

Notariskantoor Brummelhuis
De Cuserstraat 5
1081 CK Amsterdam

dossier 89211/LL
Project Vijverpark Fase 3 (O1) te Haarlem

concept 12 juni 2018

**AKTE VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN, OPLEGGING
KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/BIJZONDERE BEPALING**
**bouwnummers 48 tot en met 67 (eengezinswoningen) en 68 (parkeerplaats) en
binnenterrein**

Heden, * verschenen voor mij, mr. Martine Gerardine Brummelhuis, notaris te Amsterdam:

1. *, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **023 Beheer B.V.**, statutair gevestigd te Hoevelaken, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1A, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 32124103, bij het geven van de volmacht handelend in haar hoedanigheid van beherend vennoot van de commanditaire vennootschap: **Ontwikkelingsmaatschappij 023 C.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoor houdende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1A, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 34285311, en als zodanig gemelde commanditaire vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend;
hierna te noemen: de vennootschap;
2. *, vrijwillig waarnemende de belangen van de publiekrechtelijke rechtspersoon: de **gemeente Haarlem**, kantoorhoudende als voormeld, postadres: Postbus 511, 2003 PB Haarlem;
hierna te noemen: de gemeente;

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden:

CONSIDERANS

- a. De vennootschap heeft aan en nabij de Amerikaweg en de Boerhaavelaan te Haarlem, een plan ontwikkeld genaamd **Project Vijverpark Fase 3 (O1)** hierna aan te duiden met: het project.
- b. Het project omvat:
 - twintig (20) percelen bouwterrein, elk bestemd voor de bouw van een eengezinswoningen met toebehoren en één (1) perceel bouwterrein bestemd voor de bouw van een parkeerplaats, gelegen te Haarlem aan en nabij de Amerikaweg en de Boerhaavelaan in het Project Vijverpark Fase 3 (O1), plaatselijk nog niet nader aangeduid, gedurende de bouw bekend als

bouwnummers 48 tot en met 67 (eengezinswoningen) en bouwnummer 68 (parkeerplaats), kadastraal bekend als gemeente Haarlem II, sectie Q, nummers:

- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 48);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 49);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 50);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 51);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 52);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 53);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 54);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 55);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 56);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 57);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 58);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 59);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 60);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 61);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 62);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 63);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 64);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 65);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 66);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 67);
- *, (ongeveer) groot * (bouwnummer 68);

aan welke percelen het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakte heeft toegekend en zoals schetsmatig aangegeven op een aan deze akte te hechten situatietekening de dato * met de hiervoor genoemde bouwnummers;

hierna ook aan te duiden met: de woningen; alsmede

- een (1) perceel bouwterrein, bestemd voor de aanleg van een gezamenlijk binnenterrein met de in casu quo op dat terrein te realiseren werken waaronder met name worden begrepen: twintig (20) parkeerplaatsen, een binnenstraat, verlichting, elektrisch met afstandsbediening bedienbaar rolhek (speedgate), loopdeuren, gaashekwerk met Hedera, een centrale voorzieningenkast, afwateringsputten en riolering, gelegen te Haarlem aan en nabij de Amerikaweg en Boerhaavelaan in het Project Vijverpark Fase 3 (O1), plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend als gemeente Haarlem II, sectie Q, nummer *, (ongeveer) groot * en nummer * (ongeveer) groot *, aan welk perceel het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakte heeft toegekend en zoals met kruisarcering aangegeven op een aan deze akte te hechten juridische situatietekening de dato *;

hierna ook aan te duiden met: het binnenterrein;

De hiervoor bedoelde aan deze akte te hechten situatietekening; hierna ook aan te duiden met: de tekening.

- c. De vennootschap zal de woningen, alsmede aandelen in het binnenterrein verkopen aan individuele kopers middels afzonderlijk met de kopers af te sluiten koopovereenkomsten, terwijl deze kopers in verband met de realisatie van de woningen aannemingsovereenkomsten zullen sluiten met de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: KBK Bouw B.V., statutair gevestigd te Edam-Volendam, kantoor houdende te 1131 PE Volendam, Morseweg 1, correspondentieadres: 1130 AA Volendam, Postbus 15, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 36012956, hierna te noemen: ondernemer.
- d. Ten behoeve van de overdracht van de woningen en de betreffende aandelen in het binnenterrein aan deze individuele kopers, hierna tevens te noemen: de verkrijgers, wenst de vennootschap bij deze een aantal bepalingen en bedingen vast te stellen welke van toepassing zullen zijn op de woningen en het binnenterrein.

TITEL VAN AANKOMST

De vennootschap heeft de hiervoor vermelde percelen bouwterrein, allen ontstaan uit het vervallen perceel nummers 2414 en 2503 van diezelfde kadastrale gemeente en sectie verkregen:

- a. voorzover afkomstig uit het vervallen perceel nummer 2414 van diezelfde kadastrale gemeente en sectie, tezamen met meer registergoederen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zeven en twintig november tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 in deel 72002, nummer 118, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor betaling van de koopsom, op vier en twintig november tweeduizend zeventien verleden voor genoemde notaris Brummelhuis verleden; en
- b. voorzover afkomstig uit het vervallen perceel nummer 2503 van diezelfde kadastrale gemeente en sectie, voorzover afkomstig uit het vervallen perceel nummer 2417 van diezelfde kadastrale gemeente en sectie, tezamen met meer registergoederen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftien april tweeduizend zestien in register Hypotheken 4 in deel 68097, nummer 132, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor betaling van de koopsom, op veertien april tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Brummelhuis verleden; en
- c. voor zover afkomstig uit het vervallen perceel nummer 2503 van diezelfde kadastrale gemeente en sectie, tezamen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftien februari tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4 in deel 70090, nummer 184, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor betaling van de koopsom, op vijftien februari tweeduizend zeventien verleden voor genoemde notaris Brummelhuis verleden.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/OPLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

De vennootschap verklaart dat zij voorafgaande aan de eigendomsoverdrachten van de

woningen en de aandelen in het binnenterrein aan de verkrijgers:

- a. de feitelijke situatie waarin de woningen zich na de bouw volgens het huidige bouwplan ten opzichte van elkaar zullen bevinden wenst te legaliseren, waaronder mede begrepen de aangeboden alternatieven zoals opgesomd in de optielijst en/of aangegeven op de bij de verkoopstukken behorende situatietekening, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - deze alternatieven worden gerealiseerd uiterlijk vijf jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
 - deze alternatieven door de verkrijgers worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden;
- b. de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen;
- c. aan de verkrijgers van de percelen bouwterrein kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede bijzondere bepalingen wenselijk op te leggen;
- d. de navolgende bijzondere bepalingen vast te stellen en persoonlijke verplichtingen aan de verkrijgers op te leggen.

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaart de vennootschap:

Erfdienstbaarheden

Onder de opschortende voorwaarde van juridische levering aan de verkrijgers en onder de navolgende bepalingen en bedingen om niet te vestigen de navolgende erfdienstbaarheden:

- A. 1. over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen op de tekening aangegeven met de nummers 48 tot en met 67, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q nummers *;
2. over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen op de tekening aangegeven met de nummers 48 tot en met 52, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q nummers *;
3. over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen op de tekening aangegeven met de nummers 53 tot en met 57, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q nummers *;
4. over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen op de tekening aangegeven met de nummers 58 tot en met 67 kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q nummers *;
6. over en weer ten behoeve en ten laste van de percelen op de tekening aangegeven met de nummers 48 tot en met 67, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q nummers * en ten behoeve en ten laste van het perceel (het binnenterrein) op de tekening aangegeven met kruisarcering, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q nummer *;
 - a. kabels en leidingen: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de toestand waarin het desbetreffende perceel en de overige tot het bouwplan behorende percelen zich na afbouw van de volgens het huidige bouwplan daarop te stichten opstallen ten opzichte

- van elkaar bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen;
- b. licht: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de opstallen, die volgens het huidige bouwplan en de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding op een naastgelegen perceel worden of zijn gebouwd, balkons, terrassen, luifels, bouwkundige overstekken, vensters of andere muuropeningen en lichtopeningen hebben op kortere afstand van de erfgrans, dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- c. afvoer van water/faecaliën: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat het hemelwater, menagewater en de faecaliën, afkomstig van de daarvoor overeenkomstig het huidige bouwplan en de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding op, aan of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, riolering, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten danwel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en van of over zijn perceel wordt afgevoerd;
de kosten van onderhoud van vorenstaande voorzieningen komen naar evenredigheid voor gezamenlijke rekening van de eigenaars ten behoeve waarvan de betreffende voorziening is aangebracht;
*meer specifiek wordt ten deze verwezen naar het verzamelriool gelegen in de tuinen/voorzijde danwel in de achtertuinen van de woningen van de bouwnummers 58 tot en met 67, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q nummers *; de kosten onderhoud van vorenstaande verzamelriool komen naar evenredigheid voor gezamenlijke rekening van de eigenaars van de bouwnummers 58 tot en met 67;
het is niet toegestaan om ter plaatse van vorenbedoelde voorzieningen bebouwing en/of diepwortelende beplantingen aan te leggen;
- d. versnijdingen/uit- en/of opbouw: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat de bij uitvoering van het huidige bouwplan eventueel op een naastgelegen perceel te bouwen opstallen gedeeltelijk op zijn perceel zijn gebouwd, casu quo hier boven uitsteken, casu quo de versnijdingen van de funderingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht, in het bijzonder wordt hierbij gewezen op de mogelijkheden tot uit- en/of opbouw.
Onder de opschortende voorwaarde dat een eigenaar heeft gekozen voor de mogelijkheid tot uit- en/of opbouw en de eigenaar van een op een naastgelegen perceel gebouwde woning na voltooiing van deze uit- en/of opbouw eveneens een dergelijke uit- en/of opbouw wenst te realiseren, de verplichting van de eigenaar om te dulden dat de betreffende eigenaar ten behoeve van de realisatie van de uit- en/of opbouw een deel van het buitenspouwblad doet verwijderen, zulks onder de voorwaarden dat:

- de uit- en of opbouw wordt gerealiseerd binnen vijf jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
- de uit- en of opbouw wordt gerealiseerd conform de meerwerkopties die gedurende de bouwperiode worden aangeboden;
- alle schade ontstaan tijdens en na de realisering van de te bouwen uit- en of opbouw is voor rekening en risico van de eigenaar die de betreffende uit- en of opbouw realiseert;

B. Kwalitatieve verplichtingen

1. Aan iedere verkrijger van een individueel bouwperceel met de bouwnummers 53, 57 en 58, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q nummers *, wordt ten behoeve van een nader te bepalen nutsexploatant de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd inhoudende de verplichting van de verkrijger tot het dulden dat op zijn perceel dan wel aan de voorgevel een electrakast voor openbare verlichting (indien en voorzover aanwezig) met bijbehorende werken en toebehoren wordt aangebracht. Schade als gevolg van de aanleg van of het onderhoud aan de betreffende voorziening(en) is in principe voor rekening van de nutsexploatant, tenzij de eigenaar of gebruiker van het perceel redelijkerwijs aansprakelijk voor deze schade moet worden gehouden;
2. De gemeente Haarlem zal streven naar het aanleggen van kabels, leidingen en rioleringen in gronden met een openbaar karakter. Aan iedere verkrijger van een individueel bouwperceel met de bouwnummers 48 tot en met 67, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q nummers *, wordt ten behoeve van de gemeente Haarlem de kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd inhoudende de verplichting van de verkrijger tot het dulden dat op, in, aan of boven zijn perceel en de daarop te bouwen opstallen kabels, leidingen, pijpen, putten, draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten, rioleringen, alles met bijbehorende werken en toebehoren, en al hetgeen de gemeente verder nodig acht, in verband met de geleidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie of andere doeleinden worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem nodig achten.
- 3.. Voorts verklaren partijen over en weer ten laste en ten behoeve van de percelen op de tekening aangeduid met de bouwnummers 48 tot en met 67, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie Q nummers *, waaraan door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en - oppervlakten zijn toegekend, de navolgende kwalitatieve verplichting op te leggen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek: de verplichting van de eigenaars om, indien van toepassing, de bij oplevering aanwezige (groene) erfafscheidingen, ligusterhagen, Delfts stoepje te dulden, te onderhouden, in stand te houden en zo nodig te vervangen. Onder (onder)houden wordt te dezen mede (doch niet uitsluitend) verstaan de verzorging van de ligusterhaag en/of Hedera of een andersoortig gewas, door deze indien nodig water te geven en te snoeien. Het is de eigenaars niet toegestaan om binnen één (1) meter vanaf de (groene)erfafscheidingen een andere (groene)erfafscheiding te

plaatsen.

Bijzondere bepaling

In verband met de bodemgesteldheid van de ondergrond waarop het project wordt gerealiseerd dient koper rekening te houden met mogelijke zettingen van de grond. Koper zal nimmer de vennootschap en de ondernemer voor de gevolgen van de zettingen aansprakelijk kunnen houden.

Kettingbeding/aanvaarding

Indien de verkrijger in strijd handelt met een van deze kwalitatieve verplichtingen of de bijzondere bepaling verbeurt hij ten bate van de wederpartij door het enkele feit der overtreding een boete van vijftig euro (EUR 50,00) voor elke dag gedurende welke hij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning.

De verkrijger verplicht zich alle opvolgende eigenaren aan de hiervoor vermelde kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepaling, het hiervoor vermelde boetebeding en deze verplichting te binden, op verbeurte van een boete van éénhonderdduizend euro (EUR 100.000,00), ten bate van de wederpartij en te voldoen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de wederpartij. De verkrijger zal in gebreke zijn door het enkele verloop van een gestelde termijn, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.

Voor de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepaling zal nimmer enige vergoeding kunnen worden geëist casu quo verschuldigd zijn.

Aan de hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepaling zijn naast de koper tevens gebonden degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

De hiervoor omschreven kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepaling gaan alle over op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen.

VOLMACHT

Van de volmacht van de vennootschap blijkt uit * onderhandse akten van volmacht welke (in kopie) aan deze akte zullen worden gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

De vennootschap verklaart voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan bij afschrift ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam, op de in het hoofd vermelde datum.

Na mededeling van- en toelichting op de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen personen en na hen gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, hebben dezen verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen waarna deze akte beperkt is voorgelezen als door de wet is bepaald.

De comparanten zijn aan mij, notaris, bekend.

Identificatie van persoon vond plaats conform de wet.

Onmiddellijk daarna is deze akte door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om