

**Bijlage 2**  
**OVERZICHT VERPLICHTINGEN**  
**PROJECT "VLIJTSEKADE 1B" TE APELDOORN**

**van toepassing voor de woonkavels 1 tot en met 29**

**BESTAANDE (GEDOOG)VERPLICHTINGEN KETTINGBEDINGEN**

Voor verplichtingen/kettingbedingen die Verkoper verplicht is aan de opvolgende eigenaren/rechthebbenden op te leggen, wordt verwezen naar een akte van levering op zesentwintig november tweeduizend twintig verleden voor notaris mr. J.J.H. Wevers, notaris, gevestigd te Apeldoorn, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register hypotheek 4 voor de Dienst van het kadaster en de openbare registers op zevenentwintig november tweeduizend twintig in deel 79783 nummer 129, in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

BEGIN CITAAT

*"11. Koper is verplicht te gedogen dat openbare voorzieningen, zoals kabels, (cai)kasten, palen, et cetera op, in of boven het Verkochte worden aangebracht en/of onderhouden. Deze gedoogplicht geldt evenzeer voor hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van uitbreidingen daarvan. Koper is verplicht al hetgeen dat ten behoeve van openbare voorzieningen is aangebracht, bevestigd te laten. Omtrent de plaats en de wijze van aanbrenging wordt tevoren met de eigenaar van het Verkochte overlegd. Alle schade welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen of het onderhouden van de openbare voorzieningen, zal door de veroorzaker op diens kosten worden hersteld of vergoed. Koper is aansprakelijk voor schade aan de openbare voorziening welke door zijn toedoen of nalatigheid is veroorzaakt.*

12. *Kettingbeding*

*Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte is de eigenaar verplicht de in artikel 11 genoemde bepaling, alsmede de onderhavige bepaling, aan zijn wederpartij in de (notariële) akte van levering op te leggen en de overneming van die verplichtingen door de wederpartij te aanvaarden ten behoeve van de Gemeente, op straffe van verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00). Deze boete is verschuldigd door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van de Gemeente en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders.*

*De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien binnen die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is voldaan aan voormelde bepaling.*

13. *Koper is verplicht het Verkochte langs de erfgrens voor zijn rekening te voorzien en voorzien te houden van een erfafscheiding."*

EINDE CITAAT

**BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEID HEMELWATERAFVOER TEN**

### **BEHOEVE VAN DE GEMEENTE**

Met betrekking tot de bestaande erfdienstbaarheid terzake het hemelwaterafvoer wordt verwezen naar een akte van levering op \* verleden voor notaris mr. J.J.H. Wevers, notaris, gevestigd te Apeldoorn, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register hypotheek 4 voor de Dienst van het kadaster en de openbare registers op \* in deel \* nummer \*, in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld:

BEGIN CITAAT

*"Ter uitvoering van hetgeen de Gemeente en Koper zijn overeengekomen worden bij deze door hen (om niet) gevestigd en aanvaard ten behoeve van het aangrenzende bij de Gemeente in eigendom zijnde perceel, voorzover deze onderdeel zal vormen van de openbare weg ter plaatste, genaamd de Vlijtseweg, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie AA nummer \*2380 en Kanaal Noord, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie Z nummer \*7618, als heersend erf, en ten laste het Verkochte, bestemd voor de realisatie van woningen, als dienend erf, de erfdienstbaarheden inhoudende:*

- a. een verbod voor de eigenaar van het dienend erf, tot het (doen) storten/lozen van van het Verkochte danwel de daarop te stichten bebouwing afkomend hemelwater op de gemeentelijke riolering; en*
- b. de verplichting voor de eigenaar van het dienend erf, tot afvoer van dat hemelwater naar het aansluitend openbaar gebied en/of tot opvang van dat hemelwater, in een op het eigen erf om de op eigen aanwezige infiltratie-voorzieningen, afvoerleidingen en/of andere voorzieningen behoorlijk te onderhouden en in stand te houden.*

*De aanleg en instandhouding van de genoemde infiltratievoorziening dient plaats te vinden overeenkomstig het aan Koper bekende "Programma van eisen aanleg ondergrondse infiltratievoorzieningen" de dato juli tweeduizend zeventien, door de afdeling wegen & riolering is uitgegeven, welke hierna woordelijk is aangehaald.*

*Voormeld "Programma van eisen aanleg ondergrondse infiltratievoorzieningen" luidt letterlijk als volgt:*

#### *"1.1 Algemeen*

*De neerslag die op een perceel valt dient zoveel mogelijk binnen de perceelgrenzen te worden vastgehouden en in de bodem geïnfiltreerd. Het grondwaterniveau wordt op deze manier duurzaam aangevuld en het (gemeentelijk) leidingstelsel wordt ontlast.*

*In dit Programma van Eisen is vastgelegd waaraan ondergrondse infiltratievoorzieningen op particulier terrein minimaal dienen te voldoen. Daar waar zich bijzondere gevallen voordoen waarin dit Programma van Eisen niet voorziet, dient dit in overleg met de gemeente opgelost te worden.*

#### *1.2 Aan te sluiten oppervlakken*

*Het regenwater van daken dient via een infiltratievoorziening op eigen terrein te lozen. Het regenwater van (verhardingen in )tuinen wordt zoveel mogelijk in de tuinen vastgehouden. Het regenwater wat op achterpaden valt wordt via een voorziening in de bodem geïnfiltreerd of bovengronds afgevoerd naar de openbare weg.*

*Als het oppervlak aan verharding (daken en bestrating) nog niet bekend is moet worden aangenomen dat 75% van de perceel grootte is verhard. Schrobputjes en dergelijke worden aangesloten op het vuilwaterstelsel.*

*Deze voorzieningen mogen niet dienen voor afvoer van hemelwater.*

### *1.3 Hydraulische eisen infiltratievoorziening*

#### *1.3.1 Waterberging*

*Infiltratievoorzieningen dienen voldoende bergingscapaciteit ten opzichte van het naar deze voorziening afvoerende oppervlak (horizontaal gemeten) te hebben.*

*Indien een gebied wordt ontwikkeld dat voorheen nog onbebouwd en onverhard was dan mag de afvoer uit dat gebied niet toenemen dan dat het geval was in de onbebouwde situatie. Vuistregel is dat hiervoor 36 mm/m<sup>2</sup> afvoerend oppervlak aan berging nodig is.*

*Of een gebied onbebouwd en onverhard is, wordt gebaseerd op de verhardingskaarten van de gemeente Apeldoorn. Wanneer in deze kaarten geen verharding of bebouwing opgenomen is, wordt het gebied als onbebouwd en onverhard beschouwd*

*Indien binnen bestaand stedelijk gebied wordt herontwikkeld, dan bedraagt de bergingseis 20 mm/m<sup>2</sup> afvoerend oppervlak.*

*Het aanbrengen van een regenton, of andere voorzieningen zonder infiltratiecapaciteit, leidt niet tot reductie van de benodigde berging in de voorziening.*

#### *1.3.2 Infiltratie capaciteit*

*De voorziening moet binnen 24 uur na het einde van de regenbui volledig gelegeerd zijn. Een voorziening die conform de in dit Programma van Eisen vermelde richtlijnen is ontworpen zal aan deze eis voldoen.*

#### *1.3.3 Ontluchting*

*Bij hevige neerslag wordt de voorziening snel gevuld, ingesloten lucht kan hierbij een belemmering vormen. Eventueel ingesloten lucht moet via een ontluchtingsconstructie de voorziening kunnen verlaten.*

#### *1.3.4 Afvoer bij extreme of langdurige neerslag*

*De voorzieningen worden uitgerust met een overloop naar maaiveldniveau, hierdoor kan water bij extreme of langdurige neerslag alsnog afgevoerd worden.*

*Deze bestaan uit een overstortconstructie die boven het maaiveld uitmondt of een ontlastputje overeenkomstig het Bouwbesluit waarbij het overstortende water in de tuin terechtkomt*

*Het niveau van de overloop dient (ruim) onder het laagste vloerpeil van de bebouwing te liggen.*

*Een overschot aan water mag over maaiveld naar openbaar gebied afstromen.*

### *1.4 Technische eisen infiltratievoorziening*

#### *1.4.1 Materiaalgebruik*

*Voor de infiltratievoorziening mogen alleen materialen worden toegepast die niet uitloogbaar en/of afbreekbaar zijn en bij normaal gebruik een levensduur hebben van tenminste 40 jaar.*

*Indien nodig moet, om inloop van zand en/of dichtslibbing van buitenaf te voorkomen, de infiltratievoorziening omhuld worden met een filterdoek. Dit doek dient minimaal over een waterdoorlatendheid van 10l/m<sup>2</sup>/s ( NEN 5167) te beschikken. De O-90 waarde ( NEN 5168) van het doek moet 180 tot 400 um bedragen.*

#### *1.4.2 Sterkte van de voorziening*

*Wordt de voorziening aangelegd op een plaats die na het aanbrengen niet meer belast wordt door (bouw)verkeer en/of geparkeerde voertuigen, dan wordt hieraan geen nadere eis gesteld dan dat de voorziening niet onder*

de gronddruk mag bezwijken. Vindt er wel een belasting plaats, of is de verwachting dat er belasting plaats zal gaan vinden, dan moet de voorziening een druk van minimaal 0,05 N/mm<sup>2</sup> kunnen weerstaan. Dit komt overeen met een wiellast van 1000 kg.

#### 1.4.3 Waarborging infiltratiecapaciteit naar de ondergrond

De infiltratievoorziening moet een verbinding hebben, direct of indirect, met de vaste zand-ondergrond. Dit kan door de bestaande grondslag onder de voorziening te vervangen tot aan de vaste zandlaag door zand of daarmee een verbinding te maken d.m.v. bijvoorbeeld boorgaten gevuld met grind.

#### 1.4.4 Contactvlak voorziening met omliggende grond

De infiltratievoorziening moet minimaal 0,01 m<sup>2</sup> aan doorlaatopeningen per m<sup>2</sup> verhard oppervlak bezitten. Deze doorlaatopeningen moeten gedurende de gehele levensduur beschikbaar zijn en mogen dus niet dichtslibben. Filterdoek om de voorziening wordt niet als doorlaat remmend beschouwd, dat wil zeggen het heeft een doorlaatbaarheid van 100%.

#### 1.4.5 Aanvulzand

Aan alle zijanten en aan de onderzijde van de voorziening dient minimaal 0,30 m zand aanwezig te zijn dat voldoet aan de eisen van draineerzand, zoals vermeld in artikel 22.06.02 van de Standaard RAW Bepalingen 1995. Indien dit zand niet aanwezig is, dan dient dit te worden aangebracht.

#### 1.4.6 Gronddekking

De voorziening moet aan de bovenzijde worden afgedekt met tenminste 0,30 m grond.

#### 1.4.7 Eisen aan ligging

De afstand tussen de zijkant van de infiltratie-voorziening en de fundering van woningen bedraagt minimaal 1,00 meter.

De onderzijde van de infiltratievoorziening ligt hoger of tenminste op de berekende gemiddeld hoogste grondwaterstand.

#### 1.4.8 Inspectieopening

De voorziening moet voorzien zijn van minstens één inspectieopening aan de bovenzijde van de voorziening. Deze opening kan bestaan uit een kunststof leiding, doorsnede minimaal 125 mm, die aan de bovenzijde is afgesloten met een afdekdop die, bij aanleg van de voorziening in de tuin, net onder het maaiveld is gelegen maar wel eenvoudig bereikbaar is.

Als een gietijzeren afdekking wordt gebruikt moet op het deksel de tekst "regenwater", "hemelwater" of "infiltratie" staan.

### 1.5 Instandhouding infiltratievoorziening

#### 1.5.1 Aanleg voorziening

Na aanleg moet de voorziening worden beschermd tegen het overrijden door shovels, (vracht)-auto's, kranen en dergelijke, het dichtrijden van de omliggende grond en het dichtslibben als gevolg van onder meer zand en licht bouwafval.

#### 1.5.2 Voorkomen dichtslibbing

Om dichtslibbing van ondergrondse infiltratievoorzieningen door bladval en dergelijke te voorkomen dient er voordat het regenwater de infiltratievoorziening bereikt, een voorziening worden aangebracht die bladeren, takjes, zwerfvuil en zand afvangt. Deze voorziening bestaat uit een bladvang en een zandvang.

De bladvang mag in de dakgoot, in de regenpijp of in de grond worden aangebracht, mits regelmatig onderhoud hieraan mogelijk is en de

*constructie niet eenvoudig verwijderbaar is.*

*De zandvang moet minimaal bestaan uit een opvangbak waarvan de uitgaande leiding richting de infiltratie-voorziening minstens 0,4 meter hoger ligt dan de bodem van de opvangbak. De opvangbak dient een capaciteit te bezitten van minimaal 20 liter.*

*Voor bovengrondse infiltratievoorzieningen zijn bladvang en zandvang niet strikt noodzakelijk, maar wel aan te bevelen.*

#### *1.5.3 Onderhoud*

*De verplichting voor het onderhoud ligt bij de eigenaar van het perceel waar de voorziening is gelegen. De gemeente heeft het recht om de infiltratievoorziening, indien gewenst te (laten) inspecteren. Daarvoor dient de infiltratievoorziening alsmede de zand- en bladvang bereikbaar te zijn.*

*De eigenaar van de voorziening dient de door de gemeente aangegeven maatregelen, voor zover sprake is van achterstallig onderhoud dan wel een oneigenlijk gebruik van de voorziening, op eigen kosten uit te (laten) voeren."*

EINDE CITAAT

### **UITLEG MANDELIGHEID BINNENTERREIN**

Tot de woningen met de bouwnummers 1 tot en met 29 behoort de eigendom van het een/negenentwintigste (1/29ste) onverdeeld aandeel in het mandelige (gemeenschappelijke) terrein met de zich daarop bevindende , parkeervoorziening met zesendertig (36) parkeerplaatsen, looppaden, rijbanen en groenvoorziening, (hierna te noemen: Mandelige Zaak). Dit perceel wordt dus gemeenschappelijk eigendom van de woningeigenaars.

De Mandelige Zaak is schetsmatig aangegeven op de aan deze bijlage gehechte situatietekening de dato 16 november 2020 met nummer \* (hierna te noemen: Tekening).

Aan iedere woning wordt een exclusief gebruiksrecht van één parkeerplaats gekoppeld, welke zijn gelegen op de parkeervoorziening in dit terrein.

Op de Tekening correspondeert het bouwnummer van het de woonkavel met het nummer van de toegewezen parkeerplaats.

Daarnaast zijn er zeven (7) vrije parkeerplaatsen.

Bij verkoop van de woning in de toekomst gaat het een/negenentwintigste (1/29ste) onverdeeld aandeel in de Mandelige Zaak, alsmede dit exclusieve recht tot gebruik van de betreffende parkeerplaats automatisch over op een nieuwe eigenaar van de verkochte woning. Het aandeel in dit recht is daarvan niet af te zonderen, zodat in de toekomst het parkeren voor de eigenaren van de woningen geborgd is. Dit systeem volgt uit de wet.

De Mandelige Zaak wordt bij de eerste overdracht van één van de woonkavels 1 tot en met 29 tot het project "De Vlijtsekade 1B", hierna te noemen: Project, tot gemeenschappelijk nut van de negenentwintig (29) woningen bestemd.

Voor het feitelijk beheer van de Mandelige Zaak, alsmede het behartigen van de belangen van de eigenaren van de Mandelige Zaak naar buiten toe, zal een vereniging worden opgericht bij separate akte, hierna: de Vereniging en/of Beheerder.

Tevens zal bij die akte het eerste bestuur uit de eigenaren worden

benoemd voor een nog nader te bepalen periode. Het bestuur verzorgt namens de Vereniging het aansturen van het beheer en onderhoud van de Mandelige Zaak.

Het bestuur kan opdrachten geven aan bedrijven voor onderhoud, maar ook verzekeringen afsluiten op naam van de Vereniging. Tevens zal zij een bankrekening openen op naam van de Vereniging.

De eigenaren van de woningen worden allen lid van de Vereniging en zijn verplicht (per woning) financieel bij te dragen voor het onderhoud en beheer. Die bijdragen stellen zij samen vast. Dat gaat op basis van een besluit dat met normale meerderheid van stemmen wordt genomen. Die bijdrageplicht volgt uit het wettelijk systeem van de mandeligheid.

De inning en afzondering van deze bijdragen op bankrekening van de Vereniging verloopt dan via de Vereniging.

### **SPELREGELS MANDELIGE ZAAK**

Op de Mandelige Zaak is het navolgende (concept)reglement, als bedoeld in artikel 3:168 juncto artikel 5:69 van het Burgerlijk Wetboek, van toepassing:

#### REGLEMENT VAN MANDELIGHEID

##### Artikel 1.

##### Mandeligheid.

De Mandelige Zaak is bestemd tot gemeenschappelijk nut van negenentwintig (29) woningen en behoort in gemeenschappelijke mandelige eigendom toe aan de eigenaren van deze woningen, ieder voor het een/negenentwintigste (1/29ste) gedeelte. Ieder van deze negenentwintig (29) woningen, hierna te noemen: Woning. Twee of meerdere van deze negenentwintig (29) woningen, hierna te noemen: Woningen.

##### Artikel 2.

##### Het aandeel.

1. Het aan een eigenaar toebehorende een/negenentwintigste (1/29ste) aandeel in de Mandelige Zaak is een van zijn Woning afhankelijk recht. Levering en bezwaring van de Woning treft op gelijke wijze het aandeel in de mandeligheid.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van de Woning worden overgedragen aan een of meer van de overige eigenaren van de woningen.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene(n) die met het beheer van de Mandelige Zaak is/zijn belast of aan de overige eigenaren.
4. De verkrijger en de vervreemder van het aandeel zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van de Mandelige Zaak aan een of meer van de overige eigenaren of aan de Beheerder verschuldigd is.

##### Artikel 3.

##### Verdeling.

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de Mandelige Zaak vorderen.

##### Artikel 4.

##### Gebruik Mandelige Zaak.

1. De Mandelige Zaak wordt gebruikt als parkeervoorziening met zesendertig (36) parkeerplaatsen, met rijbanen, looppaden en

- groenvoorziening, overeenkomstig de inrichting die blijkt uit de Tekening.
2. Elke eigenaar (of diens huurder of gebruiker) van een Woning heeft de bevoegdheid om de Mandelige Zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming. Een huurder dient zich bij het aangaan van de huurovereenkomst schriftelijke te conformeren aan de bepalingen van dit reglement
  3. Onder eigenaar wordt mede begrepen al diegenen die op grond van een goederenrechtelijk recht bevoegd zijn een Woning te gebruiken.
  4. De eigenaar (of diens huurder of gebruiker) van een Woning heeft recht op het exclusief gebruiksrecht van één parkeerplaats en wel die parkeerplaats met het huisnummer dat overeenstemt met het huisnummer van de Woning.  
De parkeerplaatsen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen.  
Het parkeren van campers, caravans, boten, aanhangers en dergelijke, mag slechts kortstondig gebeuren voor een niet langere periode van vijf dagen, mits deze zaken binnen de belijning van de parkeervakken passen.
  5. De resterende zeven (7), niet genummerde, parkeerplaatsen zijn bestemd tot vrije parkeerplaatsen uitsluitend voor het parkeren van een personenauto of motorvoertuig.
  6. Op de looppaden en de rijbanen mogen geen voertuigen en/of obstakels worden geparkeerd respectievelijk geplaatst, op zodanige wijze dat de overige eigenaren op enigerlei wijze in het toegestane gebruik worden beperkt.
  7. Het is verboden om tussen de parkeerplaatsen afscheidingen te plaatsen.
  8. Het is toegestaan op de parkeerplaatsen parkeerbeugels aan te brengen, echter uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en wijze van plaatsing).
  9.
    - a. Voor het aanbrengen van een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorvoertuig is de voorafgaande toestemming van de vergadering vereist.
    - b. Voor het aanbrengen en (onder)houden van een oplaadpunt geldt het volgende:
      1. het oplaadpunt, inclusief een eventueel nog te plaatsen tussenmeter, dient voor eigen rekening en risico van de betreffende eigenaar te worden aangebracht;
      2. het oplaadpunt dient, voor zover mogelijk, te worden aangebracht binnen de begrenzing van een parkeerplaats, en eventueel, voor zover nodig, aan de parkeerplaats. Het oplaadpunt vormt dan een onderdeel van de parkeerplaats waarvan de betreffende eigenaar het exclusief gebruiksrecht heeft;
      3. het oplaadpunt dient te worden aangebracht door een erkende installateur op basis van een door die installateur opgesteld werkplan, een installatietekening en een berekening van de benodigde stroomcapaciteit. Vorenbedoeld werkplan, installatietekening en berekening van de stroomcapaciteit behoeft schriftelijke goedkeuring van het

- bestuur. De eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Mandelige Zaak, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze en overeenkomstig de eventuele aanwijzingen en instructie van of namens het bestuur;
4. indien voor de benodigde stroomcapaciteit van een aan te brengen oplaadpunt uitbreiding en/of wijziging van de gemeenschappelijke energievoorziening noodzakelijk is, zullen de daaraan verbonden kosten ten laste komen van de vereniging en doorbelast worden aan en gedragen worden door de eigenaar/eigenaren die beschikt/beschikken over een oplaadpunt (het aan te brengen oplaadpunt daaronder begrepen). Deze kosten worden gedragen naar rato van het aantal oplaadpunten waar elke eigenaar over beschikt;
  5. voordat met de installatie van het oplaadpunt mag worden begonnen, dient de verzekeraar waar de Mandelige Zaak is verzekerd, voor de installatie toestemming te verlenen. Deze toestemming is uitsluitend nodig, indien dit op grond van de polisvoorwaarden van de verzekeraar vereist is. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de onder d. bedoelde eigenaars op de daar bedoelde wijze;
  6. nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd;
  7. het oplaadpunt dient bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor voorzieningen behorende tot de Mandelige Zaak; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere elektrische voorzieningen die door de eigenaars wordt gebruikt, komen voor rekening van de onder d. bedoelde eigenaars op de daar bedoelde wijze;
  8. wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot de betreffende parkeerplaats gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen;
  9. het oplaadpunt dient zowel bij het aanbrengen, als bij gebruik en onderhoud ook overigens te voldoen aan eventuele voorschriften in dit reglement vastgelegd en op basis van eventuele rechtsgeldige besluiten door de eigenaars bepaald;
  10. de betreffende eigenaar dient, indien het bestuur daarom vraagt, aan te tonen dat voldaan is aan de hiervoor vermelde voorwaarden.
- c. Indien een oplaadpunt wordt aangesloten aan een gemeenschappelijk energievoorziening van de Mandelige Zaak geldt tevens het volgende:
1. er dient een tussenmeter te worden geplaatst, zodanig dat



het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt kan worden doorbelast aan de eigenaar van de woning waaraan het exclusieve gebruiksrecht van de parkeerplaats is gekoppeld ten behoeve waarvan een oplaadpunt is aangebracht;

2. de extra administratiekosten (van de Vereniging) komen ten laste van de eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht, dan wel indien die kosten op meerdere oplaadpunten betrekking hebben komen die ten laste van de Vereniging en worden doorbelast aan en gedragen door de eigenaren van de betreffende oplaadpunten (het aan te brengen oplaadpunt daaronder begrepen).

Deze kosten worden gedragen naar rato van het aantal oplaadpunten waar elke eigenaar over beschikt.

- d. De vergadering kan de toestemming als bedoeld in artikel 4 lid 9 sub a van dit hoofdstuk niet weigeren indien (cumulatief) voldaan wordt aan de voorwaarden van de vorige twee leden met dien verstande dat:
    1. voor het aanbrengen van het oplaadpunt geen nadere ingrepen nodig zijn aan de Mandelige Zaak anders dan het bevestigen van het oplaadpunt aan een gemeenschappelijk gedeelte en het aansluiten van bekabeling aan de (gemeenschappelijke) energievoorziening. In het bijzonder is niet vereist dat deze energievoorziening en/of de benodigde stroomcapaciteit wordt uitgebreid en/of gewijzigd;
    2. het oplaadpunt bij gebruik niet leidt tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de eigenaars;
    3. de betreffende eigenaar aantoont dat voldaan zal worden aan de hiervoor vermelde voorwaarden.
  - e. Toestemming als hiervoor vermeld is niet vereist voor oplaadpunten die worden aangebracht voor de (eerste) oplevering van de betreffende parkeerplaats.
10. De groenvoorzieningen, zoals die blijken uit de kaveltekening, zullen worden aangebracht op/in de Mandelige Zaak conform de details van de Tekening.  
Het onderhoud bestaat uit:
- het onkruidvrijhouden van het parkeerterrein en de groenvoorzieningen met een frequentie van vier tot vijf keer per jaar;
  - het snoeien van de bomen en eventuele struiken met een frequentie van een tot twee keer per jaar;
  - het verwijderen van zwerfvuil met een frequentie van circa vier tot vijf keer per jaar;
  - het voldoende bewateren van de groenvoorzieningen.
11. Het is verboden om op of in de Mandelige Zaak vlaggen, naamborden, spandoeken, schijnwerpers, (schotel)antennes en reclame-uitingen aan te brengen.

#### Artikel 5.

##### De kosten van onderhoud van de Mandelige Zaak.

1. De Mandelige Zaak wordt op kosten van alle eigenaren onderhouden en gereinigd. Onder deze kosten van onderhoud en reiniging zijn met name ook begrepen de kosten van onderhoud, vervanging daaronder

- begrepen, van bestrating, de bomen en overige groenvoorziening.
2. Iedere eigenaar is, onverminderd het hierna in lid 3 bepaalde, verplicht mede bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de Mandelige Zaak en wel per Woning voor het een/negenentwintigste (1/29ste) deel.
  3. De vastgestelde financiële bijdrage, welke nog nader zal worden vastgesteld door de eigenaren, zal iedere eigenaar voldoen op een rekeningnummer van de op te richten vereniging als bedoeld in artikel 9.
  4. Indien de Mandelige Zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, welke niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van die Mandelige Zaak, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing zijn voor rekening van die eigenaar aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.
  5. Een handelen of nalaten als hiervoor in lid 3 bedoeld, van een persoon als bedoeld in artikel 4 lid 4, wordt die betreffende eigenaar toegerekend.

#### Artikel 6.

##### Herstel. Verzekering.

Ingeval van schade aan de Mandelige Zaak kan iedere eigenaar van de overige eigenaren medewerking vorderen ten behoeve van het herstel. De Mandelige Zaak zal door de eigenaren worden verzekerd en verzekerd gehouden bij een solide verzekeraar, tegen de gebruikelijke risico's van schade en aansprakelijkheid. De verzekeringspenningen zullen in geval van schade in de eerste plaats worden aangewend voor herstel van de Mandelige Zaak.

#### Artikel 7.

##### Beheer.

1. De zorg voor het beheer en de instandhouding van de Mandelige Zaak, alsmede het behartigen van de belangen van de eigenaren van de Mandelige Zaak zal worden uitgeoefend door een nog op te richten vereniging (in dit Reglement ook te noemen: Beheerder).
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor het onderhoud en de instandhouding van de Mandelige Zaak.
3. De Beheerder zal ervoor zorgdragen dat op naam van de vereniging een bankrekening zal worden geopend, waarop de bijdragen van de eigenaren dienen te worden gestort. Voorts zullen van deze rekening betalingen worden verricht, welke nodig zijn voor het beheer, onderhoud en de instandhouding van de Mandelige Zaak. Voorts zal de Beheerder zorgdragen dat desgewenst de benodigde verzekeringen worden afgesloten.
4. De Beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige Zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Hij vertegenwoordigt daarbij de overige eigenaren. De Beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
5. De Beheerder is bij het einde van zijn beheer verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke eigenaren. De Beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de

opvolgende Beheerder ter hand te stellen.

#### Artikel 8.

##### Andere handelingen.

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de eigenaren slechts gezamenlijk bevoegd.

#### Artikel 9.

##### Besluitvorming.

1. Iedere eigenaar is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk de overige eigenaren ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.
2. De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is, mits ten minste twintig (20) van de uit te brengen stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is, bevoegd om bij volstreekte (gewone) meerderheid van stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
  - a. het gebruik van de Mandelige Zaak;
  - b. het beheer van de Mandelige Zaak.Het totaal aantal stemmen bedraagt negenentwintig (29). Per Woning kan één stem worden uitgebracht. Een eigenaar kan zich slechts door één andere eigenaar doen vertegenwoordigen. Een eigenaar kan slechts één eigenaar vertegenwoordigen. Zijn op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de Mandelige Zaak, niet ten minste twintig (20) van de eigenaren aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan dertig dagen na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.
3. Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere eigenaar te gelden. Aan een eigenaar kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.
4. Het bestuur wijst de voorzitter aan bij een vergadering.
5. Het in artikel 2:13 lid 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde omtrent het oordeel van de voorzitter dat een besluit is genomen en wat de inhoud daarvan is, is van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 10.

##### Kettingbeding.

Iedere eigenaar is verplicht - namens en ten behoeve van de overige eigenaren - een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de Mandelige Zaak, die tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige eigenaren over en weer gebonden zijn aan de op basis van dit reglement genomen besluiten. De betreffende eigenaar dient ervoor zorg te dragen dat deze opvolger die verplichtingen aanvaardt.

#### Artikel 11.

##### Inschrijving wijzigingen.

De eigenaren zijn, danwel de Beheerder is, verplicht om wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de Mandelige Zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

#### Artikel 12.

Het aanbrengen van wijzigingen en/of veranderingen.

1. Het is ieder van de eigenaren verboden om in de gemeenschappelijke zaken wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van de andere eigenaren.
2. Iedere eigenaar is verplicht, indien dit voor het beheer in de ruime zin van de mandelige zaken noodzakelijk is, toegang tot zijn eigendom te verlenen.

Het is ieder van de eigenaren verboden zijn rechten op de tot de mandeligheid behorende zaken te gelde te maken, te vervreemden of over te dragen in de zin van artikel 5:66 van het Burgerlijk Wetboek of te verdelen waardoor de bestemming van de Mandelige Zaak tot gemeenschappelijk nut voor de eigenaren wordt aangetast.

Artikel 13.

Gedogen openbare voorzieningen.

De eigenaren dienen de openbare voorzieningen die op de Mandelige Zaak worden aangelegd te gedogen.

Artikel 14.

Einde mandeligheid.

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de Mandelige Zaak eindigt;
- b. wanneer de bestemming tot gemeenschappelijk nut wordt opgeheven bij een tussen alle eigenaren opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

**TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEDEN TEN BEHOEVE EN TEN LASTE VAN DE WOONKAVELS ONDERLING.**

Partijen zijn overeengekomen dat in verband met de ligging van de woonkavels behorende tot het plangebied van het project "De Vlijtsekade 1B" en het daarop geprojecteerde woningbouwplan door Verkoper als huidig grondeigenaar en Koper erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd, als hierna vermeld, strekkende tot legalisering van de bouwkundige situatie, waardoor de toestand waarin het Verkochte en de naastgelegen woonkavels -met bebouwing- zich bevinden na (af)bouw van de daarop voor de eerste maal gebouwde opstallen conform het woningbouwplan, worden gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burencrecht. Voor genoemde erfdienstbaarheden is geen vergoeding (retributie) verschuldigd aan de dienende percelen.

Ter uitvoering hiervan zullen in de Leveringsakte - voor zover nodig - de navolgende erfdienstbaarheden worden gevestigd:

**\*voor alle woonkavels\***

**ERFDIENSTBAARHEDEN TEN BEHOEVE EN TEN LASTE VAN DE WOONKAVELS ONDERLING.**

In verband met de ligging van de woonkavels behorende tot het project "De Vlijtsekade 1B" en het daarop geprojecteerde woningbouwplan (inclusief het door de Aannemer uit te voeren aangeboden basis meerwerk) worden tussen de aan elkaar grenzende woonkavels over en weer de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd:

- a. licht, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden, dat aan en in de op het heersend erf volgens het thans

bestaande woningbouwplan te bouwen of gebouwde woningen op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, ramen en lichten aanwezig zijn, zonder dat hiervoor een van de in de wet vermelde beperkingen geldt;

- b. inbalking, inankering, onderbouw en overbouw, onder meer inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat bij uitvoering van het thans bestaande woningbouwplan de op het heersend erf te bouwen of gebouwde woningen gedeeltelijk op het dienend erf is/worden gebouwd dan wel hierboven uitsteken dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde woningen behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht. Tevens strekt deze erfdienstbaarheid tot legalisering van (later) uitgevoerde meerwerkopties, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat de eigenaar van het heersend erf bouwwerken realiseert voortvloeiend uit de meerwerkopties van het woningbouwplan en/of door de Aannemer aangeboden meerwerkopties (ook buiten de optielijst), mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

**\*keuzeblok voor de bouwnummers 1 tot en met 9, 13 tot en met 17, 20 tot en met 29\***

1. een uitbreiding tot een diepte van maximaal een meter en twintig centimeter of twee meter en veertig centimeter, gemeten uit de in de verkooptekening van oktober 2020 als basissituatie aangeduide achtergevel van de op het heersend erf te stichten woning;
  2. de overbouw op het dienend erf van de buitenspouwmuur die de begrenzing van de onder 1. gemelde uitbouw met het dienend erf vormt tot een breedte van dertig centimeter;
  3. de uitbreiding is gerealiseerd binnen vijf (5) jaar na de eerste oplevering van de op de woonkavel te realiseren woning;
- c. van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om het overlopende water van de volgens het thans bestaande woningbouwplan te bouwen woningen overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen, drainagebuizen en putten te ontvangen;
- d. tot het hebben, houden en onderhouden van kabels, leidingen en aan- en afvoerbuizen ten behoeve van transport van water, fecaliën, gas, elektriciteit, en signalen voor beeld, geluid en digitale data, van/naar de openbare weg en/of van de daarvoor reeds aangelegde aansluitpunten, zich bevindend in het dienend erf naar het heersend erf, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de genoemde voorzieningen zich bevinden en worden onderhouden, hersteld en vervangen in/op het dienend erf.

**\*voor de woonkavels 10 tot en met 19, 21 tot en met 26\***

**ERFDIENSTBAARHEDEN TEN BEHOEVE EN TEN LASTE VAN DE WOONKAVELS ONDERLING (INZAKE BERGING).**

In verband met de ligging van de woonkavels behorende tot het project "De Vlijtsekade 1B" en het daarop geprojecteerde woningbouwplan worden tussen de woonkavels, de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd:

- a. onderbouw en overbouw, onder meer inhoudende de verplichting van

de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat bij uitvoering van het thans bestaande woningbouwplan de op het heersend erf te bouwen of gebouwde berging, gedeeltelijk op het dienend erf is/worden gebouwd dan wel hierboven uitsteken dan wel de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de op het heersend erf gebouwde berging, behorende leidingen gedeeltelijk in het dienend erf zijn aangebracht.

- b. van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om het overlopende water van de volgens het thans bestaande woningbouwplan op het heersend erf te bouwen berging, overeenkomstig de aan te brengen daken, goten, leidingen, drainagebuizen en putten te ontvangen.

### **INSTANDHOUDING ERFAFSCHEIDINGEN**

In verband met het dulden, in stand houden, onderhouden en vernieuwen van diverse erfafscheidingen die door de Aannemer zullen worden geplaatst, worden in de Leveringsakte de navolgende verplichtingen door Verkoper opgelegd, die door Koper zullen worden aanvaard:

#### **\*voor de woonkavels 10, 19, 26, 27 en 29\***

#### **KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN VANWEGE ERFAFSCHEIDINGEN IN DE TUIN VAN DE WONING GRENZEND AAN HET OPENBAAR GEBIED.**

Verkoper legt hierbij aan Koper na te melden verplichtingen tot dulden respectievelijk niet te doen op, welke Koper op zich neemt. Verkoper aanvaardt het door Koper op zich nemen van deze verplichtingen.

De hierna vermelde verplichting om iets te dulden respectievelijk niet te doen zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

Verkoper heeft bedongen dat de hierna vermelde verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte -of een gedeelte daarvan- onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat aan voormelde verplichtingen mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte -of een gedeelte daarvan- zullen verkrijgen. Vermelde verplichting houdt in:

1. In de zij- en achtertuinen van de woonkavels met de bouwnummers 10, 19, 26 en 27 en in de voor- en zijtuin van de woonkavel met bouwnummer 29, zal door de Aannemer aan de straatzijde een beukenhaag worden aangebracht, overeenkomstig de verkooptekening van 16 november 2020. In de haag welke wordt aangebracht in de voortuin van bouwnummer 29 zal bovendien door de Aannemer een poort worden aangebracht. De op de woonkavels met de bouwnummers 10, 19, 26 en 27 aangebrachte beukenhaag en de op de woonkavel met bouwnummer 29 aangebrachte beukenhaag met poort, hierna tezamen te noemen: Beukenhaag.

De betreffende (toekomstige) eigenaren in het project "De Vlijtsekade 1B" hebben een instandhoudings- en onderhoudsverplichting aangaande deze voorzieningen jegens elkaar en jegens Verkoper. Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) verplicht/verplichten zich deze Beukenhaag te dulden, in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vernieuwen. Daarbij zullen de eigenaren in het project "De Vlijtsekade 1B" de aangebrachte Beukenhaag op een hoogte van circa 180 centimeter dienen te houden, waardoor de Beukenhaag zoveel

mogelijk gelijk in hoogte en breedte worden gehouden. Koper mag de Beukenhaag niet wijzigen in afmeting en soort.

De kosten van onderhoud, instandhouding en vernieuwing van de Beukenhaag zijn voor rekening van de eigenaar van een (woon)kavel waarop de Beukenhaag is aangebracht.

Bij noodzakelijke vervanging van de Beukenhaag zal Koper een Beukenhaag van gelijke soort en omvang dienen aan te brengen.

2. Bij overtreding en/of niet nakoming van de onder 1. bedoelde verplichting tot dulden respectievelijk niet te doen ten aanzien van de Beukenhaag, verbeurt Koper, enerzijds ten opzichte van de overige eigenaren in het project "De Vlijtsekade 1B" en anderzijds ten behoeve van Verkoper, een boete van tweehonderd euro (€ 200,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete is door het enkele feit van de niet nakoming onmiddellijk opeisbaar zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst. De overige eigenaren, ieder afzonderlijk, als ook Verkoper behouden/behoudt het recht om nakoming te vorderen.
3. De hiervoor onder 1. bedoelde verplichting tot het dulden respectievelijk niet te doen, met het onder 2. vermelde boetebeding wordt bij deze bij wijze van derdenbeding in de zin van artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek door Verkoper ten behoeve van de (overige) kopers (dan wel hun rechtsopvolger(s)) van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B" bedongen en aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en gaat daarmee ook over op degene(n) die het bij deze Verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degene(n) die van de Koper of zijn rechtsopvolger(s) een recht tot gebruik van het bij deze Verkochte zullen verkrijgen, zullen eveneens gebonden zijn.
4. Koper (dan wel zijn rechtsopvolger(s)) is/zijn verplicht om de onder 1. omschreven verplichtingen, alsmede de overige bepalingen van dit hoofdstuk bij iedere vervreemding in eigendom van het Verkochte of een gedeelte daarvan, of bij vestiging/overdracht van een beperkt recht (anders dan een recht van hypotheek) op te leggen aan de nieuwe verkrijger(s) in eigendom of beperkt gerechtigde(n) - bij wijze van derdenbeding in de zin van artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek - ten behoeve van de (overige) kopers (dan wel hun rechtsopvolgers(s)) van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B", door deze verplichtingen in de betreffende notariële akte op te nemen en diens aanvaarding jegens de overige kopers (dan wel hun rechtsopvolger(s)) van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B" aan te nemen.

**\*voor alle woonkavels\***

**KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN VANWEGE ERFAFSCHIEDINGEN  
(GAASHEKWERK MET POORT VOORZIEN VAN HEDERA) IN DE ZIJ- EN  
ACHTERTUIN.**

Verkoper legt aan Koper na te melden verplichtingen tot dulden respectievelijk niet te doen op, welke Koper op zich neemt. Verkoper aanvaardt het door Koper op zich nemen van deze verplichtingen. De hierna vermelde verplichtingen om iets te dulden respectievelijk niet te doen zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk

Wetboek.

Verkoper heeft bedongen dat de hierna vermelde verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte -of een gedeelte daarvan- onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat aan voormelde verplichtingen mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte -of een gedeelte daarvan- zullen verkrijgen.

Vermelde verplichting houdt in:

1. In de zij- en achtertuinen van de woonkavels met de bouwnummers 10 tot en met 29 van het project "De Vlijtsekade 1B" zal door de Aannemer een erfafscheiding bestaande uit een gaashekwerk met poort welk gaashekwerk is voorzien van hedera (hierna: de Erfafscheiding) worden aangebracht, overeenkomstig de verkooptekening van 16 november 2020.  
De betreffende (toekomstige) eigenaren in het project "De Vlijtsekade 1B" hebben een instandhoudings- en onderhoudsverplichting aangaande de Erfafscheiding jegens de overige eigenaren van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B".  
Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) verplicht/verplichten zich deze Erfafscheiding te dulden, in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vernieuwen. Daarbij zullen de eigenaren van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B" de Erfafscheiding op een hoogte van 180 centimeter dienen te houden. Koper mag de Erfafscheiding niet wijzigen in afmeting en materiaal.  
De kosten van onderhoud, instandhouding en vernieuwing van de Erfafscheiding zijn voor rekening van de eigenaar van de (woon)kavel(s) waarop de Erfafscheiding staat.  
Bij noodzakelijke vervanging van de Erfafscheiding zal Koper dezelfde voorziening van gelijke omvang en materiaal dienen aan te brengen.
2. Bij overtreding en/of niet nakoming van de onder 1 bedoelde verplichting tot dulden respectievelijk niet te doen ten aanzien van de Erfafscheiding verbeurt Koper ten opzichte van de overige eigenaren van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B" en anderzijds ten behoeve van Verkoper een boete van tweehonderd euro (€ 200,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete is door het enkele feit van de niet nakoming onmiddellijk opeisbaar zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst. De overige eigenaren van een woonkavel, ieder afzonderlijk, als ook Verkoper behouden/behoudt het recht om nakoming te vorderen.
3. De hiervoor onder 1. bedoelde verplichting tot het dulden respectievelijk niet te doen, met het onder 2. vermelde boetebeding wordt bij deze bij wijze van derdenbeding in de zin van artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek door Verkoper ten behoeve van de (overige) kopers (dan wel hun rechtsopvolger(s)) van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B" bedongen en aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en gaat daarmee ook over op degene(n) die het bij deze Verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degene(n) die van de Koper of zijn rechtsopvolger(s) een recht tot gebruik van het bij deze Verkochte zullen verkrijgen, zullen eveneens gebonden zijn.
4. Koper (dan wel zijn rechtsopvolger(s)) is/zijn verplicht om de onder 1. omschreven verplichtingen, alsmede de overige bepalingen van dit



hoofdstuk, bij iedere vervreemding in eigendom van het Verkochte of een gedeelte daarvan, of bij vestiging/overdracht van een beperkt recht (anders dan een recht van hypotheek) op te leggen aan de nieuwe verkrijger(s) in eigendom of beperkt gerechtigde(n) - bij wijze van derdenbeding in de zin van artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek - ten behoeve van de (overige) kopers (dan wel hun rechtsopvolgers(s)) van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B", door deze verplichtingen in de betreffende notariële akte op te nemen en diens aanvaarding jegens de overige kopers van een woonkavel (dan wel hun rechtsopvolger(s)) in het project "De Vlijtsekade 1B" aan te nemen.

### **INSTANDHOUDING BAKSTENEN STOEP MET OPSTAP**

In verband met het dulden, in stand houden, onderhouden en vernieuwen van een stoep met opstap aan de voorzijde van de woningen, die door de Aannemer zal worden aangelegd, worden in de Leveringsakte de navolgende verplichtingen door Verkoper opgelegd, die door Koper zullen worden aanvaard:

#### **\*voor alle woonkavels\***

#### **KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN VANWEGE BAKSTENEN STOEP (MET OPSTAP) AAN DE VOORZIJDEN VAN DE WONINGEN.**

Verkoper legt hierbij aan Koper na te melden verplichtingen tot dulden respectievelijk niet te doen op, welke Koper op zich neemt. Verkoper aanvaardt het door Koper op zich nemen van deze verplichtingen.

De hierna vermelde verplichting om iets te dulden respectievelijk niet te doen zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

Verkoper heeft bedongen dat de hierna vermelde verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte -of een gedeelte daarvan- onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat aan voormelde verplichtingen mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte -of een gedeelte daarvan- zullen verkrijgen. Vermelde verplichting houdt in:

1. Aan de straatzijde (gehele voorzijde) van de op de woonkavels met de bouwnummers 10 tot en met 29 te realiseren woningen, zal door de Aannemer een bakstenen stoep (met opstap) tot aan de voordeur, hierna te noemen: Stoep, worden aangebracht, overeenkomstig de verkooptekening van 16 november 2020.  
De betreffende (toekomstige) eigenaren in het project "De Vlijtsekade 1B" hebben een instandhoudings- en onderhoudsverplichting aangaande deze Stoep jegens elkaar en jegens Verkoper.  
Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) verplicht/verplichten zich deze Stoep te dulden, in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vernieuwen. Koper mag deze Stoep niet wijzigen in afmeting en soort.  
De kosten van onderhoud, instandhouding en vernieuwing van de Stoep is voor rekening van de eigenaar van een (woon)kavel waarop de Stoep is aangebracht.  
Bij noodzakelijke vervanging van de Stoep zal Koper een stoep van gelijke soort en omvang dienen aan te brengen.
2. Bij overtreding en/of niet nakoming van de onder 1. bedoelde

verplichting tot dulden respectievelijk niet te doen ten aanzien van de Stoep, verbeurt Koper, enerzijds ten opzichte van de overige eigenaren in het project "De Vlijtsekade 1B" en anderzijds ten behoeve van Verkoper, een boete van tweehonderd euro (€ 200,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete is door het enkele feit van de niet nakoming onmiddellijk opeisbaar zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst. De overige eigenaren, ieder afzonderlijk, als ook Verkoper behouden/behoudt het recht om nakoming te vorderen.

3. De hiervoor onder 1. bedoelde verplichting tot het dulden respectievelijk niet te doen, met het onder 2. vermelde boetebeding wordt bij deze bij wijze van derdenbeding in de zin van artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek door Verkoper ten behoeve van de (overige) kopers (dan wel hun rechtsopvolger(s)) van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B" bedongen en aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en gaat daarmee ook over op degene(n) die het bij deze Verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degene(n) die van de Koper of zijn rechtsopvolger(s) een recht tot gebruik van het bij deze Verkochte zullen verkrijgen, zullen eveneens gebonden zijn.
4. Koper (dan wel zijn rechtsopvolger(s)) is/zijn verplicht om de onder 1. omschreven verplichtingen, alsmede de overige bepalingen van dit hoofdstuk. bij iedere vervreemding in eigendom van het Verkochte of een gedeelte daarvan, of bij vestiging/overdracht van een beperkt recht (anders dan een recht van hypotheek) op te leggen aan de nieuwe verkrijger(s) in eigendom of beperkt gerechtigde(n) - bij wijze van derdenbeding in de zin van artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek - ten behoeve van de (overige) kopers (dan wel hun rechtsopvolgers(s)) van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B", door deze verplichtingen in de betreffende notariële akte op te nemen en diens aanvaarding jegens de overige kopers (dan wel hun rechtsopvolger(s)) van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B" aan te nemen.

#### **INSTANDHOUDING GROENVOORZIENING AAN DE ZIJGEVEL**

In verband met het dulden, in stand houden, onderhouden en vernieuwen van een groenvoorziening welke wordt aangebracht aan de zijgevel van de woning, welke groenvoorziening door de Aannemer zal worden aangebracht, worden in de Leveringsakte de navolgende verplichtingen door Verkoper opgelegd, die door Koper zullen worden aanvaard:

#### **\*voor de woonkavels 10, 19 en 26\***

#### **KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN VANWEGE GROENVOORZIENING AAN DE ZIJGEVEL VAN DE WONINGEN.**

Verkoper legt hierbij aan Koper na te melden verplichtingen tot dulden respectievelijk niet te doen op, welke Koper op zich neemt. Verkoper aanvaardt het door Koper op zich nemen van deze verplichtingen. De hierna vermelde verplichting om iets te dulden respectievelijk niet te doen zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

Verkoper heeft bedongen dat de hierna vermelde verplichtingen zullen

overgaan op degenen die het Verkochte -of een gedeelte daarvan- onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat aan voormelde verplichtingen mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte -of een gedeelte daarvan- zullen verkrijgen. Vermelde verplichting houdt in:

1. Aan de zijgevel van de op de woonkavels met de bouwnummers 10, 19 en 26 te realiseren woningen, zal door de Aannemer op de kopgevel van de te realiseren woningen een groenvoorziening bestaande uit <sup>\*1</sup>, hierna te noemen: Groenvoorziening, worden aangebracht, overeenkomstig de verkooptekening van 16 november 2020.  
De betreffende (toekomstige) eigenaren in het project "De Vlijtsekade 1B" hebben een instandhoudings- en onderhoudsverplichting aangaande deze Groenvoorziening op de kopgevel jegens elkaar en jegens Verkoper.  
Koper dan wel zijn rechtsopvolger(s) verplicht/verplichten zich deze Groenvoorziening te dulden, in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vernieuwen.  
De kosten van onderhoud, instandhouding en vernieuwing van de Groenvoorziening is voor rekening van de eigenaar van een woning waarop de Groenvoorziening op de kopgevel is aangebracht.  
Bij noodzakelijke vervanging van de Groenvoorziening zal Koper een Groenvoorziening van gelijke soort en omvang dienen aan te brengen.
2. Bij overtreding en/of niet nakoming van de onder 1. bedoelde verplichting tot dulden respectievelijk niet te doen ten aanzien van de Groenvoorziening, verbeurt Koper, enerzijds ten opzichte van de overige eigenaren in het project "De Vlijtsekade 1B" en anderzijds ten behoeve van Verkoper, een boete van tweehonderd euro (€ 200,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete is door het enkele feit van de niet nakoming onmiddellijk opeisbaar zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst. De overige eigenaren, ieder afzonderlijk, als ook Verkoper behouden/behoudt het recht om nakoming te vorderen.
3. De hiervoor onder 1. bedoelde verplichting tot het dulden respectievelijk niet te doen, met het onder 2. vermelde boetebeding wordt bij deze bij wijze van derdenbeding in de zin van artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek door Verkoper ten behoeve van de (overige) kopers (dan wel hun rechtsopvolger(s)) van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B" bedongen en aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en gaat daarmee ook over op degene(n) die het bij deze Verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degene(n) die van de Koper of zijn rechtsopvolger(s) een recht tot gebruik van het bij deze Verkochte zullen verkrijgen, zullen eveneens gebonden zijn.
4. Koper (dan wel zijn rechtsopvolger(s)) is/zijn verplicht om de onder 1. omschreven verplichtingen, alsmede de overige bepalingen van dit hoofdstuk. bij iedere vervreemding in eigendom van het Verkochte of een gedeelte daarvan, of bij vestiging/overdracht van een beperkt recht (anders dan een recht van hypotheek) op te leggen aan de

---

<sup>1</sup> Soort groenvoorziening nog nader te bepalen.

nieuwe verkrijger(s) in eigendom of beperkt gerechtigde(n) - bij wijze van derdenbeding in de zin van artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek - ten behoeve van de (overige) kopers (dan wel hun rechtsoptvolgers(s)) van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B", door deze verplichtingen in de betreffende notariële akte op te nemen en diens aanvaarding jegens de overige kopers (dan wel hun rechtsoptvolger(s)) van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B" aan te nemen.

### **INSTANDHOUDING KEERVOORZENINGEN**

In verband met het dulden, in stand houden, onderhouden en vernieuwen van een keervoorziening, die door de Aannemer zal worden aangebracht, worden in de Leveringsakte de navolgende verplichtingen door Verkoper opgelegd, die door Koper zullen worden aanvaard:

#### **\*voor de woonkavels 28 en 29\***

#### **KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN VANWEGE KEERVOORZIENINGEN**

Verkoper legt hierbij aan Koper na te melden verplichtingen tot dulden respectievelijk niet te doen op, welke Koper op zich neemt. Verkoper aanvaardt het door Koper op zich nemen van deze verplichtingen.

De hierna vermelde verplichting om iets te dulden respectievelijk niet te doen zijn verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

Verkoper heeft bedongen dat de hierna vermelde verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte -of een gedeelte daarvan- onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat aan voormelde verplichtingen mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte -of een gedeelte daarvan- zullen verkrijgen. Vermelde verplichting houdt in:

1. De Aannemer zal voor de oplevering van de op de woonkavels 28 en 29 te bouwen woning zo nodig keervoorzieningen ter opvang van hoogtevverschillen aanbrengen, zodat het regenwater en de grond van de woonkavel niet (geheel) over de lager gelegen percelen wegstroomt. Koper dient deze keervoorzieningen te dulden en deze in stand te houden en te onderhouden en/of te vervangen. Koper verklaart hierbij uitdrukkelijk de keervoorzieningen niet als erfafscheiding danwel als fundering van opgaande erfafscheiding te gebruiken.
2. Bij overtreding en/of niet nakoming van de onder 1 bedoelde verplichting tot dulden respectievelijk niet te doen ten aanzien van keervoorzieningen, verbeurt Koper ten opzichte van de overige eigenaren in het project "De Vlijtsekade 1B" en anderzijds ten behoeve van Verkoper, een boete van tweehonderd euro (€ 200,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt. Deze boete is door het enkele feit van de niet nakoming onmiddellijk opeisbaar zonder enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst. De overige eigenaren, ieder afzonderlijk, als ook Verkoper behouden/behoudt het recht om nakoming te vorderen.
3. De hiervoor onder 1. bedoelde verplichting tot het dulden respectievelijk niet te doen, met het onder 2. vermelde boetebeding wordt bij deze bij wijze van derdenbeding in de zin van artikel 6:253

van het Burgerlijk Wetboek door Verkoper ten behoeve van de (overige) kopers (dan wel hun rechtsopvolger(s)) van één van de overige kopers van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B" bedongen en aanvaard als een kwalitatieve verplichting in de zin van 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en gaat daarmee ook over op degene(n) die het Verkochte of een deel daarvan onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degene(n) die van de Koper of zijn rechtsopvolger(s) een recht tot gebruik van het bij deze Verkochte zullen verkrijgen, zullen eveneens gebonden zijn.

4. Koper (dan wel zijn rechtsopvolger(s)) is verplicht om de onder 1. omschreven verplichtingen, alsmede de overige bepalingen van dit hoofdstuk, bij iedere vervreemding in eigendom van het Verkochte of een gedeelte daarvan, of bij vestiging/overdracht van een beperkt recht (anders dan een recht van hypotheek) op te leggen aan de nieuwe verkrijger(s) in eigendom of beperkt gerechtigde(n) - bij wijze van derdenbeding in de zin van artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek - ten behoeve van de (overige) kopers (dan wel hun rechtsopvolgers(s)) van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B" door deze verplichtingen in de betreffende notariële akte op te nemen en diens aanvaarding jegens de overige kopers (dan wel hun rechtsopvolger(s)) van een woonkavel in het project "De Vlijtsekade 1B" aan te nemen.

*De in bovenvermelde bepalingen met een hoofdletter geschreven woorden corresponderen met de definities in de koopovereenkomst van een woonkavel.*

*De redactie van bovenvermelde bepalingen kan in de Leveringsakte(n) - waarin de verplichtingen aan de Koper wordt opgelegd - wijzigen als gevolg van de wijze van het (juridisch) opleggen van de bepalingen.*