

VEILINGVOORWAARDEN

Veneweg 189 35 en 189 36, 7946 LN Wanneperveen

veilingdatum: 12 juli 2018

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing:

Algemene Veilingvoorwaarden

Op deze openbare verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd. De AVVE zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien voor Mr J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, verleden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register 4, deel 69567 nummer 129.

(Gewijzigde) Bijzondere Veilingvoorwaarden

2. Informatie over het registergoed

2.1 Feitelijke objectinformatie

Milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen.

Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden.

Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

Energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 Juridische informatie

Bestemming

De bestemming van het registergoed is: 'recreatieve doeleinden'.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als recreatiewoning.

Privaatrechtelijke rechten en beperkingen

- A. Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4., op eenentwintig augustus tweeduizend negen voor Mr B. Lever voornoemd verleden.

In die akte staat onder meer woordelijk vermeld:

(begin citaat)

“Artikel 10 Mandeligheid

1. *Alle gemeenschappelijke zaken in gemeld Waterpark Belterwiede, waarvan elk van de hierboven sub I.b. en II.b. omschreven aandelen deel uitmaken, zijn tot gemeenschappelijk nut bestemd van alle in het Waterpark Belterwiede gelegen kavels waarop een recreatievilla is- of zal worden gebouwd, bij akte van mandeligheid, op eenendertig oktober tweeduizend twee voor notaris Mr E.A.M. Keizer te Wierden verleden en ingeschreven ten kantore van de dienst van het kadaster en de openbare registers te Zwolle op vijf november tweeduizend twee in register Hypotheken 4, deel 12272 nummer 108.*
2. *De koper verklaart dat hij een kopie van de hiervoor gemelde akte van mandeligheid heeft ontvangen, met de inhoud daarvan bekend is en alle daarin opgenomen verplichtingen uitdrukkelijk te aanvaarden.*
3. *De aanleg, het beheer, het onderhoud en de vernieuwing van de mandelige (gemeenschappelijke) zaken, waarvan de hierboven sub I.b. en II.b. omschreven aandelen deel uitmaken, zijn onder meer geregeld in de statuten van na te melden vereniging. Het beheer van de mandelige zaken is nader geregeld in de hierna te melden parklastenovereenkomst.*

Artikel 11 Vereniging van Eigenaren

De sub 2 genoemde comparant, handelende als gemeld, verklaart dat koper ermee bekend is dat na de aanleg, de exploitatie, het beheer, het onderhoud en de vernieuwing van het niet tot privé-gebruik van de eigenaren bestemde perceel en de daarop/daarin aangebrachte gemeenschappelijke voorzieningen, waarvan de hierboven sub I.b. en II.b. omschreven aandelen deel uitmaken, uitgevoerd wordt door- en voor rekening van de vereniging: VERENIGING WATERPARK BELTERWIEDE (hierna te noemen: de vereniging), zulks overeenkomstig haar doelstellingen.

De leden van de vereniging zijn verplicht een jaarlijks door de vereniging vast te stellen contributie te betalen, welke contributie zal worden aangewend voor de financiering van de realisering van genoemde doelstellingen.

Lid van de vereniging zijn de eigenaren van de in het Waterpark Belterwiede gelegen kavels.

De sub 2 genoemde comparant, handelende als gemeld, verklaart dat koper een exemplaar van de statuten van bedoelde vereniging heeft ontvangen, met de inhoud hiervan bekend is en alle uit de statuten voortvloeiende verplichtingen uitdrukkelijk te aanvaarden.

OMSCHRIJVING KETTINGBEDINGEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bestaande kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden (welke bij deze voor zover nodig alsnog worden gevestigd en aangenomen), wordt verwezen naar een akte van levering, op eenentwintig november tweeduizend zes voor notaris Mr R.B.H. van Goor te Wierden verleden en ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op tweeëntwintig november tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 51073 nummer 171, waarin onder meer het navolgende woordelijk is opgenomen:

“I. Kettingbeding

1. *De koper meldt zich bij deze aan als lid van voormelde vereniging en verplicht zich daarvan lid te blijven, zolang hij de hoedanigheid van eigenaar van het verkochte bezit, onder verplichting tot nakoming van alle uit bedoeld lidmaatschap voortvloeiende verplichtingen,*

terwijl de vereniging verplicht is hem als lid aan te nemen, met dien verstande dat de koper bij overdracht van het verkochte deze verplichting als kettingbeding aan zijn opvolger dient op te leggen, op verbeurte van een dadelijk ten behoeve van de vereniging te verbeuren boete welke gelijk is aan de koopprijs van het verkochte.

