

HH/20150506

CONCEPT DE DATO 13 FEBRUARI 2017

AKTE VASTSTELLING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN KETTINGBEDINGEN DE GOOILANDEN TE LOOSDRECHT

Heden, ** tweeduizend zeventien, verscheen voor mij mr. Hendrik Jan Hetteema, notaris te Harlingen:

mevrouw Suzanne Kuiken, geboren te Harlingen op vijftien januari negentienhonderd negen en zeventig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, ter dezer zake domicilie kiezende ten kantore van mij, notaris, aan de Zuidoostersingel 51, 8861 GD Harlingen, ten dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde, blijkens een aan deze akte gehechte volmacht, van:

de heer Arjen de Jong, wonende te 8494 PV Nes, De Strikel 1, geboren te Haskerland op dertien september negentienhonderd drieënvijftig, Nationaal paspoortnummer NU0B-H5K88, afgegeven te Boarnsterhim op negenentwintig oktober tweeduizend dertien, gehuwd, ten deze handelend in zijn hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: De Jong Nes B.V., gevestigd te Nes, feitelijk adres De Strikel 1 te 8494 PV Nes, gemeente Boarnsterhim, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel voor Noord-Nederland onder nummer 01123628, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, welke genoemde vennootschap De Jong Nes B.V. ten deze handelt als zelfstandig bevoegd bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:

Gooische Hart Recreatie B.V., statutair gevestigd te Nes (gemeente Boarnsterhim), feitelijk adres: De Strikel 1, 8494 PV Nes, inschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63988224 en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde bij deze akte voor de verkoop en levering (door voornoemde vennootschap) van bouw kavels in Recreatiepark 't Gooise Hart te Loosdrecht vast te willen stellen de navolgende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen.

I.A. Definities.

In deze akte wordt verstaan onder:

Recreatiepark: recreatiepark Gooilanden te Loosdrecht, voor zover eigendom van voornoemde vennootschap of zijn rechtsopvolger(s), gelegen aan/nabij de Rading 4 te Loosdrecht, kadastraal bekend gemeente Loosdrecht, sectie C, nummers 6464, 6465, 6466, 6467, 6470, 6471, 6472, 6473, 6474, 6475, 6476, 6477, 6478, 6479, 6480, 6481, 6482, 6483, 6484, 6485, 6486, 6487, 6488, 6489, 6490, 6491, 6492, 6494, 6495, 6498, 6499, 6501, 6502, 6504, 6505, 6506, 6507, 6508, 6509, 6510, 6516, 6517, 6580, 6582, 6589 en 6822, met daarin onder meer gelegen ongeveer vijftig (50) bouw kavels bestemd voor de bouw van even zovele recreatiewoningen en centrale voorzieningen, waaronder een (toekomstig) receptiegebouw;

(NB: omschrijving kan nog wijzigen in verband met nieuwe uitmeting)

Recreatiewoning: een eenheid in het recreatiepark omvattende een perceel grond met een daarop te bouwen recreatiewoning, bestemd voor recreatief gebruik.

Centrale voorzieningen: het gedeelte van het recreatiepark, niet zijnde de recreatiewoningen, alsmede alle rechten/zaken ten laste van elk van de recreatiewoningen en het

recreatiepark betreffende voorzieningen, welke ten behoeve van de recreatiewoningen strekken, zoals de wegen en paden, alsmede de groenvoorzieningen, parkeerterrein(en), terreinverlichting, (toekomstig) receptiegebouw etcetera.

Eigenaar: rechthebbende van een recreatiewoning of een centrale voorziening;

Gebruiker: degene die van de rechthebbende een gebruiksrecht verkrijgt;

Beheerder: de eigenaar van de centrale voorzieningen respectievelijk de door hem aangewezen beheerder, met dien verstande dat de in deze akte aan de beheerder toekomende rechten toebehoren aan de eigenaar van de centrale voorzieningen en eerst dan aan de daartoe aangewezen beheerder voorzover zulks schriftelijk is vastgelegd.

B. Considerans.

Aan de vennootschap behoort het recreatiepark toe. De vennootschap zal, in fases, overgaan tot de uitgifte van ongeveer vijftig (50) kavels voor de bouw van ongeveer vijftig (50) nieuwe recreatiewoningen alsmede, voor zover nog niet aanwezig doch wel noodzakelijk, de aanleg van de centrale voorzieningen.

De vennootschap zal de centrale voorzieningen op termijn overdragen aan de daartoe opgerichte coöperatie: Coöperatie Gooilanden U.A.

In verband met de voorgenomen verkoop en levering van de bouwkavels alsmede met het oog op het karakter van het recreatiepark en het genot dat iedere eigenaar daarvan dient te verkrijgen gaat de vennootschap over tot vaststelling van de erfdienstbaarheden en de bepalingen en bedingen, welke zijn verbonden aan de eigendom van een recreatiewoning/kavel (C) en/of de centrale voorzieningen (D).

C. Vaststelling erfdienstbaarheden.

C.1. Erfdienstbaarheid met betrekking tot handhaving van de feitelijke situatie.

Met het oog op de voorgenomen verkoop worden reeds nu voor alsdan over en weer ten laste en ten behoeve van de recreatiewoningen en ten behoeve en ten laste van de centrale voorzieningen, alles kadastraal bekend als voormeld, zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van de recreatiewoningen aan de verkrijger(s), gevestigd de erfdienstbaarheid tot instandhouding van de toestand - voorzover thans de grenzen van de wet overschrijdend - waarin de recreatiewoningen zich (zullen) bevinden met betrekking tot het hebben en houden van deuren en ramen voor licht, lucht en uitzicht en voorts ten aanzien van aan- en afvoerleidingen, pijpen, vergelijkbare voorzieningen alsmede de erfdienstbaarheid met betrekking tot de bestaande aanwezigheid, het herstellen, onderhouden, het vervangen van onder- en bovengrondse leidingen, alsmede lantarenpalen, kabels en verdere apparatuur, nodig ten behoeve van water-, elektriciteits-, telefoon-, gas en cai-voorzieningen, zoals uit de huidige situatie en/of bouw van nieuwe recreatiewoningen voortvloeit, een en ander op de minst bezwarende wijze.

C.2. Erfdienstbaarheid met betrekking tot paden en wegen.

Met het oog op de voorgenomen verkoop worden reeds nu voor alsdan over en weer ten laste en ten behoeve van de recreatiewoningen en ten behoeve en ten laste van de centrale voorzieningen, gevestigd, alles kadastraal bekend als voormeld, zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van de afzonderlijke recreatiewoningen aan de verkrijgers:

de erfdienstbaarheid van weg teneinde op de minst bezwarende wijze te komen van en te gaan naar een recreatiewoning over de bestaande casu quo nog aan te leggen wegen van- en/of naar de openbare weg;

C.3. Kettingbeding respectievelijk erfdienstbaarheden met betrekking tot het gebruik van de recreatiewoningen.

Het is een eigenaar of gebruiker mede teneinde de eenheid van het recreatiepark en het karakter van het recreatiepark zo goed mogelijk te bewaren niet geoorloofd:

a. auto's en motoren (voor iedere eigenaar maximaal twee) te parkeren anders dan op de eigen parkeerplaats(en) bij de recreatiewoning danwel de daartoe bestemde (verharde)

- parkeergelegenheden (ook van toepassing in geval van laden en lossen) respectievelijk de daartoe door de beheerder aangegeven parkeerplaats;
- b. zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de beheerder tenten, caravans, aanhangwagens en/of andere roerende zaken bij de recreatiewoningen aanwezig te doen zijn. Het is niet toegestaan vaartuigen af te meren die niet in goede staat van onderhoud verkeren en/of die de omgeving ontsieren;
- c. zonder voorafgaande toestemming van de beheerder in de grond rondom de recreatiewoning te graven, waarbij de beheerder zijn toestemming zal toetsen aan de aanwezigheid van kabels, leidingen en dergelijke teneinde beschadigingen te voorkomen;
- d. zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de beheerder veranderingen aan de recreatiewoning aan te brengen, waardoor het landschappelijk en/of architectonisch uiterlijk van het recreatiepark gewijzigd zou worden;
- e. handelingen vanuit de recreatiewoning te (doen) verrichten, waardoor verontreiniging ontstaat;
- f. zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de beheerder méér personen dan waarvoor de recreatiewoningen bestemd zijn te laten overnachten in een recreatiewoning;
- g. op, in of bij de recreatiewoning hazardspelen en dergelijke te (doen) bedrijven en/of te (doen) vestigen en/of onzedelijke handelingen te (doen) verrichten als commerciële activiteit en/of met een openbaar karakter en/of het (doen) uitoefenen van enig bedrijf.
- h. in- en bij de recreatiewoning stoffen voorhanden te hebben/te gebruiken vallende onder de opiumwetgeving;
- i. zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de beheerder aan-, onder- of uitbouw van de recreatiewoning te plegen danwel bijgebouwen, andere opstallen, terrassen of schuttingen te plaatsen, onverminderd – voorzover volgens het bestemmingsplan nodig – de eventueel vereiste goedkeuring van de gemeente;
- j. open vuren, vuurkorven en dergelijke in- en bij de recreatiewoning te ontsteken;
- k. in het recreatiepark het afval anders dan in de daarvoor bestemde containers danwel op een door de beheerder aangegeven wijze te deponeren;
- l. in het recreatiepark grof vuil anders aan te bieden dan volgens de door de gemeente gestelde normen en op andere dagen dan door de gemeente aangegeven;
- m. in- en bij de recreatiewoning gebruik te maken van muziekinstrumenten, audio- en video-apparatuur en andere geluidsdragers op zodanige wijze dat het voortgebrachte geluid hinderlijk is voor andere eigenaren en/of gebruikers;
- n. zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de beheerder bomen, struiken en andere groenvoorzieningen bij de recreatiewoning weg te (doen) halen of te beschadigen;
- o. in- en bij de recreatiewoning activiteiten te (doen) ontplooiën, welke op enigerlei wijze hinder of ongemak (kunnen) veroorzaken;
- p. affiches, naamborden, verkoopborden, uithangborden, staande borden, spandoeken, schijnwerpers, lichtbakken en dergelijke (reclame)uitingen of (andere) uitstekende voorwerpen aan te brengen of te doen aanbrengen op, aan of bij een recreatiewoning of de daaromheen gelegen grond. Indien de recreatiewoning een naam draagt, is het na verkregen toestemming van de beheerder toegestaan op of bij de recreatiewoning een naambord aan te brengen;
- q. zich zonder toestemming op te houden bij een recreatiewoning van een ander, behoudens in gevallen van zaakwaarneming;
- r. in het recreatiepark aanstoot te geven door gedrag, handelen of anderszins;
- s. de veiligheid of de rust van andere op het recreatiepark aanwezige personen te (doen) verstoren een en ander met dien verstande dat de beheerder bevoegd is/blijft de bij de centrale voorzieningen behorende activiteiten te (doen) verrichten;

- t. om een recreatiewoning te benutten voor het houden van meer dan twee huisdieren;
- u. om de grond rondom de recreatiewoning in te richten of af te bakenen op een andere wijze en met gebruik van andere materialen dan door de beheerder voorgeschreven;
- v. om – na toestemming als hiervoor sub i. bedoeld – op de grond rondom een recreatiewoning overkappingen, garage(s), schuurtjes, hokken, prieeltjes, terrassen, schuttingen en dergelijke te bouwen of aan te brengen op een andere wijze en met gebruik van andere materialen dan door de beheerder voorgeschreven;
- w. om op een recreatiewoning antennes te (doen) plaatsen en/of te (doen) houden;
- x. om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de beheerder de buitenkleur van een recreatiewoning te veranderen en het kleurenpatroon van het buitenschilderwerk te wijzigen;
- y. om rondom een recreatiewoning andere beplantingen aan te brengen dan die ten tijde van de oplevering aanwezig zijn, en voorts onverminderd het bepaalde in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- z. indien een eigenaar van een recreatiewoning deze wenst te verhuren zal de verhuur uitsluitend kunnen geschieden door bemiddeling van de eigenaar van de centrale voorzieningen danwel de door hem aangewezen beheerder, die op zijn beurt bevoegd is de verhuurbemiddeling via een door hem aangewezen verhuurbemiddelings-organisatie te doen plaatsvinden, een en ander conform de door de beheerder gehanteerde beheer- en verhuurovereenkomst. In een zodanig geval is de eigenaar van een recreatiewoning verplicht de hem toebehorende recreatiewoning en de grond daaromheen te laten inspecteren.

De eigenaar casu quo gebruiker van een recreatiewoning verplicht zich de gemelde bepalingen na te komen.

Indien één der hiervoor genoemde verplichtingen als erfdienstbaarheid kan worden gevestigd wordt deze erfdienstbaarheid hierbij gevestigd ten nutte van de centrale voorzieningen als heersend erf en ten laste van de recreatiewoningen als dienende erven, alles kadastraal bekend als voormeld, zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van de recreatiewoningen aan de verkrijgers.

Voorzover deze verplichtingen niet als erfdienstbaarheid kunnen worden gevestigd zullen de verplichtingen overeenkomstig artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen, die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen. Degene die van de gerechtigde een gebruiksrecht met betrekking tot het verkochte zullen verkrijgen, zullen mede aan die verplichting gehouden zijn.

Voorzover vorenbedoelde bepalingen niet als erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen (kunnen) gelden is het hierna sub C.5 bepaalde van toepassing.

C.4. Niet-nakoming van het vorenstaande.

Voor elke niet-nakoming van het in artikel C.3 bepaalde geldt dat de eigenaar of gebruiker van een recreatiewoning ten behoeve van de eigenaar van de centrale voorzieningen een boete verbeurt van duizend euro (€ 1.000,00) per overtreding en duizend euro (€ 1.000,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, welke boete onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoef te worden genomen, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

C.5. Kettingbeding met betrekking tot het vorenstaande.

Bij iedere overdracht, overgang of ingebruikgeving uit welken hoofde ook van de recreatiewoningen zal het sub C.3 en C.4 bepaalde – onverminderd het voorgaande – uitdrukkelijk ten behoeve van de eigenaar van de centrale voorzieningen of zijn rechtsopvolger(s) aan de verkrijger/gebruiker/gerechtigde als kettingbeding worden opgelegd en namens de eigenaar van de centrale voorzieningen of zijn rechtsopvolger(s) worden aanvaard op straffe van een direct en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussen-

komst opeisbare boete jegens de eigenaar van de centrale voorzieningen of zijn rechtsopvolger van vijftigduizend euro (€ 50.000,00). Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet het recht van de eigenaar van de centrale voorzieningen of zijn rechtsopvolger(s) - indien de schade hoger is - verdere schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

De gemelde verplichting moet aan de verkrijger worden opgelegd in de vorm van een kettingbeding, zodanig dat ook opvolgende verkrijgers verplicht zijn de uit de vorige zin voortvloeiende verplichting aan hun rechtsopvolgers op te leggen.

D. Bedingen.

D.1. Inleiding.

De centrale voorzieningen dienen tot gemeenschappelijk gebruik en ten nutte van alle eigenaren en gebruikers van een recreatiewoning. Alle eigenaren en gebruikers van een recreatiewoning dienen zich zodanig te gedragen dat aan de overige eigenaren en gebruikers geen overlast wordt veroorzaakt, in verband waarmee de navolgende bepalingen worden opgenomen:

D.2. Gebruik centrale voorzieningen.

1. Het is een eigenaar of gebruiker niet geoorloofd in het recreatiepark:
 - a. te komen en te gaan van en naar de recreatiewoningen en de centrale voorzieningen anders dan via de daarvoor bestemde wegen en paden en op een wijze, waarvoor de wegen en paden zijn ingericht en zoals ter plaatse is aangegeven;
 - b. op de wegen en paden voertuigen of andere voorwerpen te parkeren of te plaatsen, anders dan op daarvoor aangegeven plaatsen;
 - c. op de wegen sneller te rijden dan vijftien kilometer per uur, tenzij door de beheerder ter plaatse anders is aangegeven; op (voet)paden mag niet met auto's worden gereden;
 - d. bromfietsen en motorrijwielen anders dan met een afgezette motor over de (voet)paden te vervoeren;
 - e. storende geluiden te veroorzaken, waaronder begrepen alle geluid voortgebracht door geluidsdragers;
 - f. afval of vuilnis te deponeren, anders dan op de ter plaatse voorgeschreven wijze.
 - g. bezwaar of beroep aan te tekenen tegen de afgifte of het voornemen tot verlenen van enige vergunning die in het kader van de ontwikkeling en exploitatie van het recreatiepark bij enige overheidsinstelling wordt of is aangevraagd.

D.3. Niet-nakoming van het vorenstaande.

Voor elke niet-nakoming van het in artikel D.2 bepaalde geldt dat de eigenaar of gebruiker van een recreatiewoning ten behoeve van de eigenaar van de centrale voorzieningen of zijn rechtsopvolger een boete verbeurt van duizend euro (€ 1.000,00) per overtreding en duizend euro (1.000,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, welke boete onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht behoeft te worden genomen, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

D.4. Kettingbeding met betrekking tot het vorenstaande.

Bij overdracht, overgang of ingebruikgeving uit welken hoofde ook van de recreatiewoningen dienen de artikelen D. 1, D.2, en D.3 uitdrukkelijk ten behoeve van de eigenaar van de centrale voorzieningen of zijn rechtsopvolger(s) aan de verkrijger/gebruiker/ge-rechtigde als kettingbeding worden opgelegd en namens de eigenaar van de centrale voorzieningen of zijn rechtsopvolger(s) worden aanvaard op straffe van een direkt en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens de eigenaar van de centrale voorzieningen of zijn rechtsopvolger(s) van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet het recht van de eigenaar van de centrale voorzieningen of zijn rechtsopvolger(s) - indien de schade hoger is - verdere schadevergoeding en/of nakoming te vorderen.

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant/partij is door mij, notaris aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud en een toelichting van deze akte aan de comparanten heeft deze verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud in te stemmen, en op volledige voorlezing geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris, ondertekend,

om: **