

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
19-05-2026 om 13:03 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 93908 nummer 107.

De bewaarder.

BS/49.206

LEVERING

Op achttien mei tweeduizend zesentwintig verschenen voor mij, mr **Leendert Teunis ter Wal**, notaris te Bodegraven, gemeente Bodegraven-Reeuwijk:

A. mevrouw **Rademaker**,
; werkzaam ten kantore van mij, notaris,
kantoorhoudende te 2411 BC Bodegraven, Pastorieplein 4, welke comparante
verklaarde te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van, en in die hoedanigheid
voor en namens, de publiekrechtelijke rechtspersoon:
de **gemeente Bodegraven-Reeuwijk** (woonplaats: 2411 BD Bodegraven,
gemeente Bodegraven-Reeuwijk; adres: Raadhuisplein 1), hierna ook te noemen:
"de gemeente", danwel: "verkoper",
ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en Wethouders
van éénentwintig januari tweeduizend zesentwintig (Z/24/178998/DOC-
26538200);

B. 1. de heer **Hoogeveen**, geboren te op
2. mevrouw **Agterof**, geboren te op
zonder huwelijkse voorwaarden gehuwde echtgenoten, samen wonende te 3465
HD Driebruggen, gemeente Bodegraven-Reeuwijk, Hoogeind 56a;
de comparanten onder B genoemd hierna tezamen ook te noemen: "koper".

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

TITEL

Blijkens een onderhandse akte, gedateerd tien/twaalf februari tweeduizend
zesentwintig, (hierna te noemen: "de koopovereenkomst"), zijn verkoper en koper met
betrekking tot het na te melden registergoed een koopovereenkomst aangegaan.
De essentie van deze koopovereenkomst en de niet-bijkomstige bedingen zoals toen en
thans tussen partijen overeengekomen zullen in de onderhavige akte worden
weergegeven.

LEVERING REGISTERGOED

Op grond van en ter uitvoering van deze koopovereenkomst levert verkoper bij deze
juridisch aan koper, die bij deze aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

(het eigendomsrecht van) een perceel grond gelegen nabij (ten oosten van) de
woning Hoogeind 56a te 3465 HD Driebruggen, gemeente Bodegraven-Reeuwijk,
kadastraal bekend gemeente **Reeuwijk**, sectie **M**, nummer **1307** (afkomstig uit het
vervallen kadasternummer 645), ter grootte als na kadastrale meting zal blijken
ongeveer groot zestig centiare (60 ca);

**waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is
toegekend;**

hierna ook te noemen: "het verkochte", danwel: "het registergoed".

GEBRUIK

Het is niet toegestaan het verkochte anders te gebruiken dan als tuin bij de woning
Hoogeind 56a te Driebruggen.

Het is de koper niet toegestaan het verkochte te verkopen, te verhuren of in gebruik te geven aan derden, onafhankelijk van het in de koopovereenkomst genoemde bijbehorende perceel.

KOOPPRIJS

De koopprijs voor het verkochte bedraagt

, welk laatstgemeld bedrag door koper is voldaan door storting op een bankrekening van de notaris.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende

BEDINGEN:

KOSTEN EN BELASTINGEN

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht (en ingebruikneming), waaronder begrepen de kadasterkosten, de kosten van de kadastrale inmetingen en klicmeldingen, met uitzondering van (over)drachtsbelasting, zijn voor rekening van verkoper.

De overdrachtsbelasting is voor rekening van koper.

VERPLICHTING TOT LEVERING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht het verkochte aan koper te leveren zodanig, dat het verkochte:
 - a. onvoorwaardelijk aan koper in eigendom zal toebehoren;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden en vergelijkbare rechten, van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan hierna vermeld.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte van het verkochte, na de juridische levering door of namens het Kadaster vastgesteld, en de grootte zoals die in de koopovereenkomst is opgenomen (en aangegeven op de daarbij behorende tekening) wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan vijf procent (5%) van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte.
Herrekening over het gehele verschil als hiervoor bedoeld zal plaatsvinden op basis van drie honderd een en zestig euro en drie en negentig eurocent (€ 361,93) per vierkante meter.
3. Het verkochte wordt geleverd in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt, vrij van huur of ander gebruiksrecht.

TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten aan de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

GARANTIES VAN VERKOPER

Artikel 4

De gemeente geeft geen enkele garantie of vrijwaring, behoudens die voor uitwinning. **BODEMGESTELDHEID**

Artikel 5

Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is getoetst aan het Bodem Informatie Systeem (BIS) van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH).

Gelet op de toets en het voorafgaande gebruik van de grond is er geen reden om aan te nemen dat zich voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de verkochte grond bevinden.

Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

De koper is in de gelegenheid gesteld te onderzoeken of dergelijke stoffen in de grond aanwezig zijn en heeft geen gebruik gemaakt van de terzake in de koopovereenkomst opgenomen ontbindende voorwaarden.

ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN/RECHTEN

I Voor dergelijke verplichtingen/rechten wordt verwezen naar:

- a.** de aan deze leveringsakte ten grondslag liggende koopovereenkomst, waarin het navolgende, woordelijk gelijkkluidend, staat vermeld:

" *ALGEMENE VOORWAARDEN (A)*

1. Op deze overeenkomst zijn van toepassing de "Algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2019" (verder te noemen "Algemene voorwaarden"), behorende bij de "Nota Uitgifte Openbare Ruimte 2019", zoals vastgesteld door college van burgemeester en wethouder van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk bij besluit van 27 november 2018.

2. Het onder 1 bepaalde geldt behoudens voor zover de Bijzondere voorwaarden in deze overeenkomst daar krachtens artikel 2.1 van de Algemene voorwaarden van afwijken en voorts onder zodanige Bijzondere voorwaarden als burgemeester en wethouders voor iedere uitgifte met de koper zijn overeengekomen.

3. De onder 1 bedoelde Algemene voorwaarden, waarvan koper van verkoper een exemplaar heeft ontvangen, worden geacht van deze overeenkomst integraal deel uit te maken.

BIJZONDERE VOORWAARDEN (B)

Artikel 1"

- " *Artikel 3 Verplaatsingsbijdrage***

1. In verband met het bevorderen van de passeerbaarheid van de openbare weg is het noodzakelijk dat een uitwijkplaats wordt gerealiseerd ter hoogte van het woonadres van koper, waar voetgangers, fietsers en automobilisten kunnen uitwijken voor naderend verkeer. Verkoper zal hiertoe, voor haar rekening en

risico, een zogenaamde uitwijkplaats realiseren. Koper heeft verklaard geen uitwijkplaats te willen die dicht is gelegen aan de voortuin van koper. De bouw en realisatie van een uitwijkplaats op de beoogde alternatieve locatie, partijen genoegzaam bekend, leidt tot hogere bouwkosten. Daarop zijn partijen met elkaar overeengekomen dat koper een zogenaamde verplaatsingsbijdrage betaalt voor een bedrag van €16.025,54 (hierna: 'verplaatsingsbijdrage').

2. Koper zal de verplaatsingsbijdrage voldoen, gelijktijdig met de koopsom van het verkochte, overeenkomstig artikel 1 van deze overeenkomst.

3. Indien de bouw en realisatie van de hiervoor bedoelde uitwijkplaats om welke reden dan ook niet meer gerealiseerd wordt, of vanwege technische redenen niet meer gerealiseerd kan worden, heeft koper recht op volledige restitutie van de betaalde verplaatsingsbijdrage.”

Artikel 5 Erfafscheiding

Koper en zijn rechtsopvolger(s) dienen voor een (te plaatsen) erfafscheiding te voldoen aan de publiekrechtelijke bepalingen. Een erfafscheiding dient door koper en zijn rechtsopvolgers binnen de eigendomsgrenzen te worden geplaatst.

Artikel 5 Ondergrondse infrastructuur

1. Uit KLIC (Kabels- en leidingeninformatiecentrum) onderzoek is gebleken dat in het verkochte ondergrondse infrastructuur van nutsbedrijven aanwezig is. Koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht om alles na te laten wat een effectief en goed functioneren van de kabels en leidingen en toebehoren zou kunnen belemmeren of verhinderen.

2. Koper en zijn rechtsopvolgers worden geacht bekend te zijn met de ligging van de kabels en leidingen. Hierop is artikel 15 van de Algemene Voorwaarden van toepassing.

3. Ten behoeve van de in het verkochte aanwezige ondergrondse infrastructuur zal op verzoek van nutsbedrijven gelijktijdig met de overdracht en levering van het verkochte een zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 e.v. Burgerlijk wetboek worden gevestigd. Koper en verkoper geven de notaris de opdracht om tegelijkertijd de Akte van Levering en Akte van vestiging zakelijk recht van Opstal te passeren.

Artikel 6 Didam-procedure

1. Overeenkomstig het bepaalde in het Hoge Raad-arrest van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), heeft de gemeente op 11 december 2025 het voornemen tot het aangaan van deze overeenkomst gepubliceerd, waarmee derden de mogelijkheid is geboden om daarvan kennis te nemen en eventueel kenbaar te maken dat zij zich niet kunnen verenigen met het aangaan van deze overeenkomst, zodat zij mee kunnen dingen naar de verwerving van de grond. De gemeente heeft geen kennisgeving dienaangaande ontvangen van derden. Partijen zijn derhalve het standpunt toegedaan deze overeenkomst met elkaar aan te kunnen gaan, één en ander met inachtneming van de in deze overeenkomst omschreven voorwaarden.

2. Indien de gemeente na het sluiten van de overeenkomst door (een) derde(n) wordt aangesproken vanwege mogelijk handelen in strijd met het Hoge Raad-arrest door het sluiten van deze overeenkomst, dan is de gemeente bevoegd de

overeenkomst eenzijdig te beëindigen, op welke wijze dan ook. In geval van beëindiging kan de koper géén aanspraak (meer) maken op een grondpositie en/of op vergoeding van schade en/of gemaakte kosten.

Artikel 7 BOPA-procedure

1. Het verkochte” enzovoorts.

“ **Artikel 8 Slotbepalingen**

1.”

“ 3. Naast deze overeenkomst zijn ook de publiekrechtelijke bepalingen van toepassing.”

Partijen zijn nader schriftelijk overeengekomen dat het bepaalde in artikel 7 van de koopovereenkomst (BOPA-procedure) niet van toepassing is op het verkochte en ten onrechte in de koopovereenkomst was opgenomen.

b. naar de hierboven gemelde Algemene Voorwaarden, waarin woordelijk gelijkluidend staat vermeld:

” Algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte in de gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2019

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorwaarden wordt verstaan onder:

aanbieding/aanbod

de brief en/of de conceptovereenkomst met bijlagen waarin de gemeente, tegen een bepaalde prijs openbare ruimte aan de gegadigde aanbiedt;

aanvraag

schriftelijk verzoek waarin te kennen wordt gegeven dat men openbare ruimte wenst te gebruiken;

aanvrager

degene die middels een schriftelijke aanvraag te kennen geeft dat hij openbare ruimte wenst te gebruiken;

aanvaarding

het accepteren van het aanbod door aanvrager door ondertekening van de koopovereenkomst;

akte

de notariële akte van levering van een door de gemeente verkocht perceel openbare ruimte;

besluit tot uitgifte

het besluit van burgemeester en wethouders tot uitgifte van openbare ruimte;

bijzondere voorwaarden

de naast, in aanvulling op of in afwijking van de Algemene Voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte geldende voorwaarden, vermeld in de (concept)koopovereenkomst;

burgemeester en wethouders

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

erfdienstbaarheid

een last waarmee een perceel (dienend erf) ten behoeve van een ander perceel (heersend erf) is bezwaard;

gemeente

de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

ingebrekestelling

het officieel door een schriftelijke aanmaning verklaren dat iemand zijn aangegane verplichtingen niet is nagekomen, waarvoor een termijn wordt gesteld om alsnog na te komen;

ingebruikneming

het moment waarop de koper voor het eerst feitelijk over de openbare ruimte beschikt door deze te betrekken, er feitelijke werkzaamheden in en op uit te voeren of er een erfafscheiding omheen te zetten;

kettingbeding

een beding tussen verkoper en koper van openbare ruimte, waarbij de koper niet alleen een bepaalde verplichting op zich neemt, maar zich bovendien verplicht om dezelfde verplichting op te leggen aan zijn rechtsopvolgers, alsmede om zijn rechtsopvolgers te verplichten de bewuste verplichting weer aan hun rechtsopvolgers op te leggen;

koopsom

de koopprijs van de openbare ruimte zonder de bijkomende kosten;

koper

de verkrijger van openbare ruimte/het perceel;

kwalitatieve verplichting

de verplichting iets te dulden of niet te doen met betrekking tot het perceel;

levering

de rechtshandeling waardoor de gemeente een perceel openbare ruimte aan de koper in eigendom overdraagt;

notariële akte

de voor de eigendomsoverdracht vereiste akte van levering;

opvolgend verkrijger

degene die middels koop of anderszins een perceel verkrijgt ten aanzien waarvan bepalingen ten behoeve van de gemeente van kracht zijn;

overeenkomst

de schriftelijk vastgelegde afspraken en voorwaarden;

openbaar lichaam

overheidsorgaan dat is belast met een deel van de publieke zorg in de samenleving;

