

ALGEMENE VOORWAARDEN BUNGALOWPARK DE WESTENENG

Heden twintig oktober negentienhonderdzevenennegentig verscheen voor mij, mr XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, notaris ter standplaats Putten, de heer mr XXXXXXXXXXX, kandidaat-notaris, wonende te XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX), geboren te XXXXXXXXXXX op vijftien januari negentienhonderdvierenzestig, houder van het paspoort van het Koninkrijk der Nederlanden met nummer XXXXXXXXXXX, afgegeven te XXXXXXXXXXX op vijftien augustus negentienhonderdzevenennegentig, volgens zijn verklaring gehuwd en ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer XXXXXXXXXXX, ondernemer wonende te Stroe (gemeente Barneveld, Stroeërweg 62 (3776 M)), geboren te Arnhem op XXXXXXXXXXX, houder van het rijbewijs van het Koninkrijk der Nederlanden met nummer XXXXXXXXXXX, afgegeven te Barneveld op zeventwintig april negentienhonderdeenennegentig, in algehele gemeenschap van goeder, in voor beiden eerste echt, gehuwd met XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Van de volmacht aan de comparant blijkt uit een desbetreffende onderhandse akte, welke is gehecht aan een akte van levering mede op heden voor mij, notaris, verleden. De comparant, handelend als gemeld verklaarde

DEFINITIES:

In deze akte van Algemene Voorwaarden hebben de volgende woorden de volgende betekenis:

de hoofdgerechtigde:

De (recht-)persoon(en) die gerechtigd is(zijn) tot de kavels grond deeluitmakend van het Bungalowpark De Westeneng, waarop de rechten van erfpacht en opstal zijn gevestigd als hierna omschreven;

de grondeigenaar:

De eigenaar van een kavel grond deel uitmakend van het Bungalowpark De Westeneng;

de erfpachter:

De gerechtigde tot de rechten van erfpacht en opstal gevestigd op een kavel grond deeluitmakend van het Bungalowpark De Westeneng;

de Koper:

Degene die van de hoofdgerechtigde het eigendomsrecht verwerft van een kavel grond met opstallen en bijbehorend aandeel in infrastructuur in het Bungalowpark De Westeneng of degene die van een grondeigenaar het eigendomsrecht verwerft van een kavel grond met opstallen en bijbehorend aandeel in de infrastructuur;

het Bungalowpark:

het Bungalowpark De Westeneng;

de Recreatiebungalow:

een recreatiebungalow gelegen in het Bungalowpark De Westeneng;

de infrastructuur:

het blijkens de aan deze akte gehechte tekening kadastrale perceel gemeente Garderen, - sectie K, nummer 1 (gedeeltelijk);

de infrastructuurle voorzieningen:

de wegen, paden, gemeenschappelijk groenvoorzieningen, het parkeerterrein, de voor gemeenschappelijk gebruik bestemde leidingen, kabels, buizen, verlichting, postbussen en dergelijke;

de doelgroep:

de rust zoekende recreant van middelbare leeftijd of ouder:

CONSIDERANS:

- dat de hoofdgerechtigde de eigenaar is van een perceel recreatiegrond, (onderdeel) van het Bungalowpark "DeWesteneng", gelegen nabij de Stroeërweg te Stroe; door de hoofdgerechtigde in eigendom verkregen door inschrijving ten kantore van het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op twintig februari negentienhonderdvijfenzeventig, in Register Hypotheken 4, deel 4242, nummer 69, van het afschrift van een akte van levering, ten titel van koop, inhoudende kwijting voor de betaling van de koopsom en uitsluiting van de mogelijkheid tot ontbinding van de in die akte geconstateerde overeenkomst op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het vóór een januari negentienhondertweeënnegentig geldende Burgerlijk Wetboek, verleden voor Martinus van Triest, destijds notaris ter standplaats Apeldoorn, op achttien februari daaraan voorafgaande;
- dat vervolgens de hoofdgerechtigde is overgegaan tot de vestiging van diverse rechten van erfpacht en opstal ten behoeve van derden, waarvan blijkt uit afzonderlijk opgemaakte notariële akten;
- dat de verschillende erfpachtpercelen kadastraal bekend zijn als volgt Gemeente Garderen, sectie K, nummers 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1042 MB en 1044;
- dat de hoofdgerechtigde voorts gezamenlijk met de overdracht van de blooteigendom van een perceel grond een onverdeeld aandeel in de eigendom van de infrastructuur in eigendom zal overdragen aan de desbetreffende erfpachter;

DE ALGEMENE VOORWAARDEN:

- dat de comparant, in zijn gemelde hoedanigheid, in deze akte onder de naam: "Algemeen Voorwaarden Bungalowpark DeWesteneng", met betrekking tot voormelde (erfpacht)percelen de voorwaarden, waaronder deze in eigendom zullen worden geleverd, bij deze vaststelt als volgt, alles voorzover die voorwaarden niet in strijd zijn met regels van dwingend recht:
1. De betreffende kavel wordt in eigendom geleverd aan de Koper in de staat waarin deze zich ten tijde van de levering bevindt, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en dienende erfdienstbaarheden, zoals hierna omschreven respectievelijk zoals omschreven of geciteerd in de akte houdende levering van de betreffende kavel aan de Koper en voorts met alle rechten en lasten die ten tijde van de levering nog bestaande rechten van erfpacht en opstal zullen ingeval van levering, aan de rechthebbende tot die rechten, komen te vervallen.
 2. De Koper is verplicht lid te worden en zolang de betreffende kavel hem in eigendom toebehoort te blijven van de vereniging:

VERENIGING BEWONERS BUNGALOWPARK "DE WESTENENG"

gevestigd te Barneveld, hierna te noemen: de Vereniging, opgericht blijkens akte mede op heden voor de ondergetekende notaris, verleden (hierna ook aan te duiden als: de vereniging) alles onverminderd het bepaalde in de statuten van die Vereniging.

3.a. Beschikkingshandelingen met toestemming

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Vereniging mag een Koper zijn kavel (met de daarop gestichte recreatiebungalow) noch geheel noch gedeeltelijk vervreemden, belasten met zakelijke rechten, uitgezonderd hypotheek, verhuren of op andere wijze in gebruik geven. Aan eventuele toestemming door de Vereniging kunnen voorwaarden worden gesteld.

b. Indienen van verzoek

Op een verzoek tot het verlenen van toestemming zal binnen een termijn van vier weken door het bestuur van de Vereniging een besluit worden genomen, te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het verzoek, bij gebreke waarvan de toestemming wordt geacht te zijn verleend. Het verzoek gericht aan de Vereniging dient schriftelijk bij aangetekende post te worden gedaan aan het bestuur van de Vereniging, tenzij door de Vereniging andere regels worden vastgesteld.

C. Voorwaarden voor toestemming

De door de Vereniging te stellen voorwaarden kunnen in alle gevallen uitsluitend betrekking hebben op personen, welke ten tijde van de eigendomsverrijging niet voldoen aan de doelgroep van de Vereniging en het Bungalowpark en voorts op personen van wie gevreesd wordt dat zij de bestemming, de naam en de faam van het Bungalowpark in gevaar of diskrediet brengen, of personen die uitsluitend toestemming wensen te verkrijgen met de bedoeling de Recreatiebungalow als permanente bewoning te gebruiken.

d. Vererving, verdeling

Onder vervreemding wordt ten deze mede verstaan een overgang krachtens vererving of toedeling bij verdeling van een kavel. Ingeval van vererving van een kavel heeft de toestemming betrekking op het gebruik van de kavel met Recreatiebungalow door de betreffende erfgena(a)m(en).

e. Uitzondering executieveiling

Onder vervreemding wordt ten deze niet verstaan een eventuele verkoop als bedoeld in artikel 268 boek 3 Burgerlijk Wetboek (executieveiling).

4. De zakelijke lasten en belastingen welke van de aan een erfpachter en hoofdgerechtigde geleverde kavel worden geheven komen vanaf de datum van juridische overdracht geheel voor rekening van de grondeigenaar.
5. De Koper kan de verkochte kavel grond met de zich daarop bevindende opstallen op de datum van de ondertekening van de betreffende akte van levering als grondeigenaar in gebruik en genot aanvaarden.
6. Vanaf de datum in artikel 4 gemeld komen de baten de grondeigenaar ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, onverminderd het dienaangaande bepaalde in de betreffende koopovereenkomst.
7. De grondeigenaar is verplicht de gekochte kavel te bestemmen voor het daarop (be)houden van een recreatiebungalow, overeenkomstig een door de Vereniging goedgekeurd model/bestek/tekeningen.
8. De grondeigenaar is verplicht bedoelde recreatiebungalow, op zijn kosten, steeds te houden in overeenstemming met, casu quo aan te passen aan, de eisen, welke dienaangaande zullen worden gesteld door de gemeente Barneveld en/of andere instanties.
9. Elke wijziging van het exterieur van de bungalow ten opzichte van die bij de oplevering van de woning, zoals kleur en zoals vormgeving, alsmede vervanging van de woning, zal slechts mogen geschieden na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de Vereniging. Het bepaalde in artikel 3 omtrent de periode van behandeling van een dergelijk verzoek is van overeenkomstige toepassing.
10. De Koper zal de grond en de daarop zich bevindende Recreatiebungalow in goede staat moeten onderhouden.
11. De Vereniging is gerechtigd kosten betreffende de exploitatie van de infrastructuur, nutsvoorzieningen, en dergelijke, alsmede de kosten van nieuwe voorzieningen en de kosten wegens onderhoud daarvan bij de grondeigenaar in rekening te brengen. De grondeigenaar kan zich als gevolg van rechtstreekse aansluiting en/of levering van bedoelde voorzieningen niet onttrekken aan de betaling van een bijdrage als door de Vereniging vastgesteld.

12. De grondeigenaar moet gedogen dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, leidingen, draden en andere voorwerpen worden aangebracht, onderhouden en vervangen ten behoeve van de openbare voorzieningen.

13. In verband met de hiervoor aangeduide bestemming van de betreffende kavel grond en ter regeling en handhaving van de orde en rust op het park, waarvan de betreffende kavel deel uitmaakt, gelden de volgende door de Vereniging gemaakt bepalingen hierna ook aan te duiden als:

het Reglement. Schakelbepaling.

Daar waar in dit reglement sprake is van “het recreatieterrein” wordt daaronder mede verstaan “het Bungalowpark”, daar waar er sprake is van “eigenaar/gebruiker” wordt daar mede onder verstaan “de erfpachter” en daar waar er sprake is van “terrein” wordt daar mede onder verstaan “het Bungalowpark”. Op deze wijze wordt beoogd het reglement voor zowel de erfpachters als de eigenaren en gebruikers van het Bungalowpark gelijkkluidend te doen zijn.

Het is de eigenaar/gebruiker verboden:

- a. de woning anders dan voor recreatief niet permanent verblijf te gebruiken;
- b. enig geluid te produceren of te doen produceren en/of handelingen te doen of te doen plaatsvinden in en rond de recreatiebungalow op een zodanige wijze, dat een en ander hinderlijk is voor de gebruikers van de opstallen van de andere kavels;
- c. de grond en de opstallen zodanig te gebruiken dat de goede naam en faam van het recreatieterrein waarvan voormeld registergoed deel uitmaakt, naar het oordeel van de grondeigenaar wordt geschaad of in gevaar wordt gebracht;
- d. het houden van een vuilnisbelt, het begraven van vuilnis en dergelijke, het deponeren van huishoudelijk afval en/of tuinafval anders dan in de daarvoor bestemde containers; elk ander vuil, waaronder puin en dergelijke, dient buiten het park te worden afgevoerd of naar een speciaal daartoe aangewezen plaats;
- e. het zonder toestemming van de Vereniging aanbrengen van andere opstallen dan sub 7 en 8 bedoeld, of van radio- en/of televisieantennes of andere installaties en/of constructies;
- f. de bestaande en/of aan te leggen wegen naar de openbare weg per auto te gebruiken anders dan door leveranciers, invaliden en wegens verhuizing met een bestelbus/vervoerscombinatie die in eigendom is bij een derde;
- g. het beschadigen van de hekken, wegen, beplanting enzovoorts, welke zijn aangebracht op het terrein waarvan de betreffende kavel deel uitmaakt;
- h. het afvoeren van stoffen, artikelen en voorwerpen (zoals bijvoorbeeld frituurvet, papieren luiers, hygiënisch verband), tengevolge waarvan de werking van enige gemeenschappelijke voorziening wordt belemmerd; alle schade als gevolg van verstopping zal voor rekening komen van de eigenaar/gebruiker die vorenstaand verbod overtreedt;
- i. apparatuur te gebruiken zodanig dat daardoor naar de toets van de redelijkheid hinder of overlast ontstaat bij de andere eigenaren/gebruikers van het terrein;
- j. het anders dan met toestemming van de vereniging aanbrengen van erfafscheidingen, hoogopschietende bomen, heggen en andere beplantingen op een zodanige wijze, dat daardoor een aangrenzende kavel wordt belemmerd in het ontvangen van zonnestralen;
- k. het anders dan met toestemming van de Vereniging wegnemen van aangebrachte beplantingen en bouwwerken welke bepalend zijn voor de erfafscheiding en het aanzicht van een kavel;
- l. het anders dan met toestemming van de Vereniging verplaatsen van grenspalen of het verwijderen daarvan;
- m. het zonder toestemming van de Vereniging hebben en houden van huisdieren; een verleende toestemming kan zonder opgave van die redenen door de Vereniging worden ingetrokken;
- n. op of aan de grond en/of de recreatiebungalow, werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten danwel een bedrijf uit te oefenen, waardoor gevaar, schade of hinder danwel aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu waaronder die van de bodem wordt veroorzaakt;
- o. zich bij afwezigheid van de gebruiker van een recreatiebungalow zonder diens toestemming op de kavel van die recreatiebungalow op te houden;
- p. caravans en/of verplaatsbare wooneenheden op een individuele kavel te houden;
- q. zich op wegen en paden van het park voort te bewegen door middel van de op grond van letter f toegestane vervoermiddelen en daarbij harder te rijden dan de maximaal toegestane snelheid van tien (10) kilometer per uur;
- r. aanplakkingen en/of reclameuitingen op de kavel en aan de opstellen aan te brengen, waaronder mede begrepen borden met de vermelding “te koop”;

Men is verplicht:

- a. auto's te parkeren op het parkeerterrein dat aan de rand van het park is gelegen;
- b. ervoor zorg te dragen, dat de auto's van bezoekers op het daartoe aangewezen terreingedeelte worden geparkeerd;
- c. huisdieren voorzoveel mogelijk buiten het recreatiepark hun behoefte te laten doen;
- d. van motor- of bromfietsen welke, gelet op het hiervoor sub f bepaalde, zijn toegestaan op de wegen en paden de motor uit te schakelen.

14. Boetebepaling I

Bij herhaalde overtreding van één der hiervoor omschreven bepalingen uitgezonderd de sub 3 gemelde bepaling en na schriftelijke ingebrekestelling, met daarin de constatering dat er sprake is van een overtreding bij herhaling, verbeurt de grondeigenaar van de betreffende kavel ten behoeve van de Vereniging, zonder dat enige verdere ingebrekestelling zal zijn vereist, onverminderd het hierna sub 16 bepaalde, een onmiddellijk opeisbare niet voor verrekening vatbare boete van eenhonderd gulden (f 100,00) per overtreding per dag, voor elke dag, dat de verboden toestand of overtreding voortduurt. Ingeval van verbeuren van een boete is de grondeigenaar mede hoofdelijk aansprakelijk voor zijn medegebruikers en/of degene(n) aan wie hij het gebruik heeft afgestaan. De boete moet worden betaald binnen tien dagen, nadat de Vereniging de grondeigenaar van de betreffende kavel van de overtreding schriftelijk heeft kennisgegeven. Daarnaast is de Vereniging bevoegd de grondeigenaar of degene(n) die de in deze voorwaarde opgenomen bepalingen niet behoorlijk of meerdere malen niet volledig nakomt, de toegang tot het Bungalowpark te ontzeggen en de weigerachtigen desnoods met behulp van de sterke arm uit het park te verwijderen.

15. Boetebepaling II

Ingeval van enkele overtreding van het hiervoor onder sub 3 bepaalde is de grondeigenaar een boete verschuldigd gelijk aan de waarde van de grond met bijbehorende opstal, alsdan vast te stellen door een ter plaatse bekende makelaar/taxateur. Het hiervoor bepaalde omtrent het verschuldigd zijn van deze boete ten behoeve van de Vereniging is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat deze boete reeds verschuldigd is door het enkele feit van niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit vereist zal zijn.

16. Onverminderd het hiervoor sub 14 bepaalde, is de Vereniging gerechtigd, bij overtreding of niet-nakoming van de hiervoor aangeduide verplichtingen, de grondeigenaar van de betreffende kavel te noodzaken tot nakoming van zijn verplichtingen of tot herstel van hetgeen in strijd met bedoelde verplichting is toezicht door of vanwege de Vereniging op kosten van de grondeigenaar te doen nakomen of uitvoeren.

17. De toegang tot het recreatieterrein en de zich daarop bevindende recreatiebungalows en voorzieningen geschiedt via de bestaande toegangsweg.

18. De Koper is verplicht bij levering aan derde(n) van het geheel of een gedeelte van zijn kavel (vestiging van beperkte zakelijke rechten met uitzondering van hypotheek daaronder te deze zake uitdrukkelijke mede-begrepen) alle krachtens de onderhavige akte op hem rustende verplichtingen aan de nieuwe opvolger in de eigendom, casu quo beperkt gerechtigde (als kettingbeding) op te leggen, ten behoeve van de Vereniging te bedingen en aan te nemen en, in verband daarmee, in de betreffende akte van levering, hetzij die verplichtingen woordelijk in die akte op te nemen, hetzij uitdrukkelijk te verwijzen naar de inhoud van de onderhavige akte. Het vorenstaande op verbeurte van een direkt opvorderbare – niet voor verrekening vatbare – boete van EENHONDERD DUIZEND GULDEN (f 100.000,00) ten behoeve van de Vereniging. Gemelde boete zal verschuldigd zijn door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit vereist zal zijn.

ERFDIENSTBAARHEDEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN;

De comparant in zijn gemelde hoedanigheid verklaarde vervolgens, in verband met de ligging en het gebruik van voormelde kavels, indien en naarmate de levering van de blooteigendom zal worden gerealiseerd, ten behoeve van de grondeigenaren en hoofdgerechtigde die lid zijn van de Vereniging, alles voorzover van toepassing in de betreffend akte:

- I. om niet de volgende erfdienstbaarheden te vestigen, te verlenen, aan te nemen en voorbehouden: die van weg, teneinde van elk van de hiervoor aangeduide kavels (heersende erven) te kunnen komen van en te gaan naar de openbare weg, uit te oefenen over de binnen het park thans aanwezige wegen (dienend erf) uitdrukkelijk zal worden bepaald dat de gevestigde erfdienstbaarheid van weg ongewijzigd zal blijven voortbestaan, indien de heersende erven verder worden bebouwd, verbouwd of gesplitst, ongeacht daardoor eventueel veroorzaakte verzwaring; die tot het hebben, houden en onderhouden van kabels, (gas)leidingen, buizen, enzovoorts ten behoeve van de individuele kavels en ten last van de individuele kavels grond met bijbehorend aandeel in de infrastructuur als dienende erven; deze erfdienstbaarheid omvat mede het recht bedoelde voorzieningen te gebruiken zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn, behoudens in verband met onderhoud en exploitatie; die tot het hebben, houden en instandhouden van een strook afschermend groen, ter grootte van vijf meter, zoals op de aan de akte gehechte tekening is aangegeven, ten last van die kavels zoals op de tekening aangegeven die diende erven en ten behoeve van alle overige individuele kavels met bijbehorend aandeel in de infrastructuur als heersend erf; deze strook afschermend groen is uitsluitend bestemd voor recreatief gebruik, zonder (hoofd)bebouwing en/of obstakels/en/of paden en dient voorzover van toepassing overeenkomstig de bij de door de Gemeente Barneveld vastgestelde beplantingsschema's ingericht te worden en te blijven. Aanleg van tuinen, in afwijking van het eventueel vastgestelde beplantingsschema, is binnen deze strook niet toegestaan;
- II. overeen te komen dat de hiervoor in deze akte vermelde verplichtingen van de grondeigenaar tot een dulden of tot een niet doen, zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, met bepaling dat:
 1. De onderhavige verplichtingen zullen overgaan op al degenen die de betreffende kavel onder bijzondere titel zullen verkrijgen;
 2. Degenen die van de grondeigenaar een recht tot gebruik van de betreffende kavel zullen verkrijgen eveneens aan de hiervoor onder I. Omschreven verplichtingen zijn gebonden.

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de betrokken comparant is door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te XXXXXXXXXXXX op de datum in het hoofd dezer akte gemeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend om elf uur en vijftig minuten. (getekend) XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX