Koper is verplicht om dit peil te handhaven. De in verband met de realisatie van de opstallen vrijkomende grond dient over eigen terrein verdeeld te worden, zodat er een gesloten grondbalans blijft.
4. Verkoper draagt zorg voor de aanleg van een bouwweg die bij de juridische levering van het verkochte gereed zal zijn. Aansluiting op bouwwater en bouw elektriciteit, riolering enz. dient door koper zelf verzorgd te worden. De kosten van de aansluiting en het verbruik van het water en de elektriciteit komen voor rekening van koper.
5. De ondergrondse (HOOFD)infrastructuur voor elektriciteit en water is aanwezig in de Verlengde Poelkade.
Aansluiting van het verkochte op deze infrastructuur dient door en voor rekening van koper verzorgd te worden.

Verplichtingen koper

1. Koper is verplicht om op het verkochte een woning te bouwen.
2. De woning dient te voldoen aan de voorwaarden vermeld in:
 - het geldende bestemmingsplan d.d. 16 september 2016; en
 - de voorwaarden en verplichtingen welke voortvloeien uit de Keur Delfland en de Legger van het Hoogheemraadschap van Delfland, gevestigd te Delft, waarvan een exemplaar als bijlage 3 aan de koopovereenkomst is gehecht;
koper is zelf verantwoordelijkheid voor het verkrijgen van eventueel benodigde toestemmingen/vergunningen van het Hoogheemraadschap van Delfland.
3. Verkoper staat ervoor in dat de bouw van een woning als in dit artikel bedoeld toegestaan is.
4. Koper dient zelf zorg te dragen voor de aanvraag van de voor de bouw van de woning benodigde omgevingsvergunning, welke uiterlijk drie (3) maanden na de ondertekening van deze koopovereenkomst moet zijn ingediend.
5. Koper zal ervoor zorgdragen dat de woning binnen twee (2) jaar na de juridische levering voor bewoning gereed is.

6. Het risico voor het niet (tijdig) verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning komt geheel voor rekening en risico van koper. Verkoper is in dit verband nooit aansprakelijk voor het niet (tijdig) verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning.

Realisatie opstellen

1. De voor de bouwwerkzaamheden in te richten bouwplaats zal gelegen zijn op het verkochte.
2. Koper is op grond van de voorschriften van de gemeente Westland verplicht om op het verkochte twee parkeerplaatsen, al dan niet middels een carport, te realiseren en als zodanig in stand te houden.
3. De bij de bouw van de woning betrokken personen zullen parkeren op het tot het verkochte behorende perceel grond of- op de openbare weg mits het overige verkeer hierdoor niet wordt gehinderd.
4. In zijn algemeenheid moet de overlast voor de aangrenzende percelen tot een minimum beperkt blijven.
5. De bouwplaats moet schoon en opgeruimd zijn en blijven.
6. Koper dient voorzieningen te treffen opdat bouwafval en zwerfvuil op een adequate manier wordt opgevangen en afgevoerd.
7. Koper dient sanitaire voorzieningen te treffen voor het personeel dat gedurende de bouw aanwezig is.
8. Vuil wat op de openbare wegen door koper is achtergelaten, dient door koper op eerste aanwijzing van verkoper verwijderd te worden.
9. Het plaatsen van containers voor opslag van materialen en gereedschappen is uitsluitend toegestaan binnen de perceelsgrenzen en alleen tijdens de bouwperiode.
10. Het plaatsen van een bouwkeet of ander onderkomen voor personeel van aannemers of onderaannemers is uitsluitend toegestaan binnen de perceelsgrenzen en alleen toegestaan tijdens de bouwperiode.
11. Koper dient voorzieningen te treffen tegen diefstal van bouwmaterialen en andere goederen. Verkoper is niet aansprakelijk voor enige vorm van diefstal en/of vernieling.
12. Opslagruimtes mogen niet voor bewoning worden gebruikt.
13. De openbare weg moet te allen tijde vrijgehouden worden, bermen en wegen mogen niet gebruikt worden voor opslag of verwerking van materiaal of voor het deponeren van bouwafval.
14. Personeel van aannemers en onderaannemers mag alleen verblijven op het verkochte.
15. Indien bij het laden en lossen van bouwmaterialen de doorgang op de openbare weg wordt belemmerd, dient koper de omwonenden daarvan minimaal één (1) dag van tevoren hierover te informeren.
16. Indien bij werkzaamheden op de bouwplaats de eigenaars van de aangrenzende percelen ernstige (geluids)hinder ondervinden, dient koper de eigenaars van de aangrenzende percelen minimaal één (1) dag van tevoren hierover te informeren.
17. Koper dient de aanwijzingen van de opzichter van de gemeente Westland op te volgen.