openbare ruimte

het gebied, eigendom van de gemeente dat kan bestaan uit gras- en groenstroken alsmede de eventueel daarmee verenigde beplantingen, werken en gebouwen, verhardingen alsmede eventueel (aangrenzend) water;

overdracht

juridische eigendomsovergang door inschrijving van de akte in de openbare registers;

het perceel

de openbare ruimte dat krachtens een besluit van burgemeester en wethouders is of wordt verkocht;

verkrijger/koper

de koper van openbare ruimte;

vervreemden

het verkopen en in andere handen overdragen

recht van opstal

het zakelijk recht om in, op of boven het aan koper verkochte, gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te verkrijgen;

zakelijk recht

recht dat onmiddellijke beperkte heerschappij over een zaak (= voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten, bijv. grond) geeft. Voorbeelden van zakelijke rechten zijn erfdienstbaarheden en recht van opstal.

Artikel 2 Algemene en Bijzondere voorwaarden

2.1. De gemeente geeft openbare ruimte uit met toepassing van deze Algemene Voorwaarden, voor zover daarvan niet bij of krachtens besluit van burgemeester en wethouders wordt afgeweken en voorts onder zodanige Bijzondere Voorwaarden als burgemeester en wethouders voor iedere verkoop met de koper zijn overeengekomen.

2.2. Burgemeester en wethouders kunnen, al dan niet op een daartoe strekkend verzoek van de koper, één of meer Algemene of Bijzondere Voorwaarden waaronder de openbare ruimte is uitgegeven, buiten toepassing verklaren. Aan het buiten toepassing verklaren kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 3 Aanvraag en aanbidding

3.1. Aanbidding geschiedt, op aanvraag, schriftelijk door of namens burgemeester en wethouders in de vorm van een koopovereenkomst met tekening en de algemene voorwaarden. Een aanbidding wordt steeds gedaan nadat burgemeester en wethouders positief op de aanvraag hebben besloten.

3.2. Aanvaarding van het aanbod geschiedt uitsluitend door binnen zes weken na datum van toezending van de overeenkomst, deze geparafeerd, ondertekend en ongewijzigd te retourneren aan de gemeente.

3.3. Er is geen overeenkomst tot stand gekomen indien de termijn, genoemd in artikel 3.2 wordt overschreden en/of indien er wordt afgeweken van het aanbod, tenzij de gemeente alsnog onverwijld aan koper bevestigt dat, ondanks termijnoverschrijding of afwijking van het aanbod van koop, met de aanvaarding kan worden ingestemd. Zonder de in de vorige zin genoemde bevestiging is de gemeente vrij de openbare ruimte aan een andere gegadigde aan te bieden.

Artikel 4 Staat van overdracht

4.1. Koper wordt geacht het hem verkochte terrein volkomen te kennen en heeft, behoudens het gestelde in artikel 9.2, nimmer aanspraak op vergoeding van schade wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, bestemming, belending of wegens andere redenen.

4.2 De grond wordt door verkoper overgedragen en door koper aanvaard in de staat, waarin het zich bij het door beide partijen ondertekenen van de akte, bevindt.

4.3 Het perceel wordt door de gemeente overgedragen vrij van hypotheek en beslagen, huur, pacht of andere gebruiksrechten. Voor zover de gemeente bekend

is het perceel niet belast met erfdienstbaarheden, kettingbedingen en/of kwalitatieve verplichtingen. Mocht bij notariële overdracht evenwel blijken dat ten aanzien van het perceel erfdienstbaarheden of anderszins gelden, dan geeft dat koper in beginsel geen recht op ontbinding, tenzij de aanwezigheid ervan een grote belemmering vormt voor het beoogde gebruik.

Artikel 5 Juridische en feitelijke levering

5.1. De notariële akte van levering dient te worden verleden binnen twee maanden na verzending van de brief waarbij de gemeente de door haar ondertekende koopovereenkomst retourneert aan koper.

5.2. De akte van levering zal worden opgemaakt en worden verleden bij een door koper aan te wijzen notaris.

5.3. De koper kan de openbare ruimte in eigen gebruik en genot aanvaarden, zodra de koopsom volledig is betaald en de notariële akte is verleden. Vanaf dat moment komt het verkochte voor risico van koper, tenzij koper het verkochte eerder in gebruik heeft genomen in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.

5.4. De gemeente kan koper aanspreken voor schade en risico's die voortvloeien uit diens gebruik van de openbare ruimte, zonder dat hij de eigendom daarover heeft of formele en schriftelijke toestemming heeft voor eerdere ingebruikneming.

Artikel 6 Betaling

6.1. De koper zal binnen 2 weken na verzenddatum van de factuur een aanbetaling van 10 procent van de koopsom storten.

6.2. Het in lid 1 van dit artikel bedoelde bedrag zal worden verrekend met de verschuldigde koopsom. De volledige koopsom en de overige kosten, rechten en belastingen, moet uiterlijk zijn voldaan op de dag van juridische levering bij de notaris.

6.3. Indien de koopsom niet binnen de in lid 1 van artikel 5 gestelde termijn door de gemeente of de notaris is ontvangen, is de koper over de periode, vanaf de in lid 1 genoemde verzenddatum tot aan de datum van betaling, de wettelijke rente verschuldigd.

6.4. Bij de bepaling van het rentebedrag wordt de maand op 30 dagen gesteld en het jaar op 360 dagen.

6.5. De rente is niet verschuldigd indien het niet aan koper is te wijten dat de termijn van twee maanden als bedoeld in artikel 5.1 wordt overschreden.

Artikel 7 Kosten en belastingen

Alle kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, de overdracht en de ingebruikneming, waaronder begrepen de kosten van Kadastrale inmetingen en het doen van een Klic-melding, zijn voor rekening van de koper. Alle lasten en belastingen welke van de openbare ruimte worden geheven, komen met ingang van de datum van het verlijden van de notariële akte of, indien hiervan sprake is, met ingang van de datum van vervroegde ingebruikneming voor rekening van de koper.

Artikel 8 Eigendomsgrenzen en kadastrale meting

8.1. Na juridische levering zal het Kadaster, indien nodig, aanwijzing van de nieuwe erfgrenzen inplannen. Aanwijzing aan het Kadaster geschiedt door

verkoper en koper, tenzij de koper de gemeente hiertoe uitdrukkelijk machtigt.

8.2. Een vervroegde grensbepaling door het Kadaster, vóór de juridische levering, is op verzoek van koper mogelijk. De verkoper dient te verklaren hieraan medewerking te verlenen en ook bij de grensbepaling aanwezig te zijn. De uitgezette grenspunten dienen in het terrein bewaard te blijven.

Artikel 9 Over- en ondermaat (bij verkoop grond)

9.1. Verschil tussen de werkelijke grootte van de verkochte grond, na de juridische levering door of namens het Kadaster vastgesteld, en de grootte zoals die in de koopovereenkomst is opgenomen (en aangegeven op de daarbij behorende tekening) wordt niet verrekend, tenzij het verschil groter is dan vijf procent van de in de koopovereenkomst genoemde oppervlakte.

9.2. Herrekening over het gehele verschil als bedoeld in lid 1 zal plaatsvinden op basis van de in de akte van levering vermelde prijs per vierkante meter.

9.3. Indien vóór de juridische levering een vervroegde grensbepaling door het Kadaster heeft plaatsgevonden, dan wordt bij de juridische levering de door het Kadaster vastgestelde grootte geleverd. De koopsom wordt bij de juridische levering berekend op basis van de door het Kadaster bij de vervroegde grensbepaling vastgestelde werkelijke grootte van het verkochte.

Artikel 10 Gebruik

10.1. Het is niet toegestaan het verkochte anders te gebruiken dan het in de koopovereenkomst genoemde beoogde gebruik.

10.2. Indien het beoogde gebruik als bedoeld in 10.1 strijdig is met de bestemming als omschreven in het vigerende bestemmingsplan, dient de koper voor eigen rekening en risico de benodigde procedures te doorlopen om een gewijzigde bestemming te verkrijgen. Hiertoe dient koper een verzoek in te dienen bij de gemeente. Het niet verkrijgen van een gewijzigde bestemming levert in beginsel geen grond op voor ontbinding van de koopovereenkomst.

10.3. Het is de koper niet toegestaan de openbare ruimte te verkopen, te verhuren of in gebruik te geven aan derden, onafhankelijk van het in de koopovereenkomst genoemde bijbehorende perceel.

Artikel 11 Bebouwing, terreinafscheiding

11.1. Op het verkochte mogen zonder toestemming van burgemeester en wethouders geen uitritten en/of bouwwerken worden opgericht of gehouden, tenzij het vergunningsvrije activiteiten betreft. De publiekrechtelijke bepalingen zijn van toepassing. Alle kosten verband houdende met het hierboven genoemde zijn geheel voor rekening van de koper.

11.2. Bij het plaatsen of doen plaatsen van gebouwen en/of terreinafscheidingen, dient de koper binnen de eigendomsgrenzen te blijven.

