

**VASTSTELLINGSOVEREENKOMST VOORWAARDEN AAN EIGENDOM,  
VESTIGING KETTINGBEDING, VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING,  
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID.**

Zaaknummer: 2142357

Repertoriumnummer: 22954

Heden,

elf mei tweeduizend vijftien, verschenen voor mij, meester **Adriaan Helmig**,  
notaris te Haarlem:

1. mevrouw Cecilia Margaretha Veltkamp-van Tiel, geboren te Rotterdam op zeventien augustus negentienhonderd negenenvijftig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Jelle Frederik van Wier, geboren te Leeuwarden op zes januari negentienhonderd twee en zestig, houder van rijbewijs met nummer 4948389202, die in zijn hoedanigheid van afdelingsmanager Vastgoed van de Gemeente Haarlem, kantoorhoudende te 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2 (postadres Postbus 511, 2003 PB Haarlem, op grond van het vigerend mandateringsbesluit vastgesteld door de Burgemeester en het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem in samenhang met artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht is gemandateerd (met de bevoegdheid tot onder mandatering) en gevolmachtigd om namens de Burgemeester rechtsgeldig de publiekrechtelijke rechtspersoon de **Gemeente Haarlem** te vertegenwoordigen welke gemeente is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366;  
de **Gemeente Haarlem** hierna te noemen: 'Gemeente'; en
2. mevrouw Anita Marianne Sluis-Kalfsbeek, geboren te Hoogezand-Sappemeer op zes en twintig maart negentienhonderd drie en zeventig, domicilie kiezende ten kantore van de notaris aan de Van Eedenstraat 20 te 2012 EM Haarlem en aldaar werkzaam, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
  - a. mevrouw **Nicole Alexandra Selderbeek**, geboren te Heemstede op zeventwintig december negentienhonderdzevenentachtig;
  - b. de heer **Joey Franciscus Verhaar**, geboren te Heemstede, een december negentienhonderdvierentachtig;beiden ongehuwd en nimmer gehuwd geweest, niet en nimmer geregistreerd geweest als partner in de in van de wet, beiden wonende te 2012 VX Haarlem, Kamperzijstraat 5 en aan mij notaris genoegzaam bekend.  
De hiervoor onder 2.B. genoemde personen hierna zowel samen als ieder afzonderlijk ook te noemen: "verjaringsgerechtigde"

**VOLMACHT**

De volmachten zijn aan deze akte gehecht.

**UITGANGSPUNTEN.**

**Korte inleiding op de inhoud van de akte.**

1. De Gemeente Haarlem is eigenaar van het kadastrale perceel gemeente Haarlem, sectie K, nummer 3741, ook wel de "Tuin van Jonker" genoemd.

