

Van: [Feltz, Godert van der](#)
Aan: [Regina Tijink](#)
Onderwerp: RE: Noordzeekanaalweg 4 Spaarndam
Datum: dinsdag 3 juni 2014 11:53:17

Geachte mevrouw,

Ik begrijp dat het gaat om een aankoop van twee kadastrale percelen in het grondgebied van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude.

L1813

In de akte met betrekking tot L1813 (19a 60 ca., wonen erf tuin) zie ik geen beperkingen voor de eigenaar en evenmin een verwijzing naar eerdere titels. Het perceel is in 1937 verkregen en in 1957 verkocht. Het kadastrale uittreksel vermeldt een aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

L2782

De akte met betrekking tot L2782 (5a, 45 ca Berging-stalling (garage-schuur)) houdt een beperking in, die door middel van een kettingbeding wordt doorgegeven. De beperking is opgelegd in de "titel van aankomst deel 9387", kennelijk ten behoeve van "de gemeente". Het ligt in de rede, dat "de gemeente" de gemeente is die belang heeft bij de ontwikkeling van het westelijk havengebied, naar ik aanneem: de gemeente Amsterdam. De beperking komt erop neer, dat perceel L2782 geen bestemming mag krijgen die de mogelijkheden tot gebruik van de gronden in het westelijk havengebied zou kunnen beperken (milieuoverlast etc., zie art. 8a uit een eerdere akte, geciteerd onder 8). Overtreding wordt bedreigd met de plicht de grond in de oorspronkelijke staat voor een prijs van NLG 8.250,- terug te leveren (art. 8b) en een boete van NLG 500.000,- (art. 9). De beperking (het verbod om een "gevoelige bestemming" te realiseren) moet bij verkoop weer worden doorgegeven (art. 10 en 11 aangehaald onder art. 8). Het kadastrale uittreksel vermeldt een aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten maar niet het kettingbeding.

Zou "de gemeente" een rechtsvoorganger zijn van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude, dan is de beperking ten behoeve van de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude opgelegd. Als die gemeente de eigendom verwerft staat het haar - wat betreft deze akte - dan vrij om deze clausule te negeren en deze voorafgaande aan eventuele doorverkoop te schrappen. Uiteraard kan het ook in dat geval zijn, dat er (los van deze akten) afspraken zijn tussen de gemeente Haarlemmerliede/Spaarnwoude en de gemeente Amsterdam, die maken, dat er op de grond geen "gevoelige bestemming" mag worden gelegd.

Voor de goede orde wijs ik erop, dat het perceel met de beperking (L2782) zeer beperkt in omvang is, absoluut en ook in verhouding tot het andere perceel (25%). Dat maakt de beperking wellicht toch aanvaardbaar.

Ik vermeld volledigheidshalve dat er een bestemmingsplan ter plaatse ligt, dat kennelijk deze beperking niet kent. Volgens "ruimtelijke plannen" ligt er een normale woonbestemming. Juridisch staat dat niet in de weg aan de inhoud van de akte: volgens vaste rechtspraak mag de gemeente in een privaatrechtelijke gronduitgifte meer/andere eisen verbinden aan het gebruik van grond, dan het ter plaatse vigerende bestemmingsplan doet.

Wij kunnen vanochtend niet meer aan de aankomsttitel deel 9387 nummer 20 komen. Ik bericht ik U daarover nader.

Voor de goede orde vermeld ik, dat ik in dit advies ben afgegaan op de door U verstrekte gegevens. Eventueel kan ik een volledige kadastrale recherche doen.

Ik houd mij graag bereid tot nader overleg of een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet

Godert van der Feltz
advocaat

Javastraat 22 | 2585AN Den Haag
Postbus 85615 | 2508 CH Den Haag
T: 070 3131 051 | F: 070 3131060
M: 06 51 284 644
E: vanderfeltz@feltz.nl | W: www.feltz.nl

Van: Regina Tijink [mailto:tijink@haarlemmerliede.nl]
Verzonden: dinsdag 3 juni 2014 9:42
Aan: Feltz, Godert van der
Onderwerp: FW: Noordzeekanaalweg 4 Spaarndam

Goedemorgen heer Van der Feltz,

In de bijlage vindt u de twee eigendomsaktes.
De grond van de woning is verdeeld over twee percelen. Het perceel L2782 is op een later tijdstip aangekocht.

Onze vraag is of art. 8 (a en b) een kettingbeding is.
Graag hoor ik spoedig van u.

Met vriendelijke groet,

Regina Tijink

Mw. mr. R. Tijink-Huisman,
Beleidsmedewerker Juridische Zaken en Milieu,
Gemeente Haarlemmerliede en Spaarwoude
T 020 407 9000 F 020407 9090

Postadres:
Postbus 83, 1160 AB Zwanenburg

Bezoekadres:
Haarlemmerstraatweg 51, 1165 MJ Halfweg
E post@haarlemmerliede.nl
