

Huenges Wajer & Joosten Notarissen Wethouder Vrankenstraat 21 Postbus 4105 6202 PA Maastricht Tel.: 043 3509950 Fax.: 043 3615824	<b>ONTWERP d.d. 18 juli 2017</b>  Indien er onjuistheden voorkomen in Uw personalia of elders in de tekst wordt u verzocht zo spoedig mogelijk contact op te nemen.
--	---

dossiernummer 81991/EL

**EXTRA  
 KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN  
 ERFDIENSTBAARHEDEN  
 EN/OF MANDELIGHEDEN**

**VOORMALIGE BIOSCOOP LUMIÈRE TE MAASTRICHT**

Heden, \* \_\_\_\_\_  
 verscheen voor mij, \_\_\_\_\_  
 mr. Henricus Gerardus Johannes Jacques Maria Joosten, \_\_\_\_\_  
 notaris te Maastricht: \_\_\_\_\_

\* \_\_\_\_\_  
 \* \_\_\_\_\_  
 \* \_\_\_\_\_

die te dezen handelt als bijzonder mondeling gevolmachtigde van: \_\_\_\_\_  
 de **Gemeente Maastricht**, \_\_\_\_\_  
 een publiekrechtelijke rechtspersoon, \_\_\_\_\_  
 feitelijk gevestigd te 6211 DW Maastricht, Mosae Forum 10, \_\_\_\_\_  
 (correspondentieadres: postbus 1992, 6201 BZ Maastricht); \_\_\_\_\_  
 en als zodanig bevoegd de stichting rechtsgeldig te vertegenwoordigen; \_\_\_\_\_  
 hierna te noemen: **De Gemeente**. \_\_\_\_\_  
 De verschenen persoon verklaarde het volgende. \_\_\_\_\_

**I INLEIDING** \_\_\_\_\_

1. De Gemeente is eigenaar van na te melden **twee (2) objecten** te Maastricht. —
2. De Gemeente is voornemens om één van deze objecten te verkopen en leveren aan derden, maar wenst thans **extra** regelingen vast te leggen terzake van het gebruik door deze derden, met dien verstande dat deze regelingen voor iedere derde gelijk dienen te zijn en tevens ook in de toekomst dienen te gelden; —

**A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED**

1. Gemeente Maastricht is eigenaar van het volgende registergoed:
  - Bedrijfsgebouw (voormalige **cinema**)
  - plaatselijk bekend als **Bogaardenstraat 40b** te Maastricht,
  - bestaande uit:
    - het perceel kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie A
    - nummer **8213**
    - groot tien are en vijftachtig centiare (10 a 85 ca);
    - hierna te noemen: "het dienende erf" respectievelijk "het heersende erf";
    - op de aan deze akte **te hechten** situatieschets in lichte kleur en met de letter **B** aangegeven,
    - (hierna ook te noemen: **Perceel B**);
2. Gemeente Maastricht is eigenaar van het volgende registergoed:
  - Gebouw (voormalige **school**)
  - plaatselijk bekend als **Capucijnengang 10** te Maastricht,
  - bestaande uit:
    - het perceel kadastraal bekend als gemeente Maastricht sectie A
    - nummer **8214**
    - groot veertien are en vijftwintig centiare (14 a 25 ca);
    - hierna te noemen: "het dienende erf" respectievelijk "het heersende erf";
    - op de voormelde situatieschets in donkere kleur en met de letter **A** aangegeven,
    - (hierna ook te noemen: **Perceel A**).

**B. "OVEREENKOMST"**

In het kader van de (voormelde) voorgenomen levering in eigendom van het sub 1. omschreven registergoed (**Perceel B**) aan een derde, wenst de Gemeente Maastricht heeft de gemeente al één of meer erfdienstbaarheden ten laste van het dienende erf en ten behoeve van het heersende erf gevestigd bij akte verleden voor Mr. H.G.J.J.M. Joosten, notaris te Maastricht op negentien april tweeduizend zeventien, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster op negentien april tweeduizend zeventien in register 4 deel 70500 nummer 162.

Thans wenst de Gemeente één of meer **nieuwe** erfdienstbaarheden te vestigen ten laste van het dienende erf en ten behoeve van het heersende erf.

De vestiging, de inhoud en de wijze van uitoefening van de erfdienstbaarheid worden bij deze akte geregeld.

**C. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN WEG**

Onder de **opschortende voorwaarde** van levering in eigendom van het sub 1 omschreven registergoed (Perceel B) vestigt Gemeente Maastricht ten gunste van het **Perceel A** als heersend erf

en ten laste van het **perceel B** als dienend erf \_\_\_\_\_  
de navolgende erfdienstbaarheid onder de na te melden voorwaarden. \_\_\_\_\_

#### Artikel 1 \_\_\_\_\_

##### Omschrijving erfdienstbaarheid \_\_\_\_\_

De erfdienstbaarheid van **weg** om ten behoeve van de **thans** aanwezige grote \_\_\_\_\_  
speelplaats gelegen op het heersend erf te komen van en te gaan naar de \_\_\_\_\_  
openbare weg **Bogaardenstraat** \_\_\_\_\_  
hierna te noemen: "de weg". \_\_\_\_\_

#### Artikel 2 \_\_\_\_\_

##### Bepalingen \_\_\_\_\_

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid gelden de volgende bepalingen. \_\_\_\_\_

- a. De weg mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende en de eigenaar van het dienende erf worden verlegd. \_\_\_\_\_
- b. De eigenaren en bevoegde gebruikers van het heersende erf mogen de weg uitsluitend gebruiken: \_\_\_\_\_

- als **toegangsweg** voor **vervoer van mindervaliden** \_\_\_\_\_  
met dien verstande dat deze toegang enkel bedoeld is om \_\_\_\_\_  
**mindervaliden** in de gelegenheid te stellen op het heersend erf in- casu  
quo uit te stappen en gebruik te maken van de op het heersend erf aan  
te leggen invalidenparkeerplaatsen; \_\_\_\_\_

- als **toegangsweg** voor **mindervaliden** en bijbehorende **bezoekers als** \_\_\_\_\_  
**huurder/gebruiker/bezoeker van het gebouw thans aanwezig op het** \_\_\_\_\_  
**heersend erf.** \_\_\_\_\_

Het is **niet** toegestaan deze toegangsweg te (doen) gebruiken door de \_\_\_\_\_  
overige huurders en/of gebruikers en/of bezoekers van het pand \_\_\_\_\_  
Capucijnengang 10. \_\_\_\_\_

De eigenaar van het dienend erf is bevoegd aanwijzingen en/of bebording \_\_\_\_\_  
aan te brengen op het dienend erf teneinde het hiervoor bedoelde beperkte  
gebruik voor iedereen kenbaar te maken. \_\_\_\_\_

De kosten van het aanbrengen daarvan zijn voor rekening van de eigenaar \_\_\_\_\_  
van het dienend en het heersend erf, gezamenlijk, ieder voor de helft. \_\_\_\_\_

- c. Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken **verboden** om \_\_\_\_\_  
vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de weg te plaatsen  
anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig vereist zal zijn,  
zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben.  
Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide \_\_\_\_\_  
partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg \_\_\_\_\_  
bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen. \_\_\_\_\_
- d. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of **verandering** (van aard of bestemming van het heersende erf) blijft de erfdienstbaarheid **ongewijzigd** voortbestaan. \_\_\_\_\_

- e. De eigenaar van het heersende en het dienende erf zijn verplicht de weg — voor hun **gezamenlijke** rekening (ieder voor de **helft**): —
- te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van de weg, —
  - **wel** af te sluiten door middel van een hekwerk ter plaatste van het — dienend erf en de Bogaardenstraat. —  
Zij zijn verplicht deze afsluiting behoorlijk te onderhouden. —  
De afsluiting moet steeds door beide partijen kunnen worden geopend (en dient na gebruik te worden gesloten). —
  - De bedoelde **afsluiting** van het dienend erf ter plaatse van de — Bogaardenstraat conform de aanwijzingen van de eigenaar van het — dienend erf afgesloten te worden door de eigenaar van het heersend erf, doch enkel **na** gebruik van de toegangsweg door de eigenaar dan wel — huurder dan wel gebruiker van heersend erf. —  
Met name is de eigenaar van het dienend erf bevoegd van de eigenaar casu quo huurder casu quo gebruiker van het heersend erf te verlangen dat de bedoelde toegangspoort afgesloten is ná zonsondergang (doch — uiterlijk na tien uur 's avonds (22.00 uur). —  
Op ieder overtreding van deze verplichting is de eigenaar van het — heersend erf aan de eigenaar van het dienend erf een direct opeisbare — en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd groot tweehonderd — vijftig euro (€ 250,-). —  
De eigenaar van het heersend erf is deze boeten ook verschuldigd als — niet hij de poort heeft afgesloten maar een ander (zoals een huurder of gebruiker van het heersend erf). —

#### **D. NIET-AANSPRAKELIJKHEID ASBEST, VERONTREINIGING — ETCETERA —**

De eigenaar van **Perceel B** dient te aanvaarden casu quo aanvaardt dat hij de — Gemeente Maastricht op geen enkele wijze aansprakelijk kan stellen voor de — gevolgen van de onderhoudstoestand van het registergoed, de mogelijke — aanwezigheid van asbest(houdende) materialen, de mogelijkheid aanwezigheid van milieu verontreinigende materialen, zowel in het gebouw als in de bodem / ondergrond, alsmede bodemverontreiniging. —

De eigenaar van Perceel B dient te aanvaarden casu quo aanvaardt niet alleen de financiële gevolgen doch ook de maatschappelijke gevolgen, voortvloeiende uit de hiervoor vermelde verplichting en zal de Gemeente Maastricht nimmer — daarvoor aansprakelijk stellen en zal de Gemeente Maastricht vrijwaren voor — alle daaruit voortvloeiende gevolgen. —

#### **E. KETTINGBEDING —**

De eigenaar van het heersend en die van het dienend erf is verplicht die hiervoor omschreven verplichtingen, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het — heersend casu quo dienend erf aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of —

gebruiker ten behoeve van de wederpartij op te leggen door deze bepalingen —  
woordelijk in de betreffende akte op te nemen en dien ten behoeve van de —  
wederpartij op te nemen. —

Onder vervreemding worden begrepen elke juridische eigendomsoverdracht —  
krachtens koop, schenking, ruil, legaat en de daarop volgende levering, inbreng  
of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische —  
eigendomsoverdracht is te beschouwen. —

Met vervreemden wordt gelijk gesteld de vestiging of overdracht van rechten —  
van erfpacht, opstal of vruchtgebruik. —

**F. BOETECLAUSULE** —

Op overtreding van enig hiervoor vermeld verbod is de overtreder een direct —  
opeisbare boete verschuldigd - ten gunste van de wederpartij - van vijfhonderd  
euro (€ 500,-) voor iedere dag dat de nalatigheid voortduurt. —

Dit beperkt deze wederpartij overigens niet tot het instellen van enig —  
rechtsmiddel. —

**G. KWALITATIEVE BEDINGEN** —

Indien en voorzover voormelde zaken niet als erfdiensbaarheden gevestigd —  
kunnen worden dan wel als kettingbeding gehandhaafd kunnen worden, worden  
thans - onder de voormelde opschortende voorwaarde - bij deze al zodanig —  
kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk —  
Wetboek gevestigd teneinde voormeld resultaat als hiervoor sub C omschreven  
te bereiken. —

**SLOTBEPALINGEN** —

De Gemeente kiest terzake van de inschrijving van deze akte woonplaats ten kantore  
van de bewaarder van deze minuut-akte. —

WAARVAN AKTE is verleden te Maastricht op de datum in het hoofd van deze —  
akte vermeld. —

De comparant is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan de —  
comparant opgegeven en toegelicht. De comparanten heeft verklaard op volledige —  
voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden een —  
conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennis —  
genomen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor de Gemeente uit de akte —  
voortvloeien. —

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de  
comparant en vervolgens door mij, notaris. —