

KMA - 20191012
Mandeligheidvoorwaarden (Veld J1)
Gashouderskwartier (Fluvium) te Arnhem

Vandaag, ***, verscheen voor mij, mr. Ruben Berentsen, notaris te Arnhem:

***, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigd van:

BPD Ontwikkeling B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Amsterdam, kantoorhoudende IJsbaanpad 1 A te 1076 CV Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158 met vermelding RSIN 800406187, BPD Ontwikkeling B.V. hierna genoemd: "**BPD**".

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan deze akte is gehecht (**bijlage 1**).

De verschenen persoon verklaarde het volgende.

Artikel 1

Omschrijving van het registergoed

BPD is onder meer eigenaar van:

een perceel bouwterrein gelegen aan het Gashoudersplein, de Thomas J. Witteroosstraat en de Westervoortsedijk te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummer *** (voorheen 5763), ter grootte van ongeveer ***, aan welk perceel door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend,

hierna te noemen: het "**Registergoed**".

Het Registergoed is belast met:

- a. een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de naamloze vennootschap Liander Infra N.V., gevestigd te Arnhem voor het hebben en houden van kabels en leidingen en toebehoren ten behoeve van de levering van elektriciteit;
- b. een opstalrecht ten behoeve van Vattenfall Warmte N.V., gevestigd te Amsterdam voor het hebben en houden van kabels en leidingen en toebehoren ten behoeve van de levering van warmte en warm water; en
- c. een opstalrecht ten behoeve van de Gemeente Arnhem, gevestigd te Arnhem voor het hebben en houden van drains, pompputten en peilbuizen in verband met de nazorgverplichting genoemd in artikel 8 van deze akte.

Artikel 2

Eigendomsverrijging

Het Registergoed zal door BPD in eigendom worden verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op *** in deel *** nummer *** van een afschrift van een akte van levering op *** verleden voor mr. ***, notaris te Arnhem,

in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

Artikel 3

Verkaveling / mandeligheid

- 3.1 BPD heeft in het plangebied Fluvium in het Gashouderskwartier een aantal percelen grond in eigendom. Op deze percelen is zij voornemens te realiseren:
 - a. vierenzeventig (44) grondgebonden woningen;
 - b. vierenzeventig (44) parkeerplaatsen; en
 - c. een mandelig terrein.
- 3.2 De mandelige zaak betreft het terrein met alle zich daarop bevindende parkeerplaatsen en overige bestanddelen, zijnde:
 - a. het parkeerterrein, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummer *** (voorheen 5763), ter grootte van ongeveer ***, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend en zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening (**bijlage 2**);
 - b. de wadi's in verband met de waterberging op het terrein;
 - c. de bestrating en halfverharding;
 - d. de riolering;
 - e. de groenvoorziening (hagen, gras en bomen)
 - f. de stalen hekwerken met hедера (voor zover het de zijde betreft die is gelegen aan de kant van de mandelige zaak;
 - g. de verlichting en voedingskast(en);
 - h. laadpalen voor elektrische voertuigen met aan- en toebehoren;
 - i. de overige op het parkeerterrein aanwezige collectieve voorzieningen, hierna te noemen: de "**Mandelige zaak Gashoudersplein**".
- 3.3 De Mandelige zaak Gashoudersplein is bestemd om tot gemeenschappelijk nut te dienen van de hiervoor genoemde vierenzeventig (44) grondgebonden woningen en de bij die woningen behorende vierenzeventig (44) parkeerplaatsen, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D nummers *** (voorheen 5763). De Mandelige zaak Gashoudersplein zal gemeenschappelijke eigendom worden van de eigenaren van de hiervoor genoemde vierenzeventig (44) woningen met de bij die woningen behorende parkeerplaatsen, ieder voor een gelijk één/vierenzeventigste (1/44^{de}) deel. Bij iedere eigendomsoverdracht van een (in aanbouw zijnde) woning zal een één/vierenzeventigste (1/44^{de}) onverdeeld aandeel van de Mandelige zaak Gashoudersplein aan de koper, worden overgedragen.
- 3.4 Bij de eerste overdracht van een aandeel, zullen partijen dit terrein tot gemeenschappelijk nut bestemmen, als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 4

Mandeligheidsvoorwaarden

Op de onderlinge rechtsverhouding van de mede-eigenaren met betrekking tot de Mandelige zaak Gashoudersplein (hierna ook genoemd: de "**Deelgenoot**" of de "**Deelgenoten**") zullen partijen de volgende mandeligheidsvoorwaarden

overeenkomen. Deze voorwaarden zullen gelden als regeling in de zin van artikel 3:168 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 5:69 van het Burgerlijk Wetboek.

I. **Bestemming en gebruik Mandelige zaak Gashoudersplein**

De Mandelige zaak Gashoudersplein heeft de bestemming van parkeerterrein met groenvoorzieningen, wadi's, straten, paden, uitrit, straatmeubilair, kabels en leidingen, verlichting cum annexis. Iedere Deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik van de Mandelige zaak Gashoudersplein, als in overeenstemming is met de bestemming van die zaken.

II. **De kosten van onderhoud van de Mandelige zaak Gashoudersplein**

- a. Iedere Deelgenoot is, onverminderd het hierna sub b. bepaalde, verplicht naar evenredigheid van zijn onverdeeld aandeel in de Mandelige zaak Gashoudersplein bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de Mandelige zaak Gashoudersplein.
- b. Indien de Mandelige zaak Gashoudersplein hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van die Mandelige zaak Gashoudersplein, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing zijn voor rekening van die Deelgenoot aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.
- c. Een handelen of nalaten, als hiervoor onder b. bedoeld, van een bezoeker van een Deelgenoot wordt die betreffende Deelgenoot toegerekend.

III. **Het beheer van de gemeenschappelijke zaken**

- a. Beheerhandelingen met betrekking tot de Mandelige zaak Gashoudersplein moeten geschieden door de Deelgenoten tezamen, met dien verstande dat zij, conform het hierna onder IV bepaalde, één of meer hunner kunnen machtigen om dit beheer geheel of gedeeltelijk binnen de grenzen van de volmacht te voeren.
- b. Handelingen in het gemeenschappelijk belang die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder der Deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht en zijn ook dan voor gezamenlijke rekening.
- c. Alle overige handelingen, die niet vallen onder letter b. van dit artikel bepaalde, kunnen slechts door alle Deelgenoten of hun gemachtigden tezamen worden verricht.

IV. **Vergadering van Deelgenoten**

- a. Jaarlijks in één van de eerste vier (4) maanden van het kalenderjaar zal een vergadering van de vierenveertig (44) Deelgenoten worden gehouden.
- b. Door deze vergadering zullen één of meer Deelgenoten worden gemachtigd om namens de Deelgenoten het beheer als bedoeld in artikel III te voeren over de Mandelige zaak Gashoudersplein, tenzij een rechtspersoon is opgericht die zich het beheer en onderhoud van de Mandelige zaak Gashoudersplein tot doel heeft gesteld.

- c. De vergadering stelt voorts het bedrag vast dat de Deelgenoten in een gemeenschappelijk fonds dienen te storten, alsmede de termijn, waarbinnen deze betaling dient plaats te vinden.
- d. De gemachtigde(n) als bedoeld onder b. van dit artikel zijn verplicht de volgende vergadering als bedoeld onder a. bijeen te roepen. De oproeping geschiedt schriftelijk op een termijn van tenminste tien (10) dagen.
- e. De vergaderingen zullen worden gehouden binnen de gemeente Arnhem.
- f. Indien de gemachtigde(n) niet tot het bijeenroepen van de vergadering, als bedoeld onder letter d. overgaat(n) gedurende deze eerste vier (4) maanden, is iedere Deelgenoot bevoegd tot bijeenroeping over te gaan. In andere gevallen is iedere gemachtigde, als bedoeld onder letter b., en zijn minimaal twee (2) van de overige Deelgenoten te allen tijde bevoegd een extra vergadering bijeen te roepen. Indien in enig jaar geen vergadering heeft plaatsgevonden, dan zal zulks geen gevolgen hebben voor de eerder door de Deelgenoten genomen besluiten.
- g. Besluiten in de vergadering worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen. Iedere Deelgenoot heeft één stem. Heeft een Deelgenoot meer dan één onverdeeld aandeel dan heeft hij zoveel stemmen als hij aandelen heeft. Indien bij verkiezing tussen personen niet iemand de volstrekte meerderheid heeft behaald, wordt herstemd tussen de twee (2) personen, die de meeste stemmen behaald hebben. De vergadering kiest zelf haar voorzitter.
- h. Geldige besluiten kunnen uitsluitend worden genomen in een vergadering waarin tenminste de helft van het aantal Deelgenoten, die tezamen voor meer dan de helft tot de Mandelige zaak Gashoudersplein gerechtigd zijn, aanwezig of vertegenwoordigd is. Wordt dit aantal niet bereikt dan wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen, niet eerder dan een week na deze en niet later dan een maand na deze, waarin besluiten kunnen worden genomen ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Deelgenoten.
- i. De gemachtigde(n) als bedoeld onder letter b. maakt (maken) met betrekking tot het door hem(n) gevoerde beheer en de financiering daarvan tenminste één maal per jaar een verslag op. Voorts wordt er door hem(n) een begroting van kosten voor het volgende jaar opgesteld. Deze stukken worden met de schriftelijke oproep tot de onder letter a. bedoelde vergadering toegezonden aan iedere Deelgenoot. Goedkeuring van dit verslag strekt de gemachtigde(n) tot decharge.
- j. Onder Deelgenoot wordt in dit artikel, voor zover het betreft de uitoefening van de rechten in de vergadering mede verstaan: een persoon, die krachtens een goederenrechtelijk recht bevoegd is één van de woningen of appartementen te gebruiken en van de betreffende mede-eigenaar schriftelijk de bevoegdheid heeft gekregen namens de

mede-eigenaar die rechten uit te oefenen; in dat geval verliest die mede-eigenaar deze door hem verleende bevoegdheid gedurende de periode van deze bevoegdheidsverlening. In dat geval zijn de mede-eigenaar en degene aan wie deze bevoegdheid is verleend hoofdelijk aansprakelijk voor het hiervoor sub c. bedoelde bedrag. Behoort de eigendom van een woning of appartement tot een onverdeeldheid, dan zullen degenen die tot die onverdeeldheid gerechtigd zijn, verplicht zijn één hunner aan te wijzen, die de rechten van de Deelgenoot zal uitoefenen. Bij gebreke daarvan zullen namens deze gerechtigden tot gemelde onverdeeldheid de in artikel IV bedoelde rechten niet kunnen worden uitgeoefend.

V. **Het aanbrengen van wijzigingen en/of veranderingen**

- a. Het is ieder van de Deelgenoten verboden aan de Mandelige zaak Gashoudersplein wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van de beheer voerende Deelgenoot of van de vergadering van Deelgenoten, als bedoeld in artikel IV.
- b. Iedere Deelgenoot is verplicht indien dit voor het beheer in ruime zin van de Mandelige zaak Gashoudersplein noodzakelijk is, toegang tot zijn privéterrein te verlenen.
- c. Onder Deelgenoot worden in dit artikel V dezelfde personen verstaan als bedoeld in artikel IV (letter j.).

VI. **Aanvang/einde mandeligheid**

- a. Deze regeling van mandeligheid treedt in werking, zodra de Mandelige zaak Gashoudersplein mede-eigendom is tussen twee (2) of meer eigenaren en zij deze onroerende zaak bij een tussen hen opgemaakte akte bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de hen toekomstende erven, gevolgd door inschrijving van een afschrift van die akte in de daartoe bestemde openbare registers.
- b. Deze mandeligheid eindigt:
 1. wanneer de gemeenschap van de Mandelige zaak Gashoudersplein eindigt;
 2. wanneer de bestemming tot gemeenschappelijk nut van de Mandelige zaak Gashoudersplein wordt opgeheven bij een tussen alle Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de daartoe bestemde openbare registers;
 3. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd;
 4. indien de Mandelige zaak Gashoudersplein geheel tenietgaat.

VII. **Overdracht aandeel in de Mandelige zaak Gashoudersplein**

- a. Overdracht van het aandeel van een Deelgenoot aan een Deelgenoot of aan de overige Deelgenoten is uitsluitend met medewerking van de overige Deelgenoten mogelijk.
- b. Afzonderlijke overdracht van het aandeel van een Deelgenoot in de

Mandelige zaak Gashoudersplein als bedoeld in artikel 5:66 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, is niet mogelijk.

