

Kerrieweg 24, 3541RM UTRECHT (43243)



Woonhuis



Beschrijving

- a. het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond (eigendom van de gemeente Utrecht) met de daarop gevestigde opstallen van een woonhuis en verder aanbehoren, plaatselijk bekend Kerieweg 24, 3541 RM Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie F, nummer 1494, groot een are en zes centiare;
- b. het een/achtendertig (1/38e) onverdeeld aandeel in het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond (eigendom van de gemeente Utrecht) gelegen te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie F, nummer 1533, groot twaalf are eenentachtig centiare.



De behandeling van het huurbeding heeft op 27 augustus 2018 plaatsgevonden.
Op 12 september 2018 zal de beschikking worden afgegeven.

Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Oost dinsdag 18 september 2018
Inzet	dinsdag 18 september 2018 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 18 september 2018 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	CMS Derks Star Busmann Parnassusweg 737 1077 DG AMSTERDAM T: 020 301 63 01 F: 020 301 63 33 E: amsterdam.notariaat@cms-dsb.com
Behandelaar	de heer A.L. Bos

Objectinfo

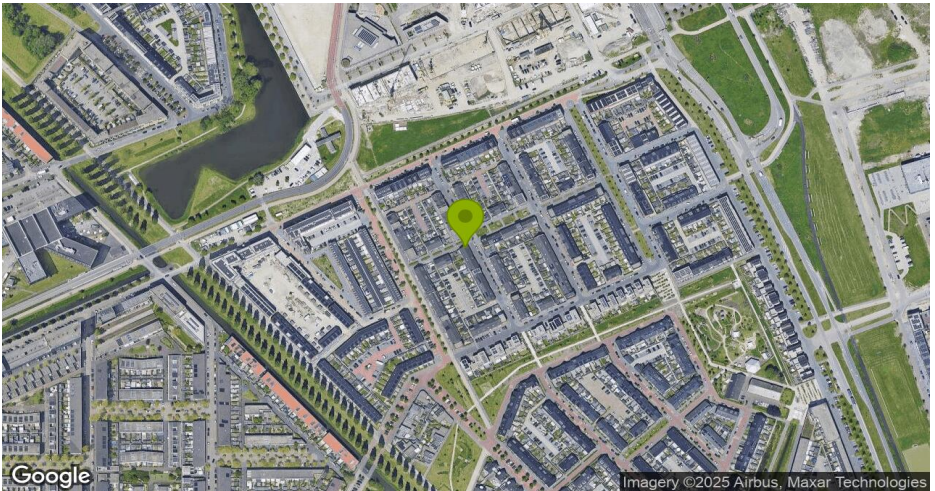
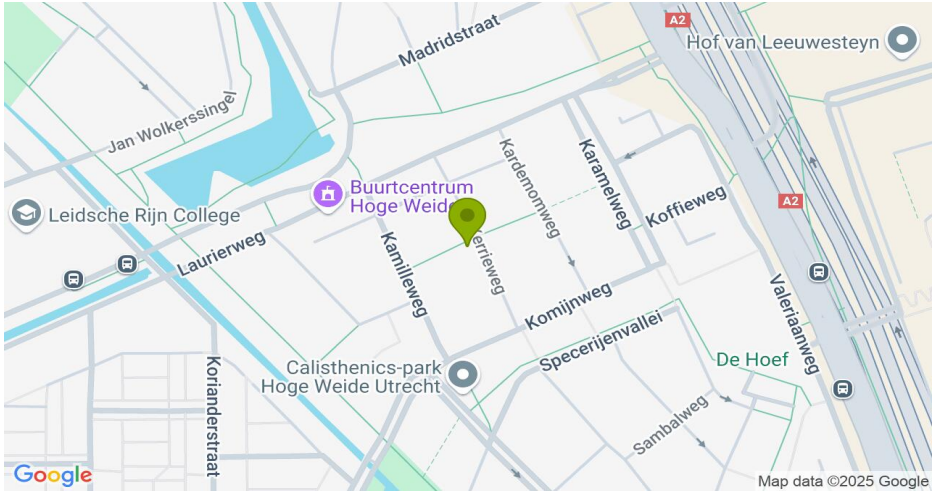
Woningtype	Woonhuis
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Bewoond

Kadastrale omschrijving kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie F, nummer
1494, groot een are en zes centiare; en
kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie F, nummer
1533, groot twaalf are eenentachtig centiare

Financieel

Lasten

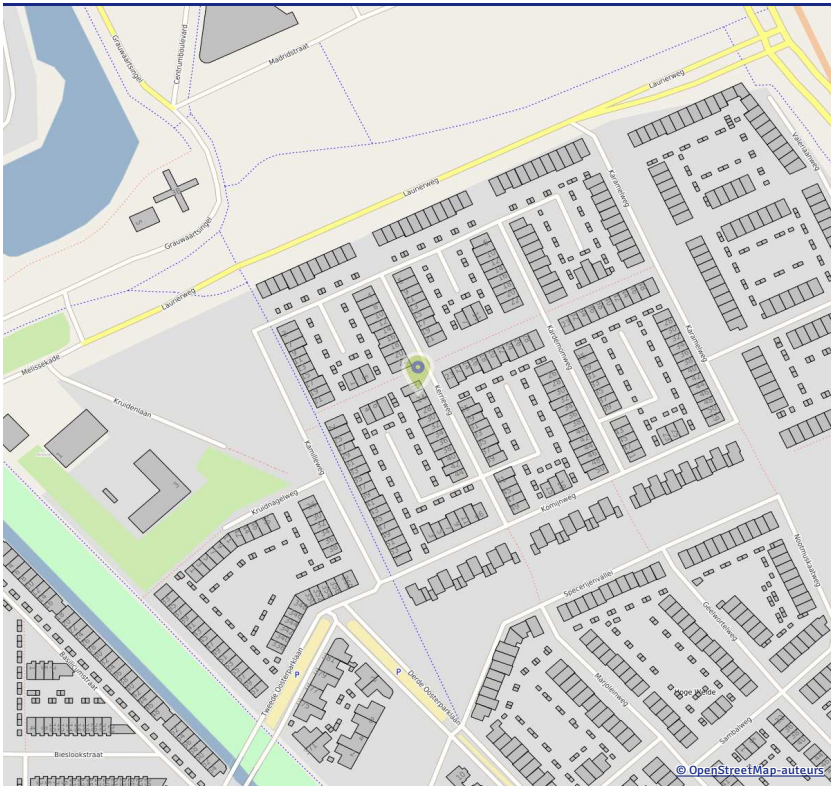
Indicatie kosten veiling € 5.390,00 (per 17-08-2018 om 11:56 uur)



Bijlage

43243_20180529_bestemmingsrapport_kerrieweg_24_3541rm_utrecht.pdf

Bestemmingsrapport



Kenmerk Kerrieweg 24, 3541RM Utrecht, 61800411
Datum 29-05-2018

Inhoud:

1. Informatie
2. Visualisatie
3. Toelichting

Bestemmingsrapport

Kenmerk Kerrieweg 24, 3541RM Utrecht, 61800411
Datum 29-05-2018



Informatie

Gebouwenadministratie gemeente

Identificatie gebouw	344100000137930
Type	Pand
Oppervlakte grondvlak	51,6 m²
Bouwjaar	2013
Aantal verblijfsobjecten	1
Aantal gebruiksdoelen	1

Identificatie gekozen verblijfsobject	344010000167098
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	119,00 m²
Adres	Kerrieweg 24
Postcode	3541RM
Plaats	Utrecht

Bestemmingsplan

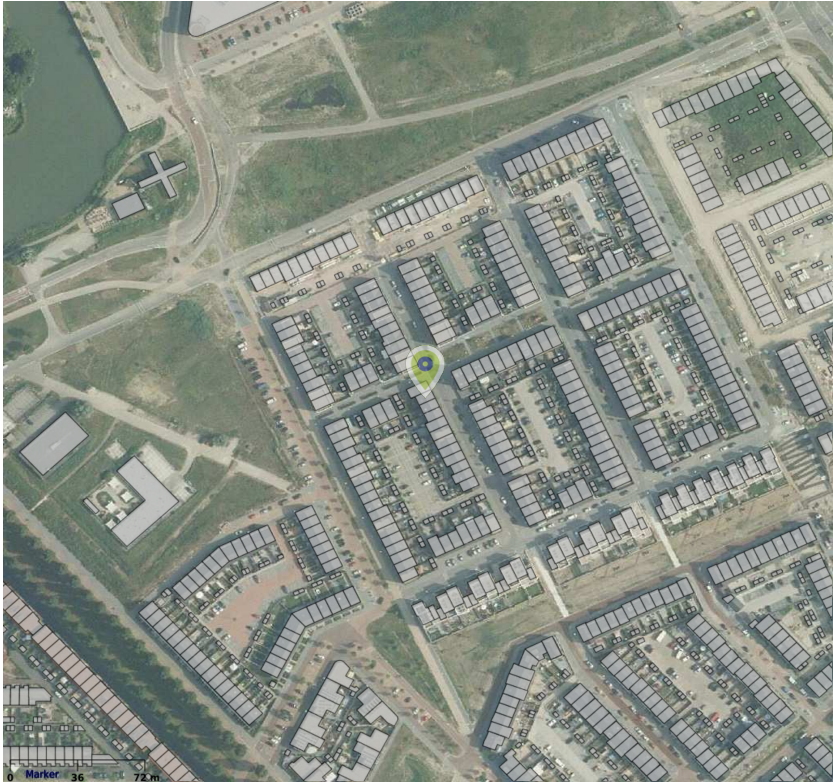
Naam plan	Chw Algemene regels over bouwen en gebruik
Type plan:	bestemmingsplan
Planstatus	vastgesteld
Overheid	gemeente Utrecht
IMRO-idn	NL.IMRO.0344.BPALGREGBOUWENGEBR-VA01
Datum vastgesteld	30-11-2017
Enkelbestemming	
Dubbelbestemming	niet van toepassing
Bouwaanduiding	niet van toepassing
Gebiedsaanduiding	overige zone - regels bouwen en gebruik algemeen

Bestemmingsrapport

Kenmerk Kerrieweg 24, 3541RM Utrecht, 61800411
Datum 29-05-2018



Visualisatie



Bestemmingsrapport

Kenmerk Kerrieweg 24, 3541RM Utrecht, 61800411
Datum 29-05-2018



Legenda

Bestemmingsplangebied

- Bestemmingsplangebied
- Bestemmingsplangebied

Besluitgebied

- Besluitgebied projectbesluit, exploitatieplan
- Besluitgebied overig

Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Enkelbestemming overig

Dubbelbestemming

- leiding
- waarde
- waterstaat
- overig

Gebiedsaanduiding

- Geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- veiligheidszone
- milieuzone
- wro-zone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzones
- overige zone
- overig

Functieaanduiding

- Functieaanduiding

Bouwvlak

- Bouwvlak

Bouwaanduiding

- Bouwaanduiding

Maatvoering

- Maatvoering

Figuur

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- Hartlijn leiding
- relatie



Raadsbesluit

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Kenmerk	Koer, F.E.M. (Fria)
Vergadering	4681314
Vergaderdatum	Gemeenteraad
Jaargang en nummer	30 november 2017
Beeldsveld	2017, nr. 97
	Ruimtelijke ordening

Vaststelling 'Bestemmingsplan Crisis- en herstelwet Algemene regels over bouwen en gebruik' en vaststelling 'Beheersverordening Algemene regels actualiseren'

besluit

- 1 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit hoofdstuk 2, paragraaf 2.3 van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
- 2 In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in het vaststellingsrapport;
- 3 Geen exploitatieplan vast te stellen;
- 4 Het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPALGREGBOUWENGEBR.VA01.gml met ondergrond IMRO.0344.BPALGREGBOUWENGEBR.VA01.dgn vast te stellen;
- 5 De beheersverordening Algemene regels actualiseren vast te stellen en de wijzigingen van als gevolg daarvan te publiceren langs de wettelijke voorgeschreven weg en in de vorm van geconsolideerde beheersverordeningen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 30 november 2017

De griffier

mr. M. van Hall

De plv. voorzitter gemeenteraad

M.A. Koning MSc

Regels

Plan: Chw Algemene regels over bouwen en gebruik
 Status: vastgesteld
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRO-idx: NL.IMRO.0344.BPALGREGBOUWENGEBR-VA01

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPALGREGBOUWENGEBR-VA01 van de gemeente Utrecht.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 Eigen toegang

Een deur die direct toegang geeft tot de woning, die bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke hal en die voorzien is van een door de gemeente verleend huisnummer.

1.4 Omzetting (van een woning)

Een zelfstandige woning, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte.

1.5 Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

1.6 Woning

Het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.7 Woningvorming

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

1.8 Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning van één huishouden.

1.9 Zelfstandige woonruimte

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals badruimte, toilet en keuken, buiten de woonruimte.

Artikel 2 Werking van dit bestemmingsplan

2.1 Reikwijdte

De regels in dit bestemmingsplan zijn van toepassing op het bestemmingsplan als bedoeld in het artikel 7g, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet.

2.2 Verhouding tot andere bestemmingsregelingen

- Als op een locatie ook algemene regels van een eerder vastgesteld bestemmingsplan gelden die kennelijk dezelfde strekking hebben als een regel van dit plan, dan blijven die algemene regels van dat eerder vastgestelde bestemmingsplan buiten toepassing.
- Uitleg van de begrippen in artikel 1 is alleen van toepassing op de regels van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Overige zone - regels bouwen en gebruik algemeen

In de zone *Overige zone - regels bouwen en gebruik algemeen* gelden de artikelen 4 en 5 van dit bestemmingsplan in plaats van algemene regels van een bestemmingsplan dat op een zelfde locatie geldt in de gevallen die in artikel 2, lid 2.2, zijn aangewezen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Algemene bouwregels

4.1 Gevallen waarin het overschrijden van de bouwgrens is toegestaan

Een bouwgrens, niet zijnde een bestemmingsgrens, mag, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door bij gebouwen horende trappenhuisen, entreeportalen, veranda's, en afdaken of door andere ondergeschikte bouwdelen.

4.2 Gevallen waarin het overschrijden van de bouw- en bestemmingsgrens is toegestaan

1. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bestemming en bij omgevingsvergunning toestaan dat een bouw- en bestemmingsgrens, ongeacht de ter plaatse geldende aanduidingen en regels over bestemmingen, maatvoering en situering, met maximaal 1,5 meter overschreden worden door:
 - a. bij gebouwen horende trappenhuisen, entreeportalen, veranda's;
 - b. andere ondergeschikte bouwdelen, zoals bij gebouwen horende stoepen, stoep treden, hellingbanen;
 - c. balkons, erkers en afdaken, als de vrije hoogte, gemeten van de onderzijde van het overschrijdende bouwdeel tot aan het aansluitende, afgewerkte maaiveld minimaal 2,2 meter bedraagt.
2. Burgemeester en wethouders verlenen de in lid 1 bedoelde omgevingsvergunning niet als
 - a. de overschrijding niet te verenigen is met de aard van de bestemming of
 - b. de overschrijding onevenredige hinder voor aangrenzende percelen tot gevolg heeft.

4.3 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de normen in de beleidsregels in de Nota Parkeernormen Fiets en Auto, die als bijlage 1 bij de Nota Stallen en Parkeren 2013 hoort, wordt gerealiseerd.
- b. Als de onder regel a bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

4.4 Woningvorming en omzetting

- a. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen van de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. het woon- en leefmilieu;
 2. de privacy van omwonenden;
 3. het verkeer en de parkeersituatie;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Strijdig gebruik

Met uitzondering van de gevallen waarin de bestemmingsregeling dat gebruik expliciet toestaat, is strijdig met de bestemming het gebruik van of het laten gebruiken van:

- a. onbebouwde gronden als staan- of ligplaats voor onderkomens;

- b. onbebouwde gronden of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- c. stacaravans en recreatiewoningen voor permanente bewoning;
- d. onbebouwde gronden als kampeerterrein;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als woonruimte;
- f. onbebouwde gronden als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- g. onbebouwde gronden als stortplaats voor puin en afvalstoffen, voor zover dit niet betreft het storten of opslaan in bij gebouwen behorende tuinen van geringe hoeveelheden afvalstoffen die afkomstig zijn van het onderhoud van die tuinen.

5.2 Woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen

- a. Een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is, mag niet leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder a en woningvorming en omzetting toestaan, als na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidseisen uit de Beleidsnotitie en beleidsregels Woningsplitsen en omzetten, blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. het woon- en leefmilieu;
 - 2. de privacy van omwonenden;
 - 3. het verkeer en de parkeersituatie;
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- 1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, wanneer deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- 2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- 3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

- 1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- 2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- 3. Wanneer het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- 4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Chw Algemene regels over bouwen en gebruik.

bijlage

Plan: Chw Algemene regels over bouwen en gebruik
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idx: NL.IMRO.0344.BPALGREGBOUWENGEBR-VA01

Bijlage 1 Lijst onherroepelijke bestemmingsplannen 29-5-2017

Toelichting

Plan: Chw Algemene regels over bouwen en gebruik
 Status: vastgesteld
 Plantype: bestemmingsplan
 IMRO-Idn: NL.IMRO.0344.BPALGREGBOUWENGEBR-VA01

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De eerste aanleiding voor dit bestemmingsplan is het ruimtelijk reguleren van woningvorming en omzetting van woonruimte voor de hele gemeente. Onder woningvorming wordt het verbouwen tot twee of meer woningen verstaan, onder omzetting wordt verstaan het in gebruik geven of laten geven van onzelfstandige woonruimte. Woningvorming en omzetting kan de leefomgeving aantasten. Dit plan biedt een juridisch-planologische regeling om die aantasting te beperken. Het neemt de bescherming over van het voorbereidingsbesluit dat de gemeenteraad op 3 november 2016 heeft genomen. De tweede aanleiding voor dit bestemmingsplan is de uitvoering van het parkeerbeleid uniform te regelen in de hele gemeente, waarbij het bestemmingsplan de functie van de stedenbouwkundige bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening over parkeren overneemt. Deze bepalingen vervallen namelijk op 1 juli 2018.

De hierboven genoemde aanleidingen bieden de gelegenheid om alle algemene regels over het bouwen en het gebruik te uniformeren. Daarmee wordt een eerste stap gezet in de voorbereiding op de Omgevingswet.

Dit bestemmingsplan omvat alle gebieden van de gemeente waar een onherroepelijk bestemmingsplan geldt. Het is een zogenoemd parapluplan, dat de geldende bestemmingsplannen niet vervangt, maar aanvult.

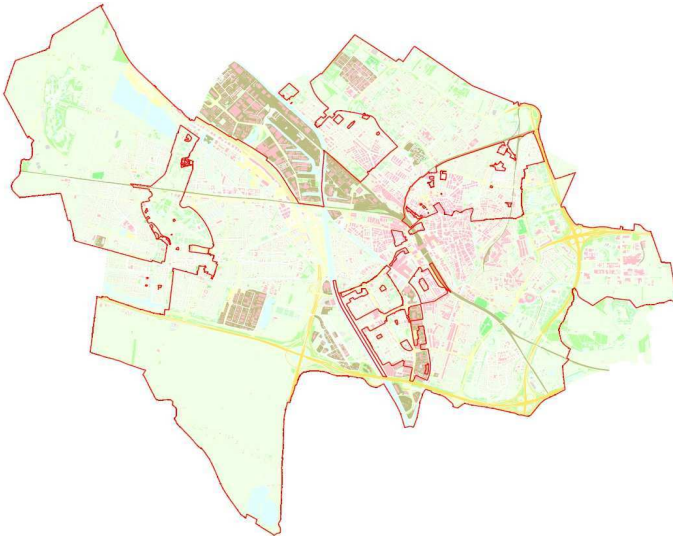
1.2 Toepassen Crisis- en herstelwet en anticiperen op Omgevingswet

Sinds 28 oktober 2016 heeft Utrecht op grond van artikel 7g, de leden 1 en 4, van het gewijzigde Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet juridisch gezien nog maar één onherroepelijk bestemmingsplan. De gemeente Utrecht mag op grond van dat besluit in de geest van de Omgevingswet experimenteren.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen van de gemeente het eerste omgevingsplan van de gemeente vormen. Voor een goede werking van dat omgevingsplan is de uniformering van de algemene regels nodig. Dit bestemmingsplan is de eerste stap naar uniforme algemene regels. De regels van dit bestemmingsplan treden in de plaats van alle vergelijkbare regels van de bestemmingsplannen die op het moment van terinzagelegging van dit plan onherroepelijk zijn.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat alle onherroepelijke bestemmingsplannen van de gemeente.



Afbeelding 1: kaart van Utrecht met daarop de begrenzing van het plangebied

De uitsparingen in bovenstaande verbeelding begrenzen de beheersverordeningen en de op ontwikkeling gerichte bestemmingsplannen binnen de begrenzingen van de beheersverordeningen. Voor de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij de plan behorende verbeelding.

