

Notariskantoor Brummelhuis
 De Cuserstraat 5
 1081 CK Amsterdam
 Concept 202311247

Dossier: 100786-2/MB/LK

Project Weesperluis – Vechtrijk fase 3B1 veld 5

**AKTE VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/KWALITATIEVE
 VERPLICHTINGEN/BIJZONDERE BEPALINGEN**
bouwnummers 129-138

Heden, zes december tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, -mr. Kirsten Laurentien Agnes Kok MRE, notaris te Amsterdam:

*

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **AM B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoor houdende te 3528 BP Utrecht, Ptolemaeuslaan 80, ingeschreven in het handelsregister onder dossiernummer 30160235, hierna te noemen: de ondernemer;
2. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Amsterdam**, kantoor houdende te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1, correspondentieadres: 1000 AE Amsterdam, Postbus 202, hierna te noemen: Gemeente Amsterdam.

De comparant verklaarde:

CONSIDERANS

- a. De ondernemer heeft in Weesp een nieuwbouwproject ontwikkeld in het plan genaamd **Weesperluis-Vechtrijk**, gelegen te Weesp aan en nabij de Petersburgsingel en Gouwparklaan te Weesp, plaatselijk nog niet nader aangeduid, hierna te noemen: het project.
- b. De ondernemer heeft thans **Fase 3B1 veld 5** van het project ontwikkeld, omfattende tien (10) grondgebonden eengezinswoningen, gedurende de bouw bekend onder de bouwnummers 129 tot en met 138, zijnde tien kavels voor woningen, en een kavel voor het mandelig binnenterrein, kadastraal bekend als gemeente Weesp, sectie B, nummers:
Percelen bouwgrond:
 - 7787, bouwnummer 129 , ongeveer groot driehonderdvierenveertig (344 m²);
 - 7785, bouwnummer 130, ongeveer groot eenhonderddertig (130 m²);
 - 779682, bouwnummer 131, ongeveer groot ~~tweehonderdtweeëntwintig (222 m²)~~ tweehonderdachtien vierkante meter (218 m²);
 - 7786, bouwnummer 132, ongeveer groot eenhonderdachtennegentig (198

- m2);
- 7788, bouwnummer 133, ongeveer groot tweehonderddrie (203 m2);
- 7789, bouwnummer 134, ongeveer groot eenhonderdvierendertig (134 m2);
- 7790, bouwnummer 135, ongeveer groot eenhonderddertig (130 m2);
- 7791, bouwnummer 136, ongeveer groot tweehonderdzevenendertig (237 m2);
- 7792, bouwnummer 137, ongeveer groot driehonderdvierenzestig vierkante meter (364 m²);
- 7793, bouwnummer 138, ongeveer groot vierhonderddrieënzeventig (473 m2),

hierna te noemen: de woningen

- 7784 (te bestemmen als mandelig binnenterrein), ongeveer groot zevenhonderdzesentien (716 m2);

hierna te noemen: mandelig binnenterrein;

en zoals aangegeven op de aan deze akte te hechten tekening de dato *, hierna ook te noemen: de tekening.

- c. De ondernemer zal alle woningen, parkeerkavels en bijbehorende mandelig binnenterrein verkopen aan individuele kopers middels afzonderlijk met de kopers af te sluiten koop-/aannemingsovereenkomsten.
- d. Ten behoeve van de overdracht van de woningen en parkeerkavels aan de individuele kopers, hierna tevens te noemen: de kopers, wenst de ondernemer bij deze een aantal bepalingen en bedingen vast te stellen welke van toepassing zullen zijn op de bouwpercelen.

TITEL VAN AANKOMST

De ondernemer heeft de hiervoor vermelde percelen verkregen bij akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, mede heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en openbare registers in register Hypotheken 4.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN/OPLEGGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN/BIJZONDERE BEPALINGEN

De ondernemer verklaart dat zij voorafgaande aan de eigendomsoverdrachten aan de kopers:

- a. de feitelijke situatie waarin de te bouwen woningen, schuren, bergingen, parkeerkavels en/of parkeerplaatsen (carports inclusief fotovoltaïsche systemen) op het mandelig binnenterrein zich na de bouw volgens het huidige bouwplan (waaronder begrepen de door de ondernemer 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 alternatieve bouwwerken worden gerealiseerd uiterlijk vijf jaar na de eerste oplevering van de woning op het heersend erf;
 - deze alternatieve bouwwerken door de kopers worden gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de ondernemer, gedurende de bouwperiode worden aangeboden);

ten opzichte van elkaar zullen bevinden, legaliseert;

- b. de navolgende erfdienstbaarheden vestigt;
- c. aan de toekomstige eigenaars van de bouwkavels kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede bijzondere bepalingen wenst op te leggen;
- d. de navolgende bijzondere bepalingen vast stelt.

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaart de ondernemer:

Erfdienstbaarheden

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

1. ten behoeve en ten laste over en weer van de woningen met de percelen op de tekening aangegeven met de bouwnummers 129 tot en met 138, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie B, nummers 7787, 7785, ~~779682~~, 7786, 7788, 7789, 7790, 7791, 7792, 7793 en het mandelig binnenterrein, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie B, nummer 7784 , voor zover van toepassing op alle bouwnummers, dan wel, ten behoeve en ten laste over en weer van de bouwnummers gelegen in een aaneengesloten blok woningen, zijnde de bouwnummers:
 - 129 en 130, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie B, nummers: 7787 en 7785;
 - 131 tot en met 133, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie B, nummers: ~~779682~~, 7786, 7788;
 - 134 tot en met 136, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie B, nummers: 7789, 7790, 7791;
 - 137 en 138, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie B, nummers: 7792 en 7793;

de navolgende erfdienstbaarheden over en weer:

- a. kabels, leidingen en mantelbuizen: 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, leidingen en mantelbuizen;
- 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, veranda's terrassen, luifels, bouwkundige overstekken, uitbouwen, opbouwen, 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/fecaliën: inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden, dat het hemelwater, menagewater en de fecaliën, 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, inspectieputten dan wel 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;

- d. versnijdingen: 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 uitbouw als hiervoor en hierna vermeld;

- e. uitbouw: indien een eigenaar op grond van het huidige bouwplan de mogelijkheid heeft aan zijn woning een uitbouw of aanbouw - te (doen) realiseren, dient realisatie te geschieden binnen de grenzen van de wet en de gemeentelijke verordeningen.

Voorts wordt ten behoeve van de uitbouw de volgende erfdiensbaarheid gevestigd:

de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat:

- a. de eigenaren van de heersende erven, een uitbouw aan de achterzijde van de woning over de volle breedte daarvan aanleggen, zulks conform de meerwerkopties;
- b. de eigenaren van de heersende erven de aan te leggen uitbouw gedurende de bouw van de woningen doch ook na oplevering daarvan, zulks conform de meerwerkopties, tot maximaal zevenentwintig centimeter (27cm) op het aangrenzend perceel aanleggen;
- c. de eigenaren van een op een naastgelegen perceel gebouwde woning - wanneer zij later alsnog gebruik maken van hun recht een uitbouw aan te leggen - ten behoeve van de realisatie van de uitbouw (onder meer) een deel van het buitenspouwblad doen verwijderen; zij hebben dan tevens het recht om hun uitbouw - indien hun beoogde uitbouw dieper is dan de reeds bestaande uitbouw op het aangrenzend erf - conform sub b. op het aangrenzend erf aan te leggen, zulks conform de meerwerkopties;
- d. de eigenaar van een woning, die een uitbouw heeft gerealiseerd, is verplicht te gedogen dat de eigenaren van een op een naastgelegen perceel gebouwde woning, die geen uitbouw hebben gerealiseerd, de zijgevels van deze uitbouw aan de buitenzijde van schilderwerk voorzien (inclusief de kleurstelling) alsmede deze zijgevels gebruiken voor het verankeren van draden, tuindraden, waslijnen, scheerlijnen en dergelijke. Het onderhoud van deze aangebrachte voorzieningen zijn voor rekening van de eigenaren die deze voorzieningen hebben aangelegd;

- e. de eigenaren zijn over en weer verplicht elkaar en degenen die in hun opdracht werkzaam zijn toegang te verlenen voor controle- en onderhoudswerkzaamheden aan een aangelegde uitbouw;
 - f. ten aanzien van iedere uitbouw komen de kosten van onderhoud en alle op deze uitbouw drukkende vaste lasten voor de eigenaren die deze uitbouw hebben aangelegd;
 - g. voor geen enkele van de hierboven genoemde verplichtingen mag enige vergoeding worden gevraagd;
- zulks onder de volgende voorwaarden:
- de uitbouw wordt gerealiseerd conform de meerwerkopties die door de ondernemer gedurende de bouwperiode worden aangeboden;
 - alle schade ontstaan tijdens en na de realisering van de te bouwen uitbouw is voor rekening en risico van de eigenaar die de betreffende uitbouw realiseert.
- f. (groene) erfafscheiding: inhoudende de verplichting van de eigenaars van de woningen om ten behoeve van de overige hierboven genoemde erven de op het erf aanwezige (groene) erfafscheiding zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening, alsmede het aanwezige (houten of stalen) hekwerk voor eigen rekening in goede staat te houden, tijdig te onderhouden en indien nodig tijdig te vernieuwen;

Kwalitatieve verplichtingen gemeente Amsterdam

1. Voorts verklaren partijen ten laste van de percelen op de tekening aangeduid met de woningen met de bouwnummers 129 tot en met 138, kadastraal bekend gemeente Weesp sectie B, nummers 7787, 7785, ~~779682~~, 7786, 7788, 7789, 7790, 7791, 7792, 7793 (ii) en het mandelig binnenterrein, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie B, nummer 7784 en ten behoeve van de Gemeente Amsterdam en/of de nutsbedrijven - de ondernemer vrijwillig waarnemende de belangen van de nutsbedrijven - de navolgende kwalitatieve verplichting op te leggen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:
 - a. de verplichting van de eigenaars tot het dulden dat op, in, aan of boven het verkochte perceel en de daarop te bouwen opstallen en het binnenterrein, transformator installaties, kabels, leidingen, rioleringen, pijpen, putten, dragen, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten, alles met bijbehorende werken en toebehoren, van overheidswege aan te brengen verkeersaanduidingen, straatverlichting en straatnaamborden en al hetgeen de Gemeente Amsterdam casu quo de nutsbedrijven verder nodig achten, in verband met geleidingen voor water, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie of andere openbare doeleinden, worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Amsterdam of nutsbedrijven nodig achten. Het is niet toegestaan om ter plaatse van vorenbedoelde voorzieningen bestrating en diepwortelende beplantingen aan te leggen. Schade als gevolg van de aanleg van of het onderhoud aan de betreffende voorzieningen is voor rekening van de gemeente, dan wel het nutsbedrijf, tenzij de eigenaar of gebruiker van het perceel redelijkerwijs

aansprakelijk voor deze schade moet worden gehouden;

Hieronder wordt voorts begrepen de verplichting om te dulden dat tegen de erfgrans aan en/of op de erfgrans ten behoeve van de nutsbedrijven een (of meerdere) installatie kast/kasten ten behoeve van nutsvoorzieningen wordt/worden geplaatst. Voorts dient de eigenaar te dulden dat, indien noodzakelijk, via zijn perceel onderhoud dan wel vernieuwingswerkzaamheden worden gepleegd aan de installatie kast/kasten ten behoeve van nutsvoorzieningen. Voorts is het niet toegestaan om hekken en/of hagen en/of beplanting en dergelijke te plaatsen die de toegang tot de installatie kast belemmert;

- b. de verplichting van de eigenaars om, indien van toepassing, de bij oplevering aanwezige (groene) erfafscheidingen, ligusterhagen, Delfts stoepje en/of pergola 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;
2. Partijen verklaren ten laste van de percelen op de tekening aangeduid met de bouwnummers *, *, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie B, nummers * * en ten behoeve van de Gemeente Amsterdam, de kwalitatieve verplichting op te leggen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de verplichting om te dulden dat aan en/of in de gevels gierzwaluw/huismus- of vleermuiskasten worden bevestigd en deze voor eigen rekening in goede staat te houden, tijdig te onderhouden en indien nodig tijdig te vernieuwen.
3. Voorts verklaren partijen ten laste van de percelen op de tekening aangeduid met de bouwnummers 129, 130, 136, 137, 138, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie B, nummer 7787, 7785, 7791, 7792, 7793 en ten behoeve van de Gemeente Amsterdam, de kwalitatieve verplichting op te leggen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de verplichting om de bij oplevering aanwezige parkeergelegenheid, zijnde twee (2) parkeerplaatsen op elk perceel in stand te houden.
4. Voorts verklaren partijen ten laste van het mandelig binnenterrein, kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie B, nummer 7784 en ten behoeve van de Gemeente Amsterdam, de kwalitatieve verplichting op te leggen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende de verplichting om de bij oplevering aanwezige carports, en de daaronder gelegen parkeerplaatsen (gemeenschappelijk) in goede staat te houden, tijdig te onderhouden en indien nodig tijdig te vernieuwen; het is voorts niet toegestaan om de carports dicht te zetten.

Bijzondere bepalingen

1. In verband met de bodemgesteldheid van de ondergrond waarop het project wordt gerealiseerd dient koper er rekening mee te houden dat de onder de woning gelegen kruipruimte onder water kan komen te staan. Koper zal de ondernemer

- nimmer voor de gevolgen van de waterschade aansprakelijk kunnen houden.
2. 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 ondernemer voor de gevolgen van de zettingen aansprakelijk kunnen houden.
 3. Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat het verkochte zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie (buiten de 20KE-zone maar binnen de 48Lden contour) en dat er mogelijk sprake kan zijn van daaruit voortvloeiende geluidshinder. Koper verplicht zich ten opzichte van de ondernemer bij overdracht dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte van) het verkochte in de met de rechtsopvolgers of gebruikers te sluiten overeenkomst, de rechtsopvolgers en gebruikers te wijzen op het feit dat de onroerende zaak zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie.
 4. Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat in het in de nabijheid van het verkochte aan te leggen Gouwpark mogelijk een horecagelegenheid wordt gerealiseerd, en dat er mogelijk sprake kan zijn van daaruit voortvloeiende geluidshinder. Koper verplicht zich ten opzichte van de ondernemer bij overdracht dan wel bij ingebruikgeving van (een gedeelte van) het verkochte in de met de rechtsopvolgers of gebruikers te sluiten overeenkomst, de rechtsopvolgers en gebruikers te wijzen op dit feit.

Kettingbeding/aanvaarding

Indien de koper in strijd handelt met een van deze kwalitatieve verplichtingen of de bijzondere bepalingen 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 koper 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 koper 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 de woningen en de parkeerkevels onder bijzondere titel zullen verkrijgen.

VOLMACHT

Van de volmacht van de ondernemer blijkt uit een onderhandse akte van volmacht gehecht aan voormelde akte van levering.

Van de volmacht van de gemeente blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse

akte van volmacht.

WOONPLAATSKEUZE

Partijen verklaren 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 persoon en na deze gewezen te hebben op de gevolgen die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien, heeft deze 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 comparant is aan mij, notaris, bekend.

Identificatie van persoon vond plaats conform de wet.

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