2. Ontwikkelingen in de wijk hebben geleid tot overleg door de Gemeente enerzijds en omwonenden anderzijds, op grond waarvan vervolgens besluitvorming is gevolgd met betrekking tot verkoop en levering van stukjes grond door de Gemeente aan de eigenaars van Kamperzijstraat 3 en 7 te Haarlem. Dit wordt in een andere notariële akte via notaris Helmig verder uitgewerkt.
3. Ten aanzien van de verjaringsgerechtigde is in eerste instantie door hen tegen de Gemeente een verjaringsaktie gestart en (naar later bleek ten onrechte) juridisch afgerond voor een stukje achtertuin, destijds deel uitmakende van de Tuin van Jonker. Daarvan blijkt uit een akte op zesentwintig april tweeduizend dertien verleden voor een waarnemer van notaris meester J.C.L. Kloeck te Heemstede, welke akte bij afschrift is ingeschreven in de Landelijke Registers (Onroerende Zaken 4) op diezelfde dag in deel 62.814 nummer 190.
4. Omdat de verjaringsaktie achteraf gezien onterecht bleek heeft nader overleg tussen de verjaringsgerechtigde en de Gemeente plaatsgehad en dit heeft eind december tweeduizend veertien geleid tot een afstand van enkele vierkante meters uit het hiervoor onder 3 bedoelde grondperceel ten behoeve van de Gemeente, zodat nog ten name van deze personen staat het kadastrale perceel gemeente Haarlem, sectie K, nummer 3738. Dat is een strook grond die precies "gelijk loopt" met de bij deze akte aan de beide burens te leveren stroken grond als bedoeld in 2. hiervoor. Daarmee wordt aan de achterzijde van de woningen Kamperzijstraat 3, 5 en 7 uiteindelijk een "strakke" erfgrans verkregen.
5. De verjaringsgerechtigde heeft bij overeenkomst (gedagtekend door partijen op respectievelijk zestien en achttien december tweeduizend veertien) met de Gemeente een overeenkomst gesloten op grond waarvan bepaalde voorwaarden aan gebruik/bestemming en dergelijke ook van toepassing worden verklaard op hun kadastrale perceel nummer 3738. Een en ander is nog niet op het kadaster geregeld, vandaar dat dit nu in de vorm van een vaststellingsovereenkomst voor dat kadastrale perceel wordt geregeld. Anders zou eerst weer een ontbinding van de onder 3 beschreven verjaringsakte hebben moeten plaatsvinden, hetzij een formele teruglevering aan de Gemeente hebben moeten plaatshebben en daarvoor is uit praktische overwegingen niet gekozen. Desondanks wordt de vertegenwoordigde personen sub 2 hierna toch "verjaringsgerechtigde" genoemd, omdat dit voor het kadaster de titel van hun verkrijging is.
6. Onderdeel van de met verjaringsgerechtigde én met hun burens aan weerszijden gemaakte afspraken is dat een erfdienstbaarheid zal worden gevestigd ten behoeve van de kadastrale percelen gemeente Haarlem, sectie K, nummers 311, 312, 313, 3737, 3738 en 3739, en ten laste van het kadastrale perceel in dezelfde gemeente en sectie nummer 3741 (Tuin van Jonker).  
Deze te vestigen erfdienstbaarheid sluit aan bij de erfdienstbaarheid die door de Gemeente is gevestigd ten behoeve van de kadastrale percelen in dezelfde gemeente en sectie, genummerd 3273, 3493 en 306 (Lange Poellaan 29a tot en met 29c, bij akte op dertig december tweeduizendveertien verleden voor mij, notaris, welke akte is ingeschreven in de Landelijke Registers (Onroerende Zaken 4) op eenendertig december direct daarna in deel 65.511 nummer 24.

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

## **A. DOEL VAN DEZE AKTE**

Het doel van deze akte is:

- de tussen de Gemeente en de verjaringsgerechtigde gemaakte afspraken met betrekking tot het kadastrale perceel gemeente Haarlem, sectie K, nummer 3738 in een notariële akte vast te leggen;
- een erfdiensbaarheid van voetpad te vestigen zoals hiervoor bij "Uitgangspunten" onder 6 summier beschreven;

alles in relatie tot de aangehechte tekening nummer 15156 van de gemeente Haarlem.

## **B. MET DE GEMEENTE GEMAAKTE AFSPRAKEN**

In de door verjaringsgerechtigde met de Gemeente gesloten overeenkomst respectievelijk getekend door partijen op zestien december en achttien december tweeduizend veertien, staan de navolgende afspraken/voorwaarden vermeld (waarbij die overeenkomst door partijen steeds "koopovereenkomst" wordt genoemd, zodat met "verkoper" wordt bedoeld de Gemeente en met "koper" de verjaringsgerechtigde):

*"Artikel 2 Algemene Verkoopvoorwaarden*

*Op deze koopovereenkomst zijn van toepassing de hoofdstukken 1, 2 van bijgaande Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem en vormen met deze overeenkomst een onverbreeklijk geheel. Behoudens de hiernavolgende artikelen die zijn gewijzigd of niet van toepassing verklaard.*

*Van hoofdstuk 3 van bijgaande Algemene Verkoopvoorwaarden zijn alleen de artikelen 3.1, 3.11, 3.12, 3.13, 3.16 en 3.17 van toepassing."*

In deze Algemene Verkoopvoorwaarden staat vermeld:

*"Artikel 3.1: Geldigheid van de artikelen in dit hoofdstuk*

*Elk van de artikelen 3.2 tot en met 3.18 is slechts geldig, indien en voorzover deze in de koopovereenkomst uitdrukkelijk van toepassing is verklaard.*

*Artikel 3.11: Gedoogplicht*

- 1. De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.*
- 2. De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
- 3. Alle schade, welk een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de verkoper op haar kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed.*
- 4. De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevegd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke verkoper of de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
- 5. De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1. door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.*

*Artikel 3.12: Erfdiensbaarheden over en weer voor opstallen*

1. Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.
2. Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, in-ankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan.

Artikel 3.13: Overdracht van rechten

Het is partijen verboden om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden; partijen zijn bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.16: Kettingbeding

1. De koper is verplicht en verbindt zich jegens de verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de daartoe in de koopovereenkomst aangewezen artikelen bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een beperkt recht, aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde op te leggen en in de akte van overdracht of verlening van een beperkt recht woordelijk op te nemen.
2. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de koper een direct opeisbare boete van vijftwintigduizend euro (€ 25.000,00), ten behoeve van de verkoper, met de bevoegdheid voor de verkoper om daarnaast nakoming en eventueel meer geleden schade te vorderen.
3. Op gelijke wijze als hiervoor bepaald, verbindt de koper zich jegens de verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in de lid 1 bedoelde artikelen en in het onderhavige lid opgenomen verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.

Artikel 3.17: Kwalitatieve verplichting

De in de koopovereenkomst aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzonder titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens wordt bepaald dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen. Aangezien van deze overeenkomst tussen partijen een notariële akte wordt opgemaakt die daarna zal worden ingeschreven in de openbare registers, is voldaan aan de eis van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

(einde citaat uit Algemene Verkoopvoorwaarden)

Voorts is in de voornoemde koopovereenkomst woordelijk opgenomen:

Artikel 4. Bestemmingsbeding

De grond is bestemd als tuin waarop niet mag worden gebouwd, behoudens een schuur c.q. berging van geringe afmeting.

(Enzovoorts)

*Artikel 7. Bodemverontreiniging*

*Artikel 2.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente Haarlem wordt gewijzigd in:*

*Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper het navolgende overeen.*

- a. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van de onroerende zaak hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering 2013, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.*
- b. Er is bodemonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging in de onroerende zaak. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport: - "Verkennd bodemonderzoek Lange Poellaan 25-29, herinrichting" door bureau Bodem van de gemeente Haarlem, gedateerd 14 december 2012, projectnummer 813683.*

*Beide partijen verklaren in het bezit te zijn van het rapport. De verkoper verwijst naar dit -aan deze akte gehechte- onderzoeksrapport voor de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in de onroerende zaak.*

- c. Op basis van de inhoud van voormeld rapport gaan beide partijen ervan uit dat ter plaatse van de onroerende zaak de bovengrond (0-0,5 m-mv.) zijn sterke verontreiniging met lood aangetroffen. Daarnaast zijn lichte tot sterke verontreinigingen met barium, koper, kwik, lood, zink en PAK aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel en dichlooretheen.*

*De aangetroffen asbest verontreiniging is gesaneerd.*

*Op basis van de inhoud van voormelde rapporten gaan beide partijen ervan uit dat de onroerende zaak een geval van ernstige verontreiniging bevat, waarbij er echter geen sprake is van zodanige risico's dat er met spoed moet worden gesaneerd.*

- d. De verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat, dan zijn vermeld in het onderzoek.*
- e. de koper zal de verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in de onroerende zaak, dan wel tot vergoeding van kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Deze verplichting van de koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 253 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op degenen die de onroerende zaak zullen verkrijgen onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden.*
- f. De feitelijke levering van de onroerende zaak vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip draagt de verkoper het risico van de onroerende zaak voor zover uit het navolgende niet anders voortvloeit.*

- g. *De eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkende effect van eventuele verontreiniging komen voor rekening van de verkoper indien blijkt dat, in afwijking van vorenbedoelde aanneme, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in de roerende zaak aanwezig is, waarover de verkoper de koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.*
- h. *Wanneer binnen een periode van vijf jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in de onroerende zaak sprake is van een partij ten tijde van de overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door de koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in de onroerende zaak aanwezig was en ook onder de heden geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, worden de eventuele door koper gemaakte kosten van maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem alsmede het waarde drukkend effect van deze verontreiniging door de verkoper vergoed. Indien de koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte, en voorts uitgaande van het gebruik van de bodem ten tijde van de ondertekening van de akte, ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van spoed om het betreffende geval te saneren, komen de eventueel door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de verkoper.*
- i. *Behoudens omstandigheden genoemd in lid g komen de eventuele door koper gemaakte of te maken kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, maatregelen in het belang van de bescherming van de bodem, sanering en nazorg alsmede het waarde drukkend effect van eventuele verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte voor rekening van de koper indien na vijf jaren of langer zal blijken van een partij ten tijde van de overdracht in de onroerende zaak onbekende verontreiniging.*

**Kosten, belastingen, lasten en kosten terugplaatsen schutting**

1. Het kadastraal tarief, de notariskosten en alle overige aan deze akte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper.
2. De Gemeente draagt zorg voor de (ver)plaatsing van een erfafscheiding tussen het kadastrale perceel 3738 en de Tuin van Jonker, conform de gemaakte afspraken die zijn vastgelegd in een brief met nummer GOB/2013/439670. Koper verklaart met de inhoud van de brief bekend te zijn.

**C. BIJZONDERE VERPLICHTINGEN, ALGEMENE VOORWAARDEN en dergelijke.**

Partijen zijn overeengekomen dat de verjaringsgerechtigde ten behoeve van de Gemeente vestigt en dus uitdrukkelijk als eigenaar voor het kadastrale perceel nummer 3738 aanvaardt alle bijzondere lasten, voorwaarden, beperkingen en

kettingbedingen, zoals hiervoor geciteerd, als waren deze bepalingen alle opgenomen in de eerder (onder Uitgangspunten artikel 3) gemelde akte constatering verjaring, zodat al deze toepasselijke bepalingen doorwerken naar de toekomst, ook ten aanzien van nieuwe eigenaars. Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de Gemeente aan verjaringsgerechtigde dient op te leggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen door verjaringsgerechtigde aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Gemeente voor die derden aangenomen.

#### **D. NIEUW TE VESTIGEN ERFDIENSTBAARHEID**

##### **Overeenkomst tot vestiging van een nieuwe erfdienstbaarheid**

De Gemeente (hierna wat betreft de nieuwe erfdienstbaarheid ook genoemd: "de eigenaar") en de verjaringsgerechtigde hebben een mondelinge overeenkomst gesloten, hierna te noemen: de overeenkomst, waarbij zij zich hebben verbonden tot het vestigen van een erfdienstbaarheid van voetpad ten behoeve van het heersend erf (de kadastrale percelen 312 en 3738) eigendom van de verjaringsgerechtigde en ten laste van het gedeelte van het registergoed, zoals hierna specifiek onder E en H wordt omschreven (dienend erf).

#### **E. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID**

Het dienend erf is het kadastrale perceel gemeente Haarlem, sectie K, nummer 3741, eigendom van de Gemeente Haarlem.

Voor de uitvoering van de overeenkomst wordt ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het dienend erf de hierna onder H. letterlijk weergegeven erfdienstbaarheid gevestigd en door de gerechtigde aangenomen.

De vestiging van de erfdienstbaarheid vindt plaats onder de navolgende bepalingen en bedingen.

#### **F. GEEN EENMALIGE TEGENPRESTATIE, GEEN JAARLIJKSE VERGOEDING**

Deze vestiging vindt plaats zonder eenmalige tegenprestatie, omdat deze het resultaat is van diverse besprekingen tussen eigenaar en gerechtigde, resulterend "in het begraven van de strijdbijl". Er is ook geen sprake van een jaarlijkse vergoeding door de gerechtigde aan de eigenaar te betalen.

#### **G. BEPALINGEN ERFDIENSTBAARHEID**

##### **Artikel 1. Duur**

1. De erfdienstbaarheid gaat in op heden, hierna te noemen: 'de ingangsdatum', en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet of hierna in artikel 2 bepaald.
2. De bepalingen waaronder de erfdienstbaarheid is gevestigd, waaronder begrepen die met betrekking tot de vergoeding, kunnen worden gewijzigd door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster van een akte, opgemaakt tussen degene(n) die dan partij zijn bij deze rechtsverhouding.

##### **Artikel 2. Verdeling dienend erf**

Wanneer het dienend erf wordt verdeeld, blijft de erfdienstbaarheid rusten op elk gedeelte ten aanzien waarvan naar de akte van vestiging en de aard van de erfdienstbaarheid de uitoefening mogelijk is.

#### **H. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN**

De erfdienstbaarheid van voetpad houdt in de plicht van de eigenaar te dulden dat de gerechtigde een strook grond ter breedte van eenhonderddertig centimeter, deel

uitmakend van het dienend erf, gebruikt om te komen van én te gaan naar het heersend erf en de openbare weg (Lange Poellaan).

Deze strook grond is met arcering aangegeven op de aan deze akte gehechte tekening en wordt hierna 'het voetpad' genoemd.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid geldt het navolgende:

### 1. Gebruikswijze

Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om te voet daarover te gaan, zo nodig met:

- een kinder- of wandelwagen;
- een (al dan niet gemotoriseerde) invalidenwagen of rollator;
- een kruiwagen;
- een fiets aan de hand;
- een snorfiets, bromfiets of een motor, maar dan wel met afgezette motor en aan de hand.

Honden op het voetpad moeten zijn aangelijnd.

### 2. Onderhoud

Het voetpad is inmiddels aangelegd en bestraat voor rekening van de eigenaar.

Het onderhoud van het voetpad komt voor rekening van de eigenaar.

### 3. Blokkeringsverbod

Het is verboden om het voetpad met obstakels te blokkeren, het moet dus open blijven en mag niet door de gerechtigde met een hek of haag (of iets dergelijks) van de rest van de Tuin van Jonker feitelijk of visueel worden afgescheiden. De doorgang over het voetpad mag niet worden beperkt door bijvoorbeeld overhangende takken of uitdijende hagen.

### 4. Geen verplaatsing mogelijk tenzij met algemene stemmen van de eigenaar en alle gerechtigden

De eigenaar kan voor de uitoefening van de erfdienstbaarheid zonder akkoord van alle gerechtigden niet een ander gedeelte van het erf aanwijzen waarop dan de erfdienstbaarheid op grond van deze akte moet worden uitgeoefend, omdat enige verplaatsing zonder vermindering van genot voor de gerechtigde onmogelijk is.

## I. NIEUW TE VESTIGEN KETTINGBEDING EN NIEUW TE VESTIGEN KWALITATIEVE VERPLICHTING

Voorts is in de koopovereenkomst vermeld, woordelijk luidende:

*"Artikel 5 Kettingbeding*

*Het bepaalde in artikel 3.16 van voormelde Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.11 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, zodanig dat de verplichtingen voortvloeiende uit deze artikelen als kettingbeding zijn opgenomen en daardoor moeten worden opgelegd aan elke opvolgende verkrijger van het verkochte.*

Voormeld artikel luidt woordelijk:

*"Artikel 3.11: Gedoogplicht*

1. *De koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond is aangebracht wordt onderhouden en dat al hetgeen noodzakelijk is ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond zal worden aangebracht en onderhouden.*



2. *De koper is verplicht al hetgeen ingevolge lid 1 van dit artikel is aangebracht bevestigd te laten.*
3. *Alle schade, welk een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen van de in lid 1 van dit artikel bedoelde zaken, zal door de verkoper op zijn kosten worden hersteld of, indien de koper wenst, aan de koper worden vergoed.*
4. *De koper is verplicht, voorzover in redelijkheid van hem gevergd kan worden, op zijn kosten die maatregelen te treffen ter voorkoming van schade aan de aanwezige zaken, omschreven in lid 1 van dit artikel, welke verkoper dan wel de eigenaren van die zaken noodzakelijk achten.*
5. *De koper is te allen tijde aansprakelijk voor alle schade welke door beschadiging van de aanwezige zaken, bedoeld in lid 1, door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt."*

Voorts is in de koopovereenkomst vermeld, woordelijk luidende:

*"Artikel 6 Kwalitatieve verplichting*

*Het bepaalde in artikel 3.17 van de Algemene Verkoopvoorwaarden is van toepassing op artikel 3.12 van de Algemene Verkoopvoorwaarden, zodanig dat de aangewezen artikelen blijven rusten op het registergoed en zullen van rechtswege overgaan op degene(n) die de zaak onder bijzondere titel zal verkrijgen."*

Voormeld artikel luidt woordelijk:

*"Artikel 3.12: Erfdienstbaarheden over en weer voor opstallen.*

1. *Ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde uit te geven gebouw(en) en ten behoeve en ten laste van het (de) in de koopovereenkomst vermelde naastgelegen gebouw(en), worden gevestigd en aangenomen, al zodanige erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden, gehandhaafd blijft.*
2. *Onder andere geldt dit voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels, leidingen, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, lichtinval, in-ankeringen, inbalkingen en overbouwingen. Hieronder kan echter nooit een verbod tot bouwen of verbouwen worden verstaan."*

Thans verklaren partijen **deze bovenomschreven verplichtingen te vestigen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek**, zodat deze omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het gekochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het gekochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan de omschreven verplichtingen gebonden.

## **J. SLOTVERKLARINGEN**

### **Volmacht rectificatie**

Partijen verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijk volmacht aan ieder van de medewerkers op het kantoor van de notaris genoemd in het hoofd van deze akte, dan wel zijn waarnemer(s) of ambtsopvolger(s), om namens hen te verschijnen in een akte van rectificatie als de in deze akte vermelde kadastrale omschrijving niet in overeenstemming is met de feitelijke situatie, als de dagtekening van deze akte of het daarin vermelde tijdstip van ondertekening kennelijk onjuist is en/of als de in deze akte vermelde personalia van partijen niet volledig juist zijn.

**Fiscale verklaring**

Het onderhavig perceel grond nummer 3738 is een aanhorigheid bij deze woning van de verjaringsgerechtigde. Ze zijn al eigenaar van deze woning. De onderhavige akte is een resultaat van een periode van inhoudelijke discussie en kan beschouwd worden als uitvoering van een vaststellingsovereenkomst. Vandaar dat zowel de toepasselijkheid van de Algemene Verkoopvoorwaarden, kettingbeding, kwalitatieve verplichting, vestiging erfdienstbaarheden nadrukkelijk "om niet" is geschied als gevolg waarvan naar het oordeel van partijen geen heffing van overdrachtsbelasting zal moeten volgen.

**Woonplaats- en forumkeuze**

Gemeente en verjaringsgerechtigde kiezen met betrekking tot deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de eventuele fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de tussen partijen gesloten obligatoire overeenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

**BIJLAGEN**

Aan deze akte zijn de navolgende stukken gehecht:

- de volmachten;
- een tekening waarop het pad is ingetekend waarvoor de erfdienstbaarheid geldt.

**SLOT**

Deze akte is verleden te Haarlem op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

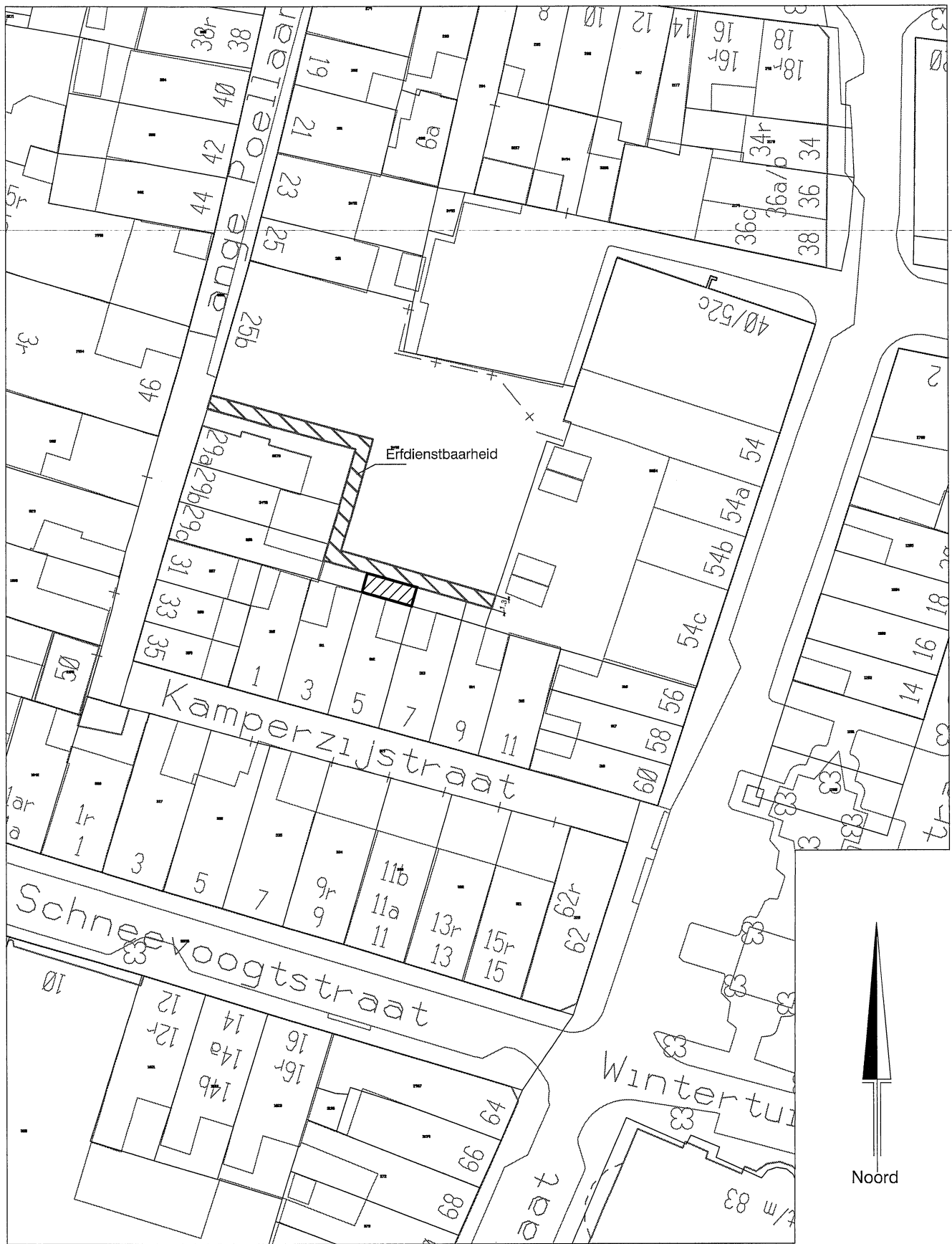
De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om vijftien uur (15:00 uur)

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr A. Helmig

Ondergetekende, meester Adriaan Helmig, notaris te Haarlem, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

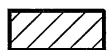


### Data Informatie en Analyse

Dienstverlening, Veiligheid en Vergunningen

Uitgiftetekening:

Kad.Gem.: Hlm 01



Uit te geven aan en vestigen erfdienstbaarheid:  
Dhr. J. F. Verhaar  
Kamperzijstraat 5  
Opp. 9 m<sup>2</sup>.

Sectie: K

Schaal: 1 : 500

Datum: 22-04-2015

Tek.Nr.: 15156

kadastraal nummer: 3738.

Get.: EW



Haarlem

---

(Volgt ondertekening)  
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g) mr A. Helmig

Ondergetekende, meester Adriaan Helmig, notaris te Haarlem, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 12-05-2015 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 66158 nummer 1.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 232EDFD7DD9D9C35AAB8DA5788060993 toebehoort aan Adriaan Helmig.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.