

OVEREENKOMST INZAKE VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

De ondergetekenden:

1. de heer Martien Legemaat, wonende te 3931 HB Woudenberg, Voorstraat 35, geboren te Maarn op vijftwintig mei negentienhonderd achtenzestig; te dezen handelend als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Woudenberg gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: M. Legemaat Holding B.V., kantoorhoudende te 3931 HB Woudenberg, Voorstraat 35, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 32137677; welke vennootschap handelt als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van de te Woudenberg gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Woudenburcht Vastgoed B.V., kantoorhoudende te 3931 HB Woudenberg, Voorstraat 35, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 32137433;

Woudenburcht Vastgoed B.V. hierna te noemen: 'Woudenburcht Vastgoed';

2. a. de heer Ide Lustig, wonende te 3832 GD Leusden, Prins Frederiklaan 6a, geboren te Weesp op dertig juli negentienhonderd drieënveertig;
b. de heer Cornelis Andries van de Stolpe, wonende te 3832 GD Leusden, Prins Frederiklaan 2c, geboren te Haarlem op twintig september negentienhonderd tweeëndertig;

ten deze handelende als bestuurders van de te Leusden gevestigde vereniging: Vereniging van Eigenaars Appartementengebouw de Leusderberg, kantoorhoudende te 3832 GD Leusden, Prins Frederiklaan 4a, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 32166631;

Vereniging van Eigenaars Appartementengebouw de Leusderberg, hierna te noemen: 'VvE De Leusderberg'.

KOMEN OVEREEN:

een kwalitatieve verplichting te vestigen met betrekking tot het volgende registergoed:

*het gedeeltelijke perceel grond plaatselijk bekend te Arnhemseweg te Leusden-Zuid, uitmakende een gedeelte van het **kadastrale perceel gemeente Leusden sectie D nummer 2399**, ter grootte zoals bij latere kadastrale opmeting zal blijken en zoals globaal op de aan deze akte gehechte tekening schetsmatig met een enkele arcering is aangegeven;*
hierna te noemen: "het registergoed".

De kwalitatieve verplichting zal worden gevestigd om niet. De kosten die verband houden met het vestigen van de verplichting komen voor rekening van Woudenburcht Vastgoed.

529417

DGM

388055

Partijen verwijzen voor wat betreft de bepalingen die op de kwalitatieve verplichting van toepassing zijn naar de aangehechte conceptakte met nummer 380717 en komen in aanvulling daarop het volgende overeen:

1. Opschortende voorwaarde

De akte waarbij de kwalitatieve verplichting wordt gevestigd zal pas gepasseerd worden **nadat** ten aanzien van het registergoed een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven die de bouw van de vier vrijstaande woningen mogelijk maakt.

2. Garanties

Woudenburcht Vastgoed garandeert dat het registergoed ten tijde van het vestigen van de kwalitatieve verplichting:

1. vrij is van hypotheken, of
2. dat alle hypotheekhouders toestemming zullen geven voor de vestiging van de kwalitatieve verplichting.

3. Boete

1. Indien Woudenburcht Vastgoed, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal hij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn vijfhonderd euro (€ 500,00) per dag een maximum van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00), onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
2. Indien Woudenburcht Vastgoed handelt in strijd met artikel 1 van de voormelde akte, voordat de akte is gepasseerd, is het bepaalde in artikel 4 van de akte van overeenkomstige toepassing en is Woudenburcht Vastgoed terstond en zonder nadere ingebrekestelling een boete verschuldigd van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00).

4. Passeren akte

De akte zal gepasseerd worden uiterlijk **vier weken** nadat de hiervoor onder 1. bedoelde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, of zoveel eerder of later als partijen onderling overeenkomen, ten overstaan van een (waarnemend) notaris verbonden aan Veldjesgraaf & Korlaar Notarissen te Woudenberg en Scherpenzeel.

5. Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst kan door één van de betrokken partijen ontbonden worden als de benodigde bestemmingsplanwijziging of

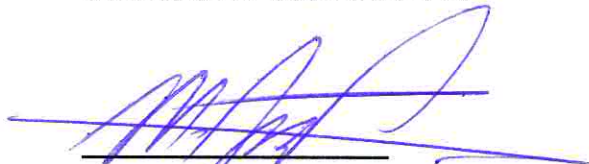
omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van woningbouw op het registergoed niet wordt afgegeven.

2. VvE Leusderberg verplicht zich ten opzichte van Woudenburcht Vastgoed om totdat ten aanzien van het in de akte genoemde nieuwbouwplan een nieuw planologisch regime van kracht is geworden en/of een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen is afgegeven, geen zienswijze of bezwaar – op welke wijze dan ook – te maken dan wel te doen maken tegen het voorgenomen gebruik van het nieuwbouwplan, tenzij het nieuwbouwplan afwijkt van de tussen VvE Leusderberg en Woudenburcht Vastgoed overeengekomen afspraken.
Indien VvE Leusderberg of een van haar leden in strijd handelt met het bepaalde in dit lid, heeft Woudenburcht Vastgoed de mogelijkheid de onderhavige overeenkomst te ontbinden.

6. Nederlands recht

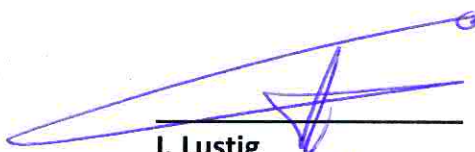
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

namens Woudenburcht B.V.:

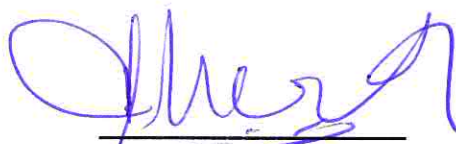


M. Legemaat
Getekend te Woudeberg
op 11 juni 2018

namens Vereniging van Eigenaars Appartementengebouw de Leusderberg:



I. Lustig
Getekend te Woudeberg
op 11 juni 2018
Geëchtvaardigd:
L.D. VELDJEGRAD



C.A. van de Stolpe
Getekend te Woudeberg
op 27 juni 2018

BIJLAGEN:

- Concept akte vestiging kwalitatieve verplichting.
- Omgevingskaart en kadastrale kaart.



529417

DGM

388055



CONCEPT

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

Heden, +__+, verschenen voor mij, mr. Elbert Jan Veldjesgraaf, notaris te _____
Woudenberg: _____

1. +__+ _____
te deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
de te Woudenberg gevestigde besloten vennootschap met beperkte _____
aansprakelijkheid: **Woudenburcht Vastgoed B.V.**, kantoorhoudende te _____
3931 HB Woudenberg, Voorstraat 35, ingeschreven in het Handelsregister _____
onder nummer 32137433; _____

Woudenburcht Vastgoed B.V. hierna te noemen: '**Woudenburcht Vastgoed**'; _____

2. a. de heer Ide Lustig, wonende te 3832 GD Leusden, Prins Frederiklaan _____
6a, geboren te Weesp op dertig juli negentienhonderd drieënveertig, _____
houder van Nederlands paspoort, nummer NVBH15BL2; _____
b. de heer Cornelis Andries van de Stolpe, geboren te Haarlem op twintig _____
september negentienhonderd tweeëndertig, houder van Nederlands _____
paspoort nummer NY59444J2, _____

ten deze handelende als bestuurders van de te Leusden gevestigde _____
vereniging: **Vereniging van Eigenaars Appartementengebouw de _____**
Leusderberg, kantoorhoudende te 3832 GD Leusden, Prins Frederiklaan 4a, _____
ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 32166631; _____

Vereniging van Eigenaars Appartementengebouw de Leusderberg, hierna te _____
noemen: '**VvE De Leusderberg**'. _____

De comparanten verklaarden in hun gemelde hoedanigheid: _____

VOORAF _____

Woudenburcht Vastgoed is voornemens om woningbouw te ontwikkelen op het _____
perceel momenteel bekend kadastraal bekend gemeente Leusden, sectie D _____
nummer 2399 aan de Arnhemseweg te Leusden-Zuid en zoals schetsmatig is _____
aangegeven op de aan deze akte gehechte: _____

./.

- situatietekening; en _____
- kadastrale kaart; _____

de gemelde kadastrale kaart hierna te noemen: '**de kaart**'. _____

Terzake de ontwikkeling van de kavels met de daarop te realiseren (vier) _____
vrijstaande woningen en de terreininrichting verklaart Woudenburcht Vastgoed _____
voornemens te zijn het plan als volgt in te richten: _____

1. Er worden vier vrijstaande woningen gerealiseerd met elk een inhoud van _____
maximaal éénduizend kubieke meter (1.000m3). _____
2. Er is geen sprake van een toegangsweg van de te realiseren woningen naar _____
de Van Hardenbroeklaan. _____
3. Het gebied krijgt geen openbaar karakter en zal enkel toegankelijk zijn voor _____
bewoners en hun bezoek. _____
4. Er zal geen openbaar fiets-of wandelpad worden aangelegd. _____
5. Parkeren op het terrein is alleen toegestaan voor bewoners en hun bezoek. _____

CONCEPT

6. Bebouwing kan en zal uitsluitend in de bouwvlakken plaatsvinden. Het ——— gebied tussen de woningen en de Arnhemseweg blijft vrij van bebouwing ——— en behoudt daarmee zijn open karakter. ———
7. Een gedeelte van het perceel dat thans in eigendom is van Woudenburcht — Vastgoed en dat direct grenst aan het appartementencomplex VvE zal niet — worden bebouwd. Ook zullen er geen gewassen anders dan gras geplant — worden. Het is mogelijk dat dit gedeelte kan worden begraasd. ———
8. Op de grens van onder sub 7 bedoelde gebied met de aangrenzende ——— bouwkavel zal ter hoogte van de te bouwen woningen een bomenrij ——— worden aangeplant. De locatie en omvang van de aanplant wordt bepaald — nadat de definitieve locatie van de naastliggende woning is vastgesteld. ———

Partijen wensen de afspraken sub 1 en 7 inzake de inhoud van de te realiseren — woningen en het niet bebouwen van het perceelsgedeelte dat direct grenst aan — het perceel van VvE De Leusderberg, vast te leggen in een kwalitatieve ——— verplichting. ———

Doel van onderhavige akte is om de vestiging kwalitatieve verplichting tot het — niet bebouwen van het registergoed vast te leggen. ———

De inhoud en de wijze van uitoefening van de gemaakte afspraken alsmede de — vestiging kwalitatieve verplichting worden hierna bij deze akte geregeld. ———

KWALITATIEVE VERPLICHTING

Afspraken

Artikel 1

De volgende verplichtingen tot dulden of niet doen maken onderdeel uit van — deze kwalitatieve verplichting: ———

- a. Woudenburcht Vastgoed verplicht zich om op het bedoelde bouwplan geen — woningen te realiseren met een inhoud van meer dan éénuizend kubieke — meter (1.000m3); ———
- b. Woudenburcht Vastgoed verplicht zich een deel van de grond die ——— onderdeel uitmaakt van het bouwplan niet anders te gebruiken dan voor ——— natuur- en/of agrarische doeleinden. ———
Het betreft de percelen grond waarnaar onder VOORAF in onderdeel 6 en 7 — naar gerefereerd wordt. Deze percelen maken onderdeel uit van het ——— kadastrale perceel gemeente Leusden sectie D nummer 2399. ———
- c. Woudenburcht Vastgoed verplicht zich om op het onder b. genoemde deel — van het registergoed geen opstallen te realiseren. ———
- d. Woudenburcht Vastgoed verplicht zich om op het onder b. genoemde deel — van het registergoed geen gewassen te planten anders dan gras. ———

Het registergoed

Artikel 2

Woudenburcht Vastgoed is thans eigenaar van het volgende registergoed: ———
*het gedeeltelijke perceel grond plaatselijk bekend te Arnhemseweg te ——— Leusden-Zuid, uitmakende een gedeelte van het **kadastrale perceel** ——— **gemeente Leusden sectie D nummer 2399**, ter grootte zoals bij latere ——— kadastrale opmeting zal blijken en zoals globaal op de aan deze akte ——— gehechte tekening kaart met een enkele arcering is aangegeven, ———*

CONCEPT

hierna te noemen: "het registergoed", _____
 Het registergoed is door Woudenburcht Vastgoed verkregen door de _____
 inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare _____
 registers op twintig januari tweeduizend twaalf in register hypotheek 4, deel _____
 61045, nummer 8, van een afschrift van een akte van ruiling en levering, op _____
 negentien januari tweeduizend twaalf verleden voor genoemde notaris _____
 Veldjesgraaf. _____

Hypotheekhouder

Artikel 3. *in principe niet nodig, aangezien het perceel tegen tijd van passeren —
 van akte als het goed is hypotheekvrij zal zijn* + _____

1. Het bedoelde perceelsgedeelte is niet anders belast dan met een recht van —
 hypotheek ten behoeve van +, hierna te noemen: 'de hypotheekhouder'. —
 Van het recht van hypotheek blijkt uit een akte van +(geldlening met) _____
 hypotheekvestiging op + voor + notaris gevestigd te + verleden, van welke —
 akte een afschrift is ingeschreven bij voormelde Dienst op +, in register _____
 Hypotheek 3, deel +, nummer +. _____
2. Blijkens de hiervoor onder 1 vermelde akte van hypotheekvestiging, is het —
 de eigenaar van het registergoed niet toegestaan het registergoed te _____
 bezwaren met erfdienstbaarheden, anders dan vooraf van _____
 hypotheekhouder verkregen schriftelijke toestemming. _____
 Van vereiste toestemming van hypotheekhouder blijkt uit een schriftelijke —
 verklaring die aan deze akte wordt gehecht. _____

Kwalitatieve verbintenissen

Artikel 4

1. Bij niet nakoming van een of meer in artikel 1 genoemde verplichtingen is —
 Woudenburcht Vastgoed aan VvE De Leusderberg terstond en zonder _____
 nadere ingebrekestelling een boete verschuldigd van vijfhonderdduizend —
 euro (€ 500.000,00). _____
2. VvE De Leusderberg heeft de bevoegdheid om naast het bepaalde in het —
 eerste lid nakoming te vorderen van een of meer in artikel 1 genoemde —
 verplichtingen. _____
3. Als VvE De Leusderberg nakoming als bedoeld in het tweede lid vordert, is —
 Woudenburcht Vastgoed verplicht om de niet nakoming op eerste _____
 aanzegging te staken en het terrein in de staat te herstellen waarin het —
 verkeerde voor de niet nakoming, zulks op straffe van verbeurte van een —
 boete van ten hoogste VIJFHONDERD EURO (€ 500,00) voor iedere dag dat —
 Woudenburcht Vastgoed een of meer in artikel 1 genoemde verplichtingen —
 niet naleeft. _____
4. ~~Woudenburcht Vastgoed zal bij overtreding of niet nakoming van een of~~ —
~~meer in artikel 1 genoemde verplichtingen in verzuim zijn na het verloop~~ —
~~van een in de ingebrekestelling genoemde redelijke termijn.~~ _____

Kettingbedingen

Artikel 5

- a. De eigenaar van het registergoed zal bij de levering van het registergoed of —
 van een gedeelte daarvan, bezwaring van het registergoed of van een _____

CONCEPT

gedeelte daarvan met een beperkt gebruiks- en/of genotsrecht de _____
verplichtingen uit hoofde van het onder artikel 1 tot en met 4 alsmede dit _____
artikel bepaalde ten behoeve van VvE De Leusderberg opleggen aan en _____
laten aannemen door de rechtsopvolger ofwel de (opvolgende) beperkt _____
gerechtigde. Wordt dit verzuimd door de overdragende partij dan verbeurt _____
deze aan VvE De Leusderberg een terstond en zonder nadere _____
ingebrekestelling opeisbare boete van € 50.000, onverminderd de _____
bevoegdheid van VvE De Leusderberg om nakoming en/of schade te _____
vorderen. _____

- b. De onder a. gestelde voorwaarden zullen op straffe van eenzelfde boete _____
ten bate van VvE De Leusderberg in elke latere akte van levering van het _____
registergoed aan een opvolgende eigenaar moeten worden opgelegd en _____
voor deze verbindend worden verklaard. Het overigens onder a gestelde _____
omtrent de verschuldigdheid en de betaling van de boete is eveneens van _____
toepassing. _____

Kosten _____

Artikel 6 _____

De kosten van deze akte zijn voor rekening van Woudenburcht Vastgoed. _____

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN _____

De hiervoor omschreven verplichtingen van de desbetreffende partijen worden _____
hierbij gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van _____
het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op al _____
degenen die het registergoed zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel _____
hetzij onder bijzondere titel. _____

Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het registergoed _____
zullen verkrijgen zijn eveneens aan de hiervoor omschreven kwalitatieve _____
verplichtingen verbonden. _____

WOONPLAATSKEUZE _____

Ter zake van de inschrijving van deze kwalitatieve verplichting wordt _____
woonplaats gekozen ten kantore van mij, notaris. _____

BEKENDHEID VERSCHENEN PERSONEN EN SLOT _____

Deze akte is verleden te Woudenberg op de datum in het hoofd van deze akte _____
vermeld. _____

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van de akte is aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. _____

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

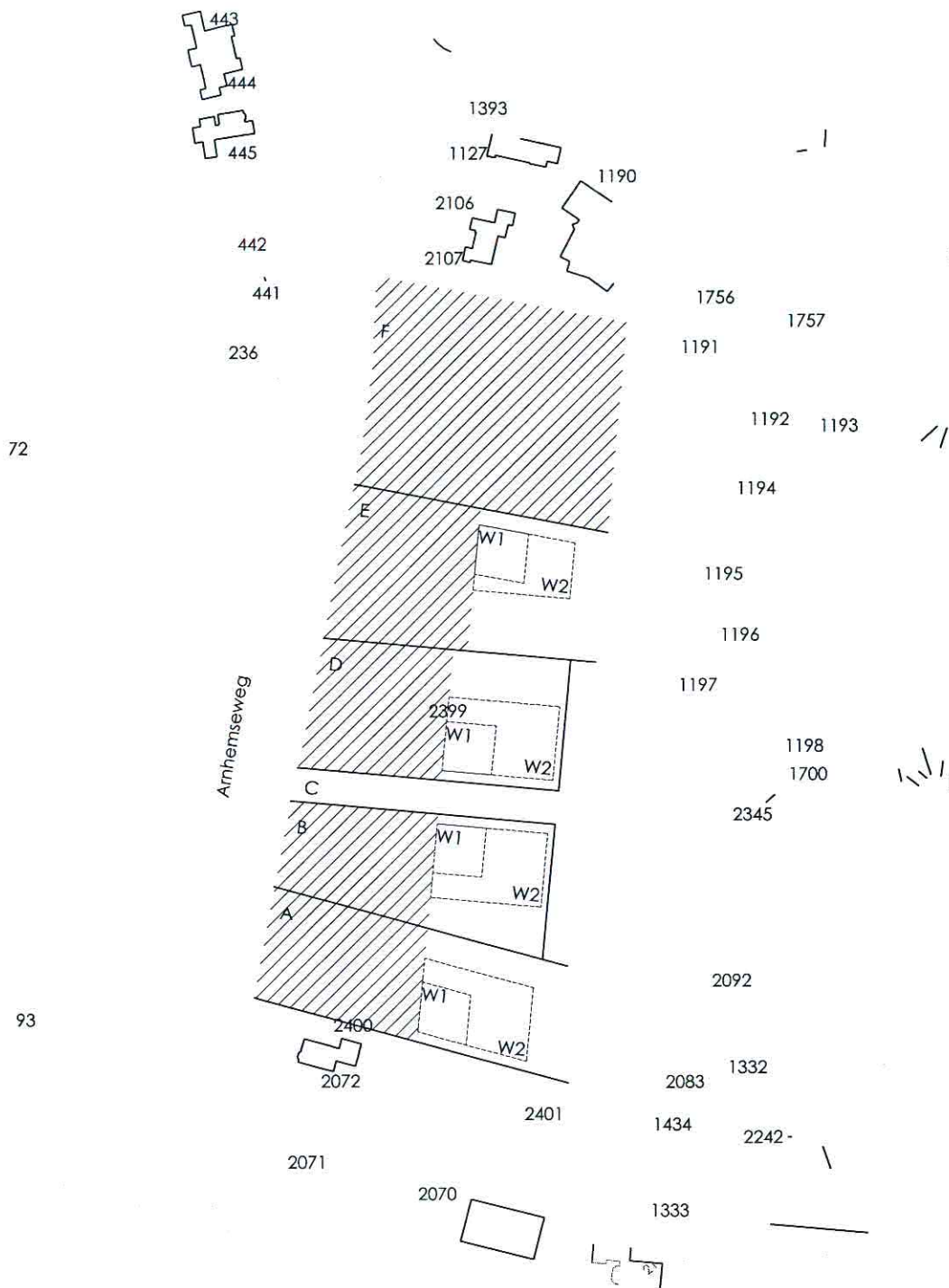
Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen _____
personen en mij, _____
notaris, ondertekend, om

529417

DGM

380717

08-06-2018



 onbebouwd (wél bestrating, verlichting e.d.)

project

locatiestudie woningen Leusden Zuid

opdrachtgever

Woudenburcht Vastgoed B.V.

initiatief & haalbaarheid

Locatie irt kadasterkaart

formaat A4
schaal 1:2000

datum 07-06-18
versie - 02

getekend GS

BRON
ARCHITECTUUR

projectnummer

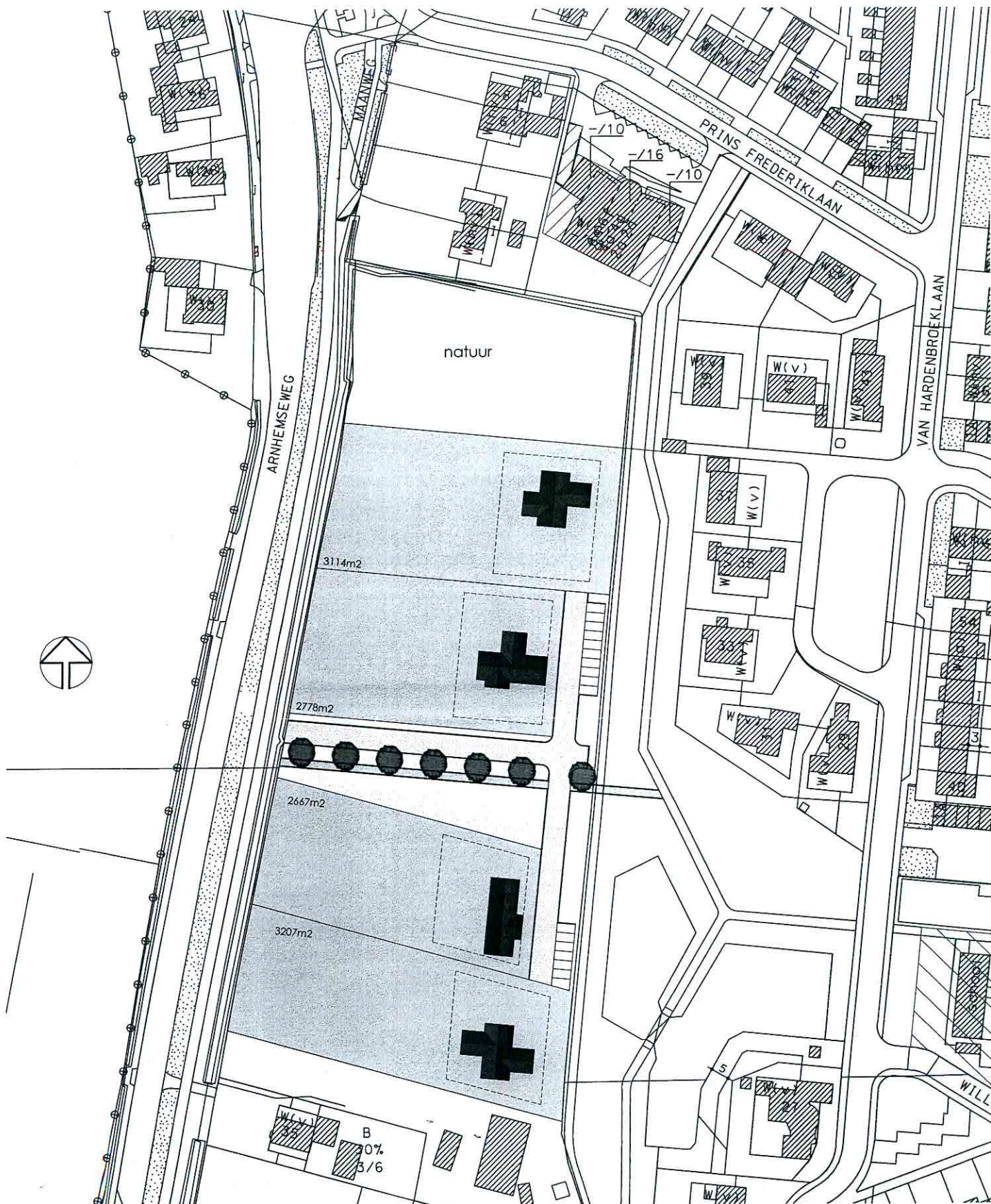
15018

tekeningnummer

IH-050

Nijverheidsweg-Noord 74B 3812 PM Amersfoort
Postbus 177 3800 AD Amersfoort 033 - 463 88 20

www.bronarchitectuur.nl



project
locatiestudie woningen Leusden Zuid

opdrachtgever
Woudenburcht Vastgoed B.V.

initiatief & haalbaarheid
Locatie studie

formaat A3
schaal 1:1000

datum 12-09-16
versie - 03

getekend GS

BRON
ARCHITECTUUR

projectnummer
15018
tekeningnummer
IH-001

Nijverheidsweg-Noord 748 3812 PM Amersfoort
Postbus 177 3800 AD Amersfoort 033 - 463 88 20
www.bronarchitectuur.nl