1.4 Wijziging van bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan vervangt de algemene bouwregels en de algemene gebruiksregels van alle onherroepelijk bestemmingsplannen van de gemeente Utrecht die op grond van artikel 7g, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet deel uitmaken van het bestemmingsplan van Utrecht.

In [Bijlage 1](#) bij de toelichting is een lijst opgenomen van alle onherroepelijke bestemmingsplannen. De peildatum is 29 mei 2017.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bevat de aanleiding en doelstelling van dit plan. Hoofdstuk 2 geeft de beschrijving van het relevante beleidskader. Hoofdstuk 3 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 4 levert tot slot een korte juridische plantoelichting met een artikelsgewijze toelichting.

Hoofdstuk 2 Beleid en uitvoering

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de achtergrond van de regeling in dit bestemmingsplan kort uiteengezet.

2.2 Rijks- en provinciaal beleid

Dit parapluplan is getoetst aan het relevante Rijksbeleid. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk is vastgesteld op 13 maart 2012 en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het kabinet schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnennet en waterveiligheid. Het Rijksbeleid staat dit bestemmingsplan niet in de weg.

Daarnaast is het plan getoetst aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) uit 2012 en aan de Ladder voor duurzame verstedelijking waarvan de criteria zijn terug te vinden in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Beide Rijksregelingen vormen geen belemmering voor dit plan.

Ook is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) getoetst. De PRS ziet op de periode 2013-2028 en is op 4 februari 2013 vastgesteld. De structuurvisie geeft aan wat de provincie de komende jaren samen met haar partners wil bereiken op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling. Naast de visie geldt sinds 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De verordening zorgt voor de doorwerking van de structuurvisie naar de gemeenten. Dit plan wijkt niet af van de provinciale visie en regels.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid over de fysieke leefomgeving is vastgelegd in de omgevingsvisie van de gemeente. De omgevingsvisie is op de gemeentelijke website te vinden. Het beleid dat voor dit bestemmingsplan van belang is, namelijk het beleid over woningvorming en omzetting en over parkeren, staat op de webpagina 'thematisch beleid'. Het beleid uit de omgevingsvisie ligt ten grondslag aan dit bestemmingsplan.

2.3.1 Woningvorming en omzetting

Het beleid over woningvorming en omzetting staat op de pagina 'thematisch beleid' van de website van de omgevingsvisie, onder de link *woningsplitsing en omzetting*.

De gemeente voert het beleid uit via de Huisvestingsverordening en via de regels van dit bestemmingsplan, die verwijzen naar de beleidsregels die door het college zijn vastgesteld.

Om aantasting van de leefomgeving tegen te gaan heeft de gemeenteraad voorafgaand aan dit bestemmingsplan een voorbereidingsbesluit genomen. Voor woningvorming en omzetting is op grond van het voorbereidingsbesluit een omgevingsvergunning nodig. Pas als uit de leefbaarheidstoets uit de 'Beleidsnotitie en beleidsregels splitsen en omzetten' blijkt dat er geen onevenredig nadelige gevolgen aan het vormen van nieuwe woningen of omzetten kleven kan de vergunning worden verleend.

De regeling van het bestemmingsplan is ook van toepassing op sloop-nieuwbouwplannen die leiden tot extra woningen of extra onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur). Planologische gezien is er immers geen verschil tussen het verbouwen van een woning in drie zelfstandige woningen of het afbreken van een woning en het terugbouwen van een complex met drie appartementen.

2.3.2 Parkeren

Het beleid over parkeren staat op de pagina 'thematisch beleid' van de website van de omgevingsvisie, onder de link *parkeren*. De parkeernormen die via dit bestemmingsplan werken, staan in de nota Parkeernormen auto en fiets die deel uitmaakt van de nota Stallen en parkeren. Beide nota's zijn de hierboven genoemde webpagina te vinden.

2.4 Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen het beleid op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau en geeft waar nodig uitvoering aan het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 3 Uitvoerbaarheid

3.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan richt zich op het beheren van de bestaande situatie. De in het plan opgenomen regeling betreft de uniformering van de algemene regels over bouwen en gebruik, waaronder de regelingen voor woningvorming en omzetting

en parkeren.

De regels kunnen beperkend werken en geven waardoor planschade niet uit te sluiten is, maar naar verwachting is de kans op planschade klein.
De algemene regels over bouwen en gebruik voldoen aan de standaard, die al is opgenomen in de meeste bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

De algemene regel voor Woningvorming en omzetting voorkomt een ongunstig effect dat het (bouwkundig) vormen en omzetten van woningen kan hebben op de waarde van de omliggende woningen. De verwachting is dat er geen planschade door dit plan ontstaat. Voor het omzetten van woningen was al sinds 2009 een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening vereist. Met een bestaand recht voor kamerverhuur wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning rekening gehouden.

De algemene regel voor parkeren is een overheveling van de regeling vanuit de bouwverordening naar het bestemmingsplan. Op grond van een wijziging van de Woningwet was dit noodzakelijk.

Uit bovenstaande blijkt dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgesteld als reactie op vele klachten van bewoners over de gevolgen van het vormen en omzetten van woningen in hun buurt.

In het kader van een evaluatie in 2015 is breed overleg geweest met diverse belanghebbenden. Daaruit is naar voren gekomen dat er brede maatschappelijke steun is voor aanscherping van de regels. Dit ter voorkoming van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Dit parapluplan uniformeert de algemene regels voor bouwen en gebruik van de gemeente Utrecht. Onder deze algemene regels is Woningvorming en omzetting en Parkeren opgenomen.

In dit bestemmingsplan spelen de belangen die behartigd worden door de instanties als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geen rol. Deze instanties is daarom niet om advies gevraagd. De provincie is voor publicatie van het plan in kennis gesteld.

Uit het bovenstaande blijkt dat het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 4 Juridische plantoelichting

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst in twee paragrafen kort een algemene uitleg gegeven over de grondslag van de regels en over de vorm van het bestemmingsplan. In de laatste paragraaf worden de regels artikelsgewijs toegelicht.

4.2 Wettelijke grondslag

4.2.1 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Chw) is per 28 oktober 2016 gewijzigd. Op grond van dit gewijzigde besluit heeft de gemeente Utrecht de mogelijkheid te experimenteren met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Sinds die datum beschikt de gemeente Utrecht juridisch gezien over één bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. Op grond van artikel 7c van het hierboven genoemde Besluit kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen, die strekken tot een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

4.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening is op 1 november 2014 gewijzigd.

Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels.

Bij het toetsen van een bouwaanvraag aan het bestemmingsplan zal onderzocht worden of de aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

Artikel 3.1.2, derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om in het bestemmingsplan regels 'ter wering van dreigende en tot stuiting van reeds ingetreden achteruitgang van de woon- of werkomstandigheden' te stellen. Dit bestemmingsplan maakt daarvan gebruik door bij de regeling Woningvorming en omzetting een vergunningensysteem in te voeren voor bouw- of gebruiksveranderingen binnen de bestemming en door eisen te stellen die achteruitgang van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat kunnen tegengaan.

4.3 Planvorm

Voor de regeling is gekozen voor een paraplubestemmingsplan.

4.3.1 Parapluplan

Dit bestemmingsplan regelt de Algemene regels over bouwen en gebruik voor de gehele stad. Omdat de regeling zich over een aantal gebieden - in dit geval bijna de hele gemeente - uitspreidt waar een bestemmingsplan geldt, wordt ook wel de naam parapluplan gebruikt. In [Bijlage 1](#) van de toelichting is de lijst van alle onherroepelijke bestemmingsplannen opgenomen die samen het bestemmingsplan van de gemeente Utrecht (zie paragraaf [4.2.1](#)) vormen.

Voor enkele gebieden en in de meest recente plannen was onder de algemene regels over het bouwen en het gebruik woningvorming en omzetting al geregeld.

4.3.2 Opbouw van de regels

Dit paraplubestemmingsplan bevat eerst twee artikelen over de manier waarop de regels moeten worden toegepast: de begrippen en de werking van het bestemmingsplan.

Artikel 3 Overige zone - regels bouwen en gebruik algemeen heeft geen juridische werking. Dit artikel is nodig om de digitale raadpleegbaarheid via de landelijke website op een correcte manier mogelijk te maken.

Artikel 4 en artikel 5 bevatten de algemene regels over respectievelijk bouwen en gebruik. Onder beide artikelen zijn regels over woningvorming en omzetting en parkeren opgenomen.

4.4 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf staat een beschrijving van de artikelen van dit paraplubestemmingsplan.

Artikel 1 Artikel 1 Begrippen

Dit artikel bevat de begripsbepalingen.

Artikel 2 Werking van dit bestemmingsplan

In lid 2.1 is de reikwijdte van het bestemmingsplan opgenomen. Het is de bedoeling dat deze regels overal in de stad gaan gelden. Zolang de Omgevingswet niet geldt, kan dit bestemmingsplan alleen gelden voor de gebieden die het bestemmingsplan van Utrecht vormen op grond van artikel 7g, eerste lid, van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Dat zijn de alle gebieden waar een bestemmingsplan, en dus geen beheersverordening, geldt waarvan de procedure definitief is afgerond. Een bestemmingsplan waarvan de procedure bij de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan nog niet definitief is afgerond en beheersverordeningen vallen dus niet onder de reikwijdte. Dit plan geldt voor alle bestemmingsplannen die voor 29 mei 2017 (peildatum) onherroepelijk zijn geworden, zie [Bijlage 1](#) bij de toelichting.

In lid 2.2 is aangegeven hoe de regels van dit bestemmingsplan zich verhouden tot regels die in een onherroepelijk plan staan dat onder de werking van dit bestemmingsplan valt. De regels van dit plan zijn *algemene regels*. Ze zijn dus van toepassing op alle bestemmingen. De regels over woningvorming gaan dus niet over de *bestemming* Wonen of over een *bestemming* Gemengde doeleinden die wonen toestaat, maar gelden voor alle gebouwen of delen daarvan die in het plangebied staan en die als woning gebruikt mogen worden. Het kan bijvoorbeeld zijn dat de regels bij een bestemming (verder: bestemmingsregels) gebouwen met een woonfunctie toestaan en dat die bestemmingsregels niets regelen over kamerverhuur of aantallen woningen of appartementen. De algemene regels van dit bestemmingsplan vullen in zo'n geval die bestemmingsregels aan. Voor alle ruimten die samen een woning vormen in de zin van dit bestemmingsplan (zie lid 1.6) gelden dan de beperkingen van artikel 4 en 5 van dit bestemmingsplan.

De bestemmingsplannen die onder dit bestemmingsplan vallen hebben ook regels of voorschriften die zijn aangemerkt als 'algemene bouwregel' of 'algemene gebruiksregel'. Het kan ook zijn dat er in zo'n plan een algemene regel staat die hetzelfde regelt als een algemene regel van dit bestemmingsplan, bijvoorbeeld een 'algemene parkeerregel' die, net als artikel 4, lid 4.3, eist dat er bij het bouwen gezorgd wordt voor voldoende parkeergelegenheid. De regel in artikel 2, lid 2.2, onder a, regelt dat dergelijke regels voortaan buiten toepassing blijven, zodat alleen de regels van dit bestemmingsplan gelden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat ook andere algemene regels buiten toepassing blijven. Er zijn bijvoorbeeld

bestemmingsplannen met algemene stedenbouwkundige regels die niet bedoeld zijn als regel voor de hele gemeente, maar juist een bepaalde algemene regulering binnen een bepaald gebied beogen.

De regel in lid 2.2 onder b is bedoeld om duidelijk te maken hoe de begrippen in artikel 1 gelezen moeten worden. Een indiener van een zienswijze merkt terecht op dat bijvoorbeeld het begrip "woning" in lid 1.6 niet dezelfde betekenis heeft in het bestemmingsplan dat voor het huis van indiener geldt. Dat is weliswaar enigszins verwarrend, maar op zich geen probleem. Hierboven is al uitgelegd dat de *bestemmingsregels* een andere werking hebben dan de algemene regels. Om te zien wat je binnen een bestemming mag bouwen en waarvoor je een gebouw mag gebruiken, moet je de begrippen die bij de bestemming zijn vastgesteld hanteren. Op grond van lid 2.2, onder b, gelden de begrippen van artikel 1 alleen voor de algemene regels van dit bestemmingsplan.

Artikel 3 Overige zone - regels bouwen en gebruik algemeen

Dit is een technisch artikel om digitale raadpleging van dit bestemmingsplan via de landelijke website mogelijk te maken.

Artikel 4 Algemene bouwregels

Overschrijdingen, lid 4.1

Dit lid staat kleine afwijkingen van het bestemmingsplan toe die normaal gesproken geen effect hebben op de planologische of stedenbouwkundige invulling van een gebied en de leefbaarheid niet aantasten.

De werking van lid 4.2 heeft net als lid 4.1 tot doel om kleine afwijkingen toe te kunnen staan. In tegenstelling tot lid 4.1 mag op grond van deze regel ook de bestemmingsgrens overschreden worden. De afwijking kan daardoor ingrijpend zijn. Daarom is voor deze afwijking een vergunning van het college van burgemeester en wethouders nodig. Het is niet de bedoeling dat de afwijking de aard van de aangrenzende bestemming aantast. Dan zou sprake zijn van een bestemmingswijziging. Het college is daartoe niet bevoegd. Zo is in de gevallen die onder c genoemd zijn een vrije hoogte als voorwaarde opgenomen, om te voorkomen dat de grond waarboven gebouwd wordt niet meer veilig gebruikt kan worden en daarmee feitelijk ongeschikt wordt voor de bestemming.

De regel onder artikel 4.2.1, onder a, maakt een geringe afwijking van 10 cm mogelijk wanneer het bijvoorbeeld gaat om maatregelen ten behoeve van duurzaamheid.

Parkeren, lid 4.3

Dit lid zorgt voor de uitvoering van het parkeerbeleid. De tekst van deze regel is geënt op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 september 2015 (201410585/1) over bestemmingsplan 'KPN Campus Fockema Andreaelaan, Rubenslaan e.o.'.

Artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, maakt het mogelijk dat een bestemmingsplan ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening regels kan bevatten, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Daarbij geldt uiteraard ook de bijbehorende inherente afwijkingsbevoegdheid van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht. De regel onder a zorgt ervoor dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Dat betekent dat de aanvrager moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Het artikel neemt de functie over van de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening die over parkeren gaan. Deze bepalingen zijn door de wetswijziging van de Woningwet (29 november 2015, Stb. 2014, 458) vanaf 1 juli 2018 niet meer van toepassing is.

Als het parkeerbeleid wordt gewijzigd, is het wenselijk dat de wijziging direct op nieuwe omgevingsvergunningaanvragen wordt toegepast. In lid b is daarom een flexibiliteitsbepaling opgenomen, zodat rekening wordt gehouden met gewijzigd parkeerbeleid.

Woningvorming en omzetting, lid 4.4

Woningvorming en omzetting van woningen ten behoeve van kamerverhuur voorziet weliswaar in de behoefte aan woonruimte voor starters en studenten, maar kan de leefbaarheid van de omgeving nadelig beïnvloeden. Voor de omwonenden wordt hierdoor de leefomgeving aangetast. Klachten van omwonenden toonden aan dat een regeling nodig was waarin het belang van het uitbreiden van het aantal woningen en kamers voor starters en studenten kan worden afgewogen tegen het belang van het behouden van een goede leefkwaliteit van buurt waar de uitbreiding plaatsvindt. De gemeenteraad heeft daarom in 2012 voor gebieden in de stad, waar de meeste overlast werd ervaren, twee facetbestemmingsplannen vastgesteld om woningsplitsing tegen te gaan. Sindsdien is binnen deze gebieden het vormen van woningen aan regels gebonden. Na de inwerkingtreding van de facetplannen bleek dat ook een in andere gebieden van de gemeente woningvorming in sommige straten leidt tot een onaantvaardbare intensivering en daarmee tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

De gemeenteraad heeft op 26 november 2015 de Beleidsnotitie Woningssplitsen en omzetten vastgesteld, waarin het gemeentelijke beleid voor het splitsen en omzetten van woningen is verwoord. Woningvorming door (bouw)kundig splitsen of omzetten van woningen is niet langer zonder meer toegestaan. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan heeft de gemeenteraad in november 2015 en in november 2016 een voorbereidingsbesluit genomen met een vergunningstelsel voor

woningvorming.

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) biedt de mogelijkheid om de leefbaarheid door middel van regelgeving in een bestemmingsplan te beschermen. Op grond hiervan kan het vormen en omzetten van woningen worden gereguleerd. Lid 4.4 van dit bestemmingsplan regelt dat het vormen en het omzetten van woningen mag als dat op een aanvaardbare manier kan. Deze algemene regel over bouwen komt overeen met de algemene regel over gebruik in artikel 5.3.

De regel onder b zorgt voor de nodige flexibiliteit door burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven om in afwijking van de regel onder a woonvorming in de vorm van (bouwkundig) splitsen en het omzetten van woningen toe te staan. De voorwaarde voor het verlenen van de vergunning is dat, na toetsing aan de beleidsregels blijkt, dat er goede woningen of onzelfstandige woonruimten ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, het verkeer en de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de burens.

Samenhang met bestemmingsregels

De algemene regel van lid 4.4 is van toepassing op alle bestemmingen die de functie wonen toestaan. Het spreekt voor zich dat een specifieke regel over die functie van toepassing blijft en dus niet vervangen wordt door deze algemene regel.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

Strijdig gebruik, lid 5.1

Dit lid is een algemene regel die duidelijkheid geeft over wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Woningvorming en omzetting, lid 5.2

Dit lid bevat een algemene gebruiksregel voor het vormen en het omzetten van woningen met behoud van een goede leefkwaliteit. Deze regel is, in aanvulling op artikel 4, lid 4.4, nodig, omdat woningvorming en omzetting soms ook zonder bouwkundige aanpassingen kan plaatsvinden. Lid 5.3 komt inhoudelijk overeen artikel 4, lid 4.4. De inhoudelijke toelichting van dat lid is hier ook van toepassing.

Artikel 6 Overgangsrecht

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat in elk bestemmingsplan overgangsrecht moet worden overgenomen. Wanneer de in het plan opgenomen regels, voor wat betreft bebouwing of gebruik afwijken van een bestaande legale situatie, dan zijn daarop de overgangsbepalingen van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren.

Artikel 7 Slotregel

In dit artikel is de naam van het bestemmingsplan, de citeertitel, omschreven.

4.5 Handhaving

Met dit bestemmingsplan beoogt de gemeenteraad een voor de burgers duidelijk en herkenbaar ruimtelijk beleid te formuleren. Voor dit paraplubestemmingsplan geldt dat specifiek voor het splitsen, omzetten of woningvorming van panden en het parkeren.

Volgens vaste jurisprudentie bestaat er een beginselplicht om handhavend op te treden. Dit houdt in dat, gelet op het algemeen belang dat gediend is met de handhaving, in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift of regel het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen.

De gemeente Utrecht voldoet aan deze beginselplicht door daadkrachtig en consequent op te treden al dan niet naar aanleiding van klachtmeldingen.

Het beleidsmatig kader daartoe is de Algemene Handhavingsstrategie Bebouwde omgeving en openbare ruimte gemeente Utrecht 2017, zoals dat door het college op 18 april 2017 vastgesteld. Dit beleid is gebaseerd op de landelijke handhavingsstrategie en de komst van de Omgevingswet.

Het college stelt elk jaar het Handhavingsprogramma bebouwde en openbare ruimte vast waarin een nadere invulling wordt gegeven aan het toezicht.

Dit (paraplu)bestemmingsplan ziet op de handhavingsdomeinen: wonen, huisvesting, (illegale) bouw, gebruik en parkeren. Voor deze domeinen wordt de handhavingsstrategie specifiek bepaald. Op grond daarvan zal door -of namens- het college handhavend worden opgetreden als de regels van dit paraplu bestemmingsplan worden overtreden. Dit gebeurt al tijdens de preventieve toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning. Handhavend optreden volgt eveneens indien op grond van een eigen constatering een pand of perceel in strijd met de regels uit dit paraplu-bestemmingsplan of verleende vergunning wordt gebruikt.

4.5.1 Doel handhavend optreden

Het niet handhaven van deze regelgeving haalt de effectiviteit van de (verscherpte) regelgeving voor het omzetten, splitsen, woningvorming en het parkeren onderuit. Voor de bewoners binnen het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn waar het gaat om bouwen, en gebruik bij bijvoorbeeld het splitsen van woningen of kamerverhuur. Het achterwege laten van handhaving kan ertoe leiden dat zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen met negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat. Het doel van handhavend optreden door de gemeente is daarmee evident.

4.5.2 Wijze van handhaven

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: last onder bestuursdwang of last onder dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk dan wel gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan -en zal daarom altijd hoger zijn dan- het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. Daarnaast biedt de Huisvestingswet nog een (extra) mogelijkheid om handhavend op te treden: het opleggen van een bestuurlijke boete. Ook dit bestraffende sanctiemiddel wordt ingezet, uiteraard enkel en alleen voor zover de Huisvestingswet (tevens) van toepassing is.

Bestemmingsrapport

Kenmerk Kerrieweg 24, 3541RM Utrecht, 61800411
Datum 29-05-2018



Toelichting

Plattegrond met OSM achtergrond

Op de voorpagina is weergegeven een plattegrond met op de door u gekozen locatie een marker. De plattegrond is een kaart van Open Street Maps (OSM). Een kaart die door een wereldwijde community opgebouwd en onderhouden wordt. OSM is zeer gedetailleerd, compleet met straatnamen, huisnummering en symbolen die verschillende kenmerken aangeven in de buurt van de gekozen locatie.

Gebouwenadministratie gemeente

Kenmerken van de aangevraagde locatie op basis van gegevens vanuit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). **Bron** Burgerlijke gemeente waar het aangevraagde gebouw in ligt. Actualiteit: maandelijks

Identificatie gebouw	Identificatienummer van het gebouw.
Type	Omschrijving gebouw van de gekozen locatie.
Gebouw status	De status van het gebouw.
Oppervlakte gebouw (omtrek)	Oppervlakteberekening van het grondvlak van het gebouw.
Bouwjaar	Oorspronkelijk bouwjaar van het gebouw.
Aantal verblijfsobjecten	Aantal woon-, bedrijfsmatige- of recreatieve doeleinden geschikte eenheden.
Aantal gebruiksdoelen	Aantal gebruikscategorieën in het gebouw.
Identificatie gekozen verblijfsobject ¹	Identificatienummer van het verblijfsobject.
Status	Status van het verblijfsobject.
Gebruiksdoel	Functie van het verblijfsobject.
Oppervlakte	Aantal m2 van het verblijfsobject.
Adresgegevens	Volledige adres van het verblijfsobject.

¹ Indien geen verblijfsobject bekend is op de aangevraagde locatie, dan wordt deze rubriek niet getoond.

Ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2010 zijn de overheden verplicht hun ruimtelijke plannen digitaal te publiceren, conform de IMRO codering. Planviewer heeft via de bronhouder een kopie van ieder gepubliceerd plan in de database. De database wordt dagelijks bijgewerkt. Op basis van die gegevens worden Bestemmingsrapporten gemaakt. Een Bestemmingsrapport is een uittreksel van een ruimtelijk plan specifiek voor een bepaald adres. Er zijn de volgende types ruimtelijke plannen: bestemmingsplan, omgevingsvergunning, wijzigingsplan, projectbesluit, gerechtelijke uitspraak, beheersverordening, uitwerkingsplan, inpassingsplan, provinciale verordening, voorbereidingsbesluit, en reactieve aanwijzingen exploitatieplan.

Gerelateerde online producten van Planviewer

- [Bestemmingsrapport](#) een handzame PDF dat informatie geeft over de bestemmingsplan regels van een specifieke locatie. Dit afgebeeld op een kaart op schaal met legenda, waardoor de situatie duidelijk

Planviewer BV | Utrechtsestraat 61 | 6811 LW Arnhem | 088-7006060 | info@planviewer.nl | www.planviewer.nl

Bestemmingsrapport

Kenmerk Kerrieweg 24, 3541RM Utrecht, 61800411
Datum 29-05-2018



wordt en welke bestemming het gekozen object heeft.

- Percelenrapport een PDF met de kadastrale grenzen van het aangevraagde perceel plus een overzicht van de directe omgeving.
- Eigenarenrapport een PDF dat informatie geeft over de kadastrale eigenaar. Bron Kadaster.
- Hypotheekrapport een PDF met informatie over inschrijvingen van hypotheek en/of beslagen. Bron Kadaster.

Disclaimer en privacy statement

Disclaimer

Met de afname tot en het gebruik van dit product stemt u als afnemer in met de volgende voorwaarden:

- Planviewer B.V. zal zich inspannen om de in dit rapport verstrekte informatie steeds zo juist en volledig mogelijk te presenteren.
- Planviewer B.V. kan echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie juist is.
- Planviewer B.V. is niet aansprakelijk voor eventuele schade die de afnemer van het product lijdt als gevolg van het gebruik van dit product verstrekte informatie.
- De afnemer is zelf verantwoordelijk voor de juiste beoordeling van resultaten.

Privacy

Planviewer B.V. respecteert de privacy van de afnemers van het product. Hoewel de grootste nauwkeurigheid wordt betracht kan Planviewer B.V. niet aansprakelijk worden gesteld als informatie door derden wederrechtelijk wordt verkregen.

Bijlage

43243_bestemingsplaninfo.pdf



Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 14030
www.utrecht.nl

CMS Derks Star Busmann
T.a.v. de heer A.L. Bos
Parnassusweg 737
1077 DG AMSTERDAM



Datum 4 juni 2018
Ons kenmerk HZ_VBG-18-17741
Zaaknummer 5389405
Onderwerp Verklaring Bestemming en Gebruik

Verzonden 08 JUNI 2018
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp
vermelden

Behandeld door Mevrouw C. Rietveld
Doorkiesnummer 030 - 286 03 34
E-mail c.rietveld@utrecht.nl
Bijlage(n) Geen
Leges Reeds voldaan
Uw kenmerk
Uw aanvraag van 30 mei 2018

Beste heer Bos,

U heeft een Verklaring Bestemming en Gebruik aangevraagd voor het pand met het adres **Kerrieweg 24** in Utrecht. U vindt deze verklaring hieronder.

Uw aanvraag

Op het aanvraagformulier heeft u ingevuld dat het pand gebruikt wordt voor wonen. U verneemt graag de gebruiksmogelijkheden voor dit pand.

Conclusie

Het pand mag gebruikt worden voor zelfstandige bewoning. Dit houdt in dat er met één huishouden/gezin in dit pand gewoond mag worden. Daarnaast mag het pand gebruikt worden voor de bij woningen horende tuinen en erven, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven en bed & breakfasts. Tot slot mag het pand gebruikt worden voor als kinderopvang, recreatieve voorziening, groenvoorziening, nutsvoorziening en kunstobject.

Planologie

Bestemmingsplan

Voor dit perceel geldt bestemmingsplan **Hoge Weide ontwikkeling, 2^e herziening** (vastgesteld door de gemeenteraad op 28 december 2013). De bestemming van het perceel is 'Woongebied' (verbeelding en artikel 13 van de regels). Dit houdt in dat het perceel bestemd is voor:

- woningen met daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang met het wonen de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven of bed & breakfasts,
- maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm van kinderopvang,
- water, waterbeheer en waterberging,
- recreatieve voorzieningen,



Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Afdeling Vergunningen
Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon 14030
www.utrecht.nl

- groenvoorzieningen, gazons, beplanting en bermen,
- nutsvoorzieningen,
- kunstobjecten.

Daarnaast rust op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (verbeelding en artikel 14 van de regels). Dit houdt in dat het perceel mede bestemd is voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

Crisis- en herstelwet algemene regels over bouwen en gebruik

Op 30 november 2017 is het bestemmingsplan **Chw algemene regels over bouwen en gebruik** vastgesteld door de gemeenteraad. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning (artikel 4.4 van de voorschriften). Ook zijn specifieke regels opgenomen in verband met woningvorming en omzetting zonder bouwkundige aanpassingen (artikel 5.3 van de voorschriften).

De planologische regelgeving - zoals die hierboven is besproken - kunt u inzien op <http://0344.ropubliceer.nl/>.

Overige constatering

- | | |
|------------------------|---|
| Relevante vergunningen | : Voor het pand met het adres Kerrieweg 24 zijn geen relevante vergunningen verleend. |
| Handhavingsbesluit | : Er is voor dit gebouw geen handhavingsbesluit genomen (artikel 5.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). |
| Monumentale status | : Het pand met het adres Kerrieweg 24 is geen monument. |

Leges

Voor een Verklaring Bestemming en Gebruik bent u € 145,50 verschuldigd. U heeft dit bedrag al betaald met iDeal

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs
Hoofd Vergunningen

Bijlage

43243_Bodemloketrapport.pdf



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Rapport Bodemloket

Gemeente: Utrecht

Datum: 29-05-2018



Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

43243_Brondocument_Hyp4_62767_18.pdf

kadaster

Blad 1 van 27

Heden, negen april tweeduizend dertien, verschijnen voor mij, mr. Johannes Hagen, notaris te Vleuten, De Meern en Haarzuilens, gemeente Utrecht:

- a. mevrouw Cecilia Theodora van Weerde-Onwezen, geboren te Bunnik op tweeëntwintig september negentienhonderd vijftenzestig, die inzake deze akte haar adres heeft te 3451 CB Vleuten, gemeente Utrecht, Pastoor Ohlaan 25, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: het publiekrechtelijk lichaam: **GEMEENTE UTRECHT**, adres Korte Minrebroederstraat 2 te 3512 GG Utrecht (postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht), handelend ter uitvoering van het mandaatbesluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente van dertien december tweeduizend elf respectievelijk vijf januari tweeduizend twaalf en het besluit tot vaststelling van het ondermandaatregister van de directeur StadsOntwikkeling van de gemeente Utrecht, zoals opgenomen in het Gemeenteblad 2012, Nummer 1, alsmede van het mandaatbesluit van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente van elf juni tweeduizend twaalf met kenmerk SO 12.054124, en als zodanig dit publiekrechtelijk lichaam op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigend; hierna te noemen: **verkoper of de gemeente**;
- b. mevrouw Cornelia Catharina Johanna Oosterbeek, geboren te Utrecht op dertien februari negentienhonderd tachtig, die inzake deze akte haar adres heeft te 3451 CB Vleuten, gemeente Utrecht, Pastoor Ohlaan 25, hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de heer Marinus de Klerk, wonende te Doorn (gemeente Utrechtse Heuvelrug), Achterweg 6, (postcode 3941 PS), geboren te Rotterdam op dertig januari negentienhonderd drieënzestig, paspoort nummer NV3BP13D0, geldig tot zeven januari tweeduizend vijftien, afgegeven te Utrecht Heuvelrug op zeven januari tweeduizend tien, gehuwd; bij het geven van de volmacht handelend als algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Kriterium Vastgoed Consultancy B.V., statutair gevestigd te Abcoude, kantoorhoudende te 3941 PS Doorn, gemeente Utrechtse Heuvelrug, Achterweg 6, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland onder nummer 30147515, en als zodanig de vennootschap op grond van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend, welke vennootschap terzake handelde als algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Rastrum B.V., statutair gevestigd te Abcoude, kantoorhoudende te 2665 CA Bleiswijk, gemeente Lansingerland, Overbuurtseweg 5, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel Den Haag onder nummer 30150567, en als zodanig de vennootschap op grond van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend, welke laatst genoemde vennootschap op haar beurt handelde in haar hoedanigheid van bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Expo Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Abcoude, kantoorhoudende te 2665 CA Bleiswijk, gemeente Lansingerland, Overbuurtseweg 5, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel Den Haag onder nummer 32103605, en als zodanig deze vennootschap op grond van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend; Expo Vastgoed B.V. hierna te noemen: **koper of erfpachter**;
- c. mevrouw Anthonia Wilhelmina Maria Both, geboren te Benschop op één september negentienhonderd vijftenzeventig, die inzake deze akte haar adres heeft te 3451 CB Vleuten, gemeente Utrecht, Pastoor Ohlaan 25, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Ziggo B.V., statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te 3542 AB Utrecht, Atoomweg 100 (postadres: Postbus 43048, 3540 AA Utrecht), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Midden-Nederland onder nummer 37026706, en als zodanig de vennootschap op grond van haar

Onroerende Zaken Hyp4 : 62767/18 10-04-2013 09:00

statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend, welke vennootschap terzake handelde als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Ziggo Netwerk B.V.**, statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudende te 9723 AB Groningen, Winschoterdiep 60 (postadres: Postbus: 43048, 3540 AA Utrecht), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel Noord-Nederland onder nummer 37141989, en als zodanig deze vennootschap op grond van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigend;

Ziggo Netwerk B.V. hierna te noemen: **Ziggo of opstalhouder**.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren:

A. OVEREENKOMST

Verkoper en koper hebben op elf juni tweeduizend twaalf respectievelijk op vier juni tweeduizend twaalf, hierna te noemen: **de sluitingsdatum**, een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht gesloten, hierna te noemen: **de erfpachtovereenkomst**, waarbij de gemeente heeft verklaard ten behoeve van de koper de erfpacht voor onbepaalde tijd van de hierna te omschrijven onroerende zaken, hierna te noemen: **de percelen grond** dan wel **het registergoed**, te zullen vestigen.

B. LEVERING, REGISTERGOED

Op grond en ter uitvoering van de erfpachtovereenkomst, geeft de gemeente bij deze in erfpacht uit en levert de gemeente aan de erfpachter, die hierbij aanvaardt:

1. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Ketjapweg 2 te 3541 RH Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 1 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1529**, groot één are drieëndertig centiare;
2. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kamilleweg 23 te 3541 RN Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 2 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1528**, groot één are zestien centiare;
3. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kamilleweg 25 te 3541 RN Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 3 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1527**, groot één are zestien centiare;
4. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kamilleweg 27 te 3541 RN Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 4 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1526**, groot één are zestien centiare;
5. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kamilleweg 29 te 3541 RN Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 5 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1525**, groot één are zestien centiare;
6. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kamilleweg 31 te 3541 RN Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 6 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1524**, groot één are zestien centiare;
7. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied**

- Hoge Weide**, toekomstig adres: Kamilleweg 33 te 3541 RN Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 7 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1523**, groot één are zestien centiare;
8. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kamilleweg 35 te 3541 RN Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 8 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1522**, groot één are achttien centiare;
 9. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kamilleweg 37 te 3541 RN Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 9 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1521**, groot één are achttien centiare;
 10. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kamilleweg 39 te 3541 RN Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 10 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1520**, groot één are zestien centiare;
 11. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kamilleweg 41 te 3541 RN Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 11 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1519**, groot één are zestien centiare;
 12. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kamilleweg 43 te 3541 RN Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 12 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1518**, groot één are zestien centiare;
 13. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kamilleweg 45 te 3541 RN Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 13 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1517**, groot één are zestien centiare;
 14. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kamilleweg 47 te 3541 RN Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 14 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1516**, groot één are zestien centiare;
 15. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kamilleweg 49 te 3541 RN Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 15 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1515**, groot één are zestien centiare;
 16. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kamilleweg 51 te 3541 RN Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 16 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1514**, groot één are zestien centiare;

17. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kamilleweg 53 te 3541 RN Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 17 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1513**, groot één are drieëntwintig centiare;
18. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Komijnweg 1 te 3541 RK Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 18 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1512**, groot één are achttien centiare;
19. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Komijnweg 3 te 3541 RK Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 19 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1511**, groot één are tweeëndertig centiare;
20. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Komijnweg 5 te 3541 RK Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 20 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1510**, groot één are éénentwintig centiare;
21. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Komijnweg 7 te 3541 RK Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 21 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1509**, groot één are tweeëntwintig centiare;
22. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Komijnweg 9 te 3541 RK Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 22 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1508**, groot één are drieëntwintig centiare;
23. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Komijnweg 11 te 3541 RK Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 23 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1507**, groot één are éénentwintig centiare;
24. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Komijnweg 13 te 3541 RK Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 24 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1506**, groot één are éénentwintig centiare;
25. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kerrieweg 46 te 3541 RM Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 25 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1505**, groot één are achttien centiare;
26. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kerrieweg 44 te 3541 RM Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 26 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal

- bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1504**, groot één are veertien centiare;
27. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kerrieweg 42 te 3541 RM Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 27 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1503**, groot één are acht centiare;
 28. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kerrieweg 40 te 3541 RM Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 28 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1502**, groot één are acht centiare;
 29. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kerrieweg 38 te 3541 RM Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 29 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1501**, groot één are acht centiare;
 30. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kerrieweg 36 te 3541 RM Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 30 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1500**, groot één are acht centiare;
 31. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kerrieweg 34 te 3541 RM Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 31 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1499**, groot één are acht centiare;
 32. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kerrieweg 32 te 3541 RM Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 32 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1498**, groot één are acht centiare;
 33. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kerrieweg 30 te 3541 RM Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 33 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1497**, groot één are tien centiare;
 34. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kerrieweg 28 te 3541 RM Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 34 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1496**, groot één are tien centiare;
 35. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Kerrieweg 26 te 3541 RM Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 35 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1495**, groot één are acht centiare;
 36. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied**

- Hoge Weide**, toekomstig adres: Kerrieweg 24 te 3541 RM Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 36 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1494**, groot één are zes centiare;
37. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Ketjapweg 10 te 3541 RH Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 37 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1493**, groot één are zes centiare;
 38. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Ketjapweg 8 te 3541 RH Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 38 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1532**, groot één are negen centiare;
 39. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Ketjapweg 6 te 3541 RH Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 39 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1531**, groot één are drie centiare;
 40. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, toekomstig adres: Ketjapweg 4 te 3541 RH Utrecht, tijdens de bouw bekend als **bouwnummer 40 Hoge Weide te Utrecht**, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1530**, groot één are negen centiare;
 41. het recht van erfpacht voor onbepaalde tijd van een perceel grond, eigendom van de gemeente Utrecht, gelegen in **Leidsche Rijn te Utrecht, deelgebied Hoge Weide**, welk perceel grond zal worden bestemd als mandelig binnenterrein, kadastraal bekend **Gemeente Catharijne sectie F nummer 1533**, groot twaalf are éénentachtig centiare;
- welke rechten van erfpacht hierna ook wordt aangeduid als: **de erfpacht of het erfpachtrecht of het verkochte of het registergoed.**
- Zakelijke rechten/opstalrechten:**
- Het verkochte sub 1. tot en met sub 14., alsmede het verkochte sub 29. tot en met 40. (allen ontstaan uit het perceel kadastraal bekend Gemeente Catharijne sectie F nummer 1422) zijn (gedeeltelijk) belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ziggo Netwerk B.V., gevestigd te Groningen, blijkens inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers van Nederland op acht december tweeduizend tien, in register Hypotheken 4, deel 59217 nummer 108. Het verkochte sub 15. tot en met 21., alsmede het verkochte sub 26. tot en met 28. en het verkochte sub 41. (allen ontstaan uit de percelen kadastraal bekend Gemeente Catharijne sectie F nummers 1422 en 1423) zijn (gedeeltelijk) belast met:
- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b. van de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van:
 - de naamloze vennootschap N.V. Stedin Netten Utrecht, gevestigd te Rotterdam, blijkens overschrijving ten hypotheekkantore te Utrecht, in register Hypotheken 4, op:
 - zestien december negentienhonderd éénenzestig, deel 1703 nummer 1;
 - zeventien juni negentienhonderd zevenentachtig, deel 5591 nummer 55;
 - de naamloze vennootschap N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (W.R.K.), gevestigd te Amsterdam, blijkens overschrijving

- ten hypotheekkantore te Utrecht op dertien november negentienhonderd drieënzestig, in register Hypotheken 4, deel 1765 nummer 127.
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van:
 - de naamloze vennootschap N.V. Stedin Netten Utrecht, gevestigd te Rotterdam:
 - blijkens inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op achtentwintig februari tweeduizend vijf, in register Hypotheken 4, deel 13265 nummer 15;
 - blijkens inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers van Nederland op éénentwintig augustus tweeduizend zes, in register Hypotheken 4, deel 50470 nummer 164;
 - de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ziggo Netwerk B.V., gevestigd te Groningen, blijkens inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers van Nederland op acht december tweeduizend tien, in register Hypotheken 4, deel 59217 nummer 108.

Het verkochte sub 22. tot en met 25. (allen ontstaan uit het perceel kadastraal bekend Gemeente Catharijne sectie F nummer 1423) zijn (gedeeltelijk) belast met:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b. van de voormalige Belemmeringenwet Privaatrecht, ten behoeve van:
 - de naamloze vennootschap N.V. Stedin Netten Utrecht, gevestigd te Rotterdam, blijkens overschrijving ten hypotheekkantore te Utrecht, in register Hypotheken 4, op:
 - zestien december negentienhonderd éénënzestig, deel 1703 nummer 1;
 - zeventien juni negentienhonderd zevenentachtig, deel 5591 nummer 55;
 - de naamloze vennootschap N.V. Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (W.R.K.), gevestigd te Amsterdam, blijkens overschrijving ten hypotheekkantore te Utrecht op dertien november negentienhonderd drieënzestig, in register Hypotheken 4, deel 1765 nummer 127.
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van de naamloze vennootschap N.V. Stedin Netten Utrecht, gevestigd te Rotterdam:
 - blijkens inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Utrecht op achtentwintig februari tweeduizend vijf, in register Hypotheken 4, deel 13265 nummer 15;
 - blijkens inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers van Nederland op éénentwintig augustus tweeduizend zes, in register Hypotheken 4, deel 50470 nummer 164.

Publiekrechtelijke beperkingen:

Blijkens kadastrale uittreksels per zevenentwintig maart tweeduizend dertien zijn ten aanzien van het verkochte geen publiekrechtelijke beperkingen ingeschreven in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

C. KOOPPRIJS EN KWIJTING

De definitieve koopprijs voor het verkochte bedraagt: **éénmiljoenezeshonderd negentigduizend éénhonderd éénenvijftig euro en zestig eurocent**

(€ 1.690.151,60), te vermeerderen met éénentwintig procent (21%)

omzetbelasting, te weten een bedrag van driehonderd vierenvijftigduizend

negenhonderd éénendertig euro en drieëntachtig eurocent (€ 354.931,83),

derhalve in totaal een bedrag van **TWEEMILJOENVIJFENVEERTIGDUZEND**

DRIEËNTACHTIG EURO EN VEERTIG EUROCENT (€ 2.045.083,40).

Koper heeft de koopprijs betaald door storting op een van de kwaliteitsrekeningen van Notarispraktijk Hagen.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs.

De erfpacht is hiermee voor onbepaalde tijd gevestigd vanaf heden tegen betaling van gemelde koopprijs, waarmee de koper de canon ineens en bij vooruitbetaling voor de gehele duur van de erfpacht heeft afgekocht.

D. KOSTEN EN BELASTINGEN

De notariële kosten en het kadastraal recht wegens de levering van het verkochte, inclusief over deze kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van koper. Tot deze kosten behoren ook de kosten voor het maken van de aktektekening ad vijfhonderd vijfenveertig euro (€ 545,00), exclusief éénentwintig procent (21%) omzetbelasting.

E. BEPALINGEN

De erfpachtovereenkomst en levering (uitgifte in erfpacht) zijn aangegaan onder de bepalingen:

Artikel 1

JURIDISCHE LEVERINGSVERPLICHTING

Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het verkochte. Verkoper is verplicht koper een recht te leveren dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet is ingekort of vernietigd kan worden;
- b. niet bezwaard is met beslagen, hypotheeken en/of met inschrijvingen daarvan;
- c. niet bezwaard is met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij hierna anders is vermeld.

Koper stemt in met vervallenverklaring en doorhaling van eventueel ten laste van verkoper bestaande hypotheekinschrijvingen en aanvaardt de afstand van die hypotheeken.

Artikel 2

FEITELIJKE LEVERINGSVERPLICHTING

1. Koper aanvaardt het verkochte in de staat, waarin het zich bij de totstandkoming van de erfpachtovereenkomst (de sluitingsdatum) bevond, behoudens normale slijtage.
Het voortgezet gebruik - vanaf de sluitingsdatum tot aan de aflevering - wordt geacht geen wijziging te hebben aangebracht in de staat van het verkochte.
2. Verkoper levert het verkochte heden af aan koper, vrij van huur, ontruimd en ongevorderd.
3. Koper draagt het risico van het verkochte vanaf heden of, als dat eerder was, vanaf het tijdstip van de aflevering.

Artikel 3

LASTENVERREKENING

De zakelijke lasten van het verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van koper.

Verkoper garandeert koper dat deze lasten tot heden zijn/worden voldaan.

Over het lopende kalenderjaar zijn er geen zakelijke lasten verschuldigd.

Artikel 4

CESSIE

Alle rechten van vrijwaring en andere rechten die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover zijn rechtsvoorgangers en/of derden, waaronder begrepen bouw(er)s), (onder-)aannemers, installateur(s), architect(en) en leverancier(s) gaan met ingang van heden over op koper of, als dat eerder was, vanaf het tijdstip van de aflevering. Voor zover bepaalde rechten niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, levert verkoper bij deze aan koper, die bij deze aanvaardt, het desbetreffende recht. Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

Artikel 5

CONTINUERING KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daaraan in deze akte geen uitvoering is gegeven blijft wat verder terzake van de koop overeengekomen is tussen partijen van kracht. Op eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden kan echter geen beroep meer worden gedaan.

F. ERFPACHTVOORWAARDEN

De erfpacht is gevestigd met inachtneming van de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989), zoals deze werden vastgesteld in de vergadering van de Raad der Gemeente Utrecht,

gehouden op tweeëntwintig juni negentienhonderd negenentachtig en zijn vermeld in- en gehecht aan een akte van depot op zesentwintig juli negentienhonderd negenentachtig verleden voor mr. H.A. Teijnen, destijds notaris te Utrecht, overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht op diezelfde dag, in register Hypotheken 4, deel 6242 nummer 19, met de inhoud van welke AV 1989 de erfpachter verklaart volkomen bekend te zijn en deze te beschouwen als woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, met dien verstande dat deze AV 1989 zijn aangevuld met de navolgende bijzondere voorwaarden:

1. STAAT VAN HET REGISTERGOED

1. De erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, die in de erfpachtovereenkomst zijn genoemd dan wel die voor hem kenbaar zijn uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 BW en in deze akte niet zijn vermeld. Voorts aanvaardt erfpachter uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte die niet zijn ingeschreven in voorgenoemde openbare registers, maar voor de erfpachter kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor de erfpachter geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.
2. Het erfpachtrecht betreffende de percelen grond zal worden geleverd in de staat waarin het zich heden bevindt casu quo als bouwterrein in de zin van de Wet Omzetbelasting, met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan en overeenkomstig artikel 5 lid 1 van de AV 1989.
3. De gemeente heeft opdracht gegeven tot het houden van een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AV 1989. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in een bodemrapport waaruit blijkt dat de percelen grond geschikt zijn voor de beoogde bestemming. Erfpachter is in het bezit van een kopie van het bodemrapport.
4. De gemeente levert de percelen bouwrijp. Onder bouwrijp wordt ten deze verstaan hetgeen is bepaald in bijlage 7 van de erfpachtovereenkomst. Onder bouwrijp wordt niet begrepen de draagkracht beïnvloedende factoren en/of het aanbrengen van drainage onder de woningen, nog het aanbrengen van een eventueel benodigde beschoeiing. Deze zaken komen voor rekening van de erfpachter.

Onder bouwrijp maken wordt mede verstaan:

- a. het ontdoen van de grond van obstakels die een doelmatig gebruik van de percelen grond belemmeren;
- b. de aanleg van een voor vrachtwagens berijdbare route en afrit tot aan de percelen grond;
- c. mogelijkheid tot aansluiting op nutsvoorzieningen als geformuleerd in artikel 9 van de erfpachtovereenkomst.

Aan de zijde van de Kamilleweg sluit de openbare ruimte aan op twee meter vierendertig centimeter plus Normaal Amsterdams Peil (+2.34 NAP). Aan de zijde van de Kerieweg sluit de openbare ruimte aan op vier meter drie centimeter plus Normaal Amsterdams Peil (+4.03 NAP). De kavel wordt op circa een halve meter onder het peil van de aansluitende openbare ruimte opgeleverd (dus schuin olopend).

5. Indien de percelen grond moeten worden opgehoogd of afgegraven, is de erfpachter verplicht dit voor eigen rekening uit te voeren, inclusief de eventueel noodzakelijke kosten voor de verwerking en af te (doen) voeren en het storten van de vrijkomende grond. Ophoging van het perceel grond mag alleen geschieden met zuiver zand of geschikte tuingrond, voor zover de percelen bestemd zijn tot tuin/onbebouwd gedeelte van de kavel. In alle te leveren aanvulmaterialen (zand of grond) mogen geen verontreinigende stoffen in concentraties boven de streefwaarde, zoals opgenomen in de circulatie Interventie Waarden Bodemsanering uit de Staatscourant van negen mei negentienhonderd vierennegentig (09-05-1994),

voorkomen. Het chloridegehalte van het aanvulzand mag maximaal 200mg/kg droge stof bedragen.

6. De erfpachter is ervan op de hoogte dat in verband met inklinken van de bodem, restzetting kan optreden. De gemeente adviseert erfpachter om een geotechnisch onderzoek naar de gesteldheid van de bodem te laten uitvoeren.
7. De erfpachter heeft het recht voor het verlijden van deze akte, het registergoed te inspecteren.
8. Het onroerend goed zal bij de uitgifte in erfpacht of bij eerdere ingebruikname alsdan met inachtneming van alle voorwaarden en verplichtingen van deze overeenkomst de feitelijke eigenschappen bezitten, die voor het beoogde gebruik nodig zijn.
9. De gemeente is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in de erfpachtovereenkomst bepaalde.
10. De gemeente staat niet in voor andere eigenschappen van de grond dan die voor het beoogde gebruik nodig zijn, noch voor gebreken, die dat beoogde gebruik belemmeren en die aan de erfpachter kenbaar zijn op het moment van het tekenen van de erfpachtovereenkomst.
11. De erfpachter is verplicht de gemeente gelegenheid te geven om het openbaar gebied eventueel gefaseerd aan te leggen tijdens de bouwwerkzaamheden en zal nimmer aanspraak kunnen maken op enige schade als gevolg van de werkzaamheden die door of namens de gemeente worden uitgevoerd, tenzij sprake is van grove schuld van de zijde van de gemeente.
12. Alle elementen die betrekking hebben op de openbare ruimte worden ontworpen door de gemeente om de integraliteit van alle onderdelen te waarborgen. Het gaat hierbij om de schetsontwerpen (zoals opgenomen in het bij het SP Hoge Weide behorende SO Inrichtingsplan), voorlopig ontwerpen en definitieve ontwerpen van respectievelijk het inrichtingsplan, het rioleringsplan, het bebodingsplan en het verlichtingsplan.
De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in het "Handboek Inrichting Openbare Ruimte gemeente Utrecht" en in de "Atlas voor de Openbare Ruimte, Leidsche Rijn Utrecht".
De openbare ruimte rondom het aan de erfpachter uit te geven terrein wordt aangelegd door de gemeente Utrecht. De erfpachter is jegens de gemeente verplicht bij het woonrijp maken door of namens de gemeente zich te houden aan hetgeen daaromtrent is opgenomen in bijlage 7 van de erfpachtovereenkomst.
13. De gemeente streeft ernaar om de te (laten) realiseren bouwwerken en voorzieningen op de aan het uitgiftebaar terrein grenzende gronden en die van belang zij voor het (volledig) kunnen functioneren bij oplevering van het door de erfpachter te ontwikkelen programma zodanig te (laten) realiseren dat bedoelde bouwwerken en voorzieningen zoveel mogelijk gelijktijdig met het Bouwprogramma zijn gerealiseerd en in gebruik kunnen worden genomen. Daartoe dient de erfpachter in overleg met de gemeente (afdeling Realisatie van het projectbureau Leidsche Rijn) vanaf vier (4) maanden voor de eerste oplevering een periodiek overleg te houden, waarbij beide partijen gemandateerde personen aanleveren die de planningsvolgorde in gezamenlijk overleg vaststellen en monitoren. Bij het eerste overleg tussen de erfpachter en de gemeente (de zogenaamde Kick-off) zullen aan de hand van een checklist alle van belang zijnde punten worden doorgesproken. De checklist is als bijlage 8 aan de erfpachtovereenkomst gevoegd.

2. BESTEMMING EN GEBRUIK

1. De in erfpacht uit te geven percelen grond zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie en instandhouding van: veertig (40) eengezinswoning, met een tuin en berging en een binnensterrein met achtendertig (38) parkeerplaatsen.
2. Indien de erfpachter in afwijking van lid 1 van dit artikel wijzigingen wil aanbrengen ten opzichte van de situatie bij aanvang van het erfpachtrecht aan de bebouwing, de bebouwing wil uitbreiden, dan wel het gebruik van het

perceel en/of de bebouwing wijzigt (geheel of gedeeltelijk) is het gestelde in artikel 7 van de AV 1989 van toepassing. In die situatie is in beginsel de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, die de gemeente in eerste aanleg heeft verleend bepalend voor de uitgangssituatie van het erfpachtrecht in dezen.

3. Na de bebouwing dienen de percelen grond met opstallen uitsluitend te worden gebruikt overeenkomstig de hiervoor onder lid 1 genoemde bestemming. De in de uitgifte begrepen grond bestemd als parkeerruimte en –indien van toepassing- berging dienen eveneens als zodanig te worden gebruikt. Onbebouwde grond mag (nadien) niet worden bebouwd, over- of onderbouwd. Op het perceel mogen ook geen losse (niet aard- en nagelvaste) bouwwerken worden geplaatst.
4. Op de percelen grond mag zich geen installatie voor verkoop of levering van motorbrandstoffen aan derden bevinden.
5. De percelen grond met opstallen mogen niet worden gebruikt voor de uitoefening van enigerlei vorm van detailhandel, kantoor of van een horecabedrijf.

3. KETTINGBEDING: BEBOUWING EN INRICHTING VAN HET PERCEEL GROND

1. De erfpachter is verplicht binnen twee (2) maanden na het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht en het verkrijgen van een bruikbaar omgevingsvergunning, te beginnen met de integrale bebouwing overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. De bouwwerkzaamheden dienen regelmatig te worden voortgezet, doch uiterlijk binnen één (1) jaar na het start bouw (van de betreffende fase) zover te zijn voltooid dat de bebouwing door de erfpachter op reguliere wijze in gebruik kan worden genomen en voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening en is opgericht overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.
2. Uiterlijk twee (2) maanden na start van het eerste plantseizoen, gerekend na voltooiing van de bouw zal de inrichting van het perceel grond geheel zijn voltooid overeenkomstig het goedgekeurde kavelinrichtingsplan. Deze kavelinrichting dient in stand te worden gehouden. Wijzigingen op de inrichting zijn slechts mogelijk na goedkeuring van de gemeente.
3. Schade als gevolg van de bouw en inrichting van de percelen grond door of vanwege de erfpachter toegebracht aan eigendommen van de gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door de erfpachter aan de gemeente worden vergoed.
4. Met betrekking tot de erfafscheidingen gelden de volgende randvoorwaarden en/of beperkingen, welke voor rekening en risico van erfpachter gerealiseerd dienen te worden:

Erfafscheiding Kamilleweg

Aan de Kamilleweg ligt de rooilijn één meter vijftig centimeter (1,50 meter) terug. Deze één meter vijftig centimeter (1,50 meter) dient als een stedelijke privéstrook te worden ingericht. Zijtuinen aan de Kamilleweg zijn niet toegestaan.

Erfafscheiding Ketjapweg

Aan de Ketjapweg mag een privéstrook worden opgenomen bij de drie (3) tussenwoningen. Bij de kopwoningen is de rooilijn de erfgrans. Bij zijtuinen grenzend aan de Ketjapweg is een met de woning mee ontworpen erfafscheiding verplicht.

Erfafscheiding Kerrieweg

Aan de Kerrieweg is de rooilijn de erfsgrens. Bij zijtuinen grenzend aan de Kerrieweg is een met de woning mee ontworpen erfafscheiding verplicht.

Erfafscheiding

Komijnweg

Aan de Komijnweg dient een privéstrook te worden opgenomen, met uitzondering van de kopwoning op de hoek van de Kamilleweg. Bij deze kopwoning is de rooilijn de erfsgrens. Bij zijtuinen en achtertuinen grenzend aan de Komijnweg is een met de woning mee ontworpen erfafscheiding verplicht.

4. KETTINGBEDING: NUTSBEDRIJVEN

1. Indien de nutsbedrijven, in deze vertegenwoordigd door de naamloze vennootschap Eneco-Energie Infra Utrecht N.V., het noodzakelijk achter dat er ten behoeve van het leveren van nutsvoorzieningen aan het door de erfpachter te realiseren vastgoed een of meerdere nutsruimten geplaatst dient/dienen te worden, zal de plaatsing op de uit te geven grond moeten plaatsvinden. De erfpachter treedt hiertoe in overleg met de naamloze vennootschap Eneco-Energie Infra Utrecht N.V., waarbij de nutsruimten geïntegreerd dient te worden in de bebouwing casu quo erfafscheiding. Voor zover in dit stadium bekend dient er rekening mee te worden gehouden dat er mogelijk een middenspanningsruimte en stadsverwarmingsruimte op het binnenterrein dienen te worden ingepast.
2. Indien voor de datum van het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht mocht blijken dat van de percelen grond een gedeelte – anders dan genoemd in artikel 9 lid 3 derde bullit van de erfpachtovereenkomst – nodig is voor het plaatsen van een trafo ten behoeve van het Bouwprogramma, of voor het aanbrengen van een andere nutsvoorziening, is de gemeente niet gehouden dit perceelsgedeelte in erfpacht uit te geven. Omtrent het plaatsen van de trafo zullen partijen overleg plegen met het (de) desbetreffende nutsbedrijf(ven) waarbij er van uit wordt gegaan dat geen belemmering in de bedrijfsvoering van de erfpachter mag optreden.
3. Indien na de datum van het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht mocht blijken dat van de percelen grond een gedeelte nodig is voor het vestigen van een zakelijk recht van opstal van kabels casu quo nutsruimte(n) danwel leidingen ten behoeve van nutsbedrijven dan wel een erfdienstbaarheid voor het hebben en houden van een rioolleiding ten behoeve van de gemeente, is de erfpachter verplicht medewerking te verlenen aan de vestiging van genoemde zakelijke rechten.
4. Partijen komen overeen dat in het geval de bovengenoemde omstandigheden van toepassing zijn dit op de minst bezwarende wijze dient te geschieden en de gemeente zal in het voorkomende geval in overleg met de erfpachter treden over de wijze waarop een en ader zal plaatsvinden.

5. KETTINGBEDING: STADSVERWARMING

1. Mede ten behoeve van de exploitant van het onder andere voor de op de in artikel J. (Bestemming en gebruik) bedoelde woningen te realiseren systeem van stadsverwarming, verbindt de erfpachter zich jegens de gemeente en deze exploitant (in casu Eneco) om de in artikel J. bedoelde woningen voor eigen rekening en risico te doen aansluiten en aangesloten te houden op dit systeem en om geen alternatieve verwarmingsystemen te (doen) realiseren.
2. De erfpachter is toegestaan om af te wijken van de aansluiting op stadsverwarming, mits het alternatieve, technische systeem voor warmtelevering leidt tot een aantoonbare hogere CO2 reductie dan stadsverwarming. Een dergelijke afwijking is uitsluitend toegestaan indien vooraf schriftelijke goedkeuring is gekregen van de gemeente en de exploitant van de stadsverwarming.

6. KETTINGBEDING: VERVREEMDING KOOPWONING/PARKEERPLAATS

Elk van de parkeerplaatsen dient te worden gekoppeld aan één (1) van de veertig (40) eengezinskoopwoningen. Deze parkeerplaatsen mogen niet afzonderlijk worden vervreemd, anders dan in combinatie met de koopwoningen, zoals deze voor de eerste maal door de erfpachter zijn vervreemd, zulks op straffe van een

direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van éénhonderd vijftienduizend euro (€ 115.000,00), te verbeuren ten behoeve van de gemeente.

7. KETTINGBEDING: TOEWIJZING WONINGEN.

De erfpachter is verplicht, voordat met de verkoop of verhuur van woningen een aanvang wordt genomen, over de daarbij te volgen procedure van werving en selectie van gegadigden in overleg te treden met de directeur van WoningNet casu quo Het vierde huis, gevestigd te Utrecht.

Het bepaalde in de Huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht 1997 of de daarvoor in de plaats tredende regeling is in deze van toepassing. Dit houdt in, dat koopwoningen met een verkoopprijs tot de kooprijsgrens (tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00), prijspeil één januari tweeduizend dertien (01-01-2013)), en huurwoningen met een aanvangshuur tot maximaal de huurrijsgrens (zeshonderd ééneentachtig euro en twee eurocent (€ 681,02), prijspeil één januari tweeduizend dertien (01-01-2013)), uitsluitend verkocht respectievelijk toegewezen kunnen worden aan gegadigden, die vooraf zijn goedgekeurd door de directeur van WoningNet casu quo Het vierde huis alsmede met inachtneming van de door deze directeur aangegeven volgorde. Koopwoningen met een verkoopprijs boden de kooprijsgrens dienen te worden toegewezen op basis van inschrijftijd vanaf het moment dat in het openbaar bekend is gemaakt dat deze woningen in de verkoop gaan. In beide gevallen geldt dat met betrekking tot de verkoop van een woning het bepaalde in dit artikel van toepassing is op de eerste individuele particuliere koper van een woning.

8. KETTINGBEDING: GARANTIES

Alle op de in erfpacht uit te geven percelen grond te bouwen koopwoningen zullen door de erfpachter worden verkocht met verlening van een garantiecertificaat inhoudende een afbouw- en kwaliteitswaarborg.

Met betrekking tot deze uitgifte in erfpacht wordt het bepaalde in artikel 5 lid 2 van de AV 1989 aangepast met dien verstande, dat de omschrijving "ernstig gevaar" wordt gewijzigd in "gevaar".

9. KETTINGBEDING: BIJZONDERE AFSPRAKEN TEN AANZIEN VAN DE REALISERING VAN DE BOUWWERKEN

1. De erfpachter zal bij de realisering van de woningen uit hoofde van deze overeenkomst het Beleidskader "Integrale Woningkwaliteit nieuwbouw" de dato 2007 in acht nemen, dat als bijlage 10 aan de erfpachtovereenkomst is gehecht, alsmede het bepaalde in het Bouwreglement Leidsche Rijn Utrecht de dato één september tweeduizend elf (01-09-2011) (bijlage 9).
2. De fundering van het/de bouwblok(ken) mag ondergronds niet uitsteken buiten de uitgeefbare percelen grond in verband met de inpassing van riolering en kabel- en leidingentracés.

10. KETTINGBEDING: ANTISPECULATIEBEDING KOOPWONINGEN

1. Ten aanzien van diegenen met wie de erfpachter een koop(-/aannemings)overeenkomst heeft gesloten ten behoeve van de bouw van één (1) woning of één (1) appartement - met uitzondering van woningen of appartementen waarop voorwaarden terzake van maatschappelijk gebonden eigendom of de niet vrij verhandelbare koopwoning van toepassing zijn - is het bepaalde in lid 2. van dit artikel van toepassing.
2. In verband met het gestelde in lid 1. van dit artikel is het de erfpachter niet toegestaan om binnen vijf (5) jaar na de datum van vestiging van het erfpachtsrecht tot gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht aan derden - verlening van een zakelijk genotsrecht daaronder begrepen - over te gaan, tenzij hij hiervoor schriftelijk toestemming heeft verkregen van het

College van Burgemeester en Wethouders en hij voldoet aan de volgende betalingsverplichting:

- a. vanaf de datum van vestiging van het erfpachtrecht tot en met één (1) jaar nadien is de erfpachter aan de gemeente een vergoeding verschuldigd van 100% van de overwinst;
- b. gedurende het tweede jaar na vestiging van het erfpachtrecht is de erfpachter een vergoeding verschuldigd van 80% van de overwinst;
- c. gedurende het derde jaar na vestiging van het erfpachtrecht is de erfpachter een vergoeding verschuldigd van 60% van de overwinst;
- d. gedurende het vierde jaar na vestiging van het erfpachtrecht is de erfpachter een vergoeding verschuldigd van 40% van de overwinst;
- e. gedurende het vijfde jaar na vestiging van het erfpachtrecht is de erfpachter een vergoeding verschuldigd van 20% van de overwinst.

De overwinst is gelijk aan het verschil tussen de waarde van het registergoed bij vervreemding door de erfpachter en het totaalbedrag van:

- * de kosten van verkrijging in erfpacht van het registergoed, vanaf de datum van uitgifte geïndexeerd met het CBS consumentenprijsindexcijfer alle huishoudens dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS eerstgenoemd prijsindexcijfer niet meer hanteert; en
- * kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot het registergoed, mits deze blijken uit door de erfpachter over te leggen nota's van derden (hierop dienen eventueel ontvangen subsidies in mindering te worden gebracht).

Bij gedeeltelijke vervreemding casu quo verlening van een zakelijk genotsrecht zal zoveel mogelijk naar rato van de waarde van de verleende en resterende rechten gehandeld worden.

De waarde van het registergoed bij vervreemding is gelijk aan de koopsom, welke de erfpachter van de hem opvolgende nieuwe erfpachter ontvangt, tenzij de gemeente van oordeel is dat genoemde waarde de koopsom overtreft. De waarde wordt in het laatste geval vastgesteld door de commissie van deskundigen, genoemd in artikel 27 van de AV 1989. Gedurende de periode vanaf de ontvangst van een schriftelijk verzoek tot geschilbeslechting tot en met de datum waarop de commissie van deskundigen beslist (casu quo de rechter vonnis wijst), wordt de termijn van vijf (5) jaar van rechtswege gestuit. Indien bovenstaande berekeningswijze tot een negatief bedrag leidt, bedraagt de vergoeding nihil.

3. a. Onder de kosten van verkrijging in erfpacht van het registergoed worden in ieder geval begrepen:
 - de afkoopsom van de canon, de aanneemsom, de kosten van centrale verwarmings-installatie en andere onroerende installaties, de kosten van meerwerk, de rente over vervallen termijnen op grond van de koop-aannemingsovereenkomst, met een maximum van drie procent (3%) van de koopsom, de legeskosten, de notariskosten en de verschuldigde omzetbelasting.
- b. Onder de kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot het registergoed worden in ieder geval begrepen: de kosten van tuinaanleg en de kosten van die zaken welke onderdeel in de zin van artikel 3:4 van het Burgerlijk Wetboek ("aard- en nagelvaste verbondenheid") uitmaken van het registergoed. Ten aanzien van de in dit lid bedoelde kosten zal rekening worden gehouden met een afschrijvingstermijn van tien procent (10%) per jaar.

- c. Voor de hiervoor sub a. en b. bedoelde kosten dient de erfpachter een taxatierapport te overleggen dat opgemaakt is door een onafhankelijk beëdigd makelaar, niet zijnde de makelaar die bemiddelt bij verkoop.
4. Het college van Burgemeester en Wethouders kan, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, vrijstelling verlenen van de betalingsverplichting als bedoeld in lid 2. van dit artikel.
Een vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval de erfpachter gedwongen is het registergoed te vervreemden, wegens:
 - echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapregistratie;
 - overlijden van de erfpachter of diens partner;
 - verandering van werkkring waarbij de erfpachter genoodzaakt is te verhuizen.

11. KETTINGBEDING: GEBRUIK VAN HET INFORMATIECENTRUM LEIDSCHERIJN/PROMOTIE

De erfpachter zal voor het gebruik van het Informatiecentrum Leidsche Rijn in het kader van de verkoop casu quo verhuur van de door hem te realiseren woningen een overeenkomst met de gemeente conform bijlage 11 van de erfpachtovereenkomst sluiten.

12. KETTINGBEDING

1. De erfpachter verplicht zich jegens de gemeente tot het gestelde in de artikelen F.3., F.4., F.5., F.6., F.7., F.8., F.9., F.10., F.11. en dit artikel. Met inachtneming van het bepaalde in het hierna opgenomen artikel J (Vervreemding en hoofdelijke aansprakelijkheid) dienen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht, dan wel vestiging van een zakelijk gebruik- of genotsrecht daarop, in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de bovengenoemde verplichtingen, alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan welke opvolger van het erfpachtrecht of rechthebbende op het zakelijk gebruik- of genotrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen.
2. In geval van vervreemding voordat de op de in erfpacht uitgegeven kavel gebouwde opstallen zijn opgeleverd in de zin van de model koop-/aannemingsovereenkomst van het betreffende waarborgfonds (artikel F.8.), hierna te noemen "koop-/aannemingsovereenkomst", aan:
 - a. anderen dan met wie de erfpachter een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten, dienen te worden opgelegd de artikelen F.3. tot en met F.12.;
 - b. degenen met wie de erfpachter een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten, dienen te worden opgelegd de artikelen F.3. tot en met F.12. met uitzondering van de artikelen F.7., F.8. en F.11..
3. Nadat de op de in erfpacht uitgegeven kavel gebouwde opstallen zijn opgeleverd overeenkomstig de koop-/aannemingsovereenkomst, dient zowel dit artikel te worden opgelegd, alsmede de artikelen F.6. en F.10..
4. In geval niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in dit artikel verbeurt degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de gemeentekas een boete overeenkomstig het gestelde in artikel 22 van de AV 1989, onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan verkoper verplicht is deze aan koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze aan koper opgelegd. Koper aanvaardt deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij deze uitdrukkelijk.

Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij deze uitdrukkelijk door verkoper bedongen en door verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

G. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

1. Het is de erfpachter niet toegestaan in, op of aan de onderhavige percelen grond werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten dan wel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu – waaronder die van de bodem – wordt veroorzaakt. Alle schade die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de erfpachter ontstaat – waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering – is voor rekening van de erfpachter. Met het oog op de handhaving van deze verplichting is de gemeente ten allen tijde gerechtigd na overleg met de erfpachter de percelen te betreden en te inspecteren.
2. De erfpachter is verplicht op, in, aan of boven de percelen grond de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, (lantaarn)palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van de naastgelegen percelen, te gedogen en toe te laten, dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk, een en ander op de voor de erfpachter minst bezwarende wijze. Na de datum van vestiging van het erfpachtrecht kunnen soortgelijke voorzieningen door de gemeente slechts worden aangebracht na overleg en verkregen toestemming van de erfpachter.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in lid 2. van dit artikel genoemde werkzaamheden en van de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de datum van vestiging van het erfpachtrecht aangebrachte voorzieningen, zal ter keuze van de gemeente door haar en op haar kosten worden hersteld, dan wel aan de erfpachter worden vergoed.
4. Op de in erfpacht uit te geven percelen grond mogen geen bomen of diepgewortelde struiken worden geplant indien dit hinderlijk kan zijn voor de aanleg, de instandhouding en de exploitatie van de onder lid 2. van dit artikel genoemde bedrijfsmiddelen.
5. Het gestelde in dit artikel wordt bij deze door de erfpachter aanvaardt als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de gemeente en rustende op de onderhavige registergoederen. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.

H. MANDELIGE ZAAK (MANDELIG BINNENTERREIN):

Met betrekking tot het verkochte sub 41. (kadastraal bekend Gemeente Catharijne F nummer 1533) zijn partijen overeengekomen dat dit moet worden bestemd tot mandelig binnenterrein, bestemd derhalve om daarover te voet of met rijwielen, motorrijtuigen, (vracht)auto's en andere al dan niet gemotoriseerde voertuigen te gaan naar en te komen van de openbare weg en de erven (kavels) van de deelgenoten, voorts is het mandelig binnenterrein bestemd voor achtendertig (38) parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn ten behoeve van de alle tot het bouwplan De Weidehof Hoge Weide Utrecht behorende kavels, met uitzondering van de kavels met bouwnummers 1 en 18. De bij het mandelig binnenterrein betrokken bouw kavels zijn kadastraal bekend Gemeente Catharijne sectie F nummers 1493 tot en met 1511, 1513 tot en met 1528 en 1530 tot en met 1532.

De mandeligheid zal eerst ontstaan als koper bij de eerste overdracht in dit bouwplan een onverdeeld aandeel in dit perceel Gemeente Catharijne sectie F nummer 1533 overdraagt aan één van de kopers in dit bouwplan en vervolgens de hierna opgenomen bepalingen van toepassing verklaard op dit mandelige terrein en haar eigenaren.

Voor het mandelig binnenterrein worden de navolgende bepalingen opgenomen:

1. Beheer en beschikking

1. Het aandeel van een deelgenoot in de mandelige zaak kan niet worden gescheiden van de eigendom van (een gedeelte van) de hoofdzaak van die deelgenoot. Levering en bezwaring van het aan een deelgenoot toebehorende gedeelte van de hoofdzaak treft op gelijke wijze zijn aandeel in de mandelige zaak. Een vordering tot verdeling van de mandelige zaak gedurende het bestaan van de mandeligheid is uitgesloten.
2. Het aandeel in het mandelig binnenterrein is een afhankelijk recht van het erfpachtrecht en kan alleen samen met het erfpachtrecht worden vervreemd.
3. De verkrijger van een aandeel in de mandelige zaak of een beperkt genotsrecht daarop moet van zijn verkrijging onverwijld mededeling doen aan de overige deelgenoten of aan degene die overeenkomstig het hierna onder artikel 4 bepaalde met het beheer, hierna te noemen: **de beheerder**, is belast.
4. Handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of behoud van de mandelige zaak, alsmede handelingen die geen uitstel kunnen lijden kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Tot de overige daden van beheer, daden van beschikking alsmede andere handelingen met betrekking tot de mandelige zaak zijn de deelgenoten uitsluitend samen bevoegd. De deelgenoten kunnen elkaar volmacht geven om ten aanzien van de mandelige zaak handelingen te verrichten binnen de grenzen van de volmacht.
5. De verkrijgers en de vervreemder van een aandeel in de mandelige zaak zijn hoofdelijk verbonden voor hetgeen de vervreemder terzake aan de overige deelgenoten of aan de beheerder is verschuldigd.

2. Bestemming / Het gebruik

1. De mandelige zaak is een binnenterrein bestemd om daarover te voet of met rijwielen, motorrijtuigen, (vracht)auto's en andere al dan niet gemotoriseerde voertuigen te gaan naar en te komen van de openbare weg en de erven (kavels) van de deelgenoten, voorts is het mandelig binnenterrein bestemd voor achtendertig (38) parkeerplaatsen, hierna te noemen: **de bestemming**.
De bestemming tot mandelige zaak geschiedt onder de volgende bepalingen:
 1. Op de mandelige zaak is de wegenverkeerswetgeving van toepassing;
 2. De maximale snelheid op de mandelige zaak bedraagt vijf kilometer per uur (5km/pu);
 3. De maximale asdruk van de hiervoor bedoelde voertuigen bedraagt één (1) ton;
 4. Het is aan de deelgenoten verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de mandelige zaak (buiten de parkeerplaatsen) te parkeren of te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de mandelige zaak. Laden en lossen is wel toegestaan;
 5. Het is aan de deelgenoten verboden om op de parkeerplaatsen zaken te parkeren of te plaatsen, anders dan vervoermiddelen;
 6. Het is aan de deelgenoten verboden om onderhoud aan voertuigen te doen uitvoeren op de mandelige zaak, anders dan onderhoud in geval van nood/calamiteit.
2. Iedere deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik overeenkomstig de bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met het gebruik door de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het in deze akte bepaalde.
3. Iedere deelgenoot alsmede de beheerder is bevoegd de erven (kavels) van de (overige) deelgenoten te gebruiken, voor zover dit nodig is om toegang tot de mandelige zaak te verkrijgen. Iedere deelgenoot moet aan de

overige deelgenoten en aan de beheerder toegang tot de mandelige zaak geven.

4. Iedere deelgenoot is verplicht te dulden dat in en boven de mandelige zaak ten behoeve van de deelgenoten, kabels, leidingen, rioleringsbuizen en aanverwante werken worden aangelegd, gebruikt, gehouden, onderhouden, hersteld en vernieuwd, een en ander onder de volgende bepalingen:
 1. iedere deelgenoot is verplicht het verrichten van de nodige of noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden toe te laten en daartoe toegang tot de mandelige zaak te verschaffen;
 2. het aanbrengen van diepwortelende struiken of bomen alsmede het slaan van pennen in de mandelige zaak is niet toegestaan.
 5. Onder deelgenoot wordt voor toepassing van bepalingen omtrent het gebruik van de mandelige zaak mede verstaan diens werknemers, personeelsleden, huisgenoten en bezoekers alsmede al diegenen met hun werknemers, personeelsleden en huisgenoten, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) het erf (kavel) van die deelgenoot.
 6. Het is ieder van de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de overige deelgenoten.
- 3. Bijdrage in de kosten / Verzekering / Schade en herstel**
1. Ieder van de deelgenoten is voor een gedeelte dat overeenkomt met zijn onverdeelde aandeel in de mandelige zaak (zijnde één/achtendertigste (1/38^{ste}) deel) verplicht mee te dragen in de kosten van beheer, verzekering, bewaking (ook voor zover deze betrekking heeft op de tot het bouwplan behorende kavels), onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing, daaronder in ieder geval begrepen de parkeerplaatsen, de weg met aanbehoren, bestrating/verharding, groenvoorziening, verlichting en stroomverbruik daarvan, riolering, ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en buizen voor energie- en watervoorziening, en overige werken van infrastructuur. Iedere deelgenoot is een door de vergadering van deelgenoten vast te stellen periodieke voorschotbijdrage verschuldigd met betrekking tot de hiervoor bedoelde kosten.
 2. Iedere deelgenoot alsmede de beheerder is bevoegd van de (overige) deelgenoten te vorderen dat de mandelig zaak ten behoeve van alle deelgenoten tegen de gebruikelijke risico's wordt verzekerd. Onder deze verzekering zijn, voor zover mogelijk, in ieder geval begrepen een opstalverzekering en een verzekering tegen wettelijke aansprakelijkheid. Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en), alsmede het innen van de verzekeringsuitkering(en) is uitdrukkelijk onder het beheer begrepen.
 3. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Onder herstel of vernieuwing zijn uitdrukkelijk begrepen de kosten van herbouw. Een schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker wordt de desbetreffende deelgenoot toegerekend.
 4. Ingeval van schade aan de mandelige zaak alsmede ingeval de toestand dit noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot alsmede de beheerder van de (overige) deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
 5. Verzekeringsuitkeringen dienen op de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de desbetreffende schade.
- 4. Beheer**

1. Het beheer van de mandelige zaak zal worden opgedragen aan de nog op te richten vereniging **Vereniging van Beheer mandelig binnenterrein De Weidehof Hoge Weide te Utrecht**, hierna ook te noemen: **de beheerder** en/of **de vereniging**.
 2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak alsmede alle handelingen die voor de normale exploitatie van de mandelige zaak dienstig kunnen zijn, alsook het aannemen van aan de deelgenoten verschuldigde prestaties.
 3. De beheerder is bevoegd tot vertegenwoordiging van de deelgenoten voor de onder lid 2 vermelde handelingen voor zover deze handelingen een bedrag of een belang van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) niet te boven gaan. Voor handelingen die dit bedrag te boven gaan, alsmede voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen is de beheerder bevoegd tot vertegenwoordiging mits hij handelt namens alle deelgenoten en blijft binnen de grenzen van zijn bevoegdheid. Hij dient wat betreft deelbare verbintenissen een aansprakelijkheid overeen te komen naar evenredigheid van ieders draagplicht zoals hiervoor is omschreven.
 4. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf (12) maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.
- 5. Vergadering van deelgenoten**
1. Ieder van de deelgenoten is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig (30) dagen, de dag van de oproeping en die van de desbetreffende vergadering daaronder niet begrepen, schriftelijk de overige deelgenoten in een vergadering van deelgenoten op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.
 2. Iedere van de deelgenoten heeft in deze vergadering stemrecht naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak (zijnde één/achtendertigste (1/38^{ste}) deel).
 3. De overeenkomstig lid 1 bijeengeroepen vergadering is – mits ten minste drie vierde (3/4) van de deelgenoten persoonlijk of bij schriftelijk gevolmachtigde aanwezig is – bevoegd om bij volstrekte meerderheid van stemmen besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
 - a. het gebruik;
 - b. het beheer (daaronder begrepen de vaststelling van de onder artikel 3 lid 1 bedoelde kosten, voorschotbijdragen en premies en de aanwijzing van de beheerder);
 - c. de inrichting van de mandelige zaak.
 Indien in een vergadering waarin een besluit over het stellen van nadere regels als hiervoor bedoeld aan de orde komt, niet ten minste drie vierde (3/4) van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden ten minste vijftien (15) en ten hoogste dertig (30) dagen na de eerste vergadering, waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen, ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.
 4. Een deelgenoot kan zich slechts door een andere deelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts één (1) andere deelgenoot vertegenwoordigen. Indien het aandeel in de mandelige zaak van een deelgenoot tot een gemeenschap (anders dan uit hoofde van de mandeligheid) behoort, kunnen de gezamenlijke deelgenoten van die gemeenschap zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon doen vertegenwoordigen.
 5. De hiervoor onder artikel 5 lid 3 bedoelde nadere regels dienen voor ieder

van de deelgenoten gelijkelijk te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.

6. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt een voorzitter bij besluit aangewezen.
 7. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
 8. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door de nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
- 6. Beheersregeling**
1. De in deze akte opgenomen bepalingen omtrent het genot, het gebruik en het beheer gelden, voor zover mogelijk, als een beheersregeling in de zin van artikel 3:168 juncto artikel 5:69 van het Burgerlijk Wetboek.
 2. De onder artikel 7 lid 1 bedoelde beheersregeling is ook bindend voor de rechtverkrijgenden van de deelgenoten.
- 7. Kwalitatieve verplichtingen / Kettingbedingen**
1. Alle uit deze akte voortvloeiende verplichtingen van een deelgenoot om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak of anderszins zullen bij wijze van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen en waaraan mede gebonden zullen zijn degenen die van een deelgenoot een recht tot gebruik van (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak zullen verkrijgen.
 2. Ieder van de deelgenoten is, onverminderd het hiervoor artikel 6 bepaalde, verplicht – namens de overige deelgenoten – een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak (daaronder begrepen de vestiging van een zakelijk genotsrecht), welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer bij wijze van kettingbeding gebonden zijn en blijven aan het in artikel 1 tot en met 7 bepaalde en de op basis hiervan genomen besluiten alsmede alle uit hoofde van deze akte voortvloeiende verplichtingen, ongeacht of die verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als een onderdeel van de mandeligheid of als onderdeel van de beheersregeling als hiervoor bedoeld of als een kwalitatieve verplichting als hiervoor bedoeld of niet.
 3. Indien een deelgenoot tekort schiet in de nakoming van zijn in dit artikel omschreven verplichtingen met kettingbeding (waaronder uitdrukkelijk begrepen de verplichting tot het opleggen van de onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde), verbeurt die deelgenoot een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftiengint duizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de overige deelgenoten tezamen, onverminderd het recht van de overige deelgenoten verdere schadevergoeding te vorderen. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt na een (1) jaar, nadat de overtreding aan een of meer rechtshabenden bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.
- 8. Einde mandeligheid**
- De mandeligheid eindigt:
- a. indien de gemeenschap ten aanzien van de mandelige zaak eindigt;
 - b. indien de bestemming tot gemeenschappelijk nut van de erven (kavels) van de deelgenoten wordt opgeheven bij een tussen de deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare

- registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven (kavels) van de deelgenoten is geëindigd.

9. Inschrijving wijzigingen

Ieder van de deelgenoten is bevoegd en verplicht, en de beheerder is als vertegenwoordiger van de deelgenoten bevoegd, wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer, alsmede het hiervoor in artikel 8.c bedoelde feit dat het nut voor elk van de erven (kavels) van de deelgenoten is geëindigd, onverwijld te doen inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.

10. Toestemming / Mededeling

1. Ieder van de deelgenoten verleent hierbij overeenkomstig artikel 3:190 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek voor zover nodig, aan elkaar over en weer de toestemming voor de levering van het hiervoor bedoelde onverdeeld aandeel in de mandelige zaak.
2. Ieder van de deelgenoten doet hierbij overeenkomstig artikel 3:176 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek voor zover nodig, aan elkaar over en weer de mededeling voor de verkrijging van het hiervoor breder omschreven onverdeeld aandeel in de mandelige zaak.

I. BIJDRAGE COMMUNICATIE

Met de inzet van communicatiemiddelen is het doel van het Projectbureau Leidsche Rijn het opbouwen van een sterk imago en het bevorderen van de informatievoorziening ten behoeve van de opbouw van het zich hier betreffende deelgebied Hoge Weide. Ten behoeve van een bijdrage in de kosten hiervan stelt erfpachter een bedrag van éénhonderd vijftig euro (€ 150,00) exclusief omzetbelasting per te realiseren woning beschikbaar aan de gemeente. Voor deze bouwopgave betreft het in totaal een bijdrage van tweeduizend éénhonderd euro (€ 2.100,00) exclusief omzetbelasting, welke erfpachter aan de gemeente zal voldoen op het tijdstip van het notarieel transport.

J. VERVREEMDING EN HOOFDELIJKE AANSPRAKELIJKEHEID

De erfpachter is niet gerechtigd de rechten en verplichtingen uit de erfpachtovereenkomst over te dragen aan een derde anders met schriftelijke toestemming van de gemeente. De gemeente geeft toestemming tot bovenstaande overdracht, onder de voorwaarde dan, gedurende de termijn dat de bouw van de opstallen nog niet is voltooid en de Bouwopgave nog niet voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit en nog niet is opgericht overeenkomstig de verleende bouwvergunning, erfpachter en een eventuele garant naast de toekomstige erfpachter hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst.

K. VESTIGING RECHT VAN OPSTAL TEN BEHOEVE VAN ZIGGO NETWERK B.V.

Partijen zijn overeengekomen dat ten behoeve van Ziggo en ten laste van het verkochte sub 41. (kadastraal bekend Gemeente Catharijne sectie F nummer 1533), een zakelijk recht van opstal zal worden gevestigd. Het recht van opstal omvat de bevoegdheid voor Ziggo als opstalhouder om in de op de tekening met nummer A 36.925 met een zwartvlak aangegeven plaatsen cai-kasten aan te leggen, te hebben, te gebruiken, in stand te houden, te wijzigen, uit te breiden, te vervangen en/of weg te nemen. Hierbij zullen de te wijzigen, uit te breiden en/of te vervangen cai-kasten niet meer hinder veroorzaken dan de reeds aanwezige cai-kasten.

Partijen constateren dat de locatiekeuze van het recht van opstal een keuze is van Ziggo. De locatiekeuze heeft echter wel de instemming van zowel de gemeente als van de erfpachter. De locatiekeuze heeft geen negatieve gevolgen, van welke aard dan ook, voor het realiseren van het bouwplan en voor het uitoefenen van het opstalrecht.

Voor gemeld opstalrecht gelden voorts de navolgende bedingen:

1. Als onderdeel van dit recht van opstal verplicht de erfpachter zich om ter breedte van de strook grond en tot vijftig centimeter (50 cm) aan weerszijde ervan geen bouwwerken op te richten, geen aaneengesloten verhardingen aan

- te brengen, geen ontgrondingen uit te voeren, geen leidingen, kabels en dergelijke te leggen, geen diepwortelende bomen en/of struiken te planten of in zijn algemeenheid anderszins handelingen te verrichten, die nadelig kunnen zijn voor de uitoefening van het recht van opstal.
2. De erfpachter zal voorts geen handelingen verrichten, nalaten of toestaan, waardoor het overbrengen van energie, antennesignalen, telecommunicatie en dergelijke door middel van de werken zou kunnen worden gehinderd of belet. Indien de erfpachter in gebreke blijft in de nakoming van het gestelde in dit artikel is Ziggo bevoegd om terstond en zonder dat daartoe enige ingebrekestelling nodig is, al die maatregelen te nemen, welke naar zijn/hun oordeel om redenen van veiligheid en continuïteit in de levering van producten dan wel in het algemeen voor een ongestoorde uitoefening van het recht(en) van opstal noodzakelijk zijn.
 3. Ziggo is gerechtigd om te allen tijde zonder tegenprestatie van het belaste perceel gebruik te maken of te doen maken, voor zover zulks naar het oordeel van Ziggo noodzakelijk is, voor het leggen, hebben, onderhouden, verleggen, vervangen enz. van de werken. De eigenaar zal in geval van overdracht de verplichtingen uit de Algemene Voorwaarden van Ziggo, inclusief die tot het opleggen bij verdere overdracht, aan zijn opvolger opleggen.
 4. Ziggo is tevens gerechtigd om tijdelijk gebruik te maken van buiten het belaste perceel gelegen grond van de erfpachter, indien zulks voor de uit te voeren werkzaamheden alsmede voor de toegang tot het belaste perceel noodzakelijk is.
 5. Tenzij de omstandigheden dit redelijkerwijs onmogelijk maken, zal Ziggo de rechten genoemd in dit artikel eerst uitoefenen na overleg met de erfpachter en/of andere rechthebbenden op de in dit artikel bedoelde grond.
 6. Bij de uitoefening van het recht zal Ziggo zo veel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de erfpachter, pachter of andere rechtmatige gebruiker en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmering hinder en schade veroorzaken.
 7. Ziggo is verplicht in overleg met de erfpachter, pachter of andere rechtmatige gebruiker, na uitvoering van de in lid 4. van dit artikel genoemde werkzaamheden het terrein zoveel en zo spoedig mogelijk weer in een (cultuur-technische) toestand, vergelijkbaar met de toestand voor uitvoering der werkzaamheden, te brengen en zo nodig maatregelen te nemen tot afvoer van overtollige grond.
 8. Indien de erfpachter Ziggo verzoekt de werken te verleggen komen de verleggingskosten en/of het aanbrengen van beschermende maatregelen geheel voor rekening van de erfpachter.
 9. Ziggo is gerechtigd zijn recht van opstal over te dragen.
Indien het onderhavige erfpachtrecht mede-eigendom is of wordt, is iedere mede-eigenaar ter zake van de genoemde recht(en) van opstal hoofdelijk verbonden. Voldoening door Ziggo van diens verplichtingen bevrijdt Ziggo jegens alle mede-eigenaren.
De rechten van opstal zijn eeuwigdurend en door de gemeente niet opzegbaar. Ziggo is gerechtigd te allen tijde afstand van de opstalrechten te doen. De erfpachter en de gemeente zullen hieraan op eerste verzoek meewerken.
 10. De erfpachter is -met instemming van de gemeente- gerechtigd Ziggo te vragen afstand te doen van de rechten van opstal. Ziggo zal aan dit verzoek voldoen, indien:

- a. in plaats van het te verlaten tracé een voor Ziggo ander tracé kan worden gevonden;
 - b. op het nieuwe tracé ten behoeve van Ziggo een zakelijk recht zal worden gevestigd, zodanig dat de door Ziggo daaraan te ontleen rechten niet minder en de daaruit voortvloeiende verplichtingen niet meer zijn dan die als hier vermeld;
 - c. de erfpachter, de gemeente en Ziggo overeenstemming bereiken over het tijdsbestek, waarin de Ziggo de verplaatsing van het tracé zal moeten hebben voltooid.
11. Bij het teniet gaan van de rechten van opstal heeft Ziggo het recht de aangebrachte of aanwezige werken binnen vier (4) maanden weg te nemen. Maken zij van dit recht geen gebruik, dan vervallen de werken voor zover zij niet zijn weggenomen aan de erfpachter en worden de werken geacht onderdeel te vormen van het erfpachtrecht. De erfpachter is in dat geval gerechtigd Ziggo te verzoeken de werken te verwijderen. Behoudens in het geval als bedoeld in het vorige lid, geschiedt het verwijderen op kosten van Ziggo.
12. De kosten voor het maken van een aktekening komen voor rekening van Ziggo.
De gemeente (in deze het Projectbureau Leidsche Rijn) zal hiervoor een rekening verzenden aan Ziggo, zijnde de vertegenwoordiger van Ziggo op dit punt en Ziggo verplicht zich de rekening te voldoen.
13. Erfpachter zal in de periode liggende tussen het sluiten van de overeenkomst en de vestiging van het recht van opstal geen rechten aan derden verlenen, welke de uitoefening van het recht van opstal kunnen hinderen.
14. De gemeente verleent Ziggo onherroepelijke toestemming om onmiddellijk na het sluiten van deze overeenkomst al het nodige te verrichten of te doen verrichten voor het tot stand brengen van de in dit artikel bedoelde werken. Op grond en ter uitvoering van het vorenstaande vestigt erfpachter ten laste van het verkochte sub 41 (kadastraal bekend Gemeente Catharijne sectie F nummer 1533), en ten behoeve van Ziggo, die hierbij aanvaardt:
een recht van opstal omvattende de bevoegdheid om op, aan, of in het registergoed door of namens Ziggo werken, kabels, leidingen, verdeelkasten en andere nutsvoorzieningen aan te leggen, te hebben, gebruiken, in stand te houden, te wijzigen, uit te breiden, te vervangen en weg te nemen, voor zover gelegen in het erfpachtsrecht.

L. DIVERSEN

OVERDRACHTSBELASTING

Het perceel grond is een bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 1, letter a, sub 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat omzetbelasting ter zake van de vestiging van de erfpacht is verschuldigd. Het perceel grond is niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Partijen verklaren bij deze een beroep te doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting, als bedoeld in artikel 15, lid 1, letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

VOLMACHT

- ./ Van de volmacht van de gemeente blijkt uit één (1) onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht.
- ./ Van de volmacht van de koper blijkt uit één (1) onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht.
- ./ Van de volmacht van de Ziggo blijkt uit één (1) onderhandse akte, welke aan deze akte is gehecht.

OPENBARE REGISTERS

Door de inschrijving van een afschrift van deze akte in register hypotheek 4 wordt de overdracht van het registergoed aan koper geëffectueerd, waarna het registergoed bij het kadaster op naam wordt gesteld van koper.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen op het kantoor van mij, notaris te Vleuten, gemeente Utrecht, Pastoor Ohlaan 25. Door de gemeente wordt woonplaats gekozen op het stadhuis te Utrecht, Korte Minrebroederstraat 2 (postcode 3512 GG).

BEVOEGDE RECHTER

Alle geschillen voortvloeiend uit de koopovereenkomst, hoe ook genaamd, zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden beslist door de bevoegde rechter in het Arrondissement Utrecht.

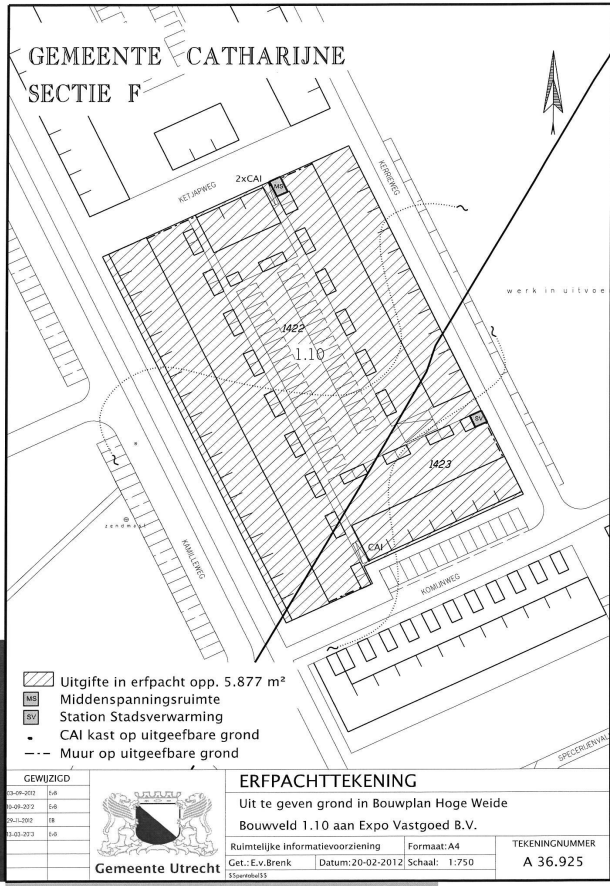
STATUTEN KOPER

Volgens mededeling van de bestuurder van koper heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders geen besluit genomen als bedoeld in artikel 10 van de statuten, zodat aankoop van het onderhavige verkochte niet is voorbehouden aan de goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

M. SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend. Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparanten en daarop een toelichting gegeven.

De comparanten verklaren van de inhoud der akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Tevens verklaren de comparanten uitdrukkelijk in te stemmen met de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door ieder van de comparanten en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Vleuten, gemeente Utrecht, op de datum aan het begin van deze akte vermeld, om vijftien uur.



(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. mr. Johannes Hagen

Ondergetekende, mr. Johannes Hagen notaris te Vleuten, gemeente Utrecht, verklaart dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. mr. Johannes Hagen

Ondergetekende, mr. Johannes Hagen notaris te Vleuten, gemeente Utrecht, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

kadaster

Blad 27 van 27

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-04-2013 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 62767 nummer 18.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van Getronics CSP Organisatie CA - G2 met nummer A5598D9E4DF77452FC35B91B7489769 toebehoort aan Johannes Hagen.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Onroerende Zaken Hyp4 : 62767/18 10-04-2013 09:00

Bijlage

43243_Uittreksel kadastrale kaart CATHARIJNE F 1533.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 61800411



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eenduidend uittreksel: Apeldoorn, 19 juni 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

CATHARIJNE

F.

1533



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

43243_Uittreksel kadastrale kaart met omgevingskaart CATHARIJNE F 1494.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 61800411

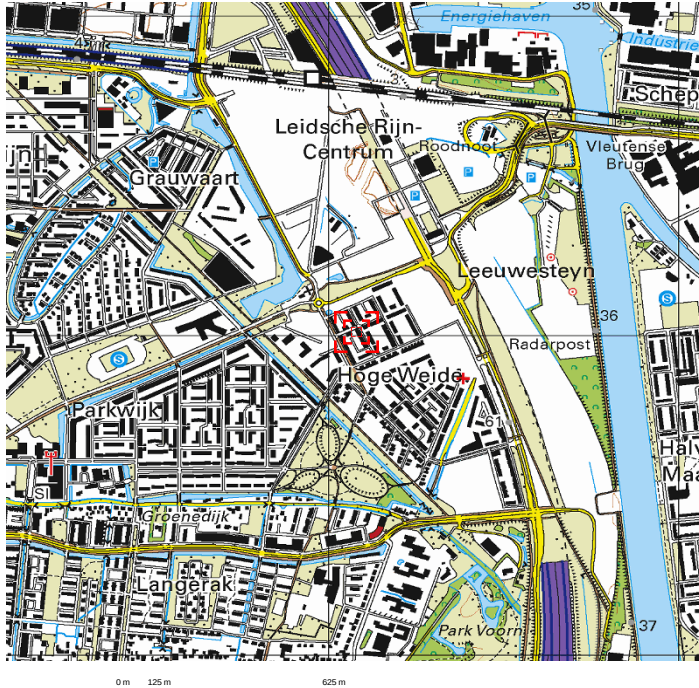


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	CATHARINE
	Huisnummer	Sectie	F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1494
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
	Overige topografie		
	Voor een emuluerend uittreksel. Apeldoorn, 14 mei 2018		
	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele	
		eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



Omgevingskaart

Klantreferentie: 61800411



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object CATHARIJNE F 1494
Kruidenlaan, UTRECHT
CC-BY Kadaster.



BEDOLVING a bebouwd gebied b bebouwd c hooftweg d kas WEGEN a autostrade b hoofdweg met gescheiden rijbanen c hoofdweg d regionale weg met gescheiden rijbanen e regionale weg f lokale weg met gescheiden rijbanen g lokale weg h weg met losse of slechte verharding i overhande weg j straat- of overweg k voetpad l voetgangersgebied m fietspad n paal, voetpad o weg in aanleg p viaduct q aquaduct r tunnel s vaste brug t beweegbare brug u brug op pijlers	SPOORWEGEN a spoorweg enkelspoor b spoorweg meerspoor c station d spoorweg in tunnel e tram f sneltram g sneltranhalt h metro i metrobovengronds j metrostation HYDROGRAFIE a waterloop, smaller dan 3 m b waterloop, 3-6 m breed c waterloop, breder dan 6 m d schutsluis e stuwen f koedam g duiker h grondduiker i afsluitende duiker BOESBEHEER a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m draaiend, moeras n rietland o doodakker, begraafplaats p oeverbegroeiing	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoer f vuurtoren g gemeentehuis h postkantoor i politiebureau j vervoer k kruis l klomp m telecabine n windmolen o watermolend p windmolen q windmolen r windmolen s windmolen t windmolen u windmolen v windmolen w windmolen x windmolen y windmolen z windmolen aa windmolen ab windmolen ac windmolen ad windmolen ae windmolen af windmolen ag windmolen ah windmolen ai windmolen aj windmolen ak windmolen al windmolen am windmolen an windmolen ao windmolen ap windmolen aq windmolen ar windmolen as windmolen at windmolen au windmolen av windmolen aw windmolen ax windmolen ay windmolen az windmolen ba windmolen bb windmolen bc windmolen bd windmolen be windmolen bf windmolen bg windmolen bh windmolen bi windmolen bj windmolen bk windmolen bl windmolen bm windmolen bn windmolen bo windmolen bp windmolen bq windmolen br windmolen bs windmolen bt windmolen bu windmolen bv windmolen bw windmolen bx windmolen by windmolen bz windmolen ca windmolen cb windmolen cc windmolen cd windmolen ce windmolen cf windmolen cg windmolen ch windmolen ci windmolen cj windmolen ck windmolen cl windmolen cm windmolen cn windmolen co windmolen cp windmolen cq windmolen cr windmolen cs windmolen ct windmolen cu windmolen cv windmolen cw windmolen cx windmolen cy windmolen cz windmolen da windmolen db windmolen dc windmolen dd windmolen de windmolen df windmolen dg windmolen dh windmolen di windmolen dj windmolen dk windmolen dl windmolen dm windmolen dn windmolen do windmolen dp windmolen dq windmolen dr windmolen ds windmolen dt windmolen du windmolen dv windmolen dw windmolen dx windmolen dy windmolen dz windmolen ea windmolen eb windmolen ec windmolen ed windmolen ee windmolen ef windmolen eg windmolen eh windmolen ei windmolen ej windmolen ek windmolen el windmolen em windmolen en windmolen eo windmolen ep windmolen eq windmolen er windmolen es windmolen et windmolen eu windmolen ev windmolen ew windmolen ex windmolen ey windmolen ez windmolen fa windmolen fb windmolen fc windmolen fd windmolen fe windmolen ff windmolen fg windmolen fh windmolen fi windmolen fj windmolen fk windmolen fl windmolen fm windmolen fn windmolen fo windmolen fp windmolen fq windmolen fr windmolen fs windmolen ft windmolen fu windmolen fv windmolen fw windmolen fx windmolen fy windmolen fz windmolen ga windmolen gb windmolen gc windmolen gd windmolen ge windmolen gf windmolen gg
---	--	---

Bijlage

43243_verkennend bodemonderzoek.pdf

Bodemonderzoek

Asbestinventarisatie

Inspectie en analyse

Projectmanagement

Amos

VERKENNEND BODEMONDERZOEK conform NEN 5740

in verband met de voorgenomen overdracht van de
locatie welke bekend staat als

Hogeweide 1.10 te Utrecht

Klantgegevens:

opdrachtgever : Gemeente Utrecht
contactpersoon : Projectbureau Leidsche Rijn
adres : de heer J. Korssen
3503 RP Utrecht
tel. : (030) 291 02 53
fax : (030) 286 72 82

Projectgegevens

rapportnummer : 134.031.BR.21.ROS_definitief
rapportdatum : 4 april 2013
uitgevoerd door : ing. R. Schuurman (*erkend veldwerker, protocollen 2001 en 2002*)
rapport opgesteld door : ing. R. Schuurman
rapport beoordeeld door : ing. J.A.H. Roozen



Amos Milieutechniek B.V.
Uraniumweg 27* 3542 AK
Postbus 40328 3504 AC
Utrecht

tel: 030-2412425
fax: 030-2412426
email: info@amos.nl
web: www.amos.nl

Kvk, Utrecht: 30139120
ABN AMRO-bank: 49.73.64.107
IBAN: NL31 ABNA 0497364107
BTW nr: NL 806163306.B01





6 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

6.1 Onderzoek

In opdracht van de heer J. Korssen van de gemeente Utrecht, projectbureau Leidsche Rijn is door Amos Milieutechniek B.V. een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Hogeweide te Utrecht (de locatie staat bekend als Hogeweide 1.10).

Het verkennend bodemonderzoek heeft ten doel:

1. Het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ten behoeve van eventuele overdracht en/of nieuwbouw op de locatie.

De opdrachtgever heeft de wens om op basis van de bodemfunctiekaart en ontgravingskaarten uit de Nota Bodembeheer 2012-2022 (gem. Utrecht, jan. 2012) grondverzet van/op de locatie uit te voeren. Derhalve zijn de volgende doelen aan het onderzoek bijgevoegd:

2. Het bepalen of de milieuhygiënische kwaliteit van de grond overeenkomt met de beoogde kwaliteit zoals gesteld in de bodemfunctiekaart.
3. Het bepalen of grondverzet binnen de gemeente Utrecht conform de Nota bodembeheer 2012-2022) mogelijk is.

Uit het vooronderzoek is naar voren gekomen dat er ter hoogte van de onderzoekslocatie ten hoogste lichte verontreinigingen verwacht worden. De locatie is gelegen in het gebied, waar een verhoogde kans is op de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen in boven- en ondergrond. Er zijn geen echter geen directe aanwijzingen voor de aanwezigheid van sterke verontreinigingen. De locatie is gelegen in een gebied waar (met name in veengronden) een verhoogde waarde aan arseen in de bodem voorkomt.

Op de locatie bevindt zich een voormalige watergang welke 'recent' gedempt is conform regels uit het Bouwstoffenbesluit en/of Besluit bodemkwaliteit. Het dempingsmateriaal is onverdacht voor matige en/of sterke verontreinigingen.

Voor het bodemonderzoek de strategie voor een onverdachte locatie gehanteerd. In totaal zijn er 16 boringen geplaatst, waarvan 12 boringen zijn doorgezet tot respectievelijk 0,5 tot 1,0 m-mv, 3 boringen tot circa 2,0 m-mv en één boring tot circa 5,0 m-mv, welke is afgewerkt met een peilbuis (P07) ter bemonstering van het grondwater.

De bodem op de locatie is geroerd en bestaat uit lagen (kleilig) zand en (zandige) klei. Het grondwater op de locatie is ter hoogte van boring/peilbuis B07/P07 aangetroffen op hoogte van circa 3,1 m-mv.

Er zijn 4 grondmengmonsters samengesteld: MM1 van de zandige bovenlaag, MM2 van de kleilige bovengrond, MM3 van de zandige ondergrond en MM4 van de kleilige ondergrond. Eén week na plaatsing is uit peilbuis P07 een grondwatermonster verkregen. De bodemmonsters zijn op het laboratorium conform A53000 onderzocht op de standaard analysepakketten voor grond en grondwater, aangevuld met enkele parameters, welke op basis van het vooronderzoek in (licht) verhoogde gehalten in het gebied voor kunnen komen (arseen en OCB's).

6.2 Conclusies

In de grondmengmonsters MM1, MM2 en MM4 zijn geen verontreinigingen door de onderzochte parameters aangetoond. In het grondmengmonster MM3 (zandige ondergrond) is een lichte verontreiniging door minerale olie aangetoond.

In het grondwater is een lichte verontreiniging door barium aangetoond.





Gesteld kan worden dat:

1. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem staat overdracht van of eventuele nieuwbouw op de onderzoekslocatie niet in de weg.
2. De milieuhygiënische kwaliteit van de (boven)grond ('Landbouw/Natuur') komt overeen/ is van betere kwaliteit als de beoogde kwaliteit zoals gesteld in de bodemfunctiekaart (kwaliteit 'Wonen').
3. Grondverzet van de *bovengrond* (0-0,5 m-mv) van/op de locatie kan *wel* conform de Nota Bodembeheer 2012/2022 plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart/ ontgravingskaart. De gemeten gehalten in de grond overschrijden niet de lokale achtergrondwaarde.
4. Grondverzet van de *ondergrond* van/op de locatie (> 0,5 m-mv) kan door het licht verhoogde gehalte aan minerale olie (in het zandige ondergrondmonster) *niet* conform de Nota Bodembeheer 2012/2022 plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart/ ontgravingskaart. Bij afvoer van grond afkomstig uit de ondergrond van de locatie dient voorafgaand aan de afvoer een partijkeuring/ partijkeuringen conform het Besluit bodemkwaliteit plaats te vinden.

In het grondwatermonster uit peilbuis P07 overschrijdt het gehalte aan barium de streefwaarde.

Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De kwaliteit van de bodem op de locatie is voldoende vastgelegd en er is geen vermoeden voor de aanwezigheid van een sterke verontreiniging.

Het onderzoek is gerelateerd aan de NEN 5740. Onderzoek naar asbest in de bodem vormt geen onderdeel van deze norm. Wel wordt opgemerkt dat in en op de bodem geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. Een verder inzicht omtrent de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem kan desgewenst middels een onderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 worden verkregen.



Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43243.pdf

Artikel 3. Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (de "AVVE"), opgenomen in een notariële akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129, welke worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Op deze openbare verkoop zijn bovendien van toepassing de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Artikel 1. Wijze van veiling

De veiling geschiedt in een zitting bij inzet en afslag en wel op achttien september tweeduizend achttien vanaf dertien uur dertig (13.30 uur) in Hotel Congrescentrum Papendal aan de Papendallaan 3 te 6816 VD Arnhem.

Artikel 2. Betaling koopsom

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 onder c AVVE dient de koopsom uiterlijk vier weken na veiling te worden betaald.

Artikel 3. Kosten

Conform het bepaalde in artikel 9 lid 1 van de AVVE komen voor rekening van koper:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen. [•]

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze bijzondere veilingvoorwaarden de koopsom moet worden betaald.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar de na te vermelden veilingssite.

Artikel 4. Belastingen

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is ter zake van de levering van het Registergoed geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 5. Aanvaarding, gebruikssituatie, ontruiming/overgang risico

De Schuldeiseres heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Voor zover aan Schuldeiseres bekend is het Registergoed (gedeeltelijk) in gebruik bij Rechthebbende en niet aan derden in huur of gebruik afgestaan.

De Schuldenaar/Rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering genoodzaakt tot ontruiming.

De Schuldenaar/Rechthebbende zal op enkel vertoon van het voormelde proces verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De Schuldenaar/Rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije beschikking van de koper te stellen.

Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is afgestaan dan zal Schuldeiseres niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen.

De koper op de veiling aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

Voor het (overige gedeelte van het) Registergoed is het aan Schuldeiseres onduidelijk of er personen krachtens huurovereenkomst gebruik maken van het Registergoed en bestaat het Registergoed uit woonruimte als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een verzoekschrift als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek is ingediend bij de Rechtbank. Op zevenentwintig augustus tweeduizend achttien zal de behandeling van het huurbeding plaatsvinden.

Indien het verlot tot inroeping van het huurbeding door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden Nederland wordt verleend, is de Verkoper bevoegd tot inroeping van het huurbeding ex artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Zodra de beschikking is afgegeven, zal dit worden gepubliceerd op de site van betreffende regioveiling

Gelet op het bovenstaande is lid 6 van artikel 24 AVVE van toepassing, luidend als volgt:

"6. Indien en voor zover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:

- er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
- het verlot als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlot is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.

Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoopster hierover nadere informatie."

De uitoefening van de in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek vermelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de koper. Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de koper om op zijn kosten ontruiming van het verkochte te bewerkstelligen. De Verkoopster staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.

Conform het bepaalde in artikel 18 van de AVVE is vanaf het moment van de inschrijving van het proces verbaal van toewijzing het risico van het Registergoed voor de koper.

Artikel 6. Voorbehoud recht van beraad

Schuldeiseres maakt, tenzij zij blijkt het proces-verbaal van de veiling direct tot gunning overgaat, gebruik van haar recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Conform het bepaalde in artikel 8 lid 2 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de zesde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoopster al dan niet mocht hebben gegund.

Van de gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, die op de eerstvolgende werkdag nadat de termijn van beraad is geëindigd, moet zijn verleden en uit welke akte moet blijken aan welkeieder wordt gegund.

Artikel 7. Voldoening kosten / informatieplicht / waarborgsom

In afwijking van artikel 10 AVVE dient de koper uiterlijk negentien september tweeduizend achttien om veertien uur bij de notaris te storten een bedrag ter grootte van tien procent van de koopprijs ter voldoening van de kosten als vermeld

onder artikel 9 lid 1 van de AVVE.

In afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub b AVVE dient door de koper uiterlijk vijf werkdagen na de gunning de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1 van de AVVE te worden voldaan of dient volgens artikel 12 lid 4 een garantieverklaring te worden afgegeven.

Het in voorgaande alinea's van de onderhavige bepaling 7 gestelde komt te vervallen indien Verkoopster schriftelijk heeft verklaard dat de bedoelde bedragen niet behoeven te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Op grond van artikel 14 AVVE dienen bieders, kopers en vertegenwoordigden zich bij de openbare verkoop tegenover de notaris te legitimeren door een geldig identiteitsbewijs over te leggen. Bieders dienen hun financiële gegoedheid tijdens de openbare verkoop te kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De bieder "in de veilingzaal" die zich geregistreerd heeft als bieder kan ook voorafgaande aan de veiling een internetborg storten, zoals hierna beschreven in artikel 11.15 van deze voorwaarden, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een geldverstreckende instelling.

Artikel 8. Onderhandse biedingen

Na ontvangst door de notaris van een schriftelijk bod door een bieder ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, zendt de notaris een ontvangstbevestiging aan de betreffende bieder. Indien de bieder geen ontvangstbevestiging ontvangt kan de reden daarvan zijn, dat het bod de notaris, door welke oorzaak dan ook, niet heeft bereikt. De bieder dient voor het geval hij geen ontvangstbevestiging ontvangt, zelf te informeren bij de notaris of zijn bod de notaris wel heeft bereikt. Indien de bieder nalaat te informeren draagt hij zelf het risico voor het geval het bod de notaris niet of niet tijdig heeft bereikt.

Onderhandse biedingen ex artikel 547 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door de Schuldeiseres aangeleverde en bij mij, notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Artikel 9. Inzetpremie

Conform het bepaalde in artikel 7 lid 1 van de AVVE heeft de inzetter recht op inzetpremie. In afwijking van artikel 7 lid 3 AVVE wordt de inzetpremie uitbetaald aan de inzetter.

Deze inzetpremie wordt conform het bepaalde in artikel 9 lid 7 AVVE uit de koopprijs voldaan en komt derhalve voor rekening van Verkoopster.

Inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald.

Artikel 10. Bieden voor een ander

Ten aanzien van artikel 5 van de AVVE, bieden voor een ander, wordt nadrukkelijk gewezen op lid 3, lid 4 en lid 5 woordelijk luidend:

- "3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4 dient te blijken uit het proces-verbaal van inzet en/of afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoopster heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoopster de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van

dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.

5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.
Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden."

Artikel 11. Begrippen en voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

- 11.1 De onderhavige veiling is een zaal-/internetveiling. Het bieden tijdens de veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.
- 11.2 In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
 - (a) Openbareverkoop.nl: de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht;
 - (b) NIIV: "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl;
 - (c) Handleiding: de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl;
 - (d) Registratienotariss: een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
 - (e) Registratie: het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotariss van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
 - (f) Deelnemer: een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl;
 - (g) Internetborg: een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt een procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE;
- 11.3 In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
- 11.4 Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee

- instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.
- 11.5 In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
- 11.6 Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
- 11.7 Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
- 11.8 In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
- 11.9 Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
- 11.10 Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
- 11.11 De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
- 11.12 In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoopster) tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten.
- Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.
- Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.
- 11.13 De in lid 12 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt

hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.

- 11.14. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 12, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris ter zake van de veiling.
- 11.15 Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn goedgeheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
- 11.16 In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoopster en de Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Artikel 12. Afmijnen zonder afroepen

Indien de veilingorganisatie daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was.

Artikel 13. Erfpachtvoorwaarden

Op het Registergoed zijn van toepassing:

- (a) de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte, vastgesteld bij akte op tweeëntwintig juni negentienhonderd negenentachtig verleden voor mr. H.A. Teijen, (destijds) notaris te Utrecht, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (destijds te Utrecht) op zesentwintig juli negentienhonderd negenentachtig in register Hypotheken 4, in deel 6242, nummer 19, en
- (b) de bijzondere voorwaarden zoals vastgesteld bij akte van uitgifte in erfpacht op negenentwintig april tweeduizend dertien verleden voor genoemde notaris Hagen, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tien april tweeduizend dertien in register Hypotheken 4, in deel 62767, nummer 18,

welke Algemene Voorwaarden en bijzondere voorwaarden voor zover toepasselijk worden geacht in deze akte te zijn opgenomen en daarmee een geheel uit te maken.

De canon is eeuwigdurend afgekocht zodat thans geen canon verschuldigd is.

Artikel 14. Omschrijving erfpachtvoorwaarden / erfdienstbaarheden / bijzondere verplichtingen

Met betrekking tot erfpachtvoorwaarden, bekende erfdienstbaarheden casu quo aan koper op te leggen bijzondere verplichtingen ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen verwezen naar de hiervoor genoemde akte tot levering, waarin staat vermeld:

E. "ERFPACHTVOORWAARDEN, BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN OVERIGE BIJZONDERE BEPALINGEN MET DERDENWERKING

Erfpachtvoorwaarden :

Op het verkochte is van toepassing:

- a. het bepaalde in de Algemene voorwaarden voor uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht (AV 1989), zoals die voorwaarden zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente Utrecht in zijn vergadering van tweeëntwintig juni negentienhonderd negentachtig (Gedrukte Verzameling 1989, nummer 1871 S.O.G.) en zoals die voorwaarden zijn vermeld in- en gehecht aan een akte van depot op zesentwintig juli negentienhonderd negentachtig verleden voor notaris mr. H.A. Teijen te Utrecht, overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht op diezelfde dag, in register Hypotheken 4, deel 6242 nummer 19; en
- b. de bijzondere erfpachtvoorwaarden zoals opgenomen in voormelde akte tot uitgifte in erfpacht (zijnde deel 62767 nummer 18), in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

"2. BESTEMMING EN GEBRUIK

1. De in erfpacht uit te geven percelen grond zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor de realisatie en instandhouding van:
veertig (40) eengezinswoning, met een tuin en berging en een binnenterrein met achtendertig (38) parkeerplaatsen.
2. Indien de erfpachter in afwijking van lid 1 van dit artikel wijzigingen wil aanbrengen ten opzichte van de situatie bij aanvang van het erfpachtrecht aan de bebouwing, de bebouwing wil uitbreiden, dan wel het gebruik van het perceel en/of de bebouwing wijzigt (geheel of gedeeltelijk) is het gestelde in artikel 7 van de AV 1989 van toepassing. In die situatie is in beginsel de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, die de gemeente in eerste aanleg heeft verleend bepalend voor de uitgangssituatie van het erfpachtrecht in dezen.
3. Na de bebouwing dienen de percelen grond met opstallen uitsluitend te worden gebruikt overeenkomstig de hiervoor onder lid 1 genoemde bestemming. De in de uitgifte begrepen grond bestemd als parkeerruimte en –indien van toepassing- berging dienen eveneens als zodanig te worden gebruikt. Onbebouwde grond mag (nadien) niet worden bebouwd, over- of onderbouwd. Op het perceel mogen ook geen losse (niet aard- en nagelvaste) bouwwerken worden geplaatst.
4. Op de percelen grond mag zich geen installatie voor verkoop of levering van motorbrandstoffen aan derden bevinden.
5. De percelen grond met opstallen mogen niet worden gebruikt voor de uitoefening van enigerlei vorm van detailhandel, kantoor of van een horecabedrijf."

Kettingbedingen:

Voor bekende kettingbedingen verwijzen partijen naar wat is vermeld in voormelde akte tot uitgifte in erfpacht (zijnde deel 62767 nummer 18). In deze akte staat onder meer woordelijk vermeld:

"3. KETTINGBEDING: BEBOUWING EN INRICHTING VAN HET PERCEEL GROND

1. De erfpachter is verplicht binnen twee (2) maanden na het passeren van de akte van vestiging van het erfpachtrecht en het verkrijgen van een bruikbare

omgevingsvergunning, te beginnen met de integrale bebouwing overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. De bouwwerkzaamheden dienen regelmatig te worden voortgezet, doch uiterlijk binnen één (1) jaar na het start bouw (van de betreffende fase) zover te zijn voltooid dat de bebouwing door de erfpachter op reguliere wijze in gebruik kan worden genomen en voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening en is opgericht overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

2. Uiterlijk twee (2) maanden na start van het eerste plantseizoen, gerekend na voltooiing van de bouw zal de inrichting van het perceel grond geheel zijn voltooid overeenkomstig het goedgekeurde kavelinrichtingsplan. Deze kavelinrichting dient in stand te worden gehouden. Wijzigingen op de inrichting zijn slechts mogelijk na goedkeuring van de gemeente.
3. Schade als gevolg van de bouw en inrichting van de percelen grond door of vanwege de erfpachter toegebracht aan eigendommen van de gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door de erfpachter aan de gemeente worden vergoed.
4. Met betrekking tot de erfafscheidingen gelden de volgende randvoorwaarden en/of beperkingen, welke voor rekening en risico van erfpachter gerealiseerd dienen te worden:

Erfafscheiding

Kamilleweg

Aan de Kamilleweg ligt de rooilijn één meter vijftig centimeter (1,50 meter) terug. Deze één meter vijftig centimeter (1,50 meter) dient als een stedelijke privéstrook te worden ingericht.

Zijtuinen aan de Kamilleweg zijn niet toegestaan.

Erfafscheiding

Ketjapweg

Aan de Ketjapweg mag een privéstrook worden opgenomen bij de drie (3) tussenwoningen. Bij de kopwoningen is de rooilijn de erfgrens.

Bij zijtuinen grenzend aan de Ketjapweg is een met de woning mee ontworpen erfafscheiding verplicht.

Erfafscheiding

Kerrieweg

Aan de Kerrieweg is de rooilijn de erfgrens. Bij zijtuinen grenzend aan de Kerrieweg is een met de woning mee ontworpen erfafscheiding verplicht.

Erfafscheiding

Komijnweg

Aan de Komijnweg dient een priv

De erfpachter treedt hiertoe in overleg met de naamloze vennootschap Eneco- Energie Infra Utrecht N.V., waarbij de nutsruimten geïntegreerd dient te worden in de bebouwing casu quo erfafscheiding.

Voor zover in dit stadium bekend dient er rekening mee te worden gehouden dat er mogelijk een middenspanningsruimte en stadsverwarmingsruimte op het binnenterrein dienen te worden ingepast.

2. *Indien voor de datum van het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht mocht blijken dat van de percelen grond een gedeelte – anders dan genoemd in artikel 9 lid 3 derde bullit van de erfpachtovereenkomst – nodig is voor het plaatsen van een trafo ten behoeve van het Bouwprogramma, of voor het aanbrengen van een andere nutsvoorziening, is de gemeente niet gehouden dit perceelsgedeelte in erfpacht uit te geven. Omtrent het plaatsen van de trafo zullen partijen overleg plegen met het (de) desbetreffende nutsbedrijf(ven) waarbij er van uit wordt gegaan dat geen belemmering in de bedrijfsvoering van de erfpachter mag optreden.*
3. *Indien na de datum van het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht mocht blijken dat van de percelen grond een gedeelte nodig is voor het vestigen van een zakelijk recht van opstal van kabels casu quo nutsruimte(n) danwel leidingen ten behoeve van nutsbedrijven dan wel een erfdienstbaarheid voor het hebben en houden van een rioolleiding ten behoeve van de gemeente, is de erfpachter verplicht medewerking te verlenen aan de vestiging van genoemde zakelijke rechten.*
4. *Partijen komen overeen dat in het geval de bovengenoemde omstandigheden van toepassing zijn dit op de minst bezwarende wijze dient te geschieden en de gemeente zal in het voorkomende geval in overleg met de erfpachter treden over de wijze waarop een en ader zal plaatsvinden.*

5. KETTINGBEDING: STADSVERWARMING

1. *Mede ten behoeve van de exploitant van het onder andere voor de op de in artikel J. (Bestemming en gebruik) bedoelde woningen te realiseren systeem van stadsverwarming, verbindt de erfpachter zich jegens de gemeente en deze exploitant (in casu Eneco) om de in artikel J. bedoelde woningen voor eigen rekening en risico te doen aansluiten en aangesloten te houden op dit systeem en om geen alternatieve verwarmingsystemen te (doen) realiseren.*
2. *De erfpachter is toegestaan om af te wijken van de aansluiting op stadsverwarming, mits het alternatieve, technische systeem voor warmtelever*

Alle op de in erfpacht uit te geven percelen grond te bouwen koopwoningen zullen door de erfpachter worden verkocht met verlening van een garantiecertificaat inhoudende een afbouw- en kwaliteitswaarborg.

Met betrekking tot deze uitgifte in erfpacht wordt het bepaalde in artikel 5 lid 2 van de AV 1989 aangepast met dien verstande, dat de omschrijving "ernstig gevaar" wordt gewijzigd in "gevaar".

9. KETTINGBEDING: BIJZONDERE AFSPRAKEN TEN AANZIEN VAN DE REALISERING VAN DE BOUWWERKEN

1. De erfpachter zal bij de realisering van de woningen uit hoofde van deze overeenkomst het Beleidskader "Integrale Woningkwaliteit nieuwbouw" de dato 2007 in acht nemen, dat als bijlage 10 aan de erfpachtovereenkomst is gehecht, alsmede het bepaalde in het Bouwreglement Leidsche Rijn Utrecht de dato één september tweeduizend elf (01-09-2011) (bijlage 9).
2. De fundering van het/de bouwblok(ken) mag ondergronds niet uitsteken buiten de uitgeefbare percelen grond in verband met de inpassing van riolering en kabel- en leidingentracés.

ENZOVOORTS

12. KETTINGBEDING

1. De erfpachter verplicht zich jegens de gemeente tot het gestelde in de artikelen F.3., F.4., F.5., F.6., F.7., F.8., F.9., F.10., F.11. en dit artikel. Met inachtneming van het bepaalde in het hierna opgenomen artikel J (Vervreemding en hoofdelijke aansprakelijkheid) dienen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht, dan wel vestiging van een zakelijk gebruik- of genotsrecht daarop, in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht de bovengenoemde verplichtingen, alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan welke opvolger van het erfpachtrecht of rechthebbende op het zakelijk gebruik- of genotsrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen.
2. In geval van vervreemding voordat de op de in erfpacht uitgegeven kavel gebouwde opstallen zijn opgeleverd in de zin van de model koop-/aannemingsovereenkomst van het betreffende waarborgfonds (artikel F.8.), hierna te noemen "koop-/

Voor bekende erfdiensbaaheden binnen het bouwplan wordt verwezen naar een Algemene Akte / vestiging erfdiensbaaheden, verleden op negen april tweeduizend dertien voor mij, notaris, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers van Nederland op tien april daarna, in register Hypotheken 4, deel 62767 nummer 23, in welke akte onder meer woordelijk staat vermeld:

"B. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten behoefte van de woningen worden over en weer gevestigd en aanvaard, ten laste en ten gunste van de naast elkaar gelegen woningen:

al zodanige erfdiensbaaheden waardoor de toestand waarin de woningen zich na realisatie van het bouwplan, zich ten opzichte van elkaar bevinden, wordt gehandhaafd, ook al is die toestand in strijd met de bepalingen van het burendrecht, welke erfdiensbaaheden zich met name betreffen de verplichting tot het dulden van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en buizen, palen, draden, isolatoren, rioleringen, waterafvoeren, ventilatiesystemen, eventuele inbalking en inankering, over- en onderbouw, licht en uitzicht.

Voorts is hieronder uitdrukkelijk medebegrepen, ingeval de desbetreffende opstal (al dan niet te eniger tijd) wordt voorzien van een uitbouw en/of dakterras, de verplichting voor de eigenaren om te dulden dat zulks wordt gerealiseerd de muur en/of afscheidingsscherm van de uitbouw en/of dakterras deels op zijn perceel wordt/worden geplaatst en/of hierboven uitsteekt/uitsteken en/of versnijdingen van de fundering in zijn perceel zijn aangebracht.

Het is een eigenaar toegestaan om deze muur te gebruiken als bevestigingspunt voor bijvoorbeeld een bloembak of waslijn, zonder deze muur overigens te beschadigen, met uitzondering van de gebruikelijke boorgaten, welke boorgaten maximaal drie/vierde (3/4) steen diep mogen zijn.

Hieronder kan echter nimmer een verbod te bouwen of verbouwen worden verstaan.

Deze erfdiensbaaheden zullen geacht worden niet te zijn verzwaaard door bebouwing, meerdere bebouwing of verandering van aard of bestemming van het heersend ef.

2. De erfpachter is verplicht op, in, aan of boven de percelen grond de aanwezigheid van door of vanwege de gemeente aangebrachte leidingen, kabels, (lantaarn)palen, rioleringen, drainagebuizen en andere soortgelijke voorzieningen ten behoeve van de naastgelegen percelen, te gedogen en toe te laten, dat deze voorzieningen worden onderhouden en vernieuwd, voor zover in verband met het onderhoud noodzakelijk, een en ander op de voor de erfpachter minst bezwarende wijze. Na de datum van vestiging van het erfpachtrecht kunnen soortgelijke voorzieningen door de gemeente slechts worden aangebracht na overleg en verkregen toestemming van de erfpachter.
3. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van de uitvoering van de in lid 2. van dit artikel genoemde werkzaamheden en van de aanwezigheid van krachtens het vorige lid na de datum van vestiging van het erfpachtrecht aangebrachte voorzieningen, zal ter keuze van de gemeente door haar en op haar kosten worden hersteld, dan wel aan de erfpachter worden vergoed.
4. Op de in erfpacht uit te geven percelen grond mogen geen bomen of diepgewortelde struiken worden geplant indien dit hinderlijk kan zijn voor de aanleg, de instandhouding en de exploitatie van de onder lid 2. van dit artikel genoemde bedrijfsmiddelen.
5. Het gestelde in dit artikel wordt bij deze door de erfpachter aanvaardt als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de gemeente en rustende op de onderhavige registergoederen. Deze verplichting zal als een kwalitatieve verplichting worden ingeschreven in de openbare registers en zal overgaan op degenen, die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en zal tevens gelden voor degenen, die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen."

Mandelige zaak (Mandelig binnenterrein):

Met betrekking tot het onverdeeld aandeel in het mandelig binnenterrein, het verkochte sub 2, genoemd, verwijzen partijen naar de bepalingen zoals deze zijn opgenomen in voormelde akte uitgifte in erfpacht (zijnde deel 62767 nummer 18), alsmede wordt verwezen naar een akte van levering verleden op tien april tweeduizend dertien voor mij notaris, van welke akte een afschrift werd ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers van Nederland op elf april daarna, in register Hypotheken deel 4, nummer 62767 deel 66, in welke akte bouwnummer 20 in het bouwplan is overgedragen en waarin het mandelig binnenterrein tot stand is gekomen. In deze akte staat onder meer woordelijk vermeld:

"H. MAN

één van de kopers in dit bouwplan en vervolgens de hierna opgenomen bepalingen van toepassing verklaard op dit mandelige terrein en haar eigenaren.

Voor het mandelig binnenterrein worden de navolgende bepalingen opgenomen:

1. **Beheer en beschikking**

1. Het aandeel van een deelgenoot in de mandelige zaak kan niet worden gescheiden van de eigendom van (een gedeelte van) de hoofdzaak van die deelgenoot. Levering en bezwaring van het aan een deelgenoot toebehorende gedeelte van de hoofdzaak treft op gelijke wijze zijn aandeel in de mandelige zaak. Een vordering tot verdeling van de mandelige zaak gedurende het bestaan van de mandeligheid is uitgesloten.
2. Het aandeel in het mandelig binnenterrein is een afhankelijk recht van het erfpachtrecht en kan alleen samen met het erfpachtrecht worden vervreemd.
3. De verkrijger van een aandeel in de mandelige zaak of een beperkt genotsrecht daarop moet van zijn verkrijging onvervuld mededeling doen aan de overige deelgenoten of aan degene die overeenkomstig het hierna onder artikel 4 bepaalde met het beheer, hierna te noemen: **de beheerder**, is belast.
4. Handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of behoud van de mandelige zaak, alsmede handelingen die geen uitstel kunnen lijden kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Tot de overige daden van beheer, daden van beschikking alsmede andere handelingen met betrekking tot de mandelige zaak zijn de deelgenoten uitsluitend samen bevoegd. De deelgenoten kunnen elkaar volmacht geven om ten aanzien van de mandelige zaak handelingen te verrichten binnen de grenzen van de volmacht.
5. De verkrijgers en de vervreemder van een aandeel in de mandelige zaak zijn hoofdelijk verbonden voor hetgeen de vervreemder terzake aan de overige deelgenoten of aan de beheerder is verschuldigd.

2. **Bestemming / Het gebruik**

1. De mandelige zaak is een binnenterrein bestemd om daarover te voet of met rijwielen, motorrijtuigen, (vracht)auto's en andere al dan niet gemotoriseerde voertuigen te gaan naar en te komen van de openbare weg en de erven (kavels) van de deelgenoten, voorts is het mandelig binnenterrein bestemd voor achtendertig (38) parkeerplaatsen, hierna te noemen: **de bestemming**. De bestemming tot mandelige zaak geschiedt onder de volgende bepalingen:
 1. Op de mandelige zaak is de wegenverkeerswetgeving van toepassing;
 2. De maximale snelheid op de mandelige zaak bedraagt vijf kilometer per uur (5km/

6. *Het is aan de deelgenoten verboden om onderhoud aan voertuigen te doen uitvoeren op de mandelige zaak, anders dan onderhoud in geval van nood/calamiteit.*
 2. *Iedere deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik overeenkomstig de bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met het gebruik door de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het in deze akte bepaalde.*
 3. *Iedere deelgenoot alsmede de beheerder is bevoegd de erven (kavels) van de (overige) deelgenoten te gebruiken, voor zover dit nodig is om toegang tot de mandelige zaak te verkrijgen. Iedere deelgenoot moet aan de overige deelgenoten en aan de beheerder toegang tot de mandelige zaak geven.*
 4. *Iedere deelgenoot is verplicht te dulden dat in en boven de mandelige zaak ten behoeve van de deelgenoten, kabels, leidingen, rioleringsbuizen en aanverwante werken worden aangelegd, gebruikt, gehouden, onderhouden, hersteld en vernieuwd, een en ander onder de volgende bepalingen:*
 1. *iedere deelgenoot is verplicht het verrichten van de nodige of noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden toe te laten en daartoe toegang tot de mandelige zaak te verschaffen;*
 2. *het aanbrengen van diepwortelende struiken of bomen alsmede het slaan van pennen in de mandelige zaak is niet toegestaan.*
 5. *Onder deelgenoot wordt voor toepassing van bepalingen omtrent het gebruik van de mandelige zaak mede verstaan diens werknemers, personeelsleden, huisgenoten en bezoekers alsmede al diegenen met hun werknemers, personeelsleden en huisgenoten, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) het erf (kavel) van die deelgenoot.*
 6. *Het is ieder van de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de overige deelgenoten.*
3. ***Bijdrage in de kosten / Verzekering / Schade en herstel***
1. *Ieder van de deelgenoten is voor een gedeelte dat overeenkomt met zijn onverdeelde aandeel in de mandelige zaak (zijnde één/achtendertigste (1/38ste) deel) verplicht mee te dragen in de kosten van beheer, verzekering, bewaking (ook voor zover deze betrekking heeft op de tot het bouwplan behorende kavels), onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing, daaronder in ieder geval begrepen de parkeerplaatsen, de weg met aanbehoren, bestrating/verharding, groenvoorziening, verlichting en stroomverbruik daarvan, riolering, ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en buizen voor energie- en watervoorziening, en overige werken van infrastructuur. Iedere deelgenoot is een door de vergadering van deelgenoten vast te stellen*

Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en), alsmede het innen van de verzekeringsuitkering(en) is uitdrukkelijk onder het beheer begrepen.

3. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Onder herstel of vernieuwing zijn uitdrukkelijk begrepen de kosten van herbouw. Een schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker wordt de desbetreffende deelgenoot toegerekend.
 4. Ingeval van schade aan de mandelige zaak alsmede ingeval de toestand dit noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot alsmede de beheerder van de (overige) deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
 5. Verzekeringsuitkeringen dienen op de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de desbetreffende schade.
4. **Beheer**
1. Het beheer van de mandelige zaak zal worden opgedragen aan de nog op te richten vereniging **Vereniging van Beheer mandelig binnenterrein De Weidehof Hoge Weide te Utrecht**, hierna ook te noemen: **de beheerder** en/of **de vereniging**.
 2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak alsmede alle handelingen die voor de normale exploitatie van de mandelige zaak dienstig kunnen zijn, alsook het aannemen van aan de deelgenoten verschuldigde prestaties.
 3. De beheerder is bevoegd tot vertegenwoordiging van de deelgenoten voor de onder lid 2 vermelde handelingen voor zover deze handelingen een bedrag of een belang van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) niet te boven gaan. Voor handelingen die dit bedrag te boven gaan, alsmede voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen is de beheerder bevoegd tot vertegenwoordiging mits hij handelt namens alle deelgenoten en blijft binnen de grenzen van zijn bevoegdheid.
Hij dient wat betreft deelbare verbintenissen een aansprakelijkheid overeen te komen naar evenredigheid van ieders draagplicht zoals hiervoor is omschreven.
 4. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf (12) maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.
5. **Vergader**

deelgenoten in een vergadering van deelgenoten op te roepen. De oproepingsbrief moet het onderwerp van de vergadering bevatten.

2. Iedere van de deelgenoten heeft in deze vergadering stemrecht naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak (zijnde één/achtendertigste (1/38ste) deel).
3. De overeenkomstig lid 1 bijeengeroepen vergadering is – mits ten minste drie vierde (3/4) van de deelgenoten persoonlijk of bij schriftelijk gevolmachtigde aanwezig is – bevoegd om bij volstreekte meerderheid van stemmen besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
 - a. het gebruik;
 - b. het beheer (daaronder begrepen de vaststelling van de onder artikel 3 lid 1 bedoelde kosten, voorschotbijdragen en premies en de aanwijzing van de beheerder);
 - c. de inrichting van de mandelige zaak.

Indien in een vergadering waarin een besluit over het stellen van nadere regels als hiervoor bedoeld aan de orde komt, niet ten minste drie vierde (3/4) van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden ten minste vijftien (15) en ten hoogste dertig (30) dagen na de eerste vergadering, waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen, ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.

4. Een deelgenoot kan zich slechts door een andere deelgenoot doen vertegenwoordigen. Een deelgenoot kan slechts één (1) andere deelgenoot vertegenwoordigen. Indien het aandeel in de mandelige zaak van een deelgenoot tot een gemeenschap (anders dan uit hoofde van de mandeligheid) behoort, kunnen de gezamenlijke deelgenoten van die gemeenschap zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon doen vertegenwoordigen.
5. De hiervoor onder artikel 5 lid 3 bedoelde nadere regels dienen voor ieder van de deelgenoten gelijkelijk te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontegd.
6. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt een voorzitter bij besluit aangewezen.
7. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
8. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een

1. *De in deze akte opgenomen bepalingen omtrent het genot, het gebruik en het beheer gelden, voor zover mogelijk, als een beheersregeling in de zin van artikel 3:168 juncto artikel 5:69 van het Burgerlijk Wetboek.*
 2. *De onder artikel 7 lid 1 bedoelde beheersregeling is ook bindend voor de rechtverkrijgenden van de deelgenoten.*
- 7. Kwalitatieve verplichtingen / Kettingbedingen**
1. *Alle uit deze akte voortvloeiende verplichtingen van een deelgenoot om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak of anderszins zullen bij wijze van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen en waaraan mede gebonden zullen zijn degenen die van een deelgenoot een recht tot gebruik van (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak zullen verkrijgen.*
 2. *Ieder van de deelgenoten is, onverminderd het hiervoor artikel 6 bepaalde, verplicht – namens de overige deelgenoten – een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak (daaronder begrepen de vestiging van een zakelijk genotsrecht), welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer bij wijze van kettingbeding gebonden zijn en blijven aan het in artikel 1 tot en met 7 bepaalde en de op basis hiervan genomen besluiten alsmede alle uit hoofde van deze akte voortvloeiende verplichtingen, ongeacht of die verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als een onderdeel van de mandeligheid of als onderdeel van de beheersregeling als hiervoor bedoeld of niet.*
 3. *Indien een deelgenoot tekort schiet in de nakoming van zijn in dit artikel omschreven verplichtingen met kettingbeding (waaronder uitdrukkelijk begrepen de verplichting tot het opleggen van de onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde), verbeurt die deelgenoot een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftienvintig duizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de overige deelgenoten tezamen, onverminderd het recht van de overige deelgenoten verdere schadevergoeding te vorderen. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt na een (1) jaar, nadat de overtreding aan een of meer rechthebbenden bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.*
- 8. Einde mandeligheid**
- De mandeligheid eindigt:*
- a. *indien de gemeenschap ten aanzien van de mandelige zaak eindigt;*
 - b. *indien de bestemming tot gemeenschappelijk nut van de erven (kavels) van de deel*

gebruik en het beheer, alsmede het hiervoor in artikel 8.c bedoelde feit dat het nut voor elk van de erven (kavels) van de deelgenoten is geëindigd, onverwijld te doen inschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.

10. Toestemming / Mededeling

1. *Ieder van de deelgenoten verleent hierbij overeenkomstig artikel 3:190 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek voor zover nodig, aan elkaar over en weer de toestemming voor de levering van het hiervoor bedoelde onverdeeld aandeel in de mandelige zaak.*
2. *Ieder van de deelgenoten doet hierbij overeenkomstig artikel 3:176 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek voor zover nodig, aan elkaar over en weer de mededeling voor de verkrijging van het hiervoor breder omschreven onverdeeld aandeel in de mandelige zaak."*

Genoemde verplichtingen zullen door Verkoopster aan koper bij de levering worden opgelegd en dienen door Verkoopster ten behoeve van rechthebbende bedoeld in de hiervoor aangehaalde bepalingen voor deze te worden aangenomen.

Artikel 15. Energielabel

De Rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de koper. Verkoopster verklaart geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. De koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de Verkoopster voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake. De koper is zich ervan bewust dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

Artikel 16. Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

Vorenstaande laat onverlet dat er toch publiekrechtelijke beperkingen kunnen drukken op het Registergoed, welke niet zijn ingeschreven in voornoemde Openbare Registers en/of gemeentelijke beperkingenregistratie.

Artikel 17. Bestemming en gebruik / bodeminformatie

Registergoed – behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte – geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoopster dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoopster en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Artikel 19. Uitdrukkelijke aanvaarding lasten en beperkingen

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in vorengenoemde openbare registers.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43243_kostenoverzicht.PDF

SCHATTING KOSTEN EXECUTORIALE VERKOOP

Van: Kerrieweg 24 te Utrecht
Opgave per: 25 juli 2018

Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3: 268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3: 268 lid 2 BW).

Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van de koper komen:

de kosten overeenkomstig de bijzondere veilingvoorwaarden met inachtneming van de wettelijke bepalingen

	excl. BTW	incl. BTW
Honorarium notaris	€ 4.250,00	€ 5.142,50
Inschrijfkosten kadaster veilingakten	€ -	€ 126,00
Kadastrale Recherches	€ 100,00	€ 121,00
Totaal excl. BTW €	4.250,00	
Totaal incl. BTW		€ 5.389,50

Overige kosten:

- Overdrachtsbelasting (over de waarde van een woning is niet 6% maar 2% overdrachtsbelasting verschuldigd).
- Eventuele kosten akte de command € 285,00 excl btw
- Eventuele kosten van ontruiming

Betalingstermijnen

Betaling kosten:

binnen één werkdag na de veiling: 10% van de koopprijs.

Betaling waarborgsom