



KMA / 20240676

algemene akte veld 1 plan Schuytgraaf te Arnhem

bijlagen: 1

Vandaag, twaalf juni tweeduizend vierentwintig, verscheen voor mij, mr. Johan Jozef – Henry Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem: _____

mevrouw Karin Braam - Maters, geboren te Arnhem op drie juli _____

negentienhonderdeenenzeventig, kantooradres: Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem, _____

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____

Gemeente Arnhem, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd en _____

kantoorhoudende Koningstraat 38 te 6811 DG Arnhem (postadres: Postbus 99, 6800 –

AB Arnhem), ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder –

nummer 09214908 met vermelding RSIN 001825112, zulks ter uitvoering van het _____

besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Arnhem –

de dato dertien mei tweeduizend vierentwintig, _____

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 omgevingsplan (voorheen _____

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 bouw kavel _____

wensen over te gaan (hierna: koper). _____

Voor rekening en risico van de realisator worden voormelde bouw kavels 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 bouw kavels 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:

de percelen grond in veld 1 in het plangebied de Schuytgraaf te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF nummers:

- 3350, ter grootte van ongeveer negenenvertig are en veertig centiare (49 a 40 ca);

- 5956, ter grootte van ongeveer zevenendertig are en negenenvijftig centiare (37 a 59 ca), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; en

- 5958, ter grootte van elf hectare, twee are en achtendertig centiare (11 ha 2 a 38 ca),

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

Ten aanzien van het registergoed geldt een exploitatieplan (publiekrechtelijke beperking) als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening ontleend aan de inschrijving de dato veertien oktober tweeduizend twintig in deel 79291 nummer 00077 en de inschrijving de dato twee december tweeduizend twintig in deel 79841 nummer 00157.

Ten aanzien van het registergoed geldt voor zover kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF nummers 3350 en 5958, de publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen: Wet voorkeursrecht gemeenten: Besluit aanwijzing gronden met als betrokken bestuursorgaan de Gemeente Arnhem, datum inwerking tweeëntwintig juni tweeduizend eenentwintig en datum beëindiging vijftentwintig april tweeduizend achtentwintig, afkomstig uit stuk Hyp4 81490 nummer 188 de dato tweeëntwintig juni tweeduizend eenentwintig.

Ten aanzien van het registergoed geldt voor zover kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF nummer 5958, de publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen: Awbow Overgangsrecht – Beschikking ernst niet spoed genomen voor i.w.t. Ow, voor zover deze beschikking van belang is voor de toepassing van een bruidschatregeling met als betrokken bestuursorgaan de Gemeente Arnhem, datum inwerking dertien juli tweeduizend drieëntwintig afkomstig uit stuk Hyp4 86979 nummer 149 de dato vier augustus tweeduizend drieëntwintig en overig stuk Hyp4 87871 nummer 169 de dato twee januari tweeduizend vierentwintig.

Het registergoed is belast met een recht van opstal ten behoeve van de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V., gevestigd te Amsterdam. Het registergoed is voor zover kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF nummer 5956 belast met:

- twee opstalrechten nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van de naamloze vennootschap Vattenfall Warmte N.V., gevestigd te Amsterdam;

- een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten



behoefte van de naamloze vennootschap Liander N.V., gevestigd te Arnhem; —
- een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten —
behoefte van de publiekrechtelijke rechtspersoon Waterschap Rivierenland, —
gevestigd te Tiel. —

Het registergoed is voor zover kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF —
nummer 5958 belast met een recht van opstal ten behoeve van Vattenfall, —
welk recht niet op genoemd perceel ziet. —

III. Eigendomsverkrijging

De Gemeente heeft de eigendom van de onroerende zaak verkregen als volgt: —
- voor zover afkomstig uit het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, —
sectie AF nummer **2035** deels door de inschrijving in de daartoe bestemde —
openbare registers te Arnhem op vier augustus tweeduizend vijf in deel 30835 —
nummer 173 van een afschrift van een akte van levering op drie augustus —
tweeduizend vijf verleden voor mr. A.W.O. Jansen, destijds notaris te Arnhem, —
in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs wordt verleend en —
deels door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op zes —
augustus tweeduizend acht in deel 55214 nummer 72 van een afschrift van —
een akte van levering op zes augustus tweeduizend acht verleden voor R.F.M. —
Brugman, destijds notaris te Arnhem, in welke akte kwijting voor de betaling —
van de koopprijs is verleend; —
- voor zover afkomstig uit het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, —
sectie AF nummer **1808** door de inschrijving g in de daartoe bestemde —
openbare registers op drie oktober tweeduizend vijf in deel 30876 nummer —
193 van een afschrift van een akte van levering op dertig september —
tweeduizend vijf verleden voor mr. A.W.O. Jansen, destijds notaris te Arnhem, —
in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend; —
- voor zover afkomstig uit het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, —
sectie AF nummer **1273** door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare —
registers op zestien december tweeduizend eenentwintig in deel 83197 —
nummer 8 van een afschrift van een akte van levering op vijftien december —
tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. R. Berentsen, notaris te Arnhem, —
in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend. —
- voor zover afkomstig uit het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, —
sectie AF nummer **344** door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare —
registers te Arnhem op één november tweeduizend vijf in deel 30900 nummer —
119 van een afschrift van een akte van levering op eenendertig oktober —
tweeduizend vijf verleden voor mr. H. de Hartog, destijds notaris te Arnhem, in —
welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend; —
- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF —
nummer **3350** door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers —
op drie juni tweeduizend vierentwintig in deel 88836 nummer 67 van een —
afschrift van een akte van levering op eenendertig mei tweeduizend —
vierentwintig verleden voor mr. R. Berentsen, notaris te Arnhem, in welke akte —
kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend; —



- voor zover afkomstig uit het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, —
sectie AF nummer **4871** door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare —
registers te Arnhem op dertig januari tweeduizend vier in deel 30437 nummer —
194 van een afschrift van een akte van levering op negenentwintig januari —
tweeduizend vier verleden voor mr. P.F. Heuff, notaris te Arnhem, in welke —
akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend. —

- voor zover afkomstig uit het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, —
sectie AF nummer **3352** door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare —
registers op negentien april tweeduizend tweeëntwintig in deel 84057 —
nummer 197 van een afschrift van een akte van levering op negentien april —
tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, —
notaris te Arnhem, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is —
verleend. —

- voor zover afkomstig uit het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, —
sectie AF nummer **62** door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare —
registers te Arnhem op één november tweeduizend vijf in deel 30900 nummer —
120 van een afschrift van een akte van levering op eenendertig oktober —
tweeduizend vijf verleden voor mr. H. den Hartog, destijds notaris te Arnhem, —
in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is vermeld; —
Het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF nummer **5956** is —
reeds sinds jaar en dag eigendom van de gemeente Arnhem. —

IV. Lasten en beperkingen

Ten aanzien van lasten en beperkingen wordt verwezen: —

- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF —
nummer **3350** naar: —

een akte van ruilverkaveling op zestien november —
negentienhonderdtweeëntachtig verleden voor F.J.M. Hoctin Boes, destijds —
notaris te Heteren, van welke akte een afschrift is overgeschreven in de —
daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op zestien november —
negentienhonderdtweeëntachtig in deel 6818 nummer 1, waarin onder meer —
woordelijk het navolgende is vermeld: —

*"40. Ten behoeve van de kavels 02011, 02012, 02013 en 02014 en ten laste van —
de kavels 02010, 02011, 02012 en 02013, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid —
om te komen en te gaan van en naar de Achterstraat naar en van de heersende —
kavels zoals nader is omschreven en vastgelegd in de akte overgeschreven te —
Nijmegen in deel 1346 nummer 101."* —

- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF —
nummer **5956** naar: —

een akte van ruilverkaveling op zestien november —
negentienhonderdtweeëntachtig verleden voor F.J.M. Hoctin Boes, destijds —
notaris te Heteren, van welke akte een afschrift is overgeschreven in de —
daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op zestien november —
negentienhonderdtweeëntachtig in deel 6818 nummer 1, waarin onder meer —
woordelijk het navolgende is vermeld: —



"40. Ten behoeve van de kavels 02011, 02012, 02013 en 02014 en ten laste van de kavels 02010, 02011, 02012 en 02013, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid om te komen en te gaan van en naar de Achterstraat naar en van de heersende kavels zoals nader is omschreven en vastgelegd in de akte overgeschreven te Nijmegen in deel 1346 nummer 101." _____

- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AF – nummer **5958** naar: _____

een akte van ruilverkaveling op zestien november _____ negentienhonderdtweeëntachtig verleden voor F.J.M. Hoctin Boes, destijds _____ notaris te Heteren, van welke akte een afschrift is overgeschreven in de _____ daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op zestien november _____ negentienhonderdtweeëntachtig in deel 6818 nummer 1, waarin onder meer _____ woordelijk het navolgende is vermeld: _____

"40. Ten behoeve van de kavels 02011, 02012, 02013 en 02014 en ten laste van de kavels 02010, 02011, 02012 en 02013, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid om te komen en te gaan van en naar de Achterstraat naar en van de heersende kavels zoals nader is omschreven en vastgelegd in de akte overgeschreven te Nijmegen in deel 1346 nummer 101."; en _____

"151. Ten behoeve van kavel 02004 en ten laste van de kavels 02005 en 02006, – wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van waterloop en drop, zoals nader is omschreven en vastgelegd in de kate overgeschreven te Nijmegen in deel 956 – nummer 117." alsmede _____

een akte op drie april negentienhonderdeenennegentig verleden voor mr. _____ F.J.M. Hoctin Boes, destijds notaris te Heteren, van welke akte een afschrift is overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op vier – april negentienhonderdeenennegentig in deel 10678 nummer 7, waarin onder – meer woordelijk het navolgende is vermeld: _____

"6. Ten behoeve van het hierna sub 2 omschreven onroerend goed en ten laste – van het sub 1 omschreven onroerend goed – tezamen uitmakende het _____ kadastrale perceel gemeente Heteren, sectie O nummer 416 – wordt gevestigd – de erfdienstbaarheid van het hebben, houden, onderhouden en vernieuwen van (ge-)leidingen voor water en elektriciteit." _____

V. 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. Vattenfall Warmte, gevestigd te _____ Amsterdam en kantoorhoudende te Amsterdam, Hoekenrode 8, of haar – rechtsopvolger, hierna te noemen: "**Vattenfall**", voorzien van leidingen _____



met bijbehorende werken en apparatuur, dienende tot aansluiting van —
deze opstellen 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 Vattenfall en/of een door Vattenfall 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 Vattenfall 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 Vattenfall 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) overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van Vattenfall. De —
koper is verplicht ervoor zorg te dragen dat deze kruipruimtesleuven vrij —
toegankelijk blijven en de toegang door Vattenfall te allen tijde mogelijk —
is. Ten behoeve van een goede ontwatering, met als doel nagenoeg —
droge kruipruimtes wordt door de realisator onder de kruipruimtesleuf —
een drain aangelegd die wordt aangesloten op het reguliere —
afwateringssysteem. Voor het onderhoud aan de —
stadsverwarmingleidingen is het Vattenfall toegestaan een pomp aan te —
sluiten op de aansluitpunten in de openbare ruimte ten behoeve van het
volledig droog maken van de kruipruimtes. —

Als de kruipruimtesleuf niet droog is, dan is koper verplicht dit aan —
Vattenfall te melden. Indien de wateroverlast (mede) een gevolg is van —
een verstopping van de drain, dan zal de drain door - of in opdracht van —
— koper worden doorgespoten. Tevens is Vattenfall 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 Vattenfall —
verantwoordelijk is voor het drooghouden van de kruipruimtesleuven. —
Evenmin is Vattenfall verplicht om de kruipruimtesleuven periodiek te —
inspecteren. —

In het geval van vrije kavels voor Particulier Opdrachtgeverschap (PO) en —



- vrijstaande woningen / objecten (criterium individuele aansluiting) —
worden andere aansluitingen gemaakt dan voor geschakelde woningen—
waardoor de drainage onder de woningen niet is benodigd. Ten aanzien —
van deze laatstbedoelde woningen vervalt het sub c bepaalde. —
- 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 Vattenfall—
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 Vattenfall 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 Vattenfall 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 —
bepaalde rechten daarop, moeten de in dit artikel opgenomen —
bepalingen door de eigenaar aan elke rechtsopvolger(s) worden—
opgelegd, ten behoeve van de Vattenfall 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 Vattenfall,—
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—
strekken 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. Gedooqplicht 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 ontlenen.
- 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 bouwkegel 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 bouwkegel. 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 bouw kavels te maken, voor zover deze _____
binnenterreinen niet in een splitsing in appartementsrechten worden _____
betrokken. _____

VI. 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 opstellen 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 heersende erf gebouwde opstellen 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 opstellen, 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 opstellen 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 drainagesysteem, 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 ontleenen. —

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. _____

VII. Kwalitatieve verplichting, boetebepaling, kettinqbeding _____

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 V. 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 _____
V. en VII., 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 _____
opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten _____
genoegen van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem is _____
opgeheven. _____

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 tien uur en vierenvijftig minuten. _____

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a diagonal line.





DATUM

12 juni 2024

De Bewaarder
12/06/2024 14:47:23 CEST

ONDERWERP

Bewijs van inschrijving

ONS KENMERK

Mededeling
20240612003169

UW KENMERK

O4 20240676_JW_Algemene
akte

BLAD

1 van 1

BIJLAGEN

Ingeschreven stuk

MR. J.J.H. Wijnmaalen
ARNHEM

Geachte relatie,

Op 12 juni 2024 om 13:21 uur is ingeschreven het stuk Onroerende Zaken Hyp4 88906/57.
Dit stuk is tevens bekend onder nummer 20240612001638.

De ondertekenaar van dit stuk is Johan Jozef Henry Wijnmaalen.

De inschrijving betreft de volgende documenten:

1. Stuk: O4 20240676_JW_Algemene akte.pdf

Met vriendelijke groeten,

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers