



J

- 1 -

Zaaknummer : 2017.031484.01

Algemene Voorwaarden Op Stal

Zaaknummer A31484-2

Heden, zes juli tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. Stephanie Denise-Scheiberlich, notaris te Harderwijk:

1. mevrouw **Maria Elizabeth Werink**, geboren te Hardenberg op dertien maart negentienhonderd negenenzestig (13-03-1969) wonende Sophialaan 48 te 3851 XJ Ermelo, onder partnerschapsvoorwaarden geregistreerd partner van de heer Karel Antonius Hendrikus Schoorl en heeft zich gelegitimeerd met haar Nederlands rijbewijs nummer 4156499608, uitgegeven te Ermelo op negenentwintig april tweeduizend tien (29-04-2010);
2. de heer **Karel Antonius Hendrikus Schoorl**, geboren te Haarlem op vijftwintig september negentienhonderd achtenzestig (25-09-1968), wonende Sophialaan 48 te 3851 XJ Ermelo, en heeft zich gelegitimeerd met Nederlands paspoort, nummer NPC9JD3R3, uitgegeven te Ermelo op twee oktober tweeduizend vijftien (02-10-2015), te dezen handelende als enig directeur van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Schoorl Recreatie-Holding B.V.**, statutair gevestigd te Ermelo, feitelijk gevestigd Tonnenberg 53 te 3852 PC Ermelo, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08163434, en als zodanig bevoegd deze vennootschap te vertegenwoordigen, welke vennootschap te dezen handelende als enig directeur van:
 - A. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Heidestal B.V.**, statutair gevestigd te Ermelo, feitelijk gevestigd Tonnenberg 53 te 3852 PC Ermelo, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 63166224, en als zodanig bevoegd deze vennootschap te vertegenwoordigen, hierna te noemen: **Heidestal**;
 - B. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **De Heivlinder B.V.**, statutair gevestigd te gemeente Ermelo, feitelijk gevestigd Tonnenberg 53 te 3852 PC Ermelo, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08164109, en als zodanig bevoegd deze vennootschap te vertegenwoordigen, hierna te noemen: **De Heivlinder**.

De verschenen persoon verklaarde:

1. a. De verschenen persoon sub 1 is eigenaar van het hierna onder 3 vermelde perceel grond aan de Tonnenberg 53 te Ermelo, doch heeft de grond bij koopovereenkomst de dato zes oktober tweeduizend zestien



2

- (06-10-2016) verkocht aan De Heivlinder. _____
De Heivlinder heeft voor eigen rekening en risico op voormelde grond in—
ontwikkeling het deelproject "Op Stal"; _____
De eigendom van de grond zal nog, al dan niet in zijn geheel of in—
gedeelten plaatsvinden. _____
- b. Heidest al zal via De Heivlinder de eigendom verkrijgen van de wegen en—
paden op het deelproject Heidevallei aan de Tonnenberg 53 te Ermelo. _____
2. De Heivlinder zal de grond van het deelproject Op Stal verkavelen in vijftien—
(15) percelen grond, waarbij op iedere kavel een recreatiewoning mag _____
worden gebouwd. _____
3. De onder 2. bedoelde kavels zullen deel uitmaken van het perceel, kadastraal—
bekend **gemeente Ermelo, sectie D nummer 2103, met een grootte van _____**
ongeveer éénennegentig are en zeventig centiare (91 a 70 ca), en waaraan—
door het kadaster een (voorlopige) administratieve grens en —oppervlakte is—
toegekend, _____
welk perceel door de verschenen persoon sub 1 in eigendom werd verkregen—
door de inschrijving in het register Hypotheken 4 van de Dienst voor het _____
kadaster en de openbare registers op twaalf juli tweeduizend elf (12-07-2011)—
in deel 60206 nummer 113 van een afschrift van een akte van levering op elf—
juli tweeduizend elf (11-07-2011) verleden voor notaris mr. S.D. Scheiberlich—
te Harderwijk, welke akte inhoudt kwijting voor de betaling van de koopsom. _____
4. De Heivlinder is voornemens gemelde kavels te verkopen ten behoeve van het
plaatsen van vijftien (15) recreatiewoningen als deelproject, genaamd Op Stal. _____
5. De Heivlinder zal het beheer over het deelproject Op Stal overdragen aan—
Heidest al, die de eigendom van de infrastructuur van het deelproject Op Stal,—
in het bijzonder wegen, paden, gemeenschappelijke groenvoorzieningen en—
dergelijke zal verkrijgen. _____
- In deze akte wordt, voorzover hiervoor al niet vermeld, verstaan onder: _____
- Het park:** _____
- Bospark De Heivlinder, aan de Tonnenberg 53 te 3852 PC Ermelo, met daartoe
behorende straten, paden en verdere voorzieningen. _____
- Kavel:** _____
- een door De Heivlinder aan een koper in eigendom overgedragen perceel—
grond in het deelproject Op Stal, bestemd voor recreatief gebruik; _____
- Deelproject Op Stal:** _____
- vijftien (15) percelen grond, waarbij op iedere kavel een recreatiewoning met—
paardenverblijf mag worden gebouwd. _____
- Recreatiewoning:** _____
- de op de kavel van het deelproject Op Stal te bouwen recreatiewoning, met—
eventuele schuurtjes en tuin; _____
- De eigenaar van het park:** _____



3

- de eigenaar van de wegen en paden op deelproject Op Stal; _____

De beheerder: _____

- de beheerder van de infrastructuur, nutsvoorzieningen, wegen en paden en andere voorzieningen gelegen binnen- en onderdeel uitmakend van het park, met uitzondering van de infrastructuur op de individuele kavels van het deelproject Op Stal. _____

De in de vorige zin bedoelde beheerder is de eigenaar van het park danwel een door de eigenaar van het park als zodanig aangewezen natuurlijk persoon danwel een rechtspersoon, die handelt voor zich of als gevolmachtigde namens de eigenaar van het park. _____

Koper of eigenaar: _____

- de koper(s)/eigenaar/eigenaren van een kavel met recreatiewoning in het deelproject Op Stal, bestemd om te worden gebruikt als recreatieterrein. _____

Gebruiker: _____

- de huurder(s) of gebruiker(s) van een kavel met recreatiewoning in het deelproject Op Stal. _____

ALGEMENE VOORWAARDEN DEELPROJECT OP STAL _____

Met betrekking tot voormelde kavels worden, onder de naam: Algemene Voorwaarden deelproject Op Stal 2017, bij deze de voorwaarden vastgesteld, waaronder de hiervoor bedoelde kavels in eigendom zullen worden geleverd, alles voorzover die voorwaarden niet in strijd zijn met regels van dwingend recht. _____

Deze Algemene Voorwaarden deelproject Op Stal 2017 luiden als volgt: _____

Algemeen _____

Artikel 1 _____

De betreffende kavel wordt aan de koper in eigendom geleverd 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. _____

Artikel 2 _____

De zakelijke lasten en belastingen welke van de aan de koper geleverde kavel worden geheven, komen vanaf één januari van het eerstkomende jaar voor rekening van koper, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld of de verplichting tot betaling is opgelegd. _____

Artikel 3 _____

De koper kan de gekochte kavel op de datum van ondertekening van de betreffende akte van levering in gebruik en genot aanvaarden, zulks met inachtneming van de verplichtingen voortvloeiende uit de afzonderlijk af te sluiten overeenkomst voor de te bouwen recreatiewoning. _____

Deze overeenkomst mag uitsluitend worden gesloten met een door De Heivlinder- _____



4

aan te wijzen derde. _____

Artikel 4 _____

Vanaf de datum, bedoeld in artikel 3, komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte, onverminderd het dienaangaande bepaalde in de betreffende koopovereenkomst. _____

Artikel 5 _____

De koper is verplicht de gekochte kavel te bestemmen voor het daarop te (doen) bouwen en instandhouden van een recreatiewoning inclusief twee parkeerplaatsen, overeenkomstig een door De Heivlinder goedgekeurd ontwerp, bestek en tekening. _____

Artikel 6 _____

1. De koper is verplicht bedoelde recreatiewoning, 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 Ermelo en/of andere bevoegde instanties. _____
2. a. Het aanbrengen van verharding op de kavel is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de aanleg van maximaal twee parkeerplaatsen. In verband met infiltratie van het hemelwater in de bodem dient de verharding te bestaan uit grastegels of grind. _____
b. In verband met infiltratie van het hemelwater in de bodem dient aan de beide lange zijden van de recreatiewoning, ter hoogte van het dakoverstek, grind te worden aangebracht. _____

Artikel 7 _____

Elke wijziging van het exterieur van de recreatiewoning ten opzichte van de staat bij oplevering van de recreatiewoning, zoals kleur en vormgeving, alsmede vervanging van de recreatiewoning, zal slechts mogen geschieden na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de eigenaar van het park. _____

Op een zodanig schriftelijk verzoek zal binnen een termijn van drie (3) weken een besluit worden genomen, te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het verzoek, bij gebreke waarvan de toestemming wordt geacht te zijn verleend. _____

Artikel 8 _____

De koper zal de grond en de zich daarop bevindende recreatiewoning in goede staat moeten onderhouden. _____

Artikel 9 _____

De koper moet gedogen, dat op, in, aan, onder of boven de kavel palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, pijpleidingen en sectiekasten ten behoeve van gas-, water-, elektriciteits-, telefoon- en andere (nuts)voorzieningen worden aangebracht, gehouden en onderhouden, voor zover de eigenaar van het park zulks nodig acht. _____

Beheer/vergoeding (servicekosten) _____

Artikel 10 _____



5

1. De beheerder van het park zal ten behoeve van de koper/eigenaar_____ werkzaamheden en diensten verrichten, al dan niet in eigen beheer, met_____ betrekking tot het park en het gebruik van de kavel met recreatiewoning._____ Deze werkzaamheden en diensten bestaan uit het onderhoud, herstel,_____ vernieuwing, schoon- en vrijhouden van de wegen, paden en de afrastering_____ van het park en andere bij het park behorende voorzieningen, het algemeen_____ toezicht op het park, de verlichting van de wegen en paden van het park en_____ het gebruik van de faciliteiten, alsmede werkzaamheden die noodzakelijk zijn_____ om de aan de eigenaar van het park toebehorende infrastructuur en_____ nutsvoorzieningen naar behoren te laten functioneren ten behoeve van de_____ eigenaren van een kavel grond met recreatiewoning in het deelproject_____ Heidevallei._____
2. Als tegenprestatie voor het verrichten van die werkzaamheden en diensten_____ zal de koper per kalenderjaar een vergoeding (servicekosten) verschuldigd zijn_____ aan de eigenaar van het park of een door deze aan te wijzen derde ten_____ bedrage van éénuizend zeshonderd dertig euro (€ 1.630,00) exclusief_____ omzetbelasting per jaar_____
3. De eigenaar van het park kan de vergoeding (servicekosten) genoemd in het_____ vorige lid op de eerste dag van ieder jaar, voor het eerst per één januari_____ tweeduizend negentien (01-01-2019) opnieuw vaststellen door de vergoeding_____ te verhogen overeenkomstig de stijging van het_____ "Consumentenprijsindexcijfer-Alle huishoudens" van het Centraal Bureau voor de Statistiek, in het kalenderjaar, dat eindigde bij de aanvang van het_____ kalenderjaar, dat direct voorafgaat aan het jaar van aanpassing._____ De vergoeding (servicekosten) wordt niet aangepast als toepassing daarvan_____ zou leiden tot een lagere vergoeding dan de laatst geldende vergoeding_____ (servicekosten) per kavel._____ Indien de in de vermelde jaarlijkse vergoeding begrepen onkosten terzake van_____ aan publiekrechtelijke instanties en nutsbedrijven te betalen lasten meer zijn_____ gestegen dan de stijging krachtens voormelde index, kunnen de daadwerkelijk_____ te maken (hogere) kosten naar evenredigheid worden doorberekend._____
- 5 Op één juni tweeduizend zevenentwintig (01-06-2027) en vervolgens om de_____ tien (10) jaar, kan bovenvermelde vergoeding op verzoek van de beheerder_____ extra worden herzien._____ De vergoeding kan alsdan door de beheerder op een hoger bedrag vastgesteld_____ worden, gebaseerd op een nog juist lonende exploitatie van een_____ recreatieonderneming._____

Opbouw vergoeding (servicekosten)_____

Artikel 11._____

In voormeld bedrag aan jaarlijkse servicekosten zijn thans begrepen:_____

als Vaste posten:_____



6

- onderhoud openbare verlichting;_____
 - onderhoud hoofdriool, waaronder te dezen wordt verstaan: het verrichten van lichte onderhoudswerkzaamheden aan het hoofdriool en het verhelpen van verstoppingen aan het hoofdriool. De riolering op de kavels vallen niet onder de servicekosten en zijn voor rekening en risico van de eigenaar van de kavel—zelf; _____
 - algemeen parktoezicht casu quo beheerder;_____
 - onderhoud groenstroken in het deelproject Heidevallei;_____
 - snoeiwerkzaamheden beplanting/bebossing niet behorende tot de kavels;_____
 - onderhoud afrastering park en toegangshekken;_____
 - algemeen parktoezicht beheerder;_____
 - onderhoud algemeen parkeerterrein;_____
 - onderhoud tuinen van park;_____
 - snoeiwerkzaamheden beplanting/bebossing niet behorende tot de kavels;_____
 - reserveringen ten behoeve van rioolnetwerk,_____
- zulks voor een bedrag van éénuizend vierhonderd veertig euro (€ 1.440,00)._____

Variabele posten:_____

- elektriciteitskosten openbare verlichting voor vijf euro (€ 5,00);_____
- onderhoud en vernieuwing van paden met grind en wegen voor twintig euro—(€ 20,00);_____
- kosten afvalcontainer voor éénhonderd dertig euro (€ 130,00);_____
- tuincontrole op netheid hovenier voor twintig euro (€ 20,00);_____
- onderhoud en reservering perspomp ten behoeve van riool voor vijftien euro—(€ 15,00),_____

alle gemelde bedragen exclusief omzetbelasting,_____

met dien verstande dat als de reële kosten van (een van de) de variabele posten—aantoonbaar hoger uitkomen dan het hier genoemde bedrag/de hier genoemde—bedragen, de beheerder bevoegd is die hogere kosten hoofdelijk om te slaan over—het totaal aantal kavels en vervolgens het hoofdelijk omgeslagen bedrag in—rekening te brengen bij de eigenaren van de kavels._____

Onderhoudspakket/vergoeding_____

Artikel 11A_____

1. Ter bewaking van het uiterlijk aanzien van de kavels en de recreatiewoning is—de koper/eigenaar van een kavel verplicht door de beheerder van het park de—navolgende werkzaamheden op de kavel uit te (laten) voeren:_____
 - gras maaien (vijftien keer per jaar);_____
 - schoonmaken buitenzijde recreatiewoning en stal inclusief ramen lappen—(een keer per jaar);_____
 - verzorging van de weide (egaliseren) behorend bij de recreatiewoning—(twee keer per jaar)._____
2. Als tegenprestatie voor het verrichten van de in het vorige lid bedoelde_____



7

werkzaamheden en diensten zal de koper een vergoeding (onderhoudskosten) verschuldigd zijn aan de eigenaar van het park of een door deze aan te wijzen derde ten bedrage van vierhonderd euro (€ 400,00) per jaar, exclusief de terzake van de dienst(en) verschuldigde omzetbelasting.

3. De eigenaar van het park kan de onderhoudskosten genoemd in het vorige lid op de eerste dag van ieder jaar, voor het eerst per een januari tweeduizendnegentien, opnieuw vaststellen door de vergoeding te verhogen overeenkomstig de stijging van het "Consumentenprijsindexcijfer-Alle huishoudens" van het Centraal Bureau voor de Statistiek, in het kalenderjaar, dat eindigde bij de aanvang van het kalenderjaar, dat direct voorafgaat aan het jaar van aanpassing.

De onderhoudskosten worden niet aangepast als toepassing daarvan zou leiden tot een lagere vergoeding dan de laatstgeldende onderhoudskosten per kavel.

4. Op één juni tweeduizend zeventien en vervolgens telkens om de vijf jaar, kan bovenvermelde vergoeding op verzoek van de beheerder extra worden herzien.

De vergoeding kan alsdan door de beheerder op een hoger bedrag vastgesteld worden, gebaseerd op een nog juist lonende exploitatie van een recreatieonderneming.

Betalingen en boetes

Artikel 12.

- 1 De beheerder zorgt jaarlijks voor toezending aan de koper van een factuur voor de vergoeding (servicekosten).
De betaling van de factuur dient te geschieden binnen de vermelde termijn op deze factuur.
2. De factuur voor het gebruik van het propaagas, het water en de elektra ontvangt de eigenaar van de kavel met recreatiewoning na berekening van het jaarlijks gebruik van deze voorzieningen. Deze factuur dient in één geheel betaald te worden binnen de daarop vermelde termijn.
- 3 Bij het niet betalen binnen de betalingstermijn zal de wettelijke rente in rekening worden gebracht alsmede een boete van vijfentwintig euro (€ 25,00) per maand of een deel van een maand. Bij gerechtelijke incassoprocedures zullen de incassokosten worden doorberekend aan de koper.
4. Indien een eigenaar van de kavel met recreatiewoning de servicekosten, verbruik van nutsvoorzieningen en andere doorberekende kosten niet geheel voldoet binnen de aangegeven termijn, dan is de beheerder gerechtigd om verdere dienstverlening te staken dan wel de recreatiewoning af te sluiten van elektra, propaagas en water.

Nutsvoorzieningen

Artikel 13.



8

1. De afname van nutsvoorzieningen via het park is verplicht._____
2. De noodzakelijke werkzaamheden die van overheidswege of van de zijde van—
de nutsbedrijven worden voorgeschreven, zullen door de beheerder worden—
uitgevoerd en aan de koper extra in rekening worden gebracht._____
3. Alle recreatiewoningen beschikken over een elektra aansluiting van zestien—
(16) ampère._____
4. Bij onweer kan de aardlekschakelaar er uitspringen. De aardlekschakelaar zal—
na het onweer zo snel mogelijk door de beheerder worden ingeschakeld. De—
eigenaar van het park is niet aansprakelijk voor de afwezigheid van water, —
elektra of propaangas voor korte en/of lange tijd, indien deze afwezigheid niet
aan de eigenaar van het park is te wijten._____
5. De eigenaar van het park is niet aansprakelijk voor geleden (financiële) schade—
door stroomstoringen._____
6. Eigenaar en/of gebruiker zijn verplicht om het opnemen van de meterstanden—
van nutsvoorzieningen door de beheerder mogelijk te maken._____
7. Voor de administratie omtrent de nutsvoorzieningen zal per kavel per —
nutsvoorziening (gas, water, elektra) vijftig euro (€ 50,00) exclusief —
omzetbelasting in rekening worden gebracht._____
8. De beheerder van het park is gerechtigd de administratiekosten zoals —
bovengenoemd te verhogen overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 lid 3.—
9. De prijs van elektra wordt bepaald door de consumentenprijsstelling gevoerd—
door de leverancier van elektra, vermeerderd met de kosten van het —
algemeen verlies op het park._____
10. De prijs van propaangas wordt bepaald door de consumentenprijsstelling —
gevoerd door de leverancier van het propaangas, vermeerderd met de kosten—
van het algemeen verlies op het park en een marge van vijftien procent (15 %)-
over de totaalprijs._____
11. De prijs van het water wordt bepaald door de consumentenprijsstelling —
gevoerd door de leverancier van het water, vermeerderd met de kosten van —
het algemeen verlies op het park. Al naar gelang het verbruik van water —
worden de kosten van de zuiveringheffing doorberekend aan de —
koper/eigenaar._____
12. Voor de nutsvoorzieningen zal per kavel een voorschot van tweehonderd euro—
(€ 200,00) per maand in rekening worden gebracht. Bij de jaarlijkse —
vaststelling van het definitieve verbruik zullen deze voorschotbedragen in —
mindering worden gebracht. Deze jaarlijkse vaststelling zal in de maand mei —
geschieden en zullen de voorschotbedragen daaraanvoorafgaand worden —
verrekend._____
13. Als voormelde nutsvoorzieningen vanuit overheidswege worden aangeboden—
dan vervallen de bepalingen onder 1 tot en met 12 van dit artikel, alsmede —
artikel 12 lid 2 en lid 4 en artikel 15 lid 3._____



9

14. De kosten van het rioolrecht en waterschapslasten worden vanuit de overheid aan de koper/eigenaar doorbelast.

Verhuur

Artikel 14

1. De koper/eigenaar kan niet anders tot verhuur van de aan hem verkochte kavel en de geplaatste recreatiewoning overgaan dan door tussenkomst en bemiddeling van de eigenaar van het park of via een door de eigenaar van het park ingeschakelde organisatie en/of aangestelde personen.
2. De eigenaar die tot verhuur van zijn recreatiewoning als hiervoor bedoeld overgaat dient zich akkoord te verklaren met de gestelde verhuurvoorwaarden, mits deze algemeen gebruikelijk en marktconform binnen de branche van verhuur van recreatiewoningen zijn.
3. De eigenaar van de park sluit een verhuur-bemiddelingsovereenkomst af (commerciële verhuur) met de eigenaar van de kavel en brengt deze voor zijn diensten vijftientig procent (25 %) van de vastgestelde huurprijs exclusief omzetbelasting als bemiddelingskosten in rekening.
4. Het in gebruik geven van de kavel/recreatiewoning aan familieleden, kennissen en vrienden van de eigenaar van de recreatiewoning valt onder commerciële verhuur en de verhuur-bemiddeling dient te geschieden via de beheerder of de door hem/haar ingeschakelde organisatie en/of aangestelde personen, zulks met uitzondering van in gebruikgeving van de recreatiewoning aan de kinderen van de koper, ouders, broers en zusters van de koper.
Bij in gebruikgeving aan deze personen dient de eigenaar de in gebruikgeving een week van tevoren tijdens kantooruren te melden bij de receptie van het recreatiepark onder opgave van het aantal dagen/overnachtingen.
5. Het is de eigenaar van het park en de door hem/haar ingeschakelde organisatie en/of aangestelde personen en de eigenaar van een kavel niet toegestaan de in eigendom zijnde kavel(s) met de daarop geplaatste recreatiewoning(en) te verhuren aan het Ministerie van Sociale Zaken of een andere overheidsinstanties, het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers, uitzendbureaus of organisaties en/of personen die met de huur het doel hebben personen te laten verblijven die de woning voor niet recreatieve doeleinden gebruiken of lijken te (kunnen gaan) gebruiken.
6. Een eigenaar van een verhuurde/in gebruik gegeven kavel blijft verantwoordelijk voor de personen die in de recreatiewoning verblijven.

Verkoop

Artikel 15

1. Indien de eigenaar van een kavel met recreatiewoning het voornemen heeft om over te gaan tot verkoop van de kavel met recreatiewoning dient deze de beheerder van dit voornemen schriftelijk op de hoogte te stellen.



10

- De eigenaar heeft de verplichting indien de koopovereenkomst is getekend de gegevens van de koper en de gegevens van de notaris die belast is met de levering aan de beheerder door te geven.
2. Bij de overdracht tussen de oude eigenaar van de kavel en recreatiewoning en de nieuwe eigenaar van de kavel en recreatiewoning brengt De Heivlinder tweehonderd euro (€ 200,00) exclusief omzetbelasting administratiekosten in rekening aan de oude eigenaar. De notaris, belast met de overdracht van de kavel, dient er op toe te zien dat deze kosten bij het tekenen van de akte van levering door de oude eigenaar worden betaald.
 3. Vóór de overdracht tussen de eigenaar van de kavel en de nieuwe eigenaar van de kavel dient de oude eigenaar de rekening van het verbruik van water, propaangas en elektra betaald te hebben. De notaris, belast met de overdracht van de kavel, dient er op toe te zien dat de kosten van verbruik vóór het tekenen van de akte van levering zijn betaald.

Vernieuwingen/kwaliteitsverbeteringen

Artikel 16

Indien de eigenaar van het park voornemens is nieuwe voorzieningen casu quo kwaliteitsverbeteringen aan te brengen ten behoeve van de kavels van Op Stal, welke doorberekend gaan worden aan de eigenaren, dan mag hij hiertoe overgaan mits zestig procent (60 %) van alle eigenaren van een kavel akkoord gaan met het treffen van deze nieuwe voorziening casu quo kwaliteitsverbetering (waarbij minimaal tachtig procent (80 %) van de beschikbare kavels op het park moeten zijn verkocht).

Artikel 17

Het is de koper verboden aangebrachte beplanting en werken weg te nemen zonder schriftelijke toestemming van De Heivlinder casu quo Heidestál.

Artikel 18

De Heivlinder is niet aansprakelijk voor verlies, schade, verwonding of ongeval, die aan personen of goederen worden toegebracht tijdens of ten gevolge van een verblijf op De Heivlinder casu quo Heidestál.

Artikel 19

REGLEMENT

In verband met de hiervoor aangeduide bestemming van de betreffende kavel en ter regeling en handhaving van de orde en rust op De Heivlinder, waarvan de betreffende kavel deel uitmaakt, gelden de volgende door De Heivlinder gemaakte bepalingen, hierna ook aan te duiden als: het Reglement:

A. Bezoekers

1. De eigenaar van een kavel is verplicht bezoekers op de hoogte te stellen van het parkreglement en ervoor te zorgen dat zij de regels in acht nemen.
2. Bezoekers dienen hun auto te parkeren op de gezamenlijke parkeerplaats.

B. Verkeer en parkeren

1. Per kavel zijn twee auto's of motoren of een auto en een paardentrailer, tot— maximaal tweeduizend vijfhonderd (2.500) kilogram per voertuig toegestaan,— die op de daarvoor gecreëerde parkeerplaats(en) geparkeerd moet worden.—
2. Het is verboden auto's en/of motoren te parkeren op gras- en/of— groenstroken.—
3. Overige auto's en motoren dient men te parkeren op de gezamenlijke— parkeerplaats.—
4. Boten, campers, caravans en aanhangers mogen niet op de gezamenlijke— parkeerplaats of op/bij de kavel worden geparkeerd. Het is wel toegestaan— om gedurende het verblijf een paardentrailer op de kavel te parkeren.—
5. Verkeer is uitsluitend toegestaan tussen zeven (07.00) uur en drieëntwintig— (23.00) uur. De maximale snelheid bedraagt vijf (5) kilometer per uur.—
6. Het is de recreant verboden de aangelegde wegen anders te gebruiken dan— om te komen en te gaan naar de recreatiewoning.—
7. Het is niet toegestaan op het park en/of op de kavel auto's en/of ander— gemotoriseerde vervoermiddelen te repareren of olie te verversen.—
8. Het is niet toegestaan een auto of motor te wassen op of nabij het park en/of— op de kavel.—
7. Brom- en snorfietsen, en scooters mogen alleen met uitgeschakelde motor— aan de hand worden meegevoerd. Op het park is het testen van brom- en— snorfietsen, scooters en motoren niet toegestaan.—
8. Fietsen en bromfietsen/scooters dienen zo veel mogelijk uit zicht van af de— weg te worden opgeborgen.—
9. Voor het behoud van het terrein kan het nodig zijn dat de eigenaar van het— park dan wel de beheerder een toegangsverbod voor alle motorvoertuigen— afkondigt, bijvoorbeeld bij slecht weer.—
10. Met het oog op eventuele calamiteiten dienen alle wegen en paden en de— hoofdingang altijd autovrij gehouden geworden voor ambulance, brandweer— en andere hulpdiensten.—
11. De regels van de Nederlandse verkeerswet zijn van toepassing.—

C. Huisdieren

1. Huisdieren van een eigenaar van een kavel zijn op Op Stal toegestaan tot een— maximum van twee per kavel. Onder huisdieren vallen kleine honden, katten,— kleine knaagdieren en vogels. Het is tevens toegestaan om op de kavel twee— paarden te houden.—
Waak- en/of verdedigingshonden zijn niet toegestaan.—
Andere dieren, zoals schapen, geiten, varkens, etcetera – zonder volledig te— zijn in deze opsomming – zijn niet toegestaan.—
2. Alle huisdieren dienen buiten de kavel te allen tijde aangelijnd te zijn of in een— afgesloten kooi te zitten.—
3. De huisdieren dienen te worden uitgelaten casu quo hun behoefte te doen op—



12

- een daarvoor geschikte plaats buiten het park._____
- Indien het huisdier onverhoopt zijn behoefte op het park doet, dient dit direct door de eigenaar van het dier te worden verwijderd._____
4. Huisdieren die overlast veroorzaken kunnen van het park worden verwijderd. De eigenaar van het park deelt dit schriftelijk mede aan de eigenaar van het betreffende huisdier, die zijn huisdier binnen twee dagen na de schriftelijke mededeling van het park dient te verwijderen._____
5. De eigenaar van een kavel is verplicht zijn huisdier in de recreatiewoning te laten overnachten._____
6. De eigenaar van het park heeft het recht om huisdieren te weigeren als er naar zijn mening te veel huisdieren aanwezig zijn op het park._____
7. Huisdieren van bezoekers zijn niet toegestaan._____
8. Huisdieren van huurders zijn toegestaan met inachtneming van het vorenstaande en mits met verkregen toestemming van de eigenaar van de kavel en de eigenaar van het park._____
- D. Afval**_____
1. Afval dient gedeponeerd te worden in de daarvoor bestemde vuilcontainers, een en ander zoveel mogelijk gescheiden volgens aanwijzingen op en/of bij de containers. Onder afval wordt huishoudelijk afval verstaan._____
2. Grof/groot en chemisch afval mag niet worden gedeponeerd in de vuilcontainers en dient door de eigenaar/gebruiker van de kavel met recreatiewoning zelf naar een hiervoor geschikt depot te worden gebracht._____
3. Vet, jus, etensresten, verband en dergelijke in het toilet of gootsteen veroorzaken verstoppingen in de riolering van de woning en het park. De eigenaar/gebruiker dient voorgenoemde zaken in een vuilniszak in de afvalcontainer te deponeren._____
4. Het veroorzaken van verstopping door de eigenaar/gebruiker (mederecreant, bezoekers, logees en derden) in de riolering tot aan de hoofdriolering heeft tot gevolg, dat de daardoor ontstane kosten voor het ontstoppen van de riolering voor rekening van de eigenaar/gebruiker van de kavel zijn._____
5. Verstoppingen in de hoofdriolering die niet toe te schrijven zijn aan een bepaalde eigenaar/gebruiker van een kavel en de daardoor ontstane kosten voor het ontstoppen van de riolering zullen hoofdelijk omgeslagen worden._____
6. Bij overtreding van het bepaalde onder 1 wordt schriftelijk een boete opgelegd van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) exclusief omzetbelasting, vermeerderd met de kosten voor het afvoeren van het onrechtmatige gedeponeerde afval, welke betaald dient te worden binnen de daarbij vermelde termijn._____
- E. Geluid en overlast**_____
1. Tussen drieëntwintig (23.00) uur en negen (9.00) uur is het niet toegestaan een zodanig geluid te (laten) produceren dat voor andere_____

- eigenaren/gebruikers hinder kan opleveren. Op de eerste aanzegging door de beheerder en/of medewerkers van het park dient het hinderlijke geluid direct te worden stopgezet.
2. Het geluid van radio, televisie en/of muziekinstrumenten dient gedempt te zijn. Autoportieren dient men zacht te sluiten.
 3. Voor negen (9.00) uur en na twintig (20.00) uur alsmede op zon- en feestdagen is het verboden gebruik te maken van tuinapparatuur, die geluidshinder veroorzaken.
 4. Eigenaren/gebruikers dienen elkaars mening en levensovertuiging te respecteren.
 5. De zondagsrust dient door elke recreant (mederecreant, bezoekers, logees en derden) gerespecteerd te worden. Op zondagen is het niet toegestaan om gras te maaien, tuin-, schilder-, timmer- of andere werkzaamheden te verrichten.
 6. Het is de recreant (mederecreant, bezoekers, logees en derden) verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of in de gelegenheid te stellen tot het doen van handelingen en feiten, die als overtredingen betreffende de zeden kunnen worden aangemerkt.
- F. Open vuur**
1. Open vuur op het park en op de kavel is verboden. Uit veiligheidsoverwegingen en om stankoverlast en milieuoverlast te voorkomen is het aanleggen van kampvuren, verbranden van hout- en snoeiafval alsmede het gebruik van vuurkorven en dergelijke ten strengste verboden.
 2. Bij barbecueën dient men de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Men dient rekening te houden met de windrichting en andere recreanten niet te hinderen met de rook. Men dient water bij de hand te houden.
 3. Het is verboden een brandende sigaar, sigaret of lucifer weg te gooien.
- G. Gasflessen**
- Eén gasfles van maximaal vijf (5) kilogram ten behoeve van een gasbarbecue is toegestaan. Voor het overige is het gebruik en hebben van gasflessen niet toegestaan.
- H. Post**
- Inkomende post wordt op een centraal punt gelegd.
- I. Televisieantennes /schotels**
- Het is verboden om op de kavel en/of aan de recreatiewoning aanbouwsels, televisie-antennes en satelliet schotels te hebben.
- J. Beplanting**
1. Het is verboden om bomen, struiken en beplanting die eigendom zijn van het park, te beschadigen of te verwijderen.
 2. Het is verboden om schroeven, spijkers en/of ander bevestigingsmateriaal te bevestigen op/aan bomen, struiken en beplanting die eigendom van het park



zijn of die op de kavel staan. Het spannen van waslijnen tussen bomen, _____
struiken en beplanting die eigendom zijn van het park of op de kavel staan is—
niet toegestaan. Het is verboden om zaken, van welke aard ook, in bomen, _____
struiken en beplanting die eigendom zijn van het park of op de kavel staan, te—
hangen _____

K. Parkaanzicht _____

1. Op het park is het verboden om erfafscheidingen zoals schuttingen en hekken—
en dergelijke te plaatsen. Erfafscheidingen tussen de kavels dienen gelijk te—
zijn aan de plaatselijke beplanting uit de omgeving. Coniferen als _____
erfafscheiding zijn niet toegestaan. _____
2. Tuinkabouters, beelden, tuinverlichting, fontein en dergelijke zijn niet _____
toegestaan op het park. Vijvers zijn toegestaan, mits niet groter dan twee (2)—
vierkante meter. _____
Voor het plaatsen in de tuin van andere zaken dient vooraf schriftelijke _____
toestemming van de eigenaar van het park te zijn verkregen. _____
3. Vlaggen, raambiljetten en uithangborden zijn niet toegestaan, daaronder ook—
begrepen alle uitingen van makelaars. _____

L. Tuin en Onderhoud _____

1. De kavel dient er netjes en verzorgd uit te zien. De eigenaar van de kavel dient—
de tuin met enige regelmaat te onderhouden. Op de kavel mag geen _____
materiaal, hout, apparaten, voertuigen dan wel andere zaken worden _____
opgeslagen. _____
2. Eenmaal per jaar is er controle op de staat en onderhoud van de tuin. Deze—
controle wordt uitgevoerd door de door de eigenaar van het park aangestelde—
hovenier. De kosten van deze tuincotrole zijn opgenomen in de servicekosten.—
Het advies dient binnen negentig (90) dagen na datum van de controle _____
opgevolgd te zijn. _____
3. Wanneer het advies van de hovenier niet opgevolgd wordt kan de beheerder—
de hovenier toestemming geven onderhoudswerkzaamheden aan de tuin van—
de eigenaar van de kavel met recreatiewoning uit te voeren waarvan de _____
kosten op rekening van de eigenaar van de kavel met recreatiewoning komen.—
4. In de tuin mag alleen tuinmeubilair, een parasol en/of een partytent staan in—
de periode van één maart tot één oktober. Buiten deze periode mogen deze—
zaken niet in de tuin staan en dienen te worden opgeborgen. _____
Tuinmeubilair van natuurlijk materiaal mag het gehele jaar buiten staan. _____
5. In de maand juni, juli, augustus en september is het niet toegestaan om _____
schilder-, timmer-, of andere onderhoudswerkzaamheden aan de _____
recreatiewoning te verrichten, behoudens verkregen toestemming van de _____
eigenaar van het park en/of de beheerder. _____
6. Het aanzicht van de recreatiewoning mag niet aangepast worden zonder—
toestemming van de beheerder/eigenaar van het park. _____



15

Het aanzicht van de recreatiewoning dient gelijk te blijven zoals het _____
aanzicht bij de aflevering van de recreatiewoning. _____

M. Geen beroep of bedrijf/reclame-uiting _____

1. Het is verboden in of vanuit een recreatiewoning op het park een bedrijf of _____
beroep uit te oefenen. _____
2. Het is de eigenaar van de recreatiewoning verboden reclame-uitingen van _____
welke aard dan ook te plaatsen op de kavel en aan de recreatiewoning aan te
brengen. _____

N. Terreinniveau _____

Het terreinniveau van de kavels en de situering van de parkeerplaats bij de _____
recreatiewoning mogen niet zodanig worden gewijzigd, dat hierdoor voor derden-
overlast kan ontstaan. Noodzakelijke wijzigingen kunnen alleen doorgevoerd _____
worden indien de eigenaar van het park schriftelijk zijn goedkeuring heeft _____
verleend. _____

O. Permanente bewoning _____

1. De eigenaar verplicht zich tegenover de gemeente Ermelo de recreatiewoning-
niet anders te (doen) gebruiken dan als recreatieobject conform de _____
bestemming volgens het bestemmingsplan. _____
2. De gemeente Ermelo is gerechtigd te verzoeken dat de eigenaar aantoont dat-
de recreatiewoning daadwerkelijk wordt gebruikt overeenkomstig de _____
bestemming. _____
3. Bij niet of niet-behoorlijke nakoming van het hiervoor bepaalde verbeurt de _____
eigenaar jegens de gemeente Ermelo een zonder rechterlijke tussenkomst _____
direct opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00) per jaar _____
voor de recreatiewoning die niet uitsluitend als zodanig in gebruik is geweest, _____
dan wel waarvoor dit onvoldoende is aangetoond. _____

P. Werkzaamheden door derden _____

1. Bedrijven, personen, makelaars anderen die op De Heivlinder casu quo _____
Heidestal werkzaamheden uitvoeren voor een eigenaar van een _____
recreatiewoning heeft/hebben hiervoor toestemming nodig van de eigenaar _____
van het park. _____
2. Hieraan kunnen voorwaarden worden verbonden die in het algemeen belang _____
zijn van De Heivlinder casu quo Heidestal. _____
3. De eigenaar van het park is gerechtigd bedrijven, personen, makelaars de _____
toegang te weigeren of te ontzeggen. _____
4. De eigenaar van de kavel met recreatiewoning is verantwoordelijk en _____
hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van het reglement door derden die _____
werkzaamheden uitvoeren voor de eigenaar van de kavel met _____
recreatiewoning. _____

Artikel 20. _____

Reglement op stal _____



Naast het hierboven gemeld Reglement zal een Stalreglement van toepassing zijn.—
Dit Stalreglement zal door de Heivlinder casu quo Heidest al worden vastgesteld en—
kan jaarlijks worden aangepast indien het behoud van de veiligheid van het park—
daarmee is gediend.—————

Artikel 21.—————

Boetes bij niet nakomen of overtreding—————

1. Bij overtreding van één van de omschreven bepalingen in dit reglement,——
verbeurt de overtreder ten behoeve van De Heivlinder casu quo Heidest al,——
zonder dat enige verdere ingebrekestelling zal zijn vereist, een onmiddellijk——
opeisbare - niet voor vermindering en/of verrekening vatbare - boete van——
tweehonderd vijftig euro (€ 250,-) per overtreding, per dag, voor elke dag dat—
de verboden toestand of overtreding voortduurt.—————
2. Ingeval van verbeuren van een boete is de koper mede hoofdelijk——
aansprakelijk voor zijn medegebruikers en/of degene(n) aan wie hij het——
gebruik heeft toegestaan. De boete moet worden betaald binnen tien dagen——
nadat de beheerder de overtreder van de overtreding heeft kennisgegeven;——
betaling kan bij verboden toestanden achterwege blijven indien de overtreder—
binnen een door de beheerder gestelde termijn voor opheffing daarvan heeft—
gezorgd.—————
3. Onverminderd het hiervoor bepaalde, is de beheerder gerechtigd bij——
overtreding of niet-nakoming van de hiervoor aangeduide verplichtingen de——
koper/eigenaar te noodzaken tot nakoming van zijn verplichtingen of tot——
herstel van hetgeen in strijd met bedoelde verplichtingen is verricht.——
De eigenaar van het park en/of de beheerder zijn bevoegd zonodig deze——
herstellingen op kosten van de koper/eigenaar te doen uitvoeren.—————
4. De eigenaar van het park is gerechtigd de boetes in deze akte vermeld op de——
eerste dag van ieder jaar, voor het eerst per een januari tweeduizend——
negentien te verhogen overeenkomstig de stijging van het——
"Consumentenprijsindexcijfer-Alle huishoudens" van het Centraal Bureau voor
de Statistiek, in het kalenderjaar, dat eindigde bij de aanvang van het——
kalenderjaar, dat direct voorafgaat aan het jaar van aanpassing.—————

Artikel 22.—————

Ontzegging toegang tot het park—————

1. Een eigenaar van de kavel met recreatiewoning of gebruiker kan op voorstel——
van de beheerder toegang tot De Heivlinder casu quo Heidest al worden——
ontzegd indien deze eigenaar/gebruiker:—————
 - A. voor ernstige overlast zorgt bij eigenaren van de recreatiewoningen casu—
quo bezoekers, gasten of personeel van De Heivlinder casu quo Heidest al.—
De betreffende eigenaar/gebruiker van een recreatiewoning zal eerst——
schriftelijk verzocht worden om zijn gedrag aan te passen.—————
 - B. zijn/haar recreatiewoning gebruikt of laat gebruiken voor activiteiten die—

- verboden zijn. _____
2. De beheerder is bevoegd een koper/eigenaar of andere persoon, die de in—
deze voorwaarde opgenomen bepalingen meerdere malen niet behoorlijk of—
niet volledig nakomt, de toegang tot het recreatiepark te ontzeggen en de—
weigerachtige desnoods met behulp van de politie uit het recreatiepark te—
verwijderen. _____
 3. De eigenaar van het park kan een eigenaar/gebruiker de toegang tot De—
Heivlinder casu quo Heidestal per direct ontzeggen indien de—
eigenaar/gebruiker personeel, gasten of andere personen lichamelijk letsel—
heeft toegebracht. Hiervan dient te allen tijde aangifte bij de politie te worden
gedaan. _____
 4. In alle gevallen hiervoor genoemd is de beheerder gerechtigd om verdere—
dienstverlening te staken dan wel de recreatiewoning af te sluiten van elektra,
propaangas en water. _____
 5. Een besluit tot ontzegging als bedoeld in lid 1 van dit artikel zal niet eerder ten—
uitvoer mogen worden gebracht dan na verloop van één maand na verzending
van de kennisgeving als in lid 1 onder A bedoeld. Beroep op de rechter schort—
de tenuitvoerlegging van de ontzegging op, met dien verstande, dat de—
ontzegging wordt uitgevoerd als de rechter zich met deze ontzegging verenigt,
ook al heeft belanghebbende nog de mogelijkheid de uitspraak van de rechter
in hoger beroep of in de cassatie te betwisten. _____

KETTINGBEDING

De koper is verplicht bij levering of vestiging van beperkt zakelijke rechten (met—
uitzondering van hypotheek) aan of ten behoeve van derden van het geheel of een
gedeelte van zijn kavel alle krachtens de onderhavige akte op hem rustende—
verplichtingen alsmede voormeld reglement aan de opvolger in de eigendom casu-
quo beperkt gerechtigde als kettingbeding op te leggen, ten behoeve van De—
Heivlinder te bedingen en aan te nemen en, in verband daarmee, in de—
betreffende akte van levering, hetzij die verplichtingen en het reglement—
woordelijk op te nemen, hetzij uitdrukkelijk te verwijzen naar de inhoud van de—
onderhavige akte. _____

Het vorenstaande op verbeurte van een direct opvorderbare boete van—
eenhonderdduizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van De Heivlinder casu quo—
Heidestal. _____

Gemelde boete is niet voor vermindering of verrekening vatbaar en zal—
verschuldigd zijn door het enkele feit van de niet-nakoming, zonder dat enige—
ingebrekestelling of andere formaliteit vereist zal zijn. _____

HOOFDELIJKHEID

Ingeval twee of meer personen eigenaren zijn van een kavel zijn, geldt dat alle—
eigenaren van een kavel hoofdelijk verbonden zijn voor de uit deze voorwaarden—
en reglement voortvloeiende verplichtingen. _____



18

ERFDIENSTBAARHEDEN EN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

In verband met de ligging en het gebruik van voormelde kavels zullen, indien en naarmate de levering van de kavels zal worden gerealiseerd, in de betreffende akten:

1. om niet de volgende erfdienstbaarheden worden gevestigd, verleend, aangenomen en voorbehouden:
 - die van weg, teneinde van elk van de hiervoor aangeduide kavels (als heersende erven) te kunnen komen van en te gaan naar de openbare weg, uit te oefenen over de ter plaatse aan te leggen weg (als 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 de daardoor eventueel veroorzaakte verzwaring;
 - die tot het leggen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van leidingen, kabels en overige voorzieningen, ten dienste van de watervoorziening en de voorziening van elektriciteit, gas, telefoon en een centrale antenne inrichting, alsmede tot het leggen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van een riolering, over en weer ten behoeve en ten laste van alle individuele kavels alsmede over en weer ten behoeve en ten laste van iedere kavel en de infrastructurele eigendom van De Heivlinder;
- II. overeen te komen dat de hiervoor in deze akte vermelde verplichtingen van de koper tot een dulden of tot een niet-doen, zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 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 koper een recht tot gebruik van de betreffende kavel zullen verkrijgen eveneens aan de hiervoor onder 1. omschreven verplichtingen zijn gebonden.

SLOT

Alvorens tot het verlijden van deze akte over te zijn gegaan, heb ik, notaris, de zakelijke inhoud aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht.

De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

De verschenen personen zijn aan mij, notaris, bekend.

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

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om elf uur en



19

achttenvijftig minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



Stephanis