

BESTEMMING MANDELIGHEDEN
VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING
VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Heden DRIE EN TWINTIG DECEMBER

TWEE DUIZEND ACHT, verscheen voor mij, Mr Jannette Blom, notaris met plaats van vestiging Haarlemmermeer:

de heer Mr Marc Goossens, geboren te Groningen op achttien september negentienhonderd twee en zeventig, woonplaats kiezende aan de Hoofdweg 669, 2131 BB Hoofddorp;

ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

B.V. DE FORMAEREN, gevestigd te Nieuw-Vennep, kantoorhoudende te 1431 EX Aalsmeer, Stommeerweg 72 H (postadres: postbus 279, 1430 AG Aalsmeer), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 34156481;

B.V. De Formaeren, hierna te noemen: "**de ondernemer**".

Van gemelde volmacht blijkt uit vijf schriftelijke volmachten, waarvan er drie aan deze akte zijn gehecht en twee aan een akte van oprichting van een vereniging, mede op heden voor mij, notaris, verleden.

----- **INLEIDING.**

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vooraf:

1. de ondernemer is eigenaar van een perceel bouwterrein, deel uitmakende van het project "Het Guldenkwartier", gelegen op het bedrijvenpark "Nieuw-Vennep Zuid" te Nieuw Vennep, uitmakende een ter plaatse kennelijk aangeduid en afgebakend gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer sectie AN nummer 891, ter grootte van ongeveer twee en zestig are negen en zestig centiare;
2. ter plaatse van het vooromschreven kadastrale perceel zullen door de ondernemer acht en twintig (28) bedrijfsunits worden gerealiseerd;
3. de ondernemer wil, voorafgaande aan de eigendomsoverdrachten aan de individuele kopers van een bedrijfsunit:
 - a. de feitelijke situatie waarin de te bouwen bedrijfsunits zich na de bouw ten opzichte van elkaar zullen bevinden, legaliseren;
 - b. de wijze van gebruik en onderhoud van de ter plaatse van het nieuwbouwplan aan te leggen gemeenschappelijke buitenterreinen, groen, parkeerplaatsen en weg legaliseren en regelen;
 - c. aan de individuele kopers van een perceel een kwalitatieve verplichting opleggen als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

I----- GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN.

Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarde de comparant, handelend als gemeld, onder na te melden bepalingen en bedingen:

1. het gemeenschappelijk buitenterrein (gelegen rondom de bedrijfsunits 1 tot en met 9) uitmakende een kennelijk ter plaatse afgebakend gedeelte ter grootte als

na kadastrale uitmeting zal blijken van voormeld kadastraal perceel nummer 891 en op de aan deze akte gehechte situatietekening aangegeven als “**mandeligheid 1**”, te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de percelen op bedoelde situatietekening aangegeven met de nummers 1 tot en met 9, al welke percelen eveneens deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 891;

2. het gemeenschappelijk buitenterrein (gelegen rondom de bedrijfsunits 10 tot en met 19) uitmakende een kennelijk ter plaatse afgebakend gedeelte ter grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken van voormeld kadastraal perceel nummer 891 en op de aan deze akte gehechte situatietekening aangegeven als “**mandeligheid 2**”, te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de percelen op bedoelde situatietekening aangegeven met de nummers 10 tot en met 19, al welke percelen eveneens deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 891;
3. het gemeenschappelijk buitenterrein (gelegen rondom de bedrijfsunits 20 tot en met 28) uitmakende een kennelijk ter plaatse afgebakend gedeelte ter grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken van voormeld kadastraal perceel nummer 891 en op de aan deze akte gehechte situatietekening aangegeven als “**mandeligheid 3**”, te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de percelen op bedoelde situatietekening aangegeven met de nummers 20 tot en met 28, al welke percelen eveneens deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 891;
4. het gemeenschappelijk buitenterrein, bestemd tot groen en parkeerplaatsen, gelegen rondom alle bedrijfsunits, uitmakende een kennelijk ter plaatse afgebakend gedeelte ter grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken van voormeld kadastraal perceel nummer 891 en op de aan deze akte gehechte situatietekening aangegeven als “**mandeligheid 4**”, te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de percelen op bedoelde situatietekening aangegeven met de nummers 1 tot en met 28, al welke percelen deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 891;
5. het gemeenschappelijk buitenterrein, bestemd tot weg (gelegen langs de zuidgrens van de bedrijfsunits), uitmakende een kennelijk ter plaatse afgebakend gedeelte ter grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken van voormeld kadastraal perceel nummer 891 en op de aan deze akte gehechte situatietekening aangegeven als “**mandeligheid 5**”, te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de percelen op bedoelde situatietekening aangegeven met de nummers 1 tot en met 28, al welke percelen eveneens deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 891.

De hiervoor omschreven bestemmingen tot gemeenschappelijk nut van de gemeenschappelijke buitenterreinen, groen, parkeerplaatsen en weg geschieden onder de opschortende voorwaarde van juridische levering aan vorenbedoelde individuele kopers.

Alle hiervoor onder 1. tot en met 5. omschreven gemeenschappelijke buitenterreinen, groen, parkeerplaatsen en weg hierna ieder afzonderlijk ook te noemen: "de gemeenschap".

Met betrekking tot de hiervoor omschreven gemeenschappen zullen van toepassing zijn de navolgende:

----- BEPALINGEN EN BEDINGEN

Het aandeel

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormeld(e) erf / unit afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf / de unit treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf / de unit worden overgedragen aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.

Verdeling

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Gebruik

Artikel 3

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als toegangsweg, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, in- en uitrit, en/of groenvoorzieningen alsmede voor bestemmingsverkeer ten behoeve van de bedrijfsunits.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het bepaalde in de titel(s) van aankomst van de mandelige zaak.
3. De omvang van ieders aandeel is bepalend voor de mate waarin een deelgenoot ten opzichte van de andere deelgenoten gerechtigd is tot de uitoefening van het hiervoor vermelde gebruiksrecht.

Onderhoud en herstel

Artikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden, gereinigd, hersteld en/of vernieuwd.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.
3. In geval van schade aan de mandelige zaak kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van herstel en/of vernieuwing.

Beheer

Artikel 5

1. Het beheer van de mandelige zaak berust bij de gemeenschappelijke eigenaren.
2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.

Andere handelingen

Artikel 6

1. De deelgenoten zijn uitsluitend gezamenlijk bevoegd tot alle andere handelingen dan beheershandelingen.
2. Het is ieder van de mede-eigenaren verboden wijzigingen van de indeling of opzet van het terrein aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen unanieme schriftelijke toestemming van de eigenaren. Ieder van de eigenaren heeft een veto-recht terzake van het bepaalde in dit lid.

Nadere regels omtrent het gebruik en beheer

Artikel 7

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.
2. De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is - mits met tenminste twee/derde (2/3) van de deelgenoten aanwezig is of vertegenwoordigd is bevoegd om bij volstreekte meerderheid van stemmen, mits schriftelijk besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
 - a. het gebruik van de mandelige zaak;
 - b. het beheer van de mandelige zaak.

Een deelgenoot kan zich slechts door een mede deelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts één mede-deelgenoot vertegenwoordigen.

Van de vertegenwoordigingsbevoegdheid dient uit een schriftelijk stuk te blijken.

Is op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaak niet tenminste twee/derde van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan dertig dagen na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.

3. Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere deelgenoot te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluiten tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.
4. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt bij besluit een voorzitter

aangewezen.

5. Het in artikel 13 leden 3 en 4 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde omtrent het oordeel van de voorzitter dat een besluit is genomen en wat de inhoud daarvan is, is van overeenkomstige toepassing.

Kettingbeding

Artikel 8

Iedere deelgenoot is verplicht - namens de overige deelgenoten - met degene die hem onder bijzonder titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak een overeenkomst te sluiten, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan het in deze bepalingen bepaalde en de op basis van artikel 7 genomen besluiten.

Einde mandeligheid

Artikel 9

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

Inschrijving wijzigingen

Artikel 10

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

II-----ERFDIENSTBAARHEDEN

Voorts verklaarde de comparant, handelende als gemeld, te vestigen de erfdiensbaarheden van:

- I. a. Licht, inhoudende de bevoegdheid om aan- en in de op een heersend erf, volgens het huidige bouwplan te bouwen bedrijfsunit en de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding, ramen en lichten te hebben op kortere afstand van een lijdend erf, dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een der in de wet genoemde beperkingen geldt.
- b. Overbouw, inhoudende de verplichting van de eigenaar van een lijdend erf om te dulden dat een op een naastgelegen perceel te bouwen bedrijfsunit, waaronder mede begrepen de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding, gedeeltelijk op zijn perceel is gebouwd, casu quo hierboven uitsteekt, casu quo de versnijdingen van de funderingen of de bij deze bedrijfsunit behorende leidingen gedeeltelijk in zijn perceel zijn aangebracht.
- c. Afvoer van regenwater en drop, inhoudende de verplichting van de eigenaar van een lijdend erf om het overlopende water van de volgens het huidige bouwplan te bouwen bedrijfsunit en de volgens het huidige bouwplan bestaande keuzemogelijkheden voor uitbreiding overeenkomstig

de aan te brengen daken, goten, leidingen en putten te ontvangen, de (eventuele) drainagesystemen, voor zover gelegen onder het lijdend erf, in stand te houden,

en wel:

over en weer ten behoeve en ten laste van de bedrijfsunits als op eerder gemelde situatietekening aangegeven met de nummers 1 tot en met 4, 5 tot en met 14, 15 tot en met 24, en 25 tot en met 28, al welke bedrijfsunits deel uitmaken van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 891.

- II. Weg, te vestigen ten behoeve van het heersende erf en ten laste van het dienende erf om niet een erfdienstbaarheid van weg inhoudende het recht om te voet, met een (brom-) fiets, auto, vrachtauto of ander vervoermiddel (al dan niet gemotoriseerd) te komen van en te gaan naar de openbare weg (te weten: de Pesetaweg te Nieuw Vennep) naar en van het heersende erf, over het dienende erf. Op de weg mogen geen erfafscheidingen of beplantingen worden aangebracht. De erfdienstbaarheid dient uitsluitend om te worden gebruikt om te komen van en te gaan naar de openbare weg, het dienende erf mag uitdrukkelijk niet worden gebruikt om te parkeren of te laden en te lossen. Deze erfdienstbaarheid wordt door verkoper en koper over en weer aanvaard. De erven zijn over en weer geen retributie verschuldigd voor de bij deze akte te vestigen erfdienstbaarheid.

Laatstgemelde erfdienstbaarheid wordt gevestigd:

ten laste van het hiervoor als "mandeligheid 5" omschreven perceel weg, deel uitmakende van het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 891 en ten behoeve van het eveneens aan de ondernemer in eigendom toebehorende nog te ontwikkelen perceel gelegen ten zuiden van de bedrijfsunits, zijnde het perceel kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer, sectie AN nummer 891, groot twee en tachtig are vijf en tachtig centiare.

Het onderhoud van de weg is voor rekening van de gemeenschappelijke eigenaren van de bedrijfsunits 1 tot en met 28 en de eigenaar danwel eigenaren van het heersende erf in de verhouding van de oppervlakte van de aan het toebehorende eigendom.

De hiervoor omschreven vestiging van erfdienstbaarheden geschiedt onder de opschortende voorwaarde van juridische levering aan vorenbedoelde individuele kopers.

III-----KETTINGBEDING.

Tenslotte verklaarde de comparant, handelende als gemeld, dat genoemd kadastraal perceel onder meer is ontstaan uit de percelen kadastraal bekend gemeente Haarlemmermeer sectie AN nummers 505, 511 en 609.

Met betrekking tot gemelde percelen is het navolgende opgenomen in een eerdere akte van levering waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:

"Partijen verklaarden voorts dat op deze levering en de daaraan ten grondslag liggende overeenkomst van verkoop en koop van toepassing is – tenzij in deze akte uitdrukkelijk anders wordt vermeld – de "Algemene voorwaarden voor

grondverkoop op bedrijventerreinen door de gemeente Haarlemmermeer" als door de gemeente vastgesteld op één februari tweeduizend, nummer BO. 056742 en van welke algemene voorwaarden een exemplaar aan deze akte is gehecht.

De koper verklaarde vorenbedoelde algemene voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan volledig bekend te zijn en het er voor te houden alsof deze algemene voorwaarden één geheel uitmaken met deze akte.

De navolgende verplichtingen – voorkomende in vorenbedoelde algemene voorwaarden – worden door de komparante sub 1, handelend als gemeld, aan de koper opgelegd en door haar, vrijwillig waarnemende de belangen van de gemeente Haarlemmermeer, ten behoeve van de gemeente Haarlemmermeer bedongen en aanvaard.

De verplichtingen luiden als volgt:

- "2.5. Koper mag het gekochte pas in gebruik nemen na de juridische levering en de betaling van de koopprijs.*
- 2.7. Behoudens een door Burgemeester en wethouders schriftelijk te verlenen ontheffing is het koper verboden de uit de overeenkomst van koop en verkoop voortvloeiende rechten aan derden over te dragen, zolang de juridische levering van het gekochte niet heeft plaatsgevonden. Aan een ontheffing kunnen Burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden, in elk geval de voorwaarde dat de (rechts)persoon, die in de rechten van koper treedt, ook alle verplichtingen, die voor koper uit de overeenkomst van koop en verkoop en uit de onderhavige algemene voorwaarden voortvloeien, op zich zal moeten nemen als eigen verplichting. Overtreding door koper van het in dit lid opgenomen verbod geldt als ontbindende voorwaarde, met terugwerkende kracht en goederenrechtelijke werking, voor de overeenkomst van koop en verkoop, zodat in die situatie (in ieder geval) geldt dat de gemeente niet verplicht is aan de (rechts)persoon, die in de rechten van koper is getreden, het gekochte juridisch te leveren.*
- 2.8. Behoudens een door Burgemeester en wethouders schriftelijk te verlenen ontheffing is het koper verboden binnen vijf jaar na de datum van juridische levering de eigendom van het verkochte te vervreemden of terzake van het verkochte aan derde een zakelijk genotsrecht te verstrekken. Aan een ontheffing kunnen Burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden. Daarbij wordt, voor zover nog relevant in verband met tijdsverloop en/of de feitelijke stand van zaken van de bebouwing en de ingebruikneming van de op het gekochte gerealiseerde bebouwing, in ieder geval de voorwaarden opgelegd dat de (rechts)persoon, die in de rechten van de koper treedt, de nog relevante verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de artikelen 2.8 (met inbegrip van artikel 2.9), 6.1, 6.2, 6.4, 6.5, 8.1, 8.2 en 9.2 van deze algemene voorwaarden op zich zal moeten nemen als eigen verplichtingen en deze, voor zover nog relevant, in de vorm van een kettingbeding zal opleggen aan eventuele opvolgende eigenaren, zulks op verbeurte ten behoeve van de gemeente van een onmiddellijk opeisbare boete van één*

promille van de oorspronkelijke koopsom van de grond voor iedere dag gedurende welke hij of zij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning door of namens Burgemeester en wethouders.

- 2.9. *Burgemeester en wethouders zullen de ontheffing als bedoeld in artikel 2.7 en 2.8 in ieder geval verlenen indien de oorspronkelijke huurder/gebruiker niet wijzigt.*
- 6.1. *Koper dient op het gekochte bebouwing te realiseren, welke voldoet aan het bestemmingsplan cum annexis en aan de gemeentelijke bouwverordening.*
- 6.2. *Koper dient binnen drie maanden nadat hij de overeenkomst van koop en verkoop heeft ondertekend een aanvraag te doen voor een bouwvergunning. Deze aanvraag dient voorzien te zijn van de nodige bescheiden en tekeningen.*
- 6.4. *Tenzij Burgemeester en wethouders schriftelijk uitstel verlenen, moet met de bebouwing van het gekochte zijn begonnen binnen drie maanden na de juridische levering. In een continu bouwproces dient de bebouwing opgeleverd te worden binnen een termijn van achttien maanden, nadat met de bouw is aangevangen.*
- 6.5. *Koper zal ingebreke zijn door het enkele verloop van de in de leden 2 en 4 van dit artikel genoemde of bedoelde termijnen, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.*
- 6.6. *Het is koper niet toegestaan meer dan één (bedrijfs)naam per gebouw of aan dat gebouw te plaatsen.*
- 7.1. *De gemeente Haarlemmermeer en koper zijn gehouden omtrent de inrichting van het verkochte en van het aangrenzende openbare gebied, in het bijzonder ten aanzien van bestrating, de groenvoorzieningen en van een eventuele erfafscheiding, overleg met elkaar te plegen, erop gericht dat er een zodanige totale opzet ontstaat dat het aanzien van de omgeving niet wordt geschaad. Voordat de koper overgaat tot het inrichten van het gedeelte van het gekochte dat niet wordt bebouwd, dient hij een inrichtingsplan ter goedkeuring voor te leggen aan de dienst Openbare Werken. De koper draagt zorg voor een gescheiden aanbod van hemelwater en afvalwater naar het aansluitpunt van de riolering. Indien mogelijk dient het water van dakvlakken rechtstreeks te worden geloosd op het oppervlaktewater. Hij mag niet met de inrichting beginnen voordat door of namens de directeur van de dienst Openbare Werken het inrichtingsplan is goedgekeurd. De koper verplicht zich de op het gekochte aangebrachte bestrating, groenvoorziening en eventuele erfafscheiding in een redelijke staat van onderhoud te houden, ten genoegen van de gemeente.*
- 7.2. *Indien koper een gedeelte van de grond met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en wethouders heeft bestemd voor toekomstige bedrijfsuitbreiding, maar die grond vooralsnog niet bebouwt,*

dient koper die grond in overleg met- en ten genoegen van de gemeente in te richten en te onderhouden.

- 7.3. *Koper moet gedogen (dulden) dat door de gemeente en/of openbare nutsbedrijven palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, riolering, pijpleidingen voor openbare doeleinden en al hetgeen anders door de gemeente en/of nutsbedrijven noodzakelijk wordt geacht ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven de grond en de daarop te stichten bebouwing worden aangebracht en onderhouden.*
- 7.4. *Koper is verplicht mede te werken aan het vestigen van de nodige erfdienstbaarheden, indien de gemeente en/of nutsbedrijven dat verzoeken.*
- 7.5. *Koper zal minimaal de in het bestemmingsplan cum annexis aangegeven hoeveelheid parkeerplaatsen op het verkochte realiseren en in stand houden.*
- 7.6. *Indien het verkochte grenst aan openbaar water, is de koper verplicht tot een meter uit de oever dit water te onderhouden, met inbegrip van de eventueel aanwezige beschoeiing.*
- 7.7. *Indien voor het bedrijfsterrein waarvan het gekochte deel uitmaakt, hetzij op initiatief van de gemeente, hetzij op initiatief van een overkoepelende ondernemersorganisatie, hetzij op initiatief van één of meer op het bedrijfsterrein gevestigde ondernemers een parkmanagement-organisatie tot stand komt, is de koper verplicht in die parkmanagement-organisatie te participeren en daarvan een evenredig deel van de kosten te dragen volgens de op te stellen regels van die parkmanagement-organisatie en zich ook voor het overige te houden aan deze regels.*
- 8.1. *De bebouwing op het gekochte is bestemd voor gebruik door de koper zelf dan wel door bedrijven, die voldoen aan de vestigingscriteria zoals omschreven in het bestemmingsplan cum annexis. De vestigingscriteria, zoals die ten tijde van het sluiten van de voormelde overeenkomst van koop en verkoop gelden, blijven van kracht in de rechtsverhouding tussen de gemeente en koper. Het staat de koper en zijn eventuele rechtsopvolgers onder bijzondere titel (nadat de eigendom is overgedragen met toestemming van de gemeente zoals bedoeld in artikel 2.8) niet vrij van deze vestigingscriteria af te wijken binnen de termijn bedoeld in artikel 2.8. Daarna is deze privaatrechtelijke verplichting niet langer van kracht, echter onverminderd de terzake geldende publiekrechtelijke voorschriften.*
- 8.2. *Van iedere akte van eigendomsoverdracht en van het vestigen van een gebruiksrecht dient de koper terstond aan Burgemeester en wethouders een kopie te overleggen, zolang de in artikel 8.1 bedoelde termijn nog niet is verstreken.*
- 9.2. *Indien koper, of degene aan wie hij het feitelijke gebruik van het gekochte of de daarop gebouwde opstallen heeft toegestaan, in strijd handelt met het bepaalde in de artikelen 2.5, 2.7, 2.8, 6.1, 6.2, 6.4, 6.6, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 8.1 en 8.2 van deze algemene voorwaarden verbeurt de koper*

aan de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van één promille van de koopprijs voor iedere dag, gedurende welke hij na schriftelijke sommatie van of namens Burgemeester en wethouders nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning door of vanwege Burgemeester en wethouders. De gemeente heeft het recht naast de boete ook nakoming en/of vergoeding, welke de boete te boven gaat, te vorderen.

- 9.3. *Koper is verplicht alle opvolgende eigenaren, hun rechtsopvolgers en gebruikers van het gekochte en de daarop gebouwde opstallen, middels kettingbedingen te verbinden aan de verplichtingen casu quo verboden, vermeld in de artikelen 6.6, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6 en 7.7, met inbegrip van de boetebepaling in artikel 9.2 van deze algemene voorwaarden, alsmede aan de verplichting, neergelegd in het onderhavige lid (9.3), zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente van één promille van de koopprijs, voor iedere dag gedurende welke hij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning door of vanwege Burgemeester en wethouders. Dit artikel, alsmede de artikelen waarnaar in dit artikel wordt verwezen, dienen woordelijk te worden opgenomen in iedere leveringsakte, waarbij niet kan worden volstaan met een verwijzing naar de tekst van de algemene voorwaarden.*

PARKMANAGEMENT

- 1.1. *Ter nadere uitwerking van de verplichting genoemd in artikel 7.7 van de algemene voorwaarden, wordt aanvullend het volgende overeenkomen.*
- 1.2. *De gemeente is voornemens ten behoeve van het parkmanagement op het bedrijventerrein Nieuw Vennep-zuid een vereniging op te richten en stelt de statuten daarvoor vast. De gemeente wordt lid van de vereniging.*
- 1.3. *Ingevolge artikel 7.7 van de algemene voorwaarden is de koper eveneens verplicht lid te zijn van deze vereniging, zolang hij eigenaar is van de gekochte onroerende zaak.*
- 1.4. *De koper of zijn rechtsopvolger(s) dienen binnen veertien dagen nadat zij juridisch eigenaar zijn geworden van de grond lid te zijn van de vereniging. Indien op dat moment de vereniging nog niet is opgericht, dienen de koper of diens rechtsopvolgers binnen veertien dagen na de oprichting lid te zijn van de vereniging.*
- 1.5. *De vereniging bepaalt het beleid van het parkmanagement. Voor de uitvoerende werkzaamheden richt de vereniging een besloten vennootschap op, die de dagelijkse contacten onderhoudt met de aanbieders van producten en diensten en de geleverde prestaties controleert. De bevoegdheden van de B/V. ten opzichte van de vereniging zullen nader worden vastgelegd.*
2. *In de statuten van de vereniging zal in ieder geval worden geregeld:*
- a. *het stemrecht van de leden;*

- b. *een omschrijving van een basispakket (afname verplicht) en het openen van de mogelijkheid van een facultatief pakket (afname optioneel bij voldoende belangstelling);*
 - c. *een nader te bepalen termijn waarbinnen de vereniging het basispakket niet kan wijzigen; daarna heeft de vereniging de bevoegdheid het basispakket uit te breiden of te beperken;*
 - d. *de wijze van berekening van de jaarlijkse bijdrage voor het basispakket;*
 - e. *de hoogte van de maximaal door de leden te betalen verplichte jaarlijkse bijdrage voor het basispakket gedurende de in artikel 2.c. bedoelde termijn, doch ten hoogste voor vijf (5) jaar na de oprichting van de vereniging (prijspeil 2000).*
3. *Het stemrecht binnen de vereniging zal volgens een nog nader uit te werken formule in beginsel worden gerelateerd aan de hoogte van de financiële inbreng van de leden, zoals omschreven in de artikelen 5, 6 en/of 7. Bepaalde essentiële besluiten, waaronder in ieder geval de uitbreiding van het basispakket na de termijn bedoeld in artikel 2.c. en het opheffen van de vereniging zullen alleen kunnen worden genomen met algemene stemmen of een gekwalificeerde meerderheid, een en ander nader te regelen in de statuten. Een lid kan zijn stemrecht op vrijwillige basis bij volmacht geheel of gedeeltelijk overdragen aan één of meer huurders van de bij hem in eigendom zijnde onroerende zaak, echter niet zijn lidmaatschap. De volmacht en de wijze van uitoefening van het stemrecht worden geregeld in de statuten van de vereniging.*
4. *Het verplichte basispakket zal naar de huidige inzichten de volgende onderdelen omvatten:*
- a. *onderhoud van (delen van) de openbare ruimte binnen het plangebied volgens een nader te bepalen (extra) kwaliteitsniveau;*
 - b. *onderhoud groene wanden, op die kavels waar deze contractueel zijn verplicht;*
 - c. *parkbeveiliging;*
 - d. *bewegwijzering;*
 - e. *periodieke milieuscan;*
 - f. *kosten van de parkmanagement-organisatie (de vereniging van de B.V.).*
- De gemeente behoudt zich het recht voor om in de vast te stellen statuten af te wijken van deze opsomming en/of daarin een nadere uitwerking van de genoemde onderdelen te regelen.*
5. *De gemeente, ofschoon lid van de vereniging, zal, behoudens het gestelde in artikel 7., niet zijn gehouden een jaarlijkse bijdrage zoals bedoeld in artikel 6. te betalen. Wel zal de gemeente het normale onderhoudsbudget, dat anders zou worden uitgegeven aan het onderhoud van de openbare ruimte op standaard-kwaliteitsniveau (voor zover van toepassing minus het budget voor die onderdelen die*