Artikel 12 Verhoging van koopprijs bij bebouwing

Het perceel wordt verkocht als zijnde onbebouwd en de daarbij behorende prijs per vierkante meter. Indien het perceel binnen een termijn van 5 jaar, gerekend vanaf de dag van de eigendomsoverdracht, ongeacht en ondanks het bepaalde in artikel 11 wordt bebouwd verplicht de koper zich aan de gemeente op de koopsom een aanvulling te voldoen tot het bedrag van de dan geldende koopprijs voor bouwgrond. De aanvulling tot bouwgrondkoopprijs zal alleen gelden voor het te

bebouwen/bebouwde oppervlakte.

Artikel 13 Oevers en beschoeiingen

13.1. Indien het perceel (deels) bestaat uit, of grenst aan water, wordt de koper eigenaar van de bestaande beschoeiingen en is verplicht het talud en de oeverbeschoeiing in een behoorlijke staat van onderhoud te houden.

13.2. **Binnen de bebouwde kom:** indien het perceel grenst aan een sloot of watergang wordt koper eigenaar van de helft van deze sloot of watergang. Koper is verplicht zijn deel te onderhouden, te baggeren en op diepte te houden.

Buiten de bebouwde kom: indien het perceel grenst aan een sloot of watergang wordt koper van de grond voor de helft onderhoudsplichtige van de naastgelegen sloot, ongeacht het eigendom van die sloot.

13.3. Het onderhoud dient te worden afgestemd met de eigenaar c.q. onderhoudsplichtige van de andere helft van de sloot of watergang. De bepalingen genoemd in het Keur en/of Legger van het betreffende Hoogheemraadschap of Waterschap zijn van toepassing.

13.4. De koper is verplicht aan de door burgemeester en wethouders aangewezen personen onbelemmerde toegang tot het verkochte talud en oever te verlenen, indien dit naar de mening van burgemeester en wethouders in het belang van een goede waterhuishouding is vereist.

13.5. Indien een perceel (deels) bestaat uit, of grenst aan water, wordt men onderhoudsplichtige van dit water. De bepalingen genoemd in het Keur en/of Legger van het betreffende Hoogheemraadschap of Waterschap zijn van toepassing.

Artikel 14 Bodemgesteldheid

14.1. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de te verkopen grond, is getoetst aan het Bodem Informatie Systeem (BIS) van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH).

14.2. Gelet op de toets en het voorafgaande gebruik van de grond is er geen reden om aan te nemen dat zich voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in de verkochte grond bevinden.

14.3. Onder voor het milieu gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen worden niet verstaan: funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard, noch de aanwezigheid van de draagkracht van de grond beïnvloedende omstandigheden, noch stobben van bomen of struiken.

14.4. Het staat de koper vrij vóór het passeren van de akte van levering op zijn kosten een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de (mate van) eventuele verontreiniging een mogelijke belemmering vormt voor het beoogde gebruik, kan de koper afzien van de koop.

Artikel 15 Erfdienstbaarheden nutsvoorzieningen

15.1. De partijen verplichten zich in de akte van levering dan wel in een afzonderlijke notariële akte zodanige erfdienstbaarheden of andere zakelijke rechten te vestigen ten laste of ten nutte van de aan de gemeente of openbare nutsbedrijven verblijvende belendende percelen respectievelijk het gekochte, als door de gemeente nodig wordt geacht.

15.2. De koper is verplicht op, in, aan of boven het perceel grond de aanwezigheid van de door of vanwege de gemeente of openbare nutsbedrijven aangebrachte leidingen, kabels, palen, rioleringen, duikers, persleidingen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van openbare doeleinden te gedogen en toe te laten dat deze worden onderhouden en vernieuwd.

15.3. Na uitvoering van werkzaamheden ten behoeve van de aanleg of het onderhoud van voormelde voorzieningen, draagt de gemeente of de openbare nutsbedrijven zorg voor herstel van de oude toestand voor zover mogelijk en nodig.

Artikel 16 Boetebepaling

16.1. Bij niet nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit de algemene of bijzondere voorwaarden, verbeurt de koper, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, die niet korter zal zijn dan 14 dagen, ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van 10% van de koopsom. Deze boete wordt vermeerderd met de eventueel door de gemeente daadwerkelijk te maken kosten voor o.a. geleden schade, het (laten) verwijderen van bouwwerken, beplanting etc. De boete kan worden verrekend met de onder artikel 6, lid 1 gestorte betaling.

16.2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behouden de gemeente en de koper het recht om bij niet nakoming van enige uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen.

Artikel 17 Kettingbeding

Koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, dat bij elke vervreemding of vestiging van een zakelijk recht, of verlening van een persoonlijk recht, waaronder het gebruik van het openbaar gebied door een ander wordt verkregen, de Algemene en Bijzondere Voorwaarden aan elke opvolgend verkrijger of zakelijke gerechtigde opleggen en diens aanvaarding ten behoeve van de gemeente aannemen op straffe van een boete, welke gelijk is aan de koopsom geïndexeerd met CPI alle huishoudens naar het moment van opeisbaarheid, die overeenkomstig artikel 16 aan de verkrijger zelf zou kunnen worden opgelegd.

Artikel 18 Geldigheid overeenkomst

Het aanbod, in de vorm van een koopovereenkomst is geldig tot zes weken na verzenddatum, vermeld op de bij de overeenkomst begeleidende brief. Deze termijn kan na onderling overleg éénmaal met zes weken worden verlengd.

Artikel 19 Afwijken algemene voorwaarden

De gemeente kan in voorkomende gevallen deze algemene voorwaarden niet van toepassing verklaren en andere voorwaarden aan een overeenkomst verbinden.

Artikel 20 Inwerkingtreding

Deze algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte zijn in werking getreden op 1 januari 2019.

Artikel 21 Citeertitel

Dit document wordt aangehaald als “Algemene voorwaarden voor de verkoop van openbare ruimte”.

II KETTINGBEDING

Op grond van en ter uitvoering van het daaromtrent in de koopovereenkomst bepaalde zijn partijen het volgende overeengekomen en wordt bij deze door verkoper van koper bedongen, aan koper opgelegd en door koper aanvaard als kettingbeding:

De Algemene voorwaarden en Bijzondere voorwaarden zoals hiervoor omschreven, alsmede de onderhavige bepaling II, dienen bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk genotsrecht van het geheel of een gedeelte van het verkochte aan iedere opvolgende eigenaar te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk te worden bedongen en aangenomen op verbeurte ten behoeve van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk door de vervreemder die zulks geheel of gedeeltelijk verzuimt van een boete, welke gelijk is aan de koopsom geïndexeerd met CPI alle huishoudens naar het moment van opeisbaarheid, die overeenkomstig artikel 16 aan de verkrijger zelf zou kunnen worden opgelegd.

III BEDING MET KWALITATIEVE WERKING

Op grond van en ter uitvoering van het daaromtrent in de overeenkomst bepaalde zijn partijen het volgende overeengekomen en wordt bij deze door de verkoper bedongen aan koper opgelegd en door koper aanvaard als kwalitatieve verplichting, als bedoeld in artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek:

De koper en zijn rechtsopvolger(s) verplichten te dulden/gedogen dat zich in het verkochte zich bevinden ondergrondse infrastructuur.

De koper en zijn rechtsopvolger(s) zijn verplicht om alles na te laten wat een effectief en goed functioneren van de leidingen en toebehoren zou kunnen belemmeren of verhinderen. Koper en zijn rechtsopvolgers worden geacht bekend te zijn met de locatie van de kabels en leidingen.

IV Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

TENSLOTTE

verscheen voor mij, notaris, mevrouw bc Johanna Gerarda Maria van der Zwaan, geboren te Woerden op twintig augustus negentienhonderddrieënnegentig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 2411 BC Bodegraven, Pastorieplein 4, die verklaarde te handelen als schriftelijk gevolmachtigde van, en in die hoedanigheid voor en namens:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Stedin Netbeheer B.V.**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te 3011 TA Rotterdam, Blaak 8, hierna ook te noemen: "Stedin", danwel: "vennootschap", welke vennootschap is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24289101.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

VESTIGING ZAKELIJK RECHTEN

Koper, hierna ook te noemen: "eigenaar", heeft zich ingevolge het bepaalde in de koopovereenkomst verplicht casu quo nader overeengekomen om bij deze, om niet, te verlenen en te vestigen en verleent daarom bij deze voor onbepaalde tijd:

op, aan, in en betreffende het verkochte, zijnde een perceel grond, gelegen nabij (ten oosten van) het registergoed plaatselijk bekend Hoogeind 56a te 3465 HD Driebruggen, gemeente Bodegraven-Reeuwijk kadastraal bekend gemeente Reeuwijk, sectie M, nummer 1307,

aan en ten behoeve van Stedin en aan en ten behoeve de gemeente Bodegraven-Reeuwijk (hierna zowel tezamen als afzonderlijk ook te noemen: "opstaller"), voor en namens wie laatstgenoemde comparante en de comparante onder A genoemd bij deze aanvaarden:

een zakelijk **recht van opstal** als bedoeld in artikel 101 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, betreffende het (aan)leggen, hebben, (in stand) houden, wijzigen, uitbreiden, vervangen en wegnemen van kabels/leidingen, ten behoeve van de aanleg, het gebruik en de instandhouding van het werk (voor het overbrengen van energie/ten behoeve van de riolering), zijnde kabels/leidingen van Stedin en/of de gemeente Bodegraven-Reeuwijk met eventuele bijbehoren gelegen in het verkochte [**laag kadastraal tarief leidingen; geen meting**];

hetwelk aan partijen voldoende bekend is, zodat zij daarvan geen nadere beschrijving verlangen.

Stedin en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn voor het verkrijgen van het zakelijk recht noch aan koper, noch aan verkoper een financiële vergoeding verschuldigd.

De kosten van deze akte komen voor rekening van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Gemeld zakelijk recht is verleend onder de volgende

BEPALINGEN:

*** inzake het recht van opstal ten behoeve van Stedin:**

1. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. Het recht is voor de eigenaar van het perceel onopzegbaar.
2. Het bij deze akte verleend zakelijk recht wordt bepaald door en is onderworpen aan de voorwaarden zoals die zijn gehecht op een aan deze akte gehecht bijlage (Algemene voorwaarden bij vestiging van een zakelijk recht en/of kwalitatieve verplichting (A.V.Z.) versie 2022).
3. Koper heeft een exemplaar van deze voorwaarden ontvangen en verbindt zich bij deze jegens de opstalhouder om alle daarin opgenomen bepalingen na te komen. De inhoud van deze voorwaarden wordt door partijen geacht op deze plaats in deze akte te zijn opgenomen.

*** inzake het recht van opstal ten behoeve van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk:**

1. Het recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. Het recht is voor de eigenaar van het perceel onopzegbaar.
2. De bij deze akte verleende zakelijke rechten worden bepaald door en zijn onderworpen aan de STANDAARD ALGEMENE VOORWAARDEN die zijn vastgelegd in een akte op vijf juni negentienhonderd twee en negentig verleden voor notaris mr E.J.Veldjesgraaf te Woudenberg, bij afschrift overgeschreven mede ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te 's-Gravenhage in Register Hypotheken 4, welk register zich thans bevindt te Zoetermeer, op twee juni negentienhonderd vier en

negentig, in deel 11207 nummer 19, voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken.

3. Koper heeft verklaard een exemplaar van deze voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en zich te verbinden jegens de GEMEENTE alle daarin opgenomen bepalingen na te komen. De inhoud van deze voorwaarden wordt door partijen geacht op deze plaats in deze akte te zijn opgenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

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

VOLMACHTEN

Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten die aan deze akte zijn gehecht.

FISCALE BEPALINGEN

1. De eerste ingebruikneming van het bij deze akte in eigendom overgedragen registergoed "het verkochte" heeft langer dan twee jaren vóór heden plaatsgevonden, zodat terzake van de onderhavige verkrijging van dit registergoed geen omzetbelasting verschuldigd is, doch wel overdrachtsbelasting.
2. De eerste ingebruikneming van de grond die bij deze akte met zakelijk recht is bezwaard heeft langer dan twee jaren vóór heden plaatsgevonden, zodat ter zake van de verkrijging van dit zakelijk recht geen omzetbelasting verschuldigd is, doch in principe wel overdrachtsbelasting.
3. De waarde van het zakelijk recht wordt door partijen gesteld op nihil.
Overdrachtsbelasting: -

WOONPLAATSKEUZE

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

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van daartoe bestemde documenten.

WAARVAN AKTE, is verleden te Bodegraven, gemeente Bodegraven-Reeuwijk, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na mededeling van de zakelijke inhoud van de akte en toelichting daarop door mij, notaris, aan de comparanten, hebben deze verklaard van de inhoud van de akte tijdig kennis te hebben genomen en daarmee, alsook met beperkte voorlezing, in te stemmen. Vervolgens is de akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend, om zeventien uur zeven minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

Ondergetekende, mr Leendert Teunis ter Wal, notaris te Bodegraven, gemeente Bodegraven-Reeuwijk, verklaart overeenkomstig artikel 9.21 Omgevingswet dat op de onroerende za(a)k(en) geen voorkeursrecht is gevestigd.

Ondergetekende, mr Leendert Teunis ter Wal, notaris te Bodegraven, gemeente Bodegraven-Reeuwijk, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.