Mocht om welke reden dan ook het lidmaatschap worden beëindigd, dan verplicht de koper zich desalniettemin:

- a. jaarlijks aan de vereniging te voldoen hetzelfde als hetgeen hij aan contributie en verdere bijdragen aan de vereniging minimaal had moeten voldoen indien hij wel lid der vereniging was geweest;*
 - b. tot nakoming van alle verplichtingen bij statuten, huishoudelijk reglement en andere reglementen aan de leden opgelegd, waaronder met name ook begrepen de bij niet nakoming of overtreding van deze verplichtingen geldende boeteregelingen;*
 - c. tot oplegging van de verplichting van het lidmaatschap der vereniging aan een opvolgende eigenaar van zijn kavel, een en ander conform het hiervoor bepaalde.*
- 2. Bij elke vervreemding van een kavel of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van de kavel en / of de daarop gestichte en / of nog te stichten recreatievilla of andere recreatieve verblijfseenheid door anderen wordt verkregen, moet dit beding en het hiervoor onder sub I.1. genoemde beding aan elke opvolgende eigenaar worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan de vereniging verschuldigde boete, welke gelijk is aan de dan geldende waarde in het economisch verkeer van de kavel en de zich daarop bevindende recreatievilla of andere recreatieve verblijfseenheid.*

Deze boete zal alsdan verschuldigd zijn door de betreffende nalatige verkoper.

- II. Met betrekking tot bestaande kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden (welke bij deze voorzover nodig alsnog worden gevestigd), wordt verwezen naar een akte houdende vaststelling kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en erfdienstbaarheden, en opsomming bestaande erfdienstbaarheden, op eenendertig oktober tweeduizend twee voor genoemde notaris Keizer verleden, ingeschreven ten kantore van de dienst van het kadaster en de openbare registers te Zwolle, op vijf november daarna, in register hypotheek 4, deel 12272 nummer 107 waarin het navolgende woordelijk is opgenomen:*

"A. Kettingbedingen

- 1. Het uiterlijk aanzien van de recreatievilla, de oeverbeschoeiing en de eventueel tot de kavels behorende strook water mag niet zonder toestemming van verkoper worden veranderd.*
Bij de uitvoering van het buitenverfwerk en het aanbrengen van zonweringen moeten de door of vanwege verkoper te geven aanwijzingen in acht worden genomen.
De tuinen moeten worden gebruikt als tuin en zodanig worden aangelegd en onderhouden dat in samenhang met de naastgelegen gedeelten het karakter van een natuurlijk landschap blijft behouden, een en ander ten genoegen van verkoper.
De door verkoper aangebrachte oeverbeschoeiing dient door koper onderhouden te worden op de plaatsen en de wijze waarop verkoper dit nodig en noodzakelijk acht.
De door verkoper aan te geven aanwijzingen dienen door koper te worden opgevolgd.

Het rooien en snoeien van bomen en bestaande beplanting is niet toegestaan, behoudens schriftelijke toestemming van verkoper, zulks op straffe van een onmiddellijk opeisbare boete van tweehonderd zesentwintig euro en negenentachtig eurocent

(€ 226,89) per overtreding.

Het aanbrengen van onderlinge afscheidingen is niet toegestaan; de onderlinge afscheiding kan alleen door natuurlijke beplanting worden aangegeven.

Het plaatsen van schuttingen, hekwerken en andere niet natuurlijke afscheidingen is niet toegestaan.

Het treffen van tijdelijke of permanente kampeervoorzieningen is niet toegestaan.

Eveneens is het plaatsen van (een) bijgebouw(tjes) en/of (een) schuur (schuren) niet toegestaan.

2. *Koper dient het verkochte overeenkomstig de bestemming te gebruiken, hetwelk met zich meebrengt dat op het verkochte geen bijgebouwen opgericht/gesticht mogen worden, zoals hiervoor sub 1 vermeld.*

Bij de bouw en naderhand eventueel uit te voeren verbouwingen op het verkochte dienen de bebouwingsvoorschriften behorende bij het ter plaatse geldende bestemmingsplan te worden nageleefd. Deze voorschriften maken als zodanig onderdeel uit van deze overeenkomst.

