

KMA - 20160623 / 1

Algemene Akte Schuytgraaf veld 22

Vandaag, ***, verscheen voor mij, mr. Johan Jozef Henry Wijnmaalen
MRICS, notaris te Arnhem:

mevrouw Karin Braam-Maters, geboren te Arnhem op drie juli
negentienhonderd éénzeventig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ
Arnhem, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Arnhem**, gevestigd en
kantoorhoudende te 6828 HZ Arnhem, Eusebiusbuitensingel 53 (postadres:
Postbus 99, 6800 AB Arnhem), Belasting Toegevoegde Waarde nummer
(BTW-nummer) 0018.25.112.B.09, ingeschreven in het handelsregister bij de
Kamer van Koophandel onder nummer 09214908 met vermelding RSIN
001825112, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw Everdina Wilhelmina
Maria van der Graaf-Peerenboom, clustermanager afdeling Gebiedsrealisatie
en Vastgoed van de gemeente Arnhem, geboren te Uden op drieëntwintig mei
negentienhonderd en vijftenzestig, zich legitimerend met een rijbewijs met
nummer 4110807407, geldig tot elf maart tweeduizend negentien, daartoe
bevoegd op grond van het door de burgemeester respectievelijk het college van
burgemeester en wethouders op drieëntwintig februari tweeduizend en zestien
genomen Algemeen mandaat- en volmachtbesluit gemeente Arnhem 2016,
documentnummer 2016.0.008.951, zulks ter uitvoering van het besluit van het
college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Arnhem de dato
***,

hierna genoemd: de "**gemeente Arnhem**".

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan
deze akte is gehecht (**bijlage 1**).

De verschenen persoon verklaarde het volgende.

I. Vooraf

In verband met de realisering van het bestemmingsplan Schuytgraaf te
Arnhem is in juli tweeduizend tussen diverse private partijen en de
gemeente Arnhem een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Het doel
van de samenwerking is enerzijds gericht op de locatieontwikkeling van
het gebied Schuytgraaf en anderzijds gericht op het scheppen van
voorwaarden op basis waarvan de ontwikkeling en realisatie leidt tot een
kwalitatief hoogwaardige bebouwing.

Op grond van voormelde overeenkomst biedt de gemeente Arnhem voor
haar rekening en risico bouw kavels in het gebied Schuytgraaf te koop aan

aan partijen die op grond van voormelde overeenkomst projectontwikkelingsrechten hebben (hierna: realisator) en aan gegadigde particuliere partijen die tot ontwikkeling van een particuliere bouwkwavel wensen over te gaan (hierna: koper).

Voor rekening en risico van de realisator worden voormelde bouwkwavels onder meer met woningen en voorzieningen bebouwd welke bestemd zijn voor de verhuur en de verkoop aan natuurlijke personen en commerciële en niet-commerciële rechtspersonen (hierna eveneens: koper).

De in deze akte opgenomen bepalingen worden door de gemeente Arnhem aan de realisator casu quo koper opgelegd, die verplicht is deze bepalingen aan zijn rechtsopvolgers op te leggen. Indien voormelde bouwkwavels door de realisator met woningen en/of voorzieningen worden bebouwd die niet voor de verkoop zijn bestemd, maar door de realisator worden gehouden, dan wordt in dit verband hierna onder "koper" tevens begrepen "realisator".

II. Registergoed

De Gemeente heeft in eigendom:

een perceel bouwterrein, gelegen in veld 22 van het plangebied Schuytgraaf te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem sectie AF nummers 3675, groot acht hectare drieëndertig are en tachtig centiare (08.33.80 ha.), waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend,

hierna te noemen: het "**registergoed**".

Het registergoed is deels belast met:

- een recht van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap NV Nuon Warmte, gevestigd te Amsterdam, blijkens akte van vestiging recht van opstal vandaag voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers;
- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen;
- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander Infra Oost N.V., gevestigd te Arnhem; en
- een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Waterschap Rivierenland, gevestigd te Tiel.

Voorts is ten aanzien van het registergoed een aantekening als bedoeld in de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen ten behoeve van de

gemeente Arnhem geplaatst in verband met een Exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, zoals hierna in artikel VII nader is omschreven.

III. Eigendomsverkrijging

Het registergoed is verkregen door inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op elf mei tweeduizend en twaalf in deel 61459 nummer 92 van een afschrift van de akte van levering waarin kwijting voor de betaling van de koopsom is gegeven op tien mei tweeduizend en twaalf verleden voor mr J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem.

IV. Bepalingen

1. Parkeren op eigen erf

Indien volgens het huidige bouwplan is voorzien in het hebben van een parkeerplaats en/of garage op een kavel is de eigenaar van de betreffende kavel verplicht deze als zodanig in stand te houden en te gebruiken voor het parkeren van zijn twee- of driewielig motorvoertuig, automobiel of ander vierwielig voertuig.

2. Stadsverwarming

- a. De realisator zal de op het registergoed te stichten opstallen door de naamloze vennootschap: N.V. Nuon Warmte, gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te Amsterdam, Spaklerweg 20, of haar rechtsopvolger, hierna te noemen: "NUON", voorzien van leidingen met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van deze opstallen op de stadsverwarming in de gemeente Arnhem, overeenkomstig de bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de Algemene Verkoopvoorwaarden Schuytgraaf. De koper zal deze voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur gedogen en intact laten, de toegang hiertoe mogelijk maken, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele vernieuwingen door NUON en/of een door NUON daartoe aangewezen derde(n) daarvan toestaan en gedogen. Voorts zal de koper zich onthouden van handelingen die tot gevolg kunnen hebben dat een ongestoorde levering van warmte en/of warmwater via de stadsverwarming niet te allen tijde mogelijk is.
- b. Ten behoeve van de NUON zal door de gemeente Arnhem op de bouwkavels een recht van opstal tot het in eigendom hebben en houden van voormelde leidingen ten behoeve van de NUON worden gevestigd.
- c. De realisator is verplicht in de woningen vrij toegankelijke kruipruimtesleuven aan te leggen met een afmeting van tenminste tweehonderd (200) centimeter (breedte) bij vijftig (50) centimeter

(hoogte). De koper is verplicht ervoor zorg te dragen dat deze kruipruimtesleuven vrij toegankelijk blijven en de toegang door NUON te allen tijde mogelijk is. Ten behoeve van een goede ontwatering, met als doel droge kruipruimtes wordt door de realisator onder de kruipruimtesleuf een drain aangelegd die wordt aangesloten op het reguliere afwateringssysteem.

Als de kruipruimtesleuf niet droog is, dan is koper verplicht dit aan NUON te melden. Indien de wateroverlast (mede) een gevolg is van een verstopping van de drain, dan zal de drain door - of in opdracht van - NUON op marktconforme condities worden doorgespoten. Tevens is NUON bevoegd om zelfstandig het besluit te nemen om de drain door te spuiten indien dat naar haar oordeel wenselijk of noodzakelijk is. De aansluitpunten bevinden zich in het openbaar gebied. De gemeente Arnhem zal ervoor zorgen dat de toegang tot het aansluitpunt te allen tijde mogelijk is. De kosten die daarbij ontstaan zijn voor rekening van de bewoners (koper) die aangesloten zijn op de betreffende drain tezamen en voor gelijke delen. Het vorenstaande heeft niet tot gevolg dat NUON verantwoordelijk is voor het droog houden van de kruipruimtesleuven. Evenmin is NUON verplicht om de kruipruimtesleuven periodiek te inspecteren.

- d. Koper zal boven de leidingen van de stadsverwarming geen diepwortelende planten of opstallen plaatsen, welke tot gevolg kunnen hebben dat de leidingen beschadigen of reparatie- of onderhoudswerkzaamheden aan de leidingen worden bemoeilijkt.
- e. Indien de koper de op het registergoed te stichten opstal of opstallen verhuurt, dient de koper in de te sluiten huurovereenkomst de bepalingen op te nemen, dat de huurder de voorzieningen en leidingen met bijbehorende werken en apparatuur ten behoeve van de stadsverwarming intact zal laten, alsmede het onderhoud, de reparatie en de eventuele vernieuwingen daarvan zal toestaan en gedogen, zodat een ongestoorde levering van warmte en/of warmwater via de stadsverwarming te allen tijde mogelijk is.
- f. De koper is verplicht om het registergoed op de stadsverwarming aan te sluiten. De warmtelevering via de stadsverwarming zal eerst plaatsvinden, nadat de koper dan wel de realisator met de NUON daartoe contracten heeft afgesloten.
- g. Indien de eigenaar de op het verkochte te stichten opstal of opstallen verhuurt, zal de warmtelevering via de stadsverwarming eerst plaatsvinden, nadat de huurder met de NUON daartoe

contracten heeft afgesloten.

- h. Bij niet nakoming van de in dit artikel opgenomen bepalingen verbeurt de koper onmiddellijk en zonder rechterlijke tussenkomst een boete groot tien procent (10%) van de alsdan vast te stellen waarde van het registergoed en tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) per dag ten bate van de NUON voor elke dag dat de genoemde verplichting niet nagekomen wordt.
- i. Bij elke vervreemding of gedeeltelijke vervreemding van het verkochte met de daarop te stichten of gestichte bebouwing of de vestiging van beperkte rechten daarop, moeten de in dit artikel opgenomen bepalingen door de eigenaar aan elke rechtsopvolger(s) worden opgelegd, ten behoeve van de NUON worden bedongen en aangenomen en in elke akte van vervreemding woordelijk worden opgenomen op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) ten behoeve van de NUON, verschuldigd door de eigenaar en iedere opvolgende eigenaar of beperkt gerechtigde, die verzuimt voornoemde bepalingen op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen.
Deze boete moet worden betaald binnen veertien dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning.

3. Gemetselde tuinmuren

De gemetselde muren dienen door de eigenaar te worden onderhouden. Door en voor rekening van de realisator zullen deze muren worden aangelegd. De koper verbindt zich jegens de gemeente Arnhem deze in stand te houden, met een hoogte zoals op genoemde tekeningen indicatief is aangegeven te onderhouden en indien nodig te vervangen.

4. GedooGPLicht palen, kabels, draden en dergelijke

De koper moet gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, verlichtingsarmaturen, aanduidingsbordjes en leidingen en andere voorzieningen voor openbare (nuts)doeleinden op, in, aan, boven of onder het registergoed en de daarop te stichten bebouwing worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente Arnhem dit nodig zal (zullen) achten.

De aanleg zal door en voor rekening van de gemeente Arnhem en zoveel mogelijk op voor de koper minst bezwaarlijke wijze plaatsvinden.

De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling is aangebracht in stand te laten. Koper kan hieraan geen vergoedingsrechten ontfangen. Onderhoud en reparaties aan de riolering in het voetpad voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaren van de aan het voetpad grenzende woningen.

Koper verplicht zich zijn medewerking te verlenen aan de vestiging van beperkte rechten indien zulks ten behoeve van nutsvoorzieningen nodig is.

5. Verlichting voetpaden

De voetpaden die door de realisator worden gerealiseerd, zal hij van verlichting voorzien zodat de voetpaden voldoen aan de eisen gesteld blijkens het politiekeurmerk Veilig Wonen. Voorts dient de realisator de verplichting aan de koper op te leggen om deze verlichting in stand te houden en zorg te dragen voor brandende verlichting minimaal van zonsondergang tot zonsopgang.

6. Riool

Tot de grens van de aan de realisator over te dragen gedeelten van het registergoed wordt door- en voor rekening en risico van de gemeente Arnhem een gescheiden rioolsysteem aangelegd. De realisator is verplicht de in de bouwkavel aan te leggen voorzieningen op de daartoe bestemde rioleringen aan te sluiten. Koper is verplicht deze voorzieningen intact te laten. Het is koper verboden om leidingen aan het gescheiden rioolsysteem aan te sluiten welke het functioneren van het systeem kunnen beperken.

7. Drainage

Door de realisator wordt in de achtertuin een drain aangelegd, een zogenaamde achtervangdrain. Deze drain wordt naar de voorzijde van de kavel gevoerd met een ontstoppingsstuk in de voortuin van de bouwkavel. De drainage dient te worden aangesloten op de uitleggers van de drainage van de wegcunetten. De koper is verplicht om al die onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan het zich op zijn kavel bevindende drainagesysteem te verrichten die voor de instandhouding en het optimaal functioneren van het systeem noodzakelijk zijn.

8. Mandeligheid

Realisator is verplicht om de aan Realisator uitgegeven binnenterreinen mandelig ten behoeve van de bouwkavels te maken, voor zover deze binnenterreinen niet in een splitsing in appartementsrechten worden betrokken.

V. Te vestigen erfdienstbaarheden

In de akte van levering van een kavel aan een realisator dan wel koper zullen, in verband met de handhaving van de situatie, waarin de kavels zich na voltooiing van de, volgens het huidige bouwplan, daarop te bouwen opstallen ten opzichte van elkaar zullen bevinden, worden verleend, aanvaard en door inschrijving van een afschrift van die akte in de daartoe bestemde openbare registers gevestigd, over en weer:

1. De erfdienstbaarheid van afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf het overlopende water van de daken van de op het heersend erf gebouwde opstallen te ontvangen.
2. De erfdienstbaarheid van inbalking en inankering, inhoudende de bevoegdheid voor de eigenaar van het heersende erf om in de gevels zodanige verbindingen te bevestigen als voor de uitvoering en instandhouding van het huidige bouwplan, met inbegrip van de hiervoor bedoelde uitbreidingsmogelijkheden, noodzakelijk is.
3. De erfdienstbaarheid van licht, inhoudende de bevoegdheid om aan en in de op het heersende erf volgens het huidige bouwplan, met inbegrip van de hiervoor bedoelde uitbreidingsmogelijkheden, te bouwen opstallen, balkons, ramen en lichten op kortere afstand van het dienende erf te hebben dan in de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één van de in de wet genoemde beperkingen geldt.
4. De erfdienstbaarheid van uitzicht, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze onmiddellijk grenst aan de openbare straat en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de openbare straat waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als siertuin en hierin zodanige beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het heden bestaande bouwplan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde woning wordt belemmerd;
5. De erfdienstbaarheid van afvoer van huishoudwater en fecaliën, inhoudende de verplichting voor het dienende erf om te dulden dat huishoudwater en fecaliën van het heersende erf via het dienende erf worden afgevoerd naar de daarvoor bestemde openbare riolen door leidingen en via putten, die aangebracht worden overeenkomstig het bestaande bouwplan.
Deze erfdienstbaarheid houdt mede in, dat de eigenaar van het dienende erf verplicht is op zijn terrein het verrichten van nodige onderhoudswerkzaamheden toe te laten.
Dit onderhoud, waaronder mede begrepen het weer in de oorspronkelijke staat brengen van het dienende erf, geschiedt op kosten van de eigenaar van het heersend erf.
Vanaf het punt, waarop op de leidingen ook de leidingen van het dienende erf zijn aangesloten, geschiedt het onderhoud voor gezamenlijke kosten.
6. De erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van leidingen, inhoudende

de verplichting ten laste van het dienende erf tot het dulden van het aanbrengen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van draadomroep-, telefoon- en televisiegeleidingen en manipulatiekasten in, op of boven het dienende erf.

7. De erfdienstbaarheid van instandhouding kleurstelling, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de gevels van de op het dienende erf te bouwen woning in een andere kleurstelling te schilderen dan het oorspronkelijke, tenzij de eigenaren van de heersende en dienende erven tezamen een nieuwe kleurstelling vaststellen.

Indien er geen overeenstemming over een nieuwe kleurstelling kan worden bereikt, kan de meest gerede partij zich wenden tot de directeur van gemeentewerken van de gemeente Arnhem met het verzoek een bindend adviseur aan te wijzen, die een nieuwe kleurstelling vaststelt of de oude kleurstelling handhaaft.

Partijen zijn gebonden aan de uitspraak van deze bindend adviseur. De bindend adviseur stelt tevens vast ten bate van wie de kosten van de arbitrage komen. De bindend adviseur zal slechts overgaan tot het geven van een bindend advies, nadat hij de partijen in de gelegenheid heeft gesteld hun standpunt uiteen te zetten en hij een door hem vast te stellen waarborgsom ter bestrijding van de kosten van het bindend advies heeft ontvangen.

8. Erfdienstbaarheid tot onderhoud van het drainage systeem, inhoudende de verplichting voor het dienende erf om ten behoeve van een goede ontwatering van de aangrenzende erven, al die onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan het zich in het dienende erf bevindende gedeelte van het drainagesysteem te verrichten die voor het in stand houden en optimaal functioneren van het systeem noodzakelijk zijn. De onderhouds- en herstelwerkzaamheden geschieden voor gezamenlijke rekening en risico van de eigenaren van het op het drainagesysteem aangesloten kavels.

Indien een erfdienstbaarheid mede de verplichting tot het dulden van onderhoud casu quo vervanging inhoudt, dient dit onderhoud, casu quo deze vervanging, te geschieden op een voor de eigenaar van het dienende erf minst storende wijze en moet eventuele schade ten gevolge van dit onderhoud op kosten van de onderhoudsplichtige worden hersteld. De eigenaar van het dienende erf kan aan de in dit artikel opgenomen verplichtingen geen vergoedingsrechten ontlenen.

Erfdienstbaarheid van overbouw

Voorts zullen in de akte van levering van een kavel aan een realisator dan wel koper, ten behoeve en ten laste van de naastgelegen percelen, die tezamen met

de over te dragen kavel onder één kap door dezelfde realisator worden gebouwd, worden verleend, aanvaard en door inschrijving van een afschrift van die akte in de daartoe bestemde openbare registers gevestigd, over en weer: de erfdienstbaarheid van overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden zonder schadeloosstelling, dat ten gevolge van de uitvoering van het huidige bouwplan met de bij dat plan behorende uitbreidingsmogelijkheden als opgenomen in de verkoopbrochure eventueel het op het naastgelegen perceel te bouwen woonhuis gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij het woonhuis behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht.

VI. Kwalitatieve verplichting, boetebepaling, kettingsbeding

1. Bij de overdracht van (gedeelten van) het registergoed zullen de onder IV genoemde verplichtingen voor zover deze bestaan uit een niet doen of een dulden worden gevestigd als een kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 Boek 6 Burgerlijk Wetboek.
2. Bij niet nakoming van het in deze akte onder IV. bepaalde, met uitzondering van het derde lid, verbeurt de koper van het (gedeelte van) het registergoed voor iedere maand, gedurende welke niet voldaan is aan deze bepaling, telkens een boete van eenduizend euro (€ 1.000,00) ten bate van de gemeente Arnhem, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de gemeente Arnhem, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling wordt vereist;
deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven, indien in die tijd ten genoegen van de gemeente Arnhem is voldaan aan de voorgeschreven bepalingen.
3. Bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het registergoed moet het sub IV. en VI., voor zover van toepassing op de betreffende situatie, zulks ter beoordeling van de gemeente Arnhem, alsmede de onderhavige opnameverplichting zelve worden opgelegd in de akte van overdracht op straffe van verbeurte van een boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) door de overdragende partij, die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de gemeente Arnhem te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning ten bate van de gemeente Arnhem, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van burgemeester en wethouders, met dien verstande, dat

nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist;
deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de overdragende partij
tenminste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op dit verzuim op-
merkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten
genoegen van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem is
opgeheven.

VII. Exploitatieplan Schuytgraaf 2013

Met betrekking tot het registergoed is een Exploitatieplan, Wet ruimtelijke
ordening van toepassing, ontleend aan EP 131125 (datum in werking
vijfentwintig november tweeduizend en dertien).

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en
toegelicht. Hierbij is de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de
akte voortvloeien.

De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard kennis te hebben genomen
van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze
akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon
en mij, notaris, ondertekend om