



#### VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

1. In de notariële akte van levering en/of afzonderlijke notariële akte(n) zullen, voor zover mogelijk over en weer, ten behoeve en ten laste van de percelen grond met de daarop te realiseren appartementengebouwen De Hoge, De Lage, Het Diepe, Het Startblok en Parkeren, zulks ter legalisering van eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties, al zodanige erfdiensbaarheden worden gevestigd, waardoor de toestand waarin die percelen (met de daarop overeenkomstig het aan partijen bekende bouwplan nog te stichten gebouwen) zich onmiddellijk na voltooiing van de bouw ten opzichte van elkaar (zullen) bevinden, blijft gehandhaafd, zonodig in stand wordt gehouden en vernieuwd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen en kabels, waaronder die voor de warmtevoorziening, afvoer van hemelwater, grondwater (drainage), gootwater door gemeenschappelijke hemelwaterafvoeren, rioleringswerken of anderszins, eventuele inbalkingen en inankeringen, over- en onderbouw, toevoer van licht en lucht, alsmede uitzicht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen; deze erfdiensbaarheden zullen blijven bestaan, ook al mochten de heersende erven zowel door bebouwing, verbouwing als anderszins van aard en/of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van die erfdiensbaarheden mocht plaats hebben.

Deze erfdiensbaarheden houden mede de verplichting in voor de eigenaar van een dienend erf om toe te staan dat op of in het dienend erf de nodige werkzaamheden aan de betreffende voorzieningen worden uitgeoefend.

2. In de notariële akte van levering en/of afzonderlijke notariële akte(n) zal - om niet - als erfdiensbaardheid het gebruik van het tot het gebouw Parkeren behorende tuinpark worden gevestigd, zulks ten behoeve van de gebouwen De Hoge, De Lage en Het Diepe en ten laste van het gebouw Parkeren.

De erfdiensbaardheid houdt in de verplichting voor rechthebbenden van het dienend erf te dulden dat de rechthebbenden van het heersend erf toegang hebben tot en gebruik maken van bedoeld tuinpark **met inachtneming van de gebruiksregels (daaronder begrepen regels voor onderhoud en routing) die de rechthebbenden van het dienend erf en eventueel de gemeente Capelle aan den IJssel daarvoor stellen.**

Ter zake de erfdiensbaardheid gelden voorts de volgende bepalingen:



- a. het onderhoud aan alsmede de eventuele vervanging van het tuinpark zal steeds tijdig en volledig door of in opdracht van de eigenaar van het dienend erf plaatsvinden;
- b. de rechthebbenden van het dienend erf zijn bevoegd voor de erfdienstbaarheid een jaarlijkse retributie als bijdrage in de kosten van onderhoud, reparatie, vernieuwing en vervanging (van onderdelen) van het dienend erf/het tuinpark met bijbehorend(e) wegen, paden, talud en overige (technische) voorzieningen, waaronder begrepen tuinmeubilair en verlichting, aan de rechthebbenden van het heersend erf in rekening te brengen, zulks in de onderlinge verhouding die overeenkomt met het aantal (woon)appartementen die aan de Appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 181 zijn gekoppeld, zijnde alle (woon)appartementen van de tot het project Blinq. te Capelle aan den IJssel behorende gebouwen De Hoge, De Lage en Het Diepe; de retributie wordt vastgesteld door de rechthebbenden van het dienend erf;
- c. over het dienend erf kan slechts te voet worden gegaan (zo nodig met kinder- of wandelwagens, rollators en andere hulpmiddelen), over de daartoe bestemde paden;
- d. het is verboden om het dienend erf geheel of gedeeltelijk te blokkeren door het daarop plaatsen van vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken die het gebruik van het dienend erf of de doorgang belemmeren;
- e. herstel van schade, welke in het kader van de uitoefening van de erfdienstbaarheid aan het dienend erf is of wordt veroorzaakt, komt voor rekening van de rechthebbenden tot het heersend erf;
- f. de erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd en kan niet worden opgezegd.

#### KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN / KETTINGBEDING

1. Verkoper en koper komen bij dezen overeen dat in de notariële akte van levering en/of bij afzonderlijke notariële akte(n), tot zekerheid voor de aanleg, inrichting, instandhouding en het beheer van het tuinpark, alsmede tot zekerheid voor de publieke toegankelijkheid ervan, ten behoeve van de gemeente Capelle aan den



IJssel de hierna te omschrijven kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen – met boetebeding – zullen worden gevestigd.

a. Aanleg en inrichting

Tot zekerheid voor de correcte aanleg en inrichting van het tuinpark, zal ten behoeve van de gemeente Capelle aan den IJssel, als “de schuldeiser”, en ten laste van de eigenaren van het gebouw Parkeren en alle opvolgende eigenaars of gebruikers van het gebouw Parkeren, als “de schuldenaar”, de verplichting worden opgelegd om het tuinpark niet anders in te richten dan overeenkomstig **het door de gemeente Capelle aan den IJssel goedgekeurde DO Landschapsinrichting d.d. 14-12-2021.**

Met betrekking tot de aanleg en inrichting van het tuinpark is voorts overeengekomen als volgt:

1. afwijking van het door de schuldeiser goedgekeurde inrichtings-, beplantings- en beheerplan mag alleen plaatsvinden na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de schuldeiser;
2. met de aanleg van het tuinpark moet worden begonnen **##**. Voor zover een gedeelte van het tuinpark gedurende de bouw van de tot het bouwplan De Blinq behorende gebouwen in gebruik is als toegangsweg voor het bouwverkeer, als opslagplaats voor bouwmaterialen en machines, bouwketen of anderszins dienstbaar is aan de bouw van de tot het bouwplan De Blinq behorende gebouwen, zal dat gedeelte zijn uitgesloten van deze verplichting, doch alleen voor zover dit (voorgenomen) gebruik als redelijk kan worden beschouwd;
3. de totale inrichting van het tuinpark dient uiterlijk één jaar na de realisering van de tot het bouwplan De Blinq behorende gebouwen te zijn voltooid.

b. Beheer en instandhouding van het tuinpark

Tot zekerheid voor het beheer en de instandhouding van het tuinpark zal ten behoeve van de gemeente Capelle aan den IJssel, als “de schuldeiser”, en ten laste van de eigenaren van het gebouw Parkeren en alle opvolgende eigenaars of gebruikers van het gebouw Parkeren, als “de schuldenaar”, de verplichting worden opgelegd om:



1. de tot het tuinpark behorende natuurdoeltypen niet anders te beheren en te onderhouden dan op de wijze zoals omschreven in het inrichtings-, beplantings- en beheerplan; **##nog specifiek instandhouding noemen?**
  2. tot gehele of gedeeltelijke herinrichting van het tuinpark over te gaan indien dit, door welke oorzaak ook, teniet is gegaan;
  3. **er voor zorg te dragen dat in verband met het gebruik van het Tuinpark géén schade wordt veroorzaakt aan het dak (inclusief de waterkerende laag) van het gebouw Parkeren.**
  4. zich te onthouden van activiteiten welke de ontwikkeling van het tuinpark schaden, dan wel hinder geven aan het tuinpark of de bezoekers van het opengestelde gedeelte, behoudens de gebruikelijke beheerwerkzaamheden.
- Een jaar na aanplant, zal tussen de schuldenaars en de schuldeiser overleg plaatsvinden waarbij wordt getoetst of de voorschriften ten aanzien van het beheer en onderhoud overeenkomstig het inrichtings-, beplantings- en beheerplan nageleefd worden en of deze voorschriften nog als zodanig dienen plaats te vinden. Vervolgens vindt deze toetsing plaats na drie jaar en daarna iedere vijf jaar. In geval van gewijzigde inzichten kan de schuldeiser verlangen dat de eisen ten aanzien van beheer en instandhouding worden aangepast.
- c. Openstelling van het tuinpark
- Tot zekerheid voor de openstelling van het tuinpark overeenkomstig het bepaalde in ##, zal ten behoeve van de gemeente Capelle aan den IJssel, als "de schuldeiser", en ten laste van de eigenaren van het gebouw Parkeren en alle opvolgende eigenaars of gebruikers van het gebouw Parkeren, als "de schuldenaar", de verplichting worden opgelegd om te dulden dat het tuinpark van zonsopgang tot zonsondergang wordt opengesteld voor het publiek (openbaar toegankelijk), en wel onder de hierna te omschrijven voorwaarden:
1. ten behoeve van de openstelling voor het publiek dienen daartoe door de schuldenaar begaanbare paden, groenvoorziening en overige (technische) voorzieningen, waaronder begrepen tuinmeubilair en verlichting te worden aangelegd; de aanleg hiervan dient uiterlijk binnen één jaar na oplevering van de tot het bouwplan De Blinq behorende gebouwen te zijn voltooid;



2. de schuldenaar kan aan de openstelling voorwaarden verbinden, welke voorwaarden door de bezoekers in acht genomen dienen te worden. Voor zover deze voorwaarden afwijken van de gebruikelijke voorwaarden voor de toegang tot tuinparken, dienen deze vooraf ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de schuldeiser;
  3. het is de schuldenaar niet toegestaan het tuinpark (en het daarin gelegen talud) door middel van een erfafscheiding (waaronder begrepen hekwerk of ##) af te sluiten;
  4. het is de schuldenaar niet toegestaan een vergoeding te vragen voor de toegang, anders dan de retributie die aan de heersende erven op grond van een erfdienstbaarheid wordt ontvangen;
  5. de verplichting tot openstelling vangt aan nadat de inrichting van het tuinpark en de tot het bouwplan De Blinq behorende gebouwen zijn voltooid.
2. De hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen worden in de akte van levering voor zover mogelijk opgelegd als kwalitatief (derden)beding als bedoeld in artikel 6:252 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van koper en degenen die een recht tot gebruik van het verkochte mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen gebonden.
  3. Voor zover de hiervoor in dit artikel vermelde verplichtingen niet kunnen worden opgelegd als kwalitatief (derden)beding, moeten deze verplichtingen, alsmede het onderhavige kettingsbeding, bij elke vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- of genotsrecht van het verkochte of een gedeelte daarvan, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of enig zakelijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd, ten behoeve van de gemeente Capelle aan den IJssel worden bedongen en aangenomen en in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of zakelijk gebruiks- en genotsrecht worden overgenomen, zulks op verbeurte door koper of iedere opvolgende eigenaar of zakelijk gebruiks- of genotsgerechtigde, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete groot ## ten behoeve van de gemeente Capelle aan den IJssel, onverminderd de bevoegdheid voor de gemeente Capelle aan den IJssel om de eventueel meer geleden schade te vorderen. De nalatige zal in gebreke zijn door het enkele feit van niet-nakoming of



overtreding van deze bepaling, terwijl de verplichting om alsnog aan het gemaakte beding te voldoen onverminderd blijft bestaan.

CONCEPT