Vestiging erfdienstbaarheden

Ter legalisering van eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties, zullen

voor zoveel nodig bij de notariële akte van levering en/of bij afzonderlijke notariële akte, ten behoeve en ten laste van het verkochte en ten laste en ten behoeve van de aangrenzende tot het bouwplan behorende bouwkavels, al zodanige erfdienstbaarheden worden verleend en aangenomen, waardoor de toestand waarin die bouwkavels met de daarop conform de afgegeven of af te geven onherroepelijke omgevingsvergunning(en) casu quo het/de van toepassing zijnde kavelpaspoort(en) casu quo conform het van toepassing zijnde beeldkwaliteitsplan, te stichten/gestichte opstallen zich onmiddellijk na voltooiing van de bouw ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de afvoer van hemelwater, eventuele inbalking, inankering en overbouw, licht en uitzicht, zijnde hieronder niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl deze erfdienstbaarheden niet geacht worden te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.

Vestiging kwalitatieve verplichtingen / kettingbeding

1. In de notariële akte van levering zal ten behoeve van de gemeente Westland, de Netbeheerders en de eigenaars van de overige tot het bouwplan behorende kavels, als "de schuldeiser" en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting worden opgelegd om te gedogen dat paaltjes, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, rioleringen en pijpleidingen met toebehoren voor openbare doeleinden, obstakels in de vorm van straatpotjes, brandkranen, afsluiters, meterkasten, verdeelkasten of andere voorzieningen voor telecommunicatie en nutsvoorzieningen, apparatuur voor openbare verlichting, kasten en eventuele aanwijspaaltjes, alsmede voorzieningen ten behoeve van de centrale antenne-inrichting op, in, aan of boven de kavels en de zich daarop bevindende opstallen worden aangebracht en onderhouden, op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente Westland of de Netbeheerder dit nodig zal achten, zonder dat de gemeente Westland of de Netbeheerder gehouden is tot vergoeding van schade veroorzaakt door het op normale en zorgvuldige wijze uitvoeren van werkzaamheden. Koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker zijn verplicht om toegang te verlenen aan het personeel dat belast is met het verrichten van deze noodzakelijke werkzaamheden en om al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht te laten bestaan. Koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker zal, indien dat wordt gewenst, meewerken aan het vestigen van zakelijke rechten ten behoeve van overheid en nutsbedrijven om de hiervoor bedoelde werken aan te leggen en in stand te houden. Wanneer de bovengenoemde voorzieningen ondergronds zijn aangebracht, dan mag koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker ter plekke geen zware diepwortelende gewassen plaatsen en geen bouwwerken of constructies dieper dan veertig centimeter onder het maaiveld in de grond aanbrengen.
2. In de notariële akte van levering zal ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser" en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", het verbod worden opgelegd om:
 - a. op het verkochte minder dan twee parkeerplaatsen aan te leggen en te handhaven; deze parkeerplaatsen dienen naast elkaar te liggen en dienen gesitueerd te zijn op het buitenterrein, een en ander overeenkomstig het

- uitwerkingsplan casu quo het (ontwerp) stedenbouwkundig plan; en
- b. de toegang tot de op het verkochte aan te leggen parkeerplaatsen te verhinderen en daarop voorwerpen te plaatsen of beplantingen aan te brengen waardoor deze niet meer als parkeerplaatsen voor auto's kunnen worden gebruikt. Overigens is verkoper verplicht op eigen terrein te parkeren, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming van vijf en twintigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente Westland;
3. In de notariële akte van levering zal ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser" en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", de verplichting om het/de eventueel tijdens de bouw ten behoeve van en/of op/in het verkochte aan te leggen haag, hekwerk, talud, beschoeiing, (eventueel voorzien van inspectie- en/of doorspoelputten), in goede staat te handhaven (waaronder begrepen te onderhouden en zonedig te vernieuwen), een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van de gemeente Westland;
4. ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", het verbod om onnatuurlijke afscheidingen zoals schuttingen of muren en dergelijke aan te brengen in de oeverzone tussen de tot het verkochte behorende achtertuin en het tot het verkochte behorende talud casu quo water, een en ander conform de van gemeentewege eventueel gegeven of nog te geven voorschriften, zulks op straffe van een boete bij niet-nakoming van vijf honderd euro (€ 500,00), voor iedere dag waarop schuldenaar - na ingebrekestelling vanaf de achtste dag - in gebreke blijft ten behoeve van de gemeente Westland, onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Westland om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen; deze boete is dadelijk opeisbaar na verloop van de in de ingebrekestelling vermelde termijn en niet voor verrekening vatbaar;
5. ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van de koper en elke opvolgende (mede) eigenaar of (mede) gebruiker van het aan het verkochte grenzende water, als "de schuldenaar", het verbod om in en/of boven het aan het verkochte grenzende water zonder schriftelijke toestemming van de gemeente Westland, bouwwerken, waaronder begrepen een aanlegsteiger, vissteiger of terras/vlonder aan te brengen of te doen aanbrengen; de schuldenaar verplicht zich voorts de waterloop niet te belemmeren en medewerkers van de gemeente Westland en van het hierna te noemen hoogheemraadschap of van de door deze ingeschakelde bedrijven, niet te belemmeren in het plegen van onderhoud aan het water, waartoe in het voorkomende geval bedoelde medewerkers het verkochte mogen betreden; ten slotte is de schuldenaar gebonden aan de voorwaarden en verplichtingen welke voortvloeien uit de Keur Delfland en de Legger van het Hoogheemraadschap van Delfland, gevestigd te Delft;
6. ten behoeve van de gemeente Westland, als "de schuldeiser", en ten laste van koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het verkochte, als "de schuldenaar", het

verbod om anders dan in de lengterichting van het tot het verkochte behorende water vaartuigen aan te meren.

7. De hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen dienen voor zover mogelijk in de notariële akten waarbij verkoper het verkochte zal (door)leveren te worden opgelegd als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de betreffende kopers en degenen die een recht tot gebruik van (een deel van) het verkochte mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen/verbodsbepalingen gebonden.
8. Voor zover de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen/verbodsbepalingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatief (derden)beding, moeten deze verplichtingen/verbodsbepalingen, alsmede het onderhavige kettingbeding, bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd ten behoeve van de gemeente Westland, respectievelijk de Netbeheerders, worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte door koper of iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Westland, respectievelijk de netbeheerders, groot vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00), onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Westland, respectievelijk de Netbeheerders, om de eventueel meer geleden schade te vorderen. De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.

Overige bepalingen

1. Het is koper en zijn rechtsopvolger(s) niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verkoper, die daaraan voorwaarden kan verbinden, het verkochte, voordat de te bouwen opstallen zijn voltooid, geheel of gedeeltelijk in eigendom over te dragen aan (een) derde(n), danwel met zakelijke rechten (anders dan ten behoeve van de gemeente, de overige overheden en de netbeheerders) te belasten. Dit verbod geldt niet voor vestiging van het recht van hypotheek.
2. Het is koper en zijn rechtsopvolgers niet toegestaan te bouwen, werken uit te voeren of te handelen in strijd met het geldende bestemmingsplan.
3. Koper en zijn rechtsopvolgers zijn verplicht tot nakoming van alle eventuele bepalingen en voorwaarden zoals deze door de gemeente of overige overheden en/of verkoper aan koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn of zullen worden opgelegd.
4. Indien koper en zijn rechtsopvolgers de hiervoor onder 1, 2 en 3 opgenomen verboden overtreedt danwel de aldaar opgenomen verplichtingen niet nakomt, zal de nalatige ten behoeve van verkoper een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren van tien procent (10%) van de koopsom verhoogd met één duizend euro (€ 1.000,00) per dag dat de overtreding voortduurt, een gedeelte van een dag voor een gehele gerekend, zonder

dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Deze boete wordt jaarlijks geïndexeerd met het CBS consumenten prijsindexcijfer alles huishoudens (2009=100). Indien koper voordat de te bouwen opstallen zijn voltooid overgaat tot vervreemding van het verkochte of daarop goederenrechtelijke rechten vestigt waardoor door derden de beschikking over het verkochte wordt verkregen - anders dan aan dan wel ten behoeve van verkoper - is hij gehouden op verbeurte van eenzelfde boete als voormeld per verzuim aan de nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van verkoper aan te nemen:

- de verplichtingen uit al het vorenstaande voortvloeiende;
 - de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten voordat de te bouwen opstallen zijn voltooid de onderhavige verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, zulks op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepaling ten behoeve van verkoper als in dit artikel is opgenomen.
5. Koper verplicht zich bij deze ten opzichte van verkoper geen civielrechtelijk, bestuursrechtelijk of enig ander bezwaar te zullen indienen tegen de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de te bouwen woning van de andere koper van een kavel behorende tot het bouwplan alsmede de omgevingsvergunning(en) voor de te bouwen woningen in het nabijgelegen plangebied "De Rietkraag" en "Long Island", mits die aanvraag valt binnen het van toepassing zijnde bestemmingsplan.
 6. Bij niet-nakoming of overtreding van het onder 5 bepaalde koper aan en ten behoeve van verkoper een dadelijk opeisbare boete verbeurt van een honderd duizend euro (€ 100.000,00), te voldoen aan verkoper.
 7. Het onder 5 en 6 bepaalde vervalt, nadat bedoelde woningen geheel gereed voor bewoning zijn opgeleverd.

volmacht / kettlingbeding / rectificatie

In de akte van levering dient door koper een volmacht te worden verleend aan iedere medewerker van Westport Notarissen N.V. om medewerking te verlenen aan het zo nodig, tot uiterlijk één (1) jaar na de oplevering van de op het verkochte te bouwen woning, vestigen van kwalitatieve verplichtingen/rechten en/of beperkte rechten, zoals rechten van opstal en/of erfdienstbaarheden, ten behoeve van de (nuts)instellingen die daarom verzoeken voor onder andere de aanleg en instandhouding van werken in de meest algemene zin van het woord, waaronder dus begrepen leidingen, kabels en buizen met toebehoren, voor voorzieningen, zoals water, gas en elektriciteit, in, op of boven – een gedeelte van – het verkochte, één en ander onder de voorwaarden en bepalingen als met bedoelde (nuts)instellingen zijn of worden overeengekomen.

De gevolmachtigde is gerechtigd de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig zal oordelen.

De gevolmachtigde is bevoegd:

- van deze volmacht gebruik te maken, ook indien het een rechtshandeling betreft waarbij de gevolmachtigde optreedt als gevolmachtigde van één of meer andere bij die rechtshandeling betrokkenen;
- deze volmacht aan een ander te verlenen.

Koper verplicht zich jegens verkoper medewerking te verlenen aan de aanvraag voor het verkrijgen van de (eventueel) benodigde toestemming van de toekomstige hypotheekhouder(s) van de woning voor de hiervoor onder vermelde rechtshandelingen.

Ingeval van vervreemding van het verkochte voor of binnen één (1) jaar na de oplevering van de daarop te bouwen woning, zal koper:

- aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte de verplichting opleggen een gelijke volmacht als in dit artikel te verlenen aan iedere medewerker van Westport Notarissen N.V., alsmede de verplichting opleggen medewerking te verlenen aan de aanvraag voor een gelijke toestemming als hiervoor bedoeld;
- het in dit artikel bepaalde bij wijze van kettingbeding opleggen aan zijn rechtsopvolger(s) in de eigendom van het verkochte en ten behoeve van verkoper bedingen, aannemen en woordelijk in de betreffende akte opnemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) ten behoeve van verkoper.

Indien na ondertekening van de notariële akte van levering mocht blijken, dat de kadastrale omschrijving van de in de akte vermelde percelen niet juist of niet volledig is, dienen de notariële akte van levering en eventuele akte(n) waarbij hypotheek op het verkochte is verleend bij notariële akte(n) gerectificeerd te worden.

In de notariële akte van levering zullen partijen onherroepelijk volmacht - met de macht van substitutie - verlenen aan ieder van de medewerkers van het kantoor van Westport Notarissen N.V., voornoemd, om voor en namens hen te verschijnen bij de akte(n) van rectificatie als hiervoor bedoeld en deze namens partijen te ondertekenen.