de gemeente eventueel nog zelf zal beheren en onderhouden), jaarlijks in de kas van de vereniging storten. Dit zal nader worden uitgewerkt in een tussen de gemeente en de vereniging te sluiten beheersovereenkomst.

6. De door de leden te betalen jaarlijkse bijdrage voor het basispakket wordt berekend naar rato van het aantal vierkante meters gekochte terreinoppervlakte zoals vermeld in de overeenkomst van koop en verkoop. Een bij de kadastrale inmeting, geconstateerd verschil zal daarbij niet van invloed zijn, tenzij de afwijking meer bedraagt dan vijf procent (5%). Uitgangspunt zal zijn dat de jaarlijks e verwachten kosten voor het in artikel 4. genoemde basispakket, of zoals dat na afloop van de in artikel 2.c bedoelde termijn zal worden gewijzigd, rekening houdend met de gemeentelijke bijdrage zoals bedoeld in artikel 5., worden gedekt en dat een nader in de statuten te reguleren reserve door de vereniging wordt opgebouwd. Bij aanvang en beëindiging van het lidmaatschap is een lid een evenredig deel van het jaarbedrag voor het lopende boekjaar verschuldigd.
7. Zolang nog niet alle grond is verkocht, zal de gemeente voor de uitgeefbare percelen bouwgrond die nog haar eigendom zijn, de jaarlijkse bijdrage voor het basispakket (dus niet voor het facultatieve pakket) aan de vereniging betalen.
8. De jaarlijkse bijdrage voor het basispakket zal gedurende de termijn bedoeld in artikel 2.c, doch ten hoogste voor vijf jaar na de oprichting van de vereniging, maximaal eenhonderdzesendertig euro dertien eurocent (€ 136,13) per vierkante meter (m²) terreinoppervlakte bedragen (prijspeil 2000). Na afloop van deze termijn zal dit maximum niet meer gelden. Het maximumbedrag wordt geïndexeerd op de navolgende wijze.
Het maximumbedrag zal telkens na afloop van een jaar, voor het eerst per één januari tweeduizend één worden herzien conform het verloop van de consumentenprijsindex (alle huishoudens), zoals maandelijks gepubliceerd in de Staatscourant. De herziening wordt vastgesteld door het bedrag van het maximumbedrag, zoals vermeld in dit artikel, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het prijsindexcijfer betrekking hebbende op de maand december van het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarvoor de herziening plaatsvindt en de noemer door het prijsindexcijfer betrekking hebbend op de maand januari van het jaar tweeduizend.
9. Op deze nadere uitwerking van artikel 7.7 van de algemene voorwaarden zijn het boetebeding in artikel 9.2 en het kettingbeding in artikel 9.3 van de algemene voorwaarden van overeenkomstige toepassing.
10. De uiteindelijke gebruiker(s), van de op het gekochte te bouwen opstal(len), voor zover van toepassing inclusief de koper zelf, zijn

verplicht deel te nemen aan een door de gemeente georganiseerde en door de gemeente te betalen milieuscan van hun bedrijf/bedrijven. Ofschoon het dringend wordt aangeraden, zijn de koper en de eventuele (andere) gebruikers van de opstal(len) niet verplicht om gevolg te geven aan de uit de milieuscan voortvloeiende adviezen. Deze milieuscan treedt niet in de plaats van de verplichting van de koper of andere gebruikers om alle vereiste publiekrechtelijke vergunningen terzake aan te vragen. De koper verplicht zich, voor zover hij de opstal(len) niet geheel ten behoeve van zichzelf in gebruik zal nemen, deze bepaling (artikel 10.) op te leggen aan alle (andere) gebruikers van de opstal(len), zulks op verbeurte van een boete zoals bedoeld in artikel 9.3 van de algemene voorwaarden.

- 11.a. In aanvulling op de algemene onderhoudsverplichting opgelegd in artikel 7.1 van de algemene voorwaarden, is de koper speciaal verplicht om de door de gemeente op het gekochte aangebrachte afscherpende groenbeplanting ten opzichte van de openbare buitenruimte met een lengte van circa éénhonderd tweeëntwintig meter, de zogenaamde "groene wand", met inbegrip van de eventuele fundering, ook indien deze gedeeltelijk is gelegen in openbare grond, in een goede staat van onderhoud te handhaven. Indien de gemeente van oordeel is dat dit onderhoud onvoldoende is, zal de gemeente de koper schriftelijk in gebreke stellen door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst. Indien de koper niet binnen zes weken, alsnog het noodzakelijke herstel of onderhoud heeft verricht, is de boetebepaling in artikel 9.2. van de algemene voorwaarden overeenkomstig van kracht. De onderhoudsverplichting van de koper wordt opgeschort, zolang het onderhoud van de "groene wand" onderdeel uitmaakt van het basispakket voor parkmanagement zoals is omschreven in artikel 4. van deze overeenkomst.*
- 11.b. De op het verkochte op te richten bebouwing zal gedeeltelijk uit een zogenaamde "rode muur" aan de zuid-oost en zuidwestzijde van het bouwterrein, met een totale lengte van circa tweehonderd drieënveertig meter, zoals nader zal zijn gespecificeerd in de bouwvergunning. De koper verplicht zich deze rode muur in goede staat van onderhoud te handhaven en geen wijziging te brengen in materiaalgebruik of kleur van deze "rode muur". Indien de gemeente van oordeel is dat dit onderhoud onvoldoende is, danwel een wijziging is aangebracht in materiaalgebruik of kleur, zal de gemeente de koper schriftelijk in gebreke stellen door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst. Indien de koper niet binnen zes weken, alsnog het noodzakelijke onderhoud heeft verricht, danwel het materiaalgebruik of de kleur wege in overeenstemming heeft gebracht met de oorspronkelijke situatie, is de boetebepaling in artikel 9.2 van de algemene voorwaarden overeenkomstig van kracht.*

12. *De koper is verplicht alle opvolgende eigenaren, hun rechtsopvolgers en gebruikers van het gekochte en de daarop gebouwde opstallen, middels een kettingbeding te verbinden aan de verplichtingen die voortvloeien uit artikel 11. (met inbegrip van de boetebepaling in artikel 9.2 van de algemene voorwaarden), alsmede aan de verplichting, neergelegd in het dit artikel (12.), zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente van één promille van de koopprijs voor iedere dag gedurende welke hij of zij nalatig is, te voldoen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning door of vanwege Burgemeester en wethouders. Dit artikel dient woordelijk te worden opgenomen in iedere leveringsakte, waarbij niet kan worden volstaan met een verwijzing naar dit contract."*

----- SLOTVERKLARING.

De comparant, handelende als gemeld, verklaarde vervolgens waarnodig vorenstaande erfdienstbaarheden, bij de akten van levering aan de individuele verkrijgers, aan de individuele verkrijgers op te zullen leggen.

Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of nimmer gehuwd geweest is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest.

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld, te dezer akte woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze minuutakte.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht en er is gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien.

De comparant heeft verklaard dat hij van de inhoud van de akte kennis heeft genomen en heeft verklaard met beperkte voorlezing in te stemmen.

De comparant is mij, notaris, bekend.

Voor zover de wet dat vereist is de identiteit van de comparant door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van een geldig identiteitsbewijs, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht.

Deze akte is verleden te Haarlemmermeer op de datum als aan het begin van deze akte is vermeld.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de comparanten en door mij, notaris, ondertekend

om veertien uur en veertig minuten.

(Volgt ondertekening)

“VOOR AFSCHRIFT”:

w.g. J. Blom

Ondergetekende, Mr Jannette Blom notaris met plaats van vestiging Haarlemmermeer, 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 24-12-2008 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 56031 nummer 97.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 350C878736C51D19C3D91FEADEE03C06 toebehoort aan Blom Jannette.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.