

Juridisch Informatiememorandum

13 woningen te Marken ('Complex Hoogkamplaan')

A. Omschrijving registergoederen

1. Gedeeltelijk-perceel grond met dertien (13) woningen en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend te Hoogkamplaan 3 t/m 15, 1156 AK te Marken, **kadastraal bekend gemeente Marken, sectie C, nummer 1405**, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend, doch ter zodanige grootte als na kadastrale uitmeting zal blijken, welk perceel gedeeltelijk is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: gemeente Waterland, waarvan blijkt uit de akte, op dertien april negentienhonderdtweëntachtig verleden voor mr. J.P. [REDACTED] destijds notaris te Purmerend, waarvan een afschrift is overgeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Alkmaar) op veertien april negentienhonderdtweëntachtig in register Hypotheken 4, deel 4390, nummer 49, hierna te noemen: "**Zakelijk Recht Gemeente**"; hierna tezamen te noemen: het "**Complex Hoogkamplaan**".

B. Eigendomsverkrijging

Stichting Woonzorg Nederland heeft het Complex Hoogkamplaan in eigendom verkregen door de inschrijving op zes juli negentienhonderdnegenennegentig, in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Alkmaar), in register Hypotheken 4, deel 9625, nummer 37, van een afschrift van een akte van levering, verleden op dertig juni negentienhonderdnegenennegentig voor mr. [REDACTED] destijds notaris te Amsterdam, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs.

C. Beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en/of erfdienstbaarheden

Voor beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en/of erfdienstbaarheden met betrekking tot het Complex Hoogkamplaan wordt verwezen naar:

- (i) de op dertig juni negentienhonderdnegenennegentig voor mr. ████████ destijds notaris te Amsterdam, verleden akte, van welke akte een afschrift op zes juli negentienhonderdnegenennegentig in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Alkmaar), in register Hypotheken 4, deel 9625, nummer 37, is ingeschreven, in welke akte woordelijk is opgenomen:

“LASTEN EN BEPERKINGEN

Koper heeft bij de koopovereenkomst de navolgende lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 2 uitdrukkelijk aanvaard.”

Enzovoorts.

“B. wordende voor wat betreft het verkochte sub 2. ten deze verwezen naar een akte van ruilverkaveling op dertig mei negentienhonderd vierendertig verleden voor W. ████████ notaris ter standplaats Monnickendam, welke akte bij afschrift is overgeschreven ten gemelde hypotheekkantore op éénendertig mei daaropvolgend in register 4 in deel 1032 nummer 1, waarbij met kavelnummer 155 onder andere het verkochte sub 2. wordt bedoeld en waarin onder meer woordelijk staat vermeld:

“Verder verklaarden de comparanten sub B, dat blijkens de bepalingen, behorende tot het plan van ruilverkaveling, de volgende erfdienstbaarheden worden gevestigd, ten behoeve van de kavels 2 tot en met 8, 11 tot en met 15, 17 tot en met 114, 115a, 115b, 116 tot en met 226, 228, 230 tot en met 280, 281a, 281b, 282 tot en met 339, 340a, 340b, 340c, 341 tot en met 382, 383a, 383b, 384 tot en met 388, en ten laste van de slooten welker midden als eigendomsscheiding is vastgesteld, zijnde gedeelten der kavels 19 tot en met 69, 71 tot en met 83, 107 tot en met 114, 115b tot en met 121, 127 tot en met 131, 133, 137, 138, 148 tot en met 150, 152 tot en met 164, 176, 177, 181 tot en met 207, 209, 211 tot en met 226, 232 tot en met 237, 239 tot en met 241, 250 tot en met 280, 282 tot en met 289, 291 tot en met 296, 299, 301 tot en met 323, 233 tot en met 240a, 340b, 340c, 341 tot en met 357, en de waterlopen van de gemeente Marken, zijnde de kavels 11, 12, 15, 17, 18, 228, 230 en 231, de erfdienstbaarheden van waterloop en doorvaart.

De met deze erfdienstbaarheden belaste stooten en waterlopen zijn, op de aan deze acte gehechte en door comparanten sub B gewaarmerkte kaart in blauw aangegeven.

Ten behoeve van de kavels 2 tot en met 8, 11 tot en met 15, 17 tot en met 114, 115a, 115b, 116 tot en met 226, 228, 230 tot en met 280, 281a, 281b, 282 tot en met 339, 340a, 340b, 340c, 341 tot en met 382, 383a, 383b, 384 tot en met 388

en ten laste van strooken gelegen langs de hierboven genoemde slooten en waterlopen en ter breedte van een meter, zijnde gedeelten der kavels 19 tot en met 85, 104, 106 tot en met 115a, 115b tot en met 121, 123 tot en met 135, 137, 140, 142 tot en met 226, 232 tot en met 241, 243, 244, 246 tot en met 289, 291 tot en met 296, 299, 301 tot en met 323, 333 tot en met 340a, 340b, 340c, 341 tot en met 357, wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van dreef.”

C. wordende voor wat betreft het verkochte sub 2. ten deze verwezen naar een akte van verkoop en koop houdende kwitantie voor de betaalde kooppenningen en afstand van het recht ontbinding der overeenkomst te kunnen vorderen, op twintig mei negentienhonderd negenenvijftig voor notaris [REDACTED] voornoemd, verleden, bij afschrift overgeschreven ten gemelde hypotheekkantore op achtentwintig juli daaropvolgend in deel 1350 nummer 133, waarin woordelijk staat vermeld:

- “4. De Provincie verbindt zich voor haar rekening een erfafscheiding, bestaande uit een aantal betonnen paaltjes verbonden door ijzerdraad te maken met het aan de verkoper in eigendom blijvend kadastrale perceel gemeente Marken sectie C nummer 472.
5. Ten behoeve van de Provincie zal op het aan de verkoper in eigendom blijvend kadastrale perceel gemeente marken sectie C nummer 472 het zakelijk recht worden gevestigd om in dat perceel te mogen aanleggen en in standhouden een hoofdleiding met alle toebehoren, een en ander althans wat die hoofdleiding betreft volgens de door de comparanten gewaarmerkte en aan deze akte gehechte tekening nummer 16.536. Dit recht zal de bevoegdheid inhouden om in-, op- en boven de grond de werkzaamheden te verrichten, welke nodig zijn voor de uitvoering en instandhouding en voor het onderhoud van genoemde werken, zulks op de volgende voorwaarden:
 - a. bij de uitoefening van haar recht zal de Provincie zoveel mogelijk rekening houden met de belangen en de wensen van de eigenaar van het lijdend erf en in het algemeen zo weinig mogelijk hinder en schade veroorzaken.,
Mocht niettemin schade veroorzaakt zijn, zo zal de Provincie tot vergoeding daarvan gehouden zijn. De Provincie is voorts gehouden, nadat werkzaamheden hebben plaatsgehad, de grond zoveel mogelijk weder in de oude toestand op te leveren. De Provincie is verplicht aan de eigenaar van het lijdend erf de schade

welke hij door de aanleg en de aanwezigheid van de sub 5 bedoelde werken ondervindt, overeenkomstig de betrekkelijke bepalingen der wet van dertien mei negentienhonderd zevenentwintig, Staatsblad 159, te vergoeden.

- b. het zakelijk recht is altijddurend en niet opzegbaar.

Het zal echter vervallen zodra de Provincie de eigenaar van het lijdend erf schriftelijk aanzegt, dat voortaan van het recht geen gebruik meer zal worden gemaakt voor de uitgevoerde werken. Bij het vervallen van het recht is de Provincie verplicht binnen vier maanden de werken op te ruimen en het terrein weder in goede staat op te leveren.

Hetgeen binnen die termijn niet mocht zijn opgeruimd, vervalt aan de eigenaar van het lijdend erf. De artikel 762 en 763 van het Burgerlijk Wetboek zullen op het sub 5 bedoelde zakelijk recht niet van toepassing zijn, terwijl in verband met het bepaalde in artikel 5, derde lid, sub b der wet van dertien mei negentienhonderd zevenentwintig Staatsblad 159 het gestelde in het eerste lid van genoemd wetsartikel niet van toepassing zal zijn;

- c. de eigenaar van het lijdend erf staat er voor in dat derden geen rechten op het kadastrale perceel gemeente Marken sectie C nummer 472 hebben, welke de uitoefening van het sub 5 omschreven zakelijk recht kunnen belemmeren.”

Voorts wordt nog verwezen naar voormelde akte van levering op achtentwintig januari negentienhonderd tweeëntachtig voor de toenmalige plaatsvervanger van notaris [REDACTED] voornoemd, verleden, overgeschreven ten gemelde hypotheekkantore op negenentwintig januari daaropvolgend in deel 4360 nummer 44, waarin naast gemeld zakelijk recht woordelijk staat vermeld:

“De comparant sub 1 genoemd, handelend als gemeld, verklaarde dat de Provincie Noord-Holland, met het vervallen van de reinwaterkelder te Marken van het hiervoor omschreven zakelijk recht op het kadastrale perceel gemeente Marken sectie C nummer 472 geen gebruik meer maakt. Dat op grond van het terzake in voormelde titel van aankomst bepaalde de provincie Noord-Holland, bij brief, zijnde aanzegging de dato éénentwintig augustus negentienhonderd éénentachtig, die aan deze akte is

vastgehecht, de eigenaar zijnde de koopster, heeft laten weten dat het hiervoor genoemde zakelijk recht bij deze akte komt te vervallen.”

- D. *wordende voor wat betreft de kadastrale percelen gemeente Marken sectie C nummers 634, 881, 882, 883 en 884 ten deze verwezen naa de akte tot levering houdende kwitantie voor de koopprijs en afstand van het recht ontbinding der overeenkomst te vorderen op tweeëntwintig april negentienhonderd zevenenestig verleden voor notaris [REDACTED] voornoemd, verleden, bij afschrift overgeschreven ten gemelde hypotheekkantore op vierentwintig april daaropvolgend in register 4 in deel 1691 nummer 27, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*

“dat in het voorschreven, bij deze akte overgedragen, perceelsgedeelte een transportleiding ten dienste van de waterleiding ligt.”

ENZOVOORTS.

“BEDINGEN:

A. Voorschreven onroerend goed wordt verkocht en gekocht ind e staat waarin het zich op heden bevindt met alle daaraan verbonden heersende en lijdende erfdienstbaarheden en met inachtneming van alle rechten en verplichtingen tegenover de rechthebbende(n) op voorschreven transportleiding.

Het gekochte moet door koopster worden afgescheiden van het niet-verkochte gedeelte van voorschreven kadastraal perceel.

Verkoper behoudt zich tot gebruik en ten nutte van het niet-verkochte gedeelte van voorschreven kadastraal perceel, voor zover dat wordt bestemd voor de bouw van een bejaardencentrum met bijbehorend erf en verder toebehoren, als heersend erf en ten laste van het verkochte, voor zover dat wordt bestemd tot weg, als lijdend erf, voor de erfdienstbaarheid van weg om te komen en te gaan van- en naar – de openbare weg.”

- E. *wordende voor wat betreft de kadastrale percelen gemeente Marken sectie C nummer 881, 882 en 883 ten deze verwezen naar een akte van vestiging zakelijke rechten Belemmeringenwet Privaatrecht op dertien april negentienhonderd tweeëntachtig voor notaris [REDACTED] voornoemd, verleden, overgeschreven ten gemelde hypotheekkantore op veertien april daaropvolgend in deel 4390 nummer 49, waarin onder meer woordelijk staat vermeld:*

“De comparant verklaarde bij deze namnes na te noemen respectievelijk grondeigenaren ten behoeve van de gemeente Marken ten laste van de op het terrein aangeduide gedeelten van na te melden aan de respectievelijke

grondeigenaren in eigendom toebehorende onroerende goederen te verlenen, gelijk de comparant verklaarde namens de gemeente Marken te aanvaarden: het zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringwet Privaatrecht ten behoeve van het aanleggen, gebruiken en in stand houden van een afvalwaterleiding van maximaal veertig centimeter doorsnede, met eventueel bijbehoren op en in de betreffende grond volgens een tracé ter lengte als voor ieder der respectievelijke grondeigenaren bij de omschrijving van de respectievelijke onroerende goederen hierna is vermeld, en op de bepalingen en bedingen zoals hierna is vermeld.”

ENZOVOORTS.

“38. grondeigenaar: de te Marken gevestigde Stichting genaamd: Protestants-Interkerkelijke Stichting voor Bejaarenverzorging; onroerend goed: een gedeelte erf, behorende bij het bejaardenhuiscomplex aan de Hoogkamplaan 2 tot en met 17 te Marken, kadastraal bekend gemeente Marken sectie C nummer 633; lengte tracé: ongeveer eenhonderd twee en dertig meter.”;

- (ii) de op tweeëntwintig december tweeduizend negen voor mr. [REDACTED] destijds notaris te Amsterdam, verleden akte houdende splitsing in appartementsrechten, van welke akte een afschrift op vierentwintig december tweeduizend negen in de openbare registers voor registergoederen, in register Hypotheken 4, deel 57582, nummer 119, is ingeschreven, in welke akte woordelijk is opgenomen:

“Vestiging erfdienstbaarheden

Woonzorg is tevens eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Marken, sectie C nummer 1405, groot vierennegentig are negentien centiare, welk perceel gedeeltelijk is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de belemmeringen wet privaatrecht zoals door Woonzorg verkregen als vermeld in de voormelde titel van aankomst;

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze de navolgende erfdienstbaarheden te vestigen, zulks evenwel onder de opschortende voorwaarde van de levering van een ten gevolge van deze splitsing in appartementsrechten ontstaan appartementsrecht aan een derde

- A. *ten laste van het perceel, kadastraal bekend gemeente Marken, sectie C nummer 1405, hierna te noemen: het dienend erf, en ten behoeve van het perceel, kadastraal bekend gemeente Marken, sectie C nummer 1404, hierna te noemen: het heersend erf,*

inhoudende de verplichting voor de rechthebbende(n) op het dienend erf om te dulden dat de rechthebbende(n) op het heersend erf in de op het dienend erf aangegeven parkeerblokken hun gemotoriseerde voertuigen (ook overtuigen voor minder valide personen) danwel motoren mogen parkeren, zulks onder de navolgende bepalingen en bedingen:

- 1. De gedeelten van het betreffende dienend erf waarop de erfdienstbaarheden betrekking hebben, zijn (schetsmatig) met de kleur roze aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening van het complex;*
- 2. De toegangsweg naar de parkeerplaatsen zal door de eigenaren van de beide erven alleen als zodanig mogen worden gebruikt: daarop zullen geen wagens of andere voertuigen of welke andere zaken ook mogen worden geplaatst anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig, zodat dit gebruik door de eigenaren van bevoegde gebruikers van beide erven ongehinderd zal kunnen plaatsvinden.
Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de toegangsweg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen;*
- 3. de kosten van aanleg van de parkeerblokken op het dienend erf en het onderhoud daarvan komt voor rekening van de rechthebbende(n) op het dienen erf;*
- 4. de waarde van de onderhavige erfdienstbaarheid wordt op nihil gesteld en er zal door de rechthebbende(n) op het heersend erf géén (jaarlijkse) retributie hoeven te worden betaald aan de rechthebbende(n) op het dienend erf;*
- 5. onder het begrip: "rechthebbende(n) op het heersend erf" worden mede begrepen diegenen die van het heersend erf gebruikmaken en/of de bewoners van de (in aanbouw zijnde) woningen op het heersend erf en/of diegenen die voormelde bewoners bezoeken."*

D. Publiekrechtelijke lasten en beperkingen

Met betrekking tot het Complex Hoogkamplaan zijn geen (publiekrechtelijke) beperkingen in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken bekend in de Basisregistratie Kadaster.