VIII. **Splitsing van een erf**

In geval van splitsing van een onroerende zaak/erf blijft de mandeligheid in stand ten behoeve van de erven zoals die uit de oorspronkelijke onroerende zaak/erf zijn ontstaan. Door deze splitsing mag, tenzij de Deelgenoten unaniem anders besluiten, het gebruik van de Mandelige zaak Gashoudersplein niet worden bezwaard.

IX. **Kettingbeding**

- a. Iedere Deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de Mandelige zaak Gashoudersplein (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige Deelgenoten van zijn rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze zich bind(t)(en) en onderwerp(t)(en) aan de besluiten van de vergadering van Deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger(s).
- b. Een Deelgenoot die verzuimt het vorenstaande aan zijn rechtsopvolger(s) te bedingen, verbeurt dientengevolge een door de enkele overtreding een direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke Deelgenoten van eenhonderd duizend euro (€ 100.000,00).

X. **Gemeenschappelijke roerende zaken**

- a. De roerende zaken die zich nu of in de toekomst in, op of aan de Mandelige zaak Gashoudersplein zullen bevinden zijn gemeenschappelijke eigendom van de Deelgenoten en dienen om de mandeligheid beter aan zijn doel te laten beantwoorden.
- b. Hetgeen hiervoor ter zake van de mandeligheid is overeengekomen is van overeenkomstige toepassing op de gemeenschappelijke roerende zaken.

Artikel 5

Bepalingen bodemkwaliteit

- 5.1 Ten aanzien van de bodemkwaliteit van het de Mandelige zaak Gashouderskwartier wordt te dezen verwezen naar de publiekrechtelijke beperkingen die met betrekking tot het perceel kadastraal bekend gemeente gemeente Arnhem, sectie D nummer *** (voorheen 5763) zijn ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers:
 - i. **KW140606a:**
Beschikking evaluatie Fluvium-Noord (openbaar gebied, deel 1) (6-6-2014, BISnummer 0017.53.39)
 - ii. **KW141201b:**
Beschikking saneringsevaluatie Fluvium-Noord, bouwblok J1 t/m J4 (1-12-2014, BISnummer 007.53.42).
- 5.2 Met betrekking tot het gebied Fluvium waarin het Gashouderskwartier en daarmee de Mandelige zaak Gashouderskwartier is gelegen is een nazorgplan

vastgesteld, met de navolgende inhoud:

"Bepalingen bij grondtransactie

Op basis van de beoordeling van de geschiktheid van de bodem kan een grondtransactie passeren met de volgende voorwaarden:

De locatie is pas na de goedkeuring van het Bevoegd gezag Wet Bodembescherming, in deze de gemeente Arnhem, op de sanering vrij voor de beoogde gebruiksfunctie.

Na afronding van de bouwwerkzaamheden dient in een 2e fase van de sanering de leeflaag aangevuld te worden tot een dikte van minimaal 1 meter ter plaatse van de niet-bebouwde delen. Hierbij geldt het saneringsplan en bijbehorende beschikkingen voor de gasfabriekslocatie. De deellocatie wordt pas na goedkeuring van het evaluatierapport van deze 2e fase middels een evaluatiebeschikking vrijgegeven voor het gebruik wonen.

Het grondwater zal nog enige jaren worden gemonitord. In het overkoepelende nazorgrapport wordt aangegeven op welke wijze met de restverontreiniging omgegaan moet worden en wie waar verantwoordelijk voor is.

Het naleven van de hieronder vermelde gebruiksbeperkingen door eigenaren/VVE's

Gezien de nog aanwezige verontreinigingen op de locatie en het in standhouden van de getroffen saneringsmaatregelen zijn er een aantal gebruiksbeperkingen. De gebruiksbeperkingen zijn vastgelegd om ervoor te zorgen dat de restverontreinigingen niet zullen leiden tot vermindering van de kwaliteit van de bodem. Na de sanering gelden voor de locatie de volgende gebruiksbeperkingen:

- *In stand houden leeflaag/isolatie/bodemafdichting in de vorm van een aangebrachte leeflaag, bebouwing of verharding (op de locatie is een leeflaag van 1,0m (ter plaatse van het openbaar gebied 1,5 m)) gerealiseerd. De leeflaag maakt de bodem geschikt voor de respectievelijke functies wonen/bedrijven/openbaar gebied.*
- *Normaal gebruik van de leeflaag is toegestaan, mits de functie van de leeflaag (voorkomen van contact met onderliggende verontreiniging) niet blijvend wordt aangetast. Hierbij moet het signaaldoek tussen de leeflaag en verontreinigde grond in stand blijven. Beschadiging van het signaaldoek dient direct te worden hersteld.*
- *In geval van sloop van bebouwing dient de voormalige bebouwingscontour te worden aangevuld tot een meter leeflaag uitgegaan van de kwaliteitseisen volgens het Besluit bodemkwaliteit.*
- *Graven in de verontreinigde grond onder de leeflaag (grens in alle gevallen aangegeven door het signaaldoek) is niet toegestaan zonder melding hiervan aan het bevoegd gezag Wbb. Hiervoor is een saneringsplan of BUS-melding nodig.*
- *Bij het aanplanten van bomen dient rekening gehouden te worden met de diepte van de boomwortels ten opzichte van de leeflaag en het*

- signaaldoek.*
- De bomen mogen niet door het signaaldoek wortelen.*
- *De plaatsing van funderingspalen door de resterende spots dient zoveel mogelijk te worden voorkomen, om verspreiding door de aangebrachte deklaag te voorkomen.*
 - *De plaatsing van palen door de aanwezige drains is niet toegestaan; het funderings palenplan dient rekening te houden met de aanwezige drains.*
 - *Bij het aanbrengen van funderingen dient gebruik gemaakt te worden van grondverdringende palen, Het heien dient dusdanig te worden uitgevoerd dat het signaaldoek rondom de heipaal intact blijft (niet scheurt of naar beneden wordt getrokken). De werkwijze dient van tevoren te worden geverifieerd en afgestemd met het bevoegd gezag.*
 - *Op het terrein zijn binnen de ontgraven spots drains en bijbehorende drainputten aangebracht. De drains en drainputten dienen intact gehouden te worden tijdens de bouwwerkzaamheden. Voorafgaand dienen de beschermende maatregelen middels een plan van aanpak afgestemd te worden met het bevoegd gezag.*
 - *Beschadiging van de drains en/of drainputten dient direct te worden gemeld en in overleg met het bevoegd gezag te worden hersteld of dient er een compenserende maatregel overeen te komen geworden.*
 - *Op het terrein zijn ook monitoringspeilbuizen aanwezig (monitoring grondwater); ook deze dienen intact gehouden te worden tijdens de bouwwerkzaamheden. Voorafgaand dienen ook hiervoor de beschermende maatregelen middels een plan van aanpak afgestemd te worden met het bevoegd gezag.*
 - *Beschadiging van de monitoringspeilbuizen dient direct te worden gemeld en in overleg met het bevoegd gezag te worden hersteld of dient er een compenserende maatregel overeen te komen geworden (bijv. nieuwe peilbuis).*
 - *Op de locatie mag geen grondwater worden onttrokken zonder vooraf schriftelijk instemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming. Hiervoor is een saneringsplan nodig.*

Verantwoordelijkheden nazorg voor eigenaren/VVE's:

- *De drain/pompputten en monitoringspeilbuizen dienen ten allen tijde bereikbaar te blijven voor eventueel gebruik in de toekomst.*
- *De eigenaren/VVE's dienen voor het onderhoud en de goede werking van de wadi's zorg te dragen.*
- *De halfverharding t.b.v. infiltratie dient intact te worden gehouden."".*

Artikel 6

Woonplaats

- 6.1 De verschenen persoon verklaarde ter zake van het in deze akte bepaalde, woonplaats te kiezen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.
- 6.2 Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van het in deze akte bepaalde ontstaan, is de rechter van de plaats, waar de Mandelige zaak

Gashoudersplein geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

6.3 Op de in deze akte gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem, op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij is de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om