3. *Het is de koper toegestaan de op het verkochte te stichten recreatievilla, om niet, aan familie en kennissen ter beschikking te stellen.*

De verhuur dient te geschieden door de te Wanneperveen gevestigde vereniging: Vereniging Waterpark Belterwiede (hierna ook te noemen: vereniging) of een door vereniging aan te wijzen instelling.

4. *Het is verboden op een kavel of in de daarop te stichten recreatievilla gelegenheid te geven tot het houden van demonstratieve bijeenkomsten of tot prostitutie, terwijl het eveneens verboden is daarop of daarin een beroep of bedrijf (waaronder ook begrepen drugs- en koffiешopactiviteiten), in welke vorm dan ook, uit te oefenen. Colportage, in welke vorm dan ook, op Waterpark Belterwiede is verboden.*

5. *Het is koper verboden:*

- a. *om vanuit de te stichten recreatievilla olie, oliehoudend water of chemische stoffen te werpen of te lozen, open vuren te ontsteken of andere milieuverontreinigende activiteiten te plegen;*
- b. *om de kavel te benutten voor het houden van vee of andere dieren, behoudens één hond of kat;*
- c. *om de onder b. bedoelde hond of kat zijn behoeften te laten doen op een andere plaats dan op de daartoe bestemde inrichtingen;*
- d. *om op de kavel buitenantennes en schotelantennes aanwezig te doen zijn;*
- e. *om de wegen en paden, behorende tot het gehele complex te gebruiken voor vervoermiddelen met een grotere asdruk dan tweeduizend vijfhonderd kilogram (2500 kg) uitgezonderd vervoermiddelen ten behoeve van verhuizingen en / of onderhoud;*

- f. om aan de daarvoor geëigende aanlegplaatsen, vaartuigen aan te meren met een grotere lengte dan tien meter en een hoogte van twee meter en vijftig centimeter vanuit de waterlijn (daaronder niet begrepen de eventueel zich op de vaartuigen bevindende masten);*
 - g. om vaartuigen buiten de aan te leggen boxen te laten steken;*
 - h. de beplantingen welke op grond van het bedrijfnatuurplan Waterpark Belterwiede, projektnummer 517, de dato zeventwintig september tweeduizend een (opgesteld door Eelerwoude Ingenieursburo B.V., gevestigd te Goor) zijn aangebracht niet in stand te laten en, voorzover deze op het verkochte is aangebracht, niet te onderhouden op de wijze zoals door verkoper zal worden aangegeven.*
- 6. Het is de koper verboden om het verkochte en de daarop te stichten recreatievilla , zonder schriftelijke toestemming van verkoper, te gebruiken voor commerciële doeleinden en gebruik te maken van het logo van Waterpark Belterwiede, de naam en andere met Waterpark Belterwiede verbonden kenmerken.*
- 7. Het is een eigenaar of gebruiker niet geoorloofd:*
- a. Te komen van en te gaan naar de te stichten recreatievilla en de bij verkoper in eigendom verblijvende voorzieningen, (hierna ook te noemen: gemeenschappelijke voorzieningen), anders dan via de daarvoor bestemde wegen en paden en op een wijze, waarvoor de wegen en paden zijn aangelegd en zoals ter plaatse is aangegeven.*
 - b. Op de wegen, paden of bij de te stichten recreatievilla gelegen terreinen voertuigen of andere voorwerpen te parkeren of te plaatsen, zulks onverminderd het hierna onder A.8. bepaalde.*
 - c. Storende geluiden te veroorzaken, waaronder begrepen alle geluid voortgebracht door geluidsdragers.*
 - d. Afval of vuilnis te deponeren, anders dan op de ter plaatse voorgeschreven wijze.*
 - e. Aanplakbiljetten (voor verhuur of verkoop) of andere vormen van reclame op of aan de te stichten recreatievilla en de daarbij behorende grond aan te brengen.*
 - f. Vaartuigen aan te laten meren op andere aanlegplaatsen dan die welke bij de recreatievilla behoren, waarbij geen belemmeringen veroorzaakt mogen worden voor de overige eigenaren en / of gebruikers die van de vaargeulen waaraan de aanlegplaatsen zijn gesitueerd gebruik maken.*
 - g. Voor het wassen van voer- en / of vaartuigen milieu onvriendelijke wasmiddelen te gebruiken een en ander ter voorkoming van verontreiniging van het oppervlaktewater.*
- 8. Iedere eigenaar of gebruiker van een te stichten recreatievilla is verplicht zijn auto of gelijksoortig vervoermiddel te parkeren op de door verkoper op de kavel aangelegde parkeerplaatsen.*
- Indien geen mogelijkheid op de kavel aanwezig is om te parkeren mag het hiervoor bedoelde vervoermiddel niet langer bij de (te stichten) recreatievilla aanwezig zijn*

dan voor laden en lossen bij aankomst en vertrek noodzakelijk is en dient vervolgens buiten het Waterpark Belterwiede geparkeerd te worden op de daarvoor te stichten algemene parkeerplaats.

9.
 - a. *De gemeenschappelijke voorzieningen dienen steeds toegankelijk te zijn voor eigenaren en gebruikers van de te stichten recreatievilla's.*
 - b. *Verkoper is verplicht om op een door hem aan te wijzen locatie een milieu- / parkeerplaats te stichten, welke door de vereniging Waterpark Belterwiede onderhouden dient te worden.*
10. *Koper en/of de gebruiker van een te stichten recreatievilla is verplicht, voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken, zich te houden aan de gedragsregels welke door verkoper zijn vastgesteld of nog worden vastgesteld in een huishoudelijk Reglement.*
11. *Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht om de op het verkochte te bouwen recreatievilla aan te sluiten op een eventueel aan te leggen centraal antenne systeem (kabel) en daarop aangesloten te blijven.*
12. *Ten aanzien van de parklasten zal tussen de Waterpark Belterwiede B.V. en de desbetreffende koper van een kavel bedoeld voor de bouw van een recreatievilla een "parklastenovereenkomst" worden gesloten.
Bij elke vervreemding van een kavel en de daarop gerealiseerde recreatievilla dient de verkoper de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan de nieuwe verkrijger.*
13. *De nog te bouwen recreatievilla /-recreatievilla's mag/mogen uitsluitend gebruikt worden voor recreatieve doeleinden.
Het uitsluitende recreatieve gebruik van de recreatievilla / recreatievilla's houdt in dat de eigenaar / huurder en / of andere gerechtigden (hun echtgenote / echtgenoot / partner daaronder begrepen) en zijn / haar gezinsleden hun hoofdverblijf niet in de recreatievilla / recreatievilla's zullen hebben.*
14. *Een koper van een kavel, welke met arcering is aangegeven op een aan deze akte gehechte situatietekening, is verplicht om de natuurlijke oever in stand te houden en te beheren op de wijze als is aangegeven op de aan deze akte gehechte landschapstekening en met inachtneming van de aanwijzingen die hieromtrent van de zijde van de betrokken instanties gegeven zijn dan wel worden gegeven.*
15.
 - a. *Op overtreding of niet-nakoming van het hiervoor A.1, A.2, A.3, A.7 en A.8 bepaalde, verbeurt koper en/of de gebruiker een boete van tweeduizend tweehonderd vijftig euro (€.2.250,00) per overtreding en tweehonderd vijftientig euro (€.225,00 voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, welke boete onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit van overtreding of 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.*
 - b. *Op overtreding of niet-nakoming van het hiervoor A.4, A.5, A.6, A.10, A.11 en A.14 bepaalde verbeurt koper en/of de gebruiker een boete van vierduizend*

vijfhonderd euro (€4.500,00) per overtreding en vierhonderd vijftig euro (€440,00) voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, welke boete onmiddellijk opeisbaar zal zijn door het enkele feit van overtreding of niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling of andere formaliteit in acht hoeft te worden genomen, één en ander onverminderd de bevoegdheid daarnaast nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

- c. Op overtreding (constatering dat er sprake is van enigerlei vorm van permanente bewoning) of niet nakoming van het hiervoor A.13 bepaalde verbeurt koper en / of de gebruiker per geval een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de gemeente Steenwijk van vijfenveertigduizend vijfhonderd euro (€45.500,00).*

- 16. Bij elke vervreemding van een kavel of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van de kavel door anderen wordt verkregen, moet dit beding en de hiervoor onder sub A.1 tot en met A.12 en A.14 genoemde bedingen aan elke opvolgende eigenaar worden opgelegd, onder verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan verkoper verschuldigde boete, welke gelijk is aan de dan geldende waarde in het economisch verkeer van de recreatievilla.*

Deze boete zal alsdan verschuldigd zijn door de betreffende nalatige verkoper.

- 17. De onder A.13 genoemde voorwaarde en deze voorwaarde moeten bij akte gehele of gedeeltelijke vervreemding van een kavel en bij toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop aan de opvolgende eigenaar of de zakelijk gerechtigde worden opgelegd, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete, ten behoeve van de gemeente Steenwijk, van vijfenveertigduizend vijfhonderd euro (€45.500,00), welke boete eveneens verbeurt zal worden bij overtreding van de onder A.13 genoemde voorwaarde.*

Betaling van de boete betekent overigens niet ontslagen te zijn van de verplichting tot uitsluitend recreatief gebruik.

- 18. De onder A.15 genoemde voorwaarde en deze voorwaarde moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van een kavel en bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht daarop aan de opvolgende eigenaar of de zakelijk gerechtigde worden opgelegd, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van vijfenveertig euro (€45,00) voor elke dag of gedeelte van een dag dat de overtreding voortduurt met een maximum van vijfenveertigduizend vijfhonderd euro (€45.500,00), welke boete eveneens verbeurt zal worden bij overtreding van de onder A.14 genoemde voorwaarde.*

B. Kwalitatieve verplichtingen

- 1. Koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen, dat voor openbare doeleinden palen, kabels, brandgangen, draden en pijpleidingen, op, in of aan het verkochte en de daarop aanwezige casu quo op te richten opstellen, worden aangebracht en onderhouden/vervangen en indien deze voorzieningen inmiddels zijn aangebracht kunnen worden onderhouden/vervangen op de plaatsen waar en de wijze waarop*

verkoper dit nodig acht.

2. *Koper en zijn rechtverkrijgenden moeten gedogen dat verkoper of (een) door hem aan te wijzen derde(n) de kavel danwel de op de kavel te stichten recreatievilla betreedt voor de opname van de (tussen)meterstand(en) van gas, water, electriciteit en dergelijke.*
3. *Koper en zijn rechtverkrijgenden zijn verplicht om al hetgeen krachtens de hiervoor onder B.1 en B.2. genoemde voorwaarden is aangebracht of wordt aangebracht in ongewijzigde toestand te laten bestaan.*
4. *De sub B 1 tot en met 3 vermelde verplichtingen zullen overgaan op diegenen die een kavel onder bijzondere titel zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de kavel en de daarop gebouwde recreatievilla zullen verkrijgen. De hiervoor omschreven verplichtingen worden beschouwd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.*

C. Te vestigen erfdienstbaarheden

Met het oog op de voorgenomen verkoop van de kavels bestemd voor de bouw van recreatievilla's worden reeds nu voor alsdan over en weer ten nutte en ten laste van de kavels bestemd voor de bouw van recreatievilla's (ook onderling) en ten nutte en ten laste van de aan verkoper in eigendom verblijvende (gedeelte van het) perceel kadastraal bekend gemeente Brederwiede, sectie C, nummer 645 gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden, zulks onder de opschortende voorwaarde van levering van de kavels bestemd voor de bouw van recreatievilla's aan de kopers:

- a. *De erfdienstbaarheid, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om de voortuin en eventueel de zijtuin, voor zover deze tuin onmiddellijk grenst aan de weg en voor zover de eigenaar van het heersende erf hierover uitzicht heeft naar de weg waaraan het heersende erf is gelegen, anders te gebruiken dan als recreatieterrein en hierin zodanig beplantingen of opstallen te hebben, dat hierdoor het uitzicht uit de ramen in de voorgevel van de volgens het ten tijde van het passeren van deze akte bestaande plan op het heersende erf te bouwen casu quo gebouwde recreatievilla wordt belemmerd.*

Het vorenstaande geldt niet voor de zich thans op het verkochte bevindende (door de verkoper niet verwijderde of nog te verwijderen) beplantingen, zoals bomen, struiken en dergelijke.

Deze bepaling geldt niet bij de bouw van opstallen die gebouwd worden ter voldoening aan een overheidsvoorschrift.

- b. *De erfdienstbaarheid, inhoudende het verbod voor de eigenaar van het dienende erf om in de eventueel tot het verkochte behorende strook water voorzieningen dan wel beplantingen aan te brengen, tengevolge waarvan de onbelemmerde doorvaart van voormelde strook water wordt belemmerd.*

Het vorenstaande geldt niet voor de in gemelde strook water, door verkoper, aangebrachte of aan te brengen voorzieningen en / of beplantingen.

- c. *De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende*

erf om te dulden:

dat de leidingen, die tot de te plaatsen of geplaatste opstallen van het heersend erf behoren, gedeeltelijk in het dienende erf worden/zijn aangebracht.

- d. De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om het overlopende water van de op het heersend erf gebouwde of nog te bebouwen opstallen te ontvangen.*
- e. De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienende erf om te dulden dat verkoper voornoemd, daar waar dat noodzakelijk mocht zijn, onderhoudswerkzaamheden kan verrichten aan de erfafscheidingen, sloten, drainage- en rioleringssysteem.*
- f. De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de verkoper om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het verkochte, via de bij verkoper in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Brederwiede, sectie C, nummer C 645 en sectie E, nummers 120 en 121 (alleen die gedeelten bestemd tot weg of die gedeelten waarop reeds een weg is gesitueerd) langs de kortste weg te voet en/of per fiets en/of per auto kan komen van- en gaan naar de in- en uitgang van het Waterpark Belterwiede en in omgekeerde richting, uit te oefenen op de minst bezwarende wijze.*
- g. De erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de verkoper om te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het verkochte, via de bij verkoper in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Brederwiede, sectie C, nummer 645 en sectie E, nummers 120 en 121 (alleen die gedeelten bestemd tot doorvaart) kan komen van en gaan naar De Belterwijde, uit te oefenen op de minst bezwarende wijze.*

D. Bestaande erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

Voor wat betreft bestaande erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:

- 1. de akte van ruilverkaveling Giethoorn-Wanneperveen op zestien december negentienhonderd vierennegentig voor de te Steenwijk gevestigde notaris mr. P.J. Bosch verleden, ingeschreven ten kantore van de dienst van het kadaster en de openbare registers te Zwolle, diezelfde dag, in registerhypotheeken 4, deel 8260, nummer 1, waarin ondermeer woordelijk staat vermeld:
"393. Recht van overweg ten behoeve van kavel 019512 (BDW C 610 en ten laste van de kavels 019057 (BDW C 92) en 019095 (BDW C 93), zoals gevestigd in deel 1489/81."
enzovoort
"901. Erfdienstbaarheid van doorvaart en weg ten behoeve van kavel 11801 (BDW E 121) en ten laste van kavel 11802 (BDW A 232) om via de sloot tussen het heersende en het dienende erf, te komen van en ten gaan naar de Thijssengracht te Giethoorn, zoals gevestigd in deel 7870/43."
- 2. De akte van transport op vierentwintig oktober negentienhonderd zestig voor de destijds te Meppel gevestigde notaris mr. J.A. Krans verleden, overgeschreven ten hypotheekkantore te Zwolle, diezelfde dag, in registerhypotheeken 4, deel 1489,

nummer 81, waarin het navolgende is opgenomen:

"TEN VIERDE: met de erfdienstbaarheid van overweg in de ruimste zin ook geldende voor het geval van splitsing, bebouwing en verdere bebouwing, wordt bij deze, om te komen van- en naar de Veneweg te Wanneperveen bezwaard:

het bij deze verkochte noord-westelijke gedeelte van voormeld perceel sectie c nummer 3061 ten behoeve van het niet onder de verkoop en koop begrepen gedeelte van dat kadastraal perceel, en wel langs de noordzijde;

het voormelde, niet onder de verkoop en koop begrepen, gedeelte van voormeld perceel sectie c nummer 3061 ten behoeve van het bij deze verkochte zuid-oostelijke gedeelte van dat kadastraal perceel en ten behoeve van voormelde kadastrale percelen sectie c nummers 2553, 2410, 2413 en 2416, en wel eveneens langs de noordzijde;"

3. *De akte van vestiging erfpacht op vijftien februari negentienhonderd vierenennegentig voor een plaatsvervanger van de destijds te Zwolle gevestigde notaris mr. W.R. Panman verleden, ingeschreven ten kantore van de dienst van het kadaster en de openbare registers te Zwolle, zestien februari daarna, in registerhypotheken 4, deel 7898, nummer 32, waarin het navolgende is opgenomen (waarbij voor Karst Worst gelezen dient te worden Kerst Worst):*
"De comparante sub 1, ten deze handelende als gevolmachtigde van de heer Roelof Worst en de heer Karst Worst beiden voornoemd en de comparant sub 2, handelende als gemeld, verklaarden:
 - a. *bij deze te vestigen de erfdienstbaarheid van doorvaart en weg, ten gebruike en ten nutte van voormelde zaak al heersend erf en ten laste van het aan de heer Roelof Worst voornoemd in eigendom verblijvend gedeelte van gