

LEVERING, VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID EN KWALITATIEVE VERPLICHTING

Lagegrond 1A te Zeist

Op dertig december tweeduizend eenentwintig verschenen voor mij, 5.1.2.e

5.1.2.e notaris te Utrecht:

1. @,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
Provincie Utrecht, een publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Utrecht, met adres Archimedeslaan 6, 5.1.2.e en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30277172
(de **Verkoper**); en
2. (a) 5.1.2.e geboren te 5.1.2.e op 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e houder van een paspoort met nummer
5.1.2.e geldig van 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e tot 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e; en
(b) 5.1.2.e geboren te 5.1.2.e op 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e houdster van een paspoort met
nummer 5.1.2.e geldig van 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e tot
5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
(de **Koper**).

Volmachten

Van de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de comparante blijkt uit één (1) aan deze akte te hechten volmacht.

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarde als volgt:

Artikel 1. Koop/Levering

- 1.1 Blijkens koopovereenkomst, getekend door Verkoper op achtentwintig oktober tweeduizend eenentwintig en getekend door Koper op eenentwintig oktober tweeduizend eenentwintig (de **Koopovereenkomst**), heeft Verkoper, onder de voorwaarden en bepalingen van de Koopovereenkomst, verkocht aan Koper, die onder de voorwaarden en bepalingen van de Koopovereenkomst van Verkoper heeft gekocht het hierna te definiëren Verkochte.
- 1.2 Koper heeft geen gebruik gemaakt van het hem toekomende wettelijke recht tot ontbinding van de Koopovereenkomst.
- 1.3 Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper aan Koper, die bij dezen aanvaardt, de eigendom van:
een perceel grond met woonboerderij, plaatselijk bekend als Lagegrond 1 A, 3704 GC Zeist, **kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie G, nummer 1968**, groot vierduizend negenhonderd twaalf (4.912 m²)

(het **Verkochte**).

Artikel 2. Verkrijging Verkoper

- 2.1 Verkoper is gerechtigd geworden tot het Verkochte door inschrijving in het register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op zeventwintig januari in deel 65626 nummer 23, van een afschrift van een akte van levering verleden op zeventwintig januari tweeduizend vijftien voor 5.1.2.e notaris te Woudenberg, welke akte is verbeterd bij akte op achtentwintig januari tweeduizend vijftien voor 5.1.2.e voornoemd, bij afschrift ingeschreven in het register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op elf februari tweeduizend vijf in deel 65703 nummer 3.

Artikel 3. Koopprijs

- 3.1 De koopprijs voor het Verkochte bedraagt: **ZEVENHONDERD ZEVENTIENDUIZEND EURO (€ 717.000,00) (de Koopprijs)**.

Artikel 4. Kosten

- 4.1 De notariële kosten en de kadastrale tarieven wegens juridische levering van het Verkochte, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Verkoper.
- 4.2 De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van Koper.

Artikel 5. Bepalingen

De Koopovereenkomst en de onderhavige levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

As is

- 5.1 De Koopovereenkomst is aangegaan als een "as is" transactie, waaronder partijen verstaan dat:
- (a) de artikelen 7:15, 7:17, 7:20 tot en met 7:23 en 6:228 tot en met 6:230 van het Burgerlijk Wetboek uitdrukkelijk zijn uitgesloten; en
 - (b) Verkoper geen enkele garantie ten aanzien van het Verkochte aan Koper verstrekt en ten aanzien van het Verkochte ook niets zal verklaren;
 - (c) Koper het Verkochte aanvaardt in de staat waarin het zich heden bevindt, met alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken en met het daadwerkelijke gebruik ervan op dat moment, zulks onverminderd het bepaalde in de Koopovereenkomst.

Bevoegdheid Verkoper

- 5.2 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte.

Verplichting Verkoper

- 5.3 Verkoper levert aan Koper een eigendomsrecht dat:
- (a) onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of aan vernietiging ook onderhevig is;
 - (b) niet bezwaard is met beslag(en), hypothe(e)k(en) en/of inschrijving(en) daarvan.

Grootte

- 5.4 Indien de hiervoor vermelde grootte van het Verkochte of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent Verkoper noch Koper daaraan rechten.

Staat Verkochte

- 5.5 Het Verkochte wordt aanvaard in de staat waarin het zich bevindt bij de ondertekening van deze akte.

Ontruiming, huur

- 5.6 Verkoper is verplicht het Verkochte op heden geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht aan Koper af te leveren en hem de feitelijke macht daarover te verschaffen.
- 5.7 Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte draagt Koper het risico van het Verkochte.

Baten en lasten

- 5.8 De baten en lasten van het Verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van Koper.

Titelbewijzen, aanspraken, energielabel

- 5.9 De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen garantiebewijzen, zijn voor zover Verkoper deze in zijn bezit had, aan Koper afgegeven. Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder-) aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op Koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek levert Verkoper hierbij deze aanspraken aan Koper, die deze aanvaardt; Koper is bevoegd om het vorenstaande aan betrokkenen mede te delen.
- 5.10 Verkoper heeft een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan Koper overhandigd.

Ontbindende en opschortende voorwaarden in Koopovereenkomst

- 5.11 De ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst zijn op heden uitgewerkt.
Partijen kunnen hierop derhalve geen beroep meer doen.
De overeengekomen opschortende voorwaarden zijn in vervulling gegaan.

Ontbinding

- 5.12 Partijen doen uitdrukkelijk afstand van ieders recht om ontbinding van de Koopovereenkomst, van hetgeen eventueel vóór het passeren van deze akte is overeengekomen, van de in deze akte vervatte overeenkomst en van de onderhavige levering te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 van het Burgerlijk Wetboek, welke afstanddoening hierbij door partijen over en weer wordt aanvaard.

Overig

- 5.13 Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

Artikel 6. Bijzondere bepalingen aangaande het Verkochte

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere verplichtingen en kettingbedingen

- 6.1 Ter zake van ten behoeve en ten laste van het Verkochte gevestigde erfdienstbaarheden, overeengekomen kwalitatieve verplichtingen, bijzondere verplichtingen en kettingbedingen wordt te dezen verwezen naar:
- (a) de hiervoor onder Artikel 2 vermelde akte, in welke akte woordelijk staat vermeld:
- "OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN*
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:
- voormelde akte overgeschreven in deel 3265 nummer 80, waarin woordelijk staat vermeld:*
- "De comparanten zo voor zich als in gemelde hoedanigheid verklaarden bij deze de volgende erfdienstbaarheden te vestigen:*
- A. ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceel kadastraal bekend als gemeente Zeist sectie G nummer 1243 en ten laste van het niet verkochte perceel nummer 1244 van dezelfde kadastrale gemeente en sectie het recht van uitweg langs de ongeveer noordelijke grens van het niet verkochte perceel G 1244, zulks uitsluitend voor agrarische doeleinden, op de wijze zoals tot heden gebruikelijk was; en*
- B. ten laste van het oostelijk deel van het bij deze akte verkochte perceel kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie G nummer 1782 en ten behoeve van dat perceelsgedeelte van hetzelfde nummer, sectie en gemeente, welke bij akte van transport mede op heden voor mij, notaris, verleden aan de 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e Koppelweg 127 te Zeist wordt overgedragen, het recht van uitweg over de bestaande landweg, langs de noordelijke grens van voormeld oostelijk deel, zulks tot aan de landbouwweg zoals hiervoor sub II omschreven.";*
- voormelde akte overgeschreven in deel 4050 nummer 27, waarin woordelijk staat vermeld:*
- "De comparanten zo voor zich als in gemelde hoedanigheid verklaarden bij deze de volgende erfdienstbaarheden te vestigen:*
- A. ten behoeve van het bij deze akte verkochte perceel kadastraal bekend als gemeente Zeist, sectie G nummer 484 en ten laste van het niet verkochte perceel nummer 1682 van dezelfde kadastrale gemeente en sectie het recht van uitweg via de bestaande landweg in ongeveer zuidelijke richting over het perceel G nummer 1682, zulks uitsluitend voor agrarische doeleinden, op de wijze zoals tot heden gebruikelijk was.*
- B. ten laste van het bij deze akte verkochte perceel kadastraal bekend als gemeente Zeist sectie G nummer 468 en ten behoeve van het niet verkochte perceel nummer 467 van dezelfde kadastrale gemeente en sectie, het recht van uitweg via de bestaande landweg langs de ongeveer noordelijke grens van het perceel G 467.*
- C. ten behoeve van het bij deze akte verkochte gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Zeist sectie G nummer 1782 en ten laste van dat (oostelijke) perceelsgedeelte van hetzelfde nummer, sectie en*

gemeente welke bij akte van transport mede op heden voor mij notaris, verleden aan 5.1.2.e 5.1.2.e Lage Grond 1 te Zeist wordt overgedragen, het recht van uitweg over de bestaande landweg, langs de noordelijke grens van voormeld oostelijk deel, zulks tot aan de landbouwweg zoals hiervoor sub II omschreven.

Voorts verklaarden de comparanten afstand te doen van de hiervoor sub 7 C vermelde erfdienstbaarheid.

Voorts wordt nog verwezen naar een akte van transport, een maart negentienhonderd vierentwintig verleden voor H.J. van Heyst, destijds notaris ter standplaats Wijk bij Duurstede, overgeschreven ten hypotheekantore te Utrecht op dertien maart daarna in deel 940 nummer 145, waarin onder meer voorkomt:

Blijkens koopcontract, onder de hand geteekend, geregistreerd te Driebergen achttien Maart negentienhonderd twee en twintig Deel 42 folio 57 verso vak 6, overgeschreven ten hypotheekantore te Amersfoort den een en twintigsten Maart, negentienhonderd twee en twintig in deel 580 nummer 52 is:

Ten eerste: het kadastrale perceel nummer 1682 in Sectie G der Gemeente Zeist, hiervoor vermeld gerechtigd tot de erfdienstbaarheid van weg over het aan de Zuidzijde van perceel 1682 gelegen spoor en verder over het spoor, kadastraal bekend nummer 488 bis en 496 derzelfde Sectie en Gemeente van en naar de Tolakkerlaan;

Ten tweede: de Hofstede de Lage grond hiervoor vermeld kadastraal bekend Gemeente Zeist, Sectie G nummers 451, 464, 465, 467, 468, 1242, 1243, 1244, 449, 452, 1241 gerechtigd tot de erfdienstbaarheid van weg van en naar de Tolakkerlaan over het bestaande spoor, gelegen op de kadastrale percelen nummers 470, 471 en 478 in Sectie G der Gemeente Zeist en verder over het spoor hierboven onder ten eerste aangeduid.";

- voormelde akte overgeschreven in deel 4754 nummer 26, waarin woordelijk staat vermeld:

"ERFDIENSTBAARHEDEN

De comparanten verklaarden te vestigen ten behoeve van het bij deze verkochte perceelsgedeelte als heersend erf en ten laste van de op voormelde situatietekening met kruisarcering aangegeven strook grond, zijnde circa vier meter breed en tweehonderd twintig meter lang, eveneens deel uitmakende van het kadastrale perceel gemeente Zeist, sectie G nummer 1823 als lijdend erf, de erfdienstbaarheid van weg om te komen van- en te gaan naar de zesenzeventigste straat (ook wel genoemd "Weilandweg") in het kader van een normale agrarische exploitatie met vee, wagens, tractoren en andere landbouwwerktuigen.

Ter zake van deze erfdienstbaarheid zullen de navolgende bepalingen gelden:

1. De kosten van onderhoud zijn gedeeltelijk voor rekening van kopers en wel als volgt: drie/tiende gedeelte ten laste van 5.1.2.e en drie/twintigste gedeelte ten laste van 5.1.2.e

2. De jaarlijkse vergoeding voor gebruikmaking van de erfdienstbaarheid bedraagt vijftien gulden (f. 15,00) voor 5.1.2.e en tien gulden (f. 10,00) voor de heer J.W. van Eck.

Betaling van deze bedragen dient bij vooruitbetaling jaarlijks uiterlijk op een mei te geschieden door storting of overmaking op girorekening nummer 44744 van de Gemeente Zeist. De vergoeding verschuldigd over de periode vanaf heden tot een mei negentienhonderd vierentachtig, naar rato berekend, zal tegelijkertijd met de vergoeding voor het eerste jaar worden voldaan.

3. De uitoefening van de erfdienstbaarheid zal dienen te geschieden op voor de pachter van het lijdend erf minst bezwaarlijke wijze. Langs de met de erfdienstbaarheid belaste strook grond mag geen afrastering worden geplaatst; deze strook dient vrij toegankelijk te zijn voor de pachter.";

Enzovoorts

"- voormelde akte overgeschreven in deel 5946 nummer 23, waarin woordelijk staat vermeld:

"Ten gunste van 5.1.2.e voornoemd verblijvend gedeelte van de kadastrale percelen gemeente Zeist; sectie G nummers 464 en 465 als heersend erf en ten laste van de kadastrale percelen gemeente Zeist, sectie G nummers 464, 1824, 1825 en 1827 als lijdend erf wordt over de bestaande uitweg gevestigd de erfdienstbaarheid van weg om te komen van en te gaan naar de openbare weg."

Enzovoorts

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Ter uitvoering van het bepaalde in de overeenkomst van koop vestigen en aanvaarden de comparanten handelend als gemeld de navolgende erfdienstbaarheid:

Ten laste van de percelen kadastraal bekend Gemeente Zeist, sectie G nummer 1824, 1835, 1827 en 1855 en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend Gemeente Zeist, sectie G nummer 1854 (eigendom van de comparant sub 1.a.), wordt bij deze een erfdienstbaarheid van weg gevestigd en aanvaard om te komen van de bebouwde kom van de gemeente Zeist en te gaan naar de woning plaatselijk bekend als De Lage Grond 1 te Zeist en vice versa.";

- (b) een inschrijving in het register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op achtentwintig juli tweeduizend zeventien in deel 71194 nummer 22, van een afschrift van een akte van vestiging erfdienstbaarheid van overpad en rangwisseling, verleden op achtentwintig juli tweeduizend zeventien voor 5.1.2.e destijds notaris te Utrecht, thans, notaris te Amsterdam, in welke akte woordelijk staat vermeld:

"B. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID VAN OVERPAD

Op grond en ter uitvoering van het hiervoor bepaalde vestigen en aanvaarden de Provincie en mevrouw Wiersinga hierbij:

ten behoeve van:

Registergoed 2 (kadastraal bekend gemeente Zeist sectie G nummer 1879), hierna te noemen: **het Heersend erf**, en

ten laste van:

een gedeelte van Registergoed 1, zijnde een strook grond ter breedte van ongeveer twee (2) meter en zestig (60) centimeter van het kadastrale perceel gemeente Zeist sectie G nummer 1722, liggend binnen het schetsmatig weergegeven blauw omliggende gebied zoals weergegeven op de aan deze akte gehechte tekening, voormeld gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Zeist sectie G nummer 1722 hierna te noemen: **het Dienend erf**,

de erfdienstbaarheid van overpad inhoudende de verplichting te dulden dat de eigenaren/bewoners van maximaal twee vrijstaande woningen van het Heersend erf gebruik maken van het op het Dienend erf liggende pad - ter breedte van ongeveer twee (2) meter en zestig (60) centimeter - om te komen van en te gaan naar de openbare weg (te weten: Brugakker), waarbij de Provincie en mevrouw Wiersinga expliciet verwijzen naar de hierna aangehaalde voorwaarden en bepalingen uit de Overeenkomst, welke voorwaarden en bepalingen geacht worden deel uit te maken van de voorwaarden en bepalingen waaronder de onderhavige erfdienstbaarheid is gevestigd, waarin (onder meer) voorkomt het navolgende woordelijk luidende (waarbij met "partij 1", "mevrouw Wiersinga" wordt bedoeld en met: "partij 2" "de Provincie" wordt bedoeld): **"OVEREENKOMST tot vestiging van erfdienstbaarheid Lage Grond te Zeist**

De ondergetekenden,

1. 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e wonende aan 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e te 5.1.2.e
5.1.2.e geboren te 5.1.2.e op 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e houder van Nederlands paspoort, nummer 5.1.2.e
5.1.2.e hierna te noemen: "partij 1", en

2. Provincie Utrecht, publiekrechtelijk rechtspersoon, gevestigd te Utrecht, te dezer zake vertegenwoordigd door 5.1.2.e
 provinciesecretaris/algemeen directeur provincie Utrecht, kantoorhoudende aan de Archimedeslaan 6 te 3584 BH Utrecht (correspondentieadres: postbus 80300, 3508 RH Utrecht), ingevolge het bepaalde in het Organisatiebesluit Provincie Utrecht 2004, hierna te noemen: "partij 2,"

Verklaren hierbij, dat

A.

Zij eigenaar zijn van de hierna te noemen registergoederen als volgt:

1. Partij 1 is eigenaar van het registergoed:

het woonhuis met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te 3704 GC Zeist Lage Grond 1B, kadastraal bekend gemeente Zeist sectie G nummer 1722,

2. Partij 2 is eigenaar van het registergoed:

het woonhuis met aan- en toebehoren en de overige aanwezige opstallen, plaatselijk bekend te 3704 GC Zeist, Lage Grond 1A, kadastraal bekend gemeente Zeist sectie G nummer 1879.

B.

Zij de situatie, waarbij een pad over het grondgebied of erf van Partij 1 loopt om van de openbare weg te gaan naar en naar de openbare weg te komen van het erf van Partij 2, wensen vast te leggen in een notariële akte tot vestiging van erfdienstbaarheid, met daarin de volgende rechten en plichten tegenover elkaar betreffende de uitvoering en naleving van deze overeenkomst en met de volgende voorwaarden:

Inleiding

Deze overeenkomst is erop gericht te komen tot een notariële akte tot vestiging van de hierna te omschrijven erfdienstbaarheid van weg ten laste van gemeld registergoed als eigendom van partij 1 (het dienend erf) en ten behoeve van gemeld registergoed als eigendom van partij 2 (het heersend erf). Deze notariële akte zal worden opgemaakt door Hermans & Schuttevaer Notarissen te Utrecht en vervolgens worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Partij 1 aanvaardt de vestiging van deze erfdienstbaarheid ten behoeve van genoemd heersend erf na inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.

De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienend en het heersend erf wordt hiertoe vastgelegd als volgt:

Artikel 1

Omschrijving erfdienstbaarheid

Deze erfdienstbaarheid van weg houdt in en omvat het: ten behoeve van voornoemd heersend erf, kadastraal gemeente Zeist, sectie G, nummer 1879, en ten laste van voornoemd dienend erf, kadastraal gemeente Zeist, sectie G nummer 1722, komen van en gaan naar de openbare weg, genaamd de Brugakker over een strook grond ter breedte van ongeveer 2.60 meter, hierna te noemen: "het pad", gelegen op het dienend erf, zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheid gelden de in de artikelen 2 t/m 5 vastgelegde voorwaarden en bepalingen.

Artikel 2

Gebruik

a. De eigenaren/bewoners van maximaal twee vrijstaande woningen op het heersend erf en hun bezoekers mogen het pad uitsluitend gebruiken:

- als voetpad voor mens en dier;

- *als rijweg voor personenauto's en overig motorisch verkeer, passend bij de functie wonen, waaronder begrepen bezorgdiensten en verkeer ten behoeve van regulier onderhoud aan bebouwing op het heersend erf, en voor (motor-)(brom-)(snor-)fietsen en alle andere, niet-motorische vervoermiddelen, waarbij:*
 - * het gebruik van het pad ten behoeve van de uitoefening van beroep of bedrijf aan huis uitdrukkelijk is uitgesloten;*
 - * het gebruik van het pad door verkeer ten behoeve van saneringswerkzaamheden, ten behoeve van aan- en afvoer van sloopmaterialen en/of andere materialen, en verkeer ten behoeve van sloop, bouw, renovatie en achterstallig onderhoud, verband houdende met de op 1 januari 2017 aanwezige bebouwing op het heersend erf, uitdrukkelijk is uitgesloten;*
 - de op 1 januari 2017 aanwezige bebouwing is schetsmatig aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening;*
 - * het gebruik van het pad ten behoeve van bouwwerkzaamheden in het kader van nieuw te realiseren bebouwing op het heersend erf uitdrukkelijk is uitgesloten;*
- * agrarisch en recreatief verkeer uitdrukkelijk is uitgesloten.*
- b. *Doorgaand verkeer over het pad is niet toegestaan.*
- c. *Het pad mag niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf worden verlegd.*
- d. *Het is zowel de eigenaar van het heersend erf als die van het dienend erf en alle andere personen die van het pad gebruik maken verboden om vervoermiddelen of obstakels van welke aard ook of andere zaken op het pad te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van het pad als zodanig vereist zal zijn, zodat de uitoefening van de erfdienstbaarheid ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats vinden. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op het pad bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.*
- e. *Het pad is voorzien van twee uitneembare palen, tegenover elkaar geplaatst aan weerszijden van het pad op een tussenruimte van elkaar van 2.40 meter. Deze uitneembare palen zijn met het oog op gebruik van het pad door hulpdiensten voorzien van een universeel driehoekslot.*
- f. *Deze uitneembare palen mogen niet verwijderd worden, tenzij verwijdering noodzakelijk is om toegang te verlenen aan hulpdiensten.*

- g. Degene die opdracht heeft gegeven voor verkeer dat schade veroorzaakt door het gebruik van het pad is ervoor verantwoordelijk dat die schade hersteld en/of vergoed wordt.*
- h. De eigenaar van het heersend erf is verplicht het pad voor haar rekening te onderhouden, waaronder mede begrepen het schoonhouden, repareren en het vernieuwen van het pad, waarbij de aanwezige verharding gehandhaafd blijft.*
- i. Bij het eventueel eindigen van de erfdienstbaarheid zal de verharding op het pad niet door de eigenaar van het heersend erf worden verwijderd. Deze verharding blijft toebehoren aan de eigenaar van het dienend erf, zonder dat deze daarvoor tot enige vergoeding verplicht is.*
- j. Elektriciteits-, telefoon- en andere bekabeling en (riool-)leidingen ten behoeve van bebouwing op het heersend erf mogen door en/of onder het pad gelegd worden, mits de verharding van het pad weer in goede staat hersteld wordt en geen schade aan tuin, of beperkingen in tuingebruik van het dienend erf worden toegebracht door het leggen van, dan wel door de aanwezigheid van, deze kabels en leidingen. Indien er riolering c.q. andere leidingen worden aangelegd dient partij 2 via een notariële akte vooraf duidelijkheid te geven wie voor de werkzaamheden daartoe verantwoordelijk is en ook duidelijkheid te geven over de wijze waarop deze werkzaamheden worden uitgevoerd en hoe de eventuele schade wordt hersteld en/of schadevergoeding wordt afgehandeld. De kosten van deze notariële akte alsook de in alle redelijkheid door partij 1 in deze te maken kosten zijn geheel voor partij 2.*

Artikel 3

Tegenprestatie

- a. De vestiging van de erfdienstbaarheid geschiedt onder betaling van partij 2 aan partij 1 van een bedrag van € 25.000 (zegge: vijftienduizend euro) als tegemoetkoming in de kosten, die door partij 1 in de afgelopen jaren vanwege de discussie over deze zaak en rond de totstandkoming van onderhavige overeenkomst gemaakt moesten worden. De eventuele fiscale gevolgen voor partij 1 van de ontvangst van deze betaling zijn voor rekening van partij 1.*
- b. De eigenaar van het dienend erf zorgt voor onderhoud van de begroeiing langs het pad, aan de zijde van de tuin van het dienend erf en voor zover die begroeiing staat op dat erf. De eigenaar van het heersend erf betaalt aan de eigenaar van het dienend erf een bijdrage in de kosten hiervan. Deze bijdrage wordt voor 20 jaren afgekocht door betaling ineens van een bedrag van € 5000,- (zegge: vijf duizend euro).*

- c. *De bedragen genoemd onder a. en b. zullen door partij 2 vóór passering van de akte voldaan worden door storting op een kwaliteitsrekening ten name van Stichting Derdengelden van Hermans & Schuttevaer Notarissen te Utrecht en door de notaris uiterlijk op de eerste werkdag na aktepassering worden overgemaakt aan partij 1.*
- d. *De eigenaar van het heersend erf draagt zorg voor het onderhoud en, waar nodig, vervanging van de gehele bomenrij en begroeiing die staan aan de noordzijde van het pad.*

Artikel 4

Einde erfdienstbaarheid

Deze erfdienstbaarheid eindigt indien een andere ontsluiting van het heersend erf naar de openbare weg is gerealiseerd. Partij 2 zet zich er voor in dat er zo mogelijk wordt voorzien in een andere, passende en gelijkwaardige ontsluiting dan de ontsluiting in deze overeenkomst met genoemd recht van overpad bedoeld.

De eventuele beëindiging van deze erfdienstbaarheid dient door een notariële akte te geschieden, welke ingeschreven dient te worden bij het Kadaster. Alle kosten van het opmaken, passeren en inschrijven van deze akte komen voor rekening van de eigenaar van het heersend erf.

Artikel 5

Niet nakoming

Bij niet nakoming of overtreding van de hiervoor in artikel 2 tot en met 4 overeengekomen verplichtingen is de overtreder zonder dat een ingebrekestelling is vereist een direct opeisbare boete verschuldigd van € 500,00 (zegge: vijfhonderd euro) voor iedere overtreding of niet nakoming alsmede een boete van € 100,00 (zegge: eenhonderd euro) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt ten behoeve van zijn tegenpartij met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of vergoeding van de boven dit boetebedrag als gevolg van de overtreding meer geleden schade van de tegenpartij te vorderen."

Enzovoorts

"D.

Tenslotte verklaren partijen dat in deze de volgende slotbepalingen gelden:"

Enzovoorts

"3. Kettingbeding: Partijen verbinden zich het in deze overeenkomst bepaalde bij elke vervreemding in eigendom van de in deze overeenkomst genoemde percelen of een gedeelte daarvan, zo ook bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op de in deze overeenkomst genoemde percelen of een gedeelte daarvan, woordelijk te doen opnemen in de desbetreffende overeenkomst (tot vervreemding dan wel tot vestiging van een zakelijk recht), zulks op verbeurte door de vervreemder, door de koper en/of door iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt dit te bedingen, op te leggen, aan te doen

nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van € 10.000 (zegge: tienduizend euro) ten behoeve van de andere partij c.q. de andere eigenaar of van elk van die eigenaren, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal zijn vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden gevorderd.

C. VERGOEDING, BETALING EN KOSTEN

1. Vergoedingen inzake vestigen erfdienstbaarheid

1. Voor de vestiging van bovenvermelde erfdienstbaarheid is de Provincie - op grond van artikel 3 sub a van de Overeenkomst - een eenmalige vergoeding verschuldigd aan mevrouw Wiersinga ter hoogte van vijftienduizend euro (€ 25.000,00), als tegemoetkoming in de kosten, die door mevrouw Wiersinga in de afgelopen jaren vanwege de discussie over deze zaak en rond de totstandkoming van de Overeenkomst gemaakt moesten worden. De eventuele fiscale gevolgen voor de Provincie van de ontvangst van deze betaling zijn voor rekening van de Provincie.

2. Naast de in sub 1 omschreven vergoeding, is de Provincie - op grond van het hiervoor aangehaalde artikel 3 sub b van de Overeenkomst - een aanvullend bedrag verschuldigd van vijfduizend euro (€ 5.000,00), waarmee de Provincie - op grond van artikel 3 sub b van de Overeenkomst -aan haar betalingsverplichtingen heeft voldaan voor de vergoeding voor de onderhoudskosten aan het Dienend erf, gerekend vanaf twintig (20) jaren na heden.

3. De voormelde - door de Provincie - verschuldigde bedragen van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) en vijfduizend euro (€ 5.000,00), hierna samen te noemen: de **Vergoeding**."

Het Verkochte is afkomstig uit de inmiddels vervallen percelen met nummers 1942 en 1946, welke percelen afkomstig zijn uit het inmiddels vervallen perceel met nummer 1879.

Aanvaarding

Koper aanvaardt alle hiervoor aan hem opgelegde verplichtingen -en de eventueel daarmee verbonden kettingbedingen- alsmede de bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk.

Koper verbindt zich de daaruit voor hem voortvloeiende verplichtingen te zullen naleven en vrijwaart Verkoper voor alle aanspraken uit dien hoofde, al hetwelk door Verkoper voor en namens de gerechtigde wordt aangenomen.

- 6.2 Partijen zijn er mee bekend dat Van Benthem & Keulen B.V. voor de aanwezigheid van verplichtingen, lasten en/of beperkingen is afgegaan op de hiervoor onder Artikel 2 vermelde akte. Er is geen verdergaand onderzoek (bijvoorbeeld een erfdienstbaarheidsonderzoek, uitgevoerd door de Openbare Registers) uitgevoerd.

Kwalitatieve verplichting, kettingbeding

- 6.3 In de Koopovereenkomst staat het volgende woordelijk vermeld:

"Artikel 8. Bouwweg

- 8.1 Verkeer voor de bebouwing van het Verkochte mag niet via het perceel kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie G, nummer 1722 van en naar

het Verkochte komen, zoals blijkt uit de voorwaarden waaronder de erfdienstbaarheid van overpad ten behoeve van het Verkochte is gevestigd bij akte ingeschreven in de Openbare Registers op 28 juli 2017 in register Hypotheken 4, deel 71994 nummer 22. Voor bouwverkeer zal een bouwweg aangelegd moeten worden. Met betrekking tot die bouwweg geldt het volgende:

- (a) Koper dient binnen zes (6) maanden na de Overdrachtsdatum voor eigen rekening en risico een omgevingsvergunning voor de aanleg van de bouwweg aan te vragen, overeenkomstig de eerder afgegeven omgevingsvergunning met kenmerk OV 20141552. Verkoper zal Koper in contract brengen met een contactpersoon bij de gemeente De Bilt die kan assisteren bij de aanvraag.*
- (b) Koper dient voor eigen rekening en risico de bouwweg aan te leggen overeenkomstig de hiervoor onder (a) vermelde vergunning.*
- (c) Na afronding van alle bouwwerkzaamheden op het Verkochte én het perceel kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie G, nummer 1945, dient Koper de bouwweg te verwijderen en het terrein waarop deze gerealiseerd is in de oorspronkelijke staat te herstellen.*
- (d) Koper dient de Onderhuurovereenkomst te ondertekenen binnen vijf (5) Werkdagen nadat Verkoper Koper heeft bericht dat de opschortende voorwaarden als vermeld in Artikel 21 in vervulling zijn gegaan doch uiterlijk op de Overdrachtsdatum voor ondertekening van de Leveringsakte.*

8.2 Verkoper, als eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente De Bilt, sectie C, nummers 456 en 2234, verleent hierbij om niet toestemming voor het gebruik van het gedeelte van voormelde percelen waarop de bouwweg wordt gerealiseerd. Op dit gebruik zijn de voorwaarden zoals opgenomen in de Huurovereenkomst van overeenkomstige toepassing.

8.3 Hoewel Koper uitsluitend het Verkochte koopt, en niet tevens het perceel kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie G, nummer 1945, geldt het bepaalde in dit Artikel 8 als zelfstandige verplichting van Koper. Koper wordt geacht een of meerdere verplichtingen uit hoofde van dit Artikel 8 te hebben voldaan, indien de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie G, nummer 1945 hieraan voldaan heeft. Het staat Koper vrij met de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie G, nummer 1945 afspraken te maken over de uitvoering van de werkzaamheden en verdeling van de kosten.

8.4 Indien Koper het Verkochte voor oplevering van de door Koper uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot het Verkochte overdraagt aan een derde, is Koper verplicht het bepaalde in dit Artikel 8 middels contractsovername over te dragen aan Verkoper. Bij niet-nakoming van het bepaalde in dit artikel verbeurt Koper een direct opeisbare boete ten behoeve van Verkoper van vijftieng duizend euro (€ 25.000,00).

Artikel 9. Verbod agrarisch gebruik

- 9.1 *Het is Koper niet toegestaan op het Verkochte (een gedeelte van) een agrarisch bedrijf uit te (laten) oefenen waarvoor een vergunning vereist is in de zin van Natuurbeschermingswet of enige daarvoor in de plaats komende regeling. Het is wel toegestaan op hobbymatige basis dieren te houden of gewassen te verbouwen.*
- 9.2 *Bij niet-nakoming van het bepaalde in artikel 9.1, verbeurt Koper een direct opeisbare boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) ten behoeve van Verkoper (Provincie Utrecht), onverminderd het recht van Verkoper om nakoming en/of vergoeding van geleden schade te vorderen.*
- 9.3 *De in Artikel 9 vermelde verplicht wordt overeengekomen als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het Verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en tevens daaraan gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik ervan verkrijgen."*
- 6.4 Ter uitvoering van het vorenstaande verklaarden Verkoper en Koper bij deze de verplichtingen omschreven in artikel 9 in de Koopovereenkomst als kwalitatieve verplichting(en) als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overeen te komen en als zodanig zullen overgaan op opvolgende gerechtigden tot het Verkochte. De huurder(s)/gebruiker(s) van het Verkochte zullen hier tevens aan gebonden zijn.

Vestiging erfdienstbaarheid

- 6.5 Verkoper is voorts gerechtigd tot de percelen **kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie G, nummers:**
- (a) **1944**, groot vierhonderd tachtig vierkante meter (480 m²); en
- (b) **1947**, groot vierhonderd twintig vierkante meter (420 m²),
- welke percelen door Verkoper zijn verkregen bij de akte als vermeld in Artikel 2.
- 6.6 Ter uitvoering van het bepaalde in de Koopovereenkomst, vestigt Verkoper hierbij ten behoeve van het Verkochte, als heersend erf, en ten laste van de percelen kadastraal bekend gemeente Zeist, sectie G, nummers 1944 en 1947, als dienend erf, gelijk Koper aanvaardt:
- de erfdienstbaarheid van weg om vanaf het heersend erf de openbare weg thans genaamd Brugakker te kunnen bereiken en vanaf deze openbare weg het heersend erf te kunnen bereiken.
- 6.7 Op voormelde erfdienstbaarheid zijn de volgende voorwaarden van toepassing zijn:
- (a) de erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, doch eindigt wanneer de weg gelegen op het dienend erf wordt aangemerkt als openbare weg in de zin van de Wegenverkeerswet;
- (b) de vestiging van deze erfdienstbaarheid geschiedt om niet en ter zake is geen retributie van welke aard ook verschuldigd;
- (c) het is zowel de eigenaar van het heersend erf als die van het dienend erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om vervoermiddelen of obstakels 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 de uitoefening van de erfdienstbaarheid ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats vinden. 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) het onderhoud van de weg en de bestrating (voor zover aanwezig) zal worden uitgevoerd door de eigenaar van het dienend erf. Het is de eigenaar van het heersend erf bekend dat de eigenaar van het dienend erf niet op regelmatige basis gebruik maakt van de weg, en de eigenaar van het heersend erf zal de eigenaar van het dienend erf dan ook informeren indien onderhoud noodzakelijk is dan wel op korte termijn nodig zal zijn;
- (e) de eigenaar van het heersend erf is verplicht bij te dragen in de kosten voor onderhoud van de weg en de bestrating (voor zover aanwezig), in de volgende verhouding: aantal hoofdgebouwen (zoals een woning) die aanwezig zijn op het heersend erf / aantal hoofdgebouwen dat gebruikt maakt van de weg als ontsluiting naar de openbare weg. De eigenaar van het dienend erf zal de daadwerkelijk gemaakte kosten doorbelasten op basis van voormelde verhouding onder overlegging van de relevante facturen. De eigenaar van het heersend erf is verplicht een factuur binnen veertien dagen te voldoen;
- (f) de verplichting tot betaling van de bijdrage genoemd onder (e) wordt voor de eerste twintig (20) volledig afgekocht jaar door betaling ineens van een bedrag ineens door de gerechtigde tot het heersend erf van vijfduizend euro (€ 5.000) op de Overdrachtsdatum;
- (g) elektriciteits-, telefoon- en andere bekabeling en (riool-)leidingen ten behoeve van bebouwing op het heersend erf mogen door en/of onder de weg gelegd worden, mits de weg weer in goede staat hersteld wordt voor rekening en risico van de eigenaar het heersend erf. Voor de aanvang van de werkzaamheden dient de eigenaar van het heersend erf de eigenaar van dienend erf te informeren over de uit te voeren werkzaamheden, de partij die de werkzaamheden uitvoert en de verwachte duur van de werkzaamheden. De eigenaar van het heersend erf dient voorts de eigenaren van de andere erven die ontsloten zijn via de weg te informeren.

Artikel 7. Bijzonderheden ten aanzien van het Verkochte, voortvloeiende uit administratiefrechtelijke wetgeving

- 7.1 Blijkens de Eigendomsinformatie van de Openbare Registers staat ten aanzien van het Verkochte vermeld:
 een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking op grond van de Wet Bodembescherming, ingeschreven door Verkoper in het register Hypotheken 4 van de Openbare Registers op twintig december tweeduizend zeventien in deel 72186, nummer 29.

Artikel 8. Overdrachtsbelasting / omzetbelasting

- 8.1 Koper verklaart ter voldoening aan het vereiste zoals bedoeld in artikel 21a van de Uitvoeringsregeling van de Algemene wet inzake rijksbelastingen dat in samenhang met de levering van het Verkochte geen roerende zaken zijn mee verkocht.
- 8.2 Verkoper handelt ter zake de levering van het Verkochte als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 8.3 Het Verkochte is reeds langer dan twee (2) jaar na eerste ingebruikname conform bestemming in gebruik en kwalificeert niet als een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968.
- 8.4 De verkrijging van het Verkochte is belast in de zin van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
- 8.5 De overdrachtsbelasting bedraagt acht procent (8%) over de als grondslag geldende waarde van het Verkochte, die gelijk is aan de Koopprijs, verminderd met de verschuldigde notariskosten, zodat de grondslag thans bedraagt zevenhonderd vijftienduizend tweehonderdvijftig euro (€ 715.250,00), derhalve moet een bedrag ad zeventienvijftigduizend tweehonderdtwintig euro (€ 57.220,00) aan overdrachtsbelasting voldaan worden.
- 8.6 Koper verklaart dat de waarde van de erfdiensbaarheid nihil bedraagt. Voor zover geoordeeld dat toch waarde moet worden toegekend aan de erfdiensbaarheid, maakt deze onderdeel uit van de Koopprijs.

Artikel 9. Kwijting

De Koopprijs en de afkoopsom voor de bijdrageplicht als bedoeld in artikel 6.7(f) is door Koper voldaan door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt, aangehouden door mij, notaris, onder de naam van:

- Derdengelden Notariaat VBK; of
- Notariaat Van Benthem & Keulen inzake derdengelden,

Verkoper verleent Koper kwijting ter zake.

Artikel 10. Woonplaatskeuze

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen, en ter zake van de inschrijving in de Openbare Registers wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Artikel 11. Partij-adviseur

De partijen bij deze akte zijn ermee bekend dat 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e onder wiens verantwoordelijkheid deze akte is opgesteld, verbonden is aan Van Benthem & Keulen B.V. en dat Verkoper bij deze akte geadviseerd is door Van Benthem & Keulen B.V. In verband met het bepaalde in de door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie opgestelde Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 verklaren partijen:

- (a) ermee bekend te zijn dat Van Benthem & Keulen B.V., waaronder voormelde notaris, in de onderhavige transactie partij-adviseur is van Verkoper;
- (b) in te stemmen dat Verkoper eventueel zal worden bijgestaan door Van Benthem & Keulen B.V. indien ten aanzien van het bepaalde in deze akte een geschil mocht ontstaan.

Bijlage

Aan deze akte zal één (1) onderhandse akte van volmacht worden gehecht.

SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparanten opgegeven en toegelicht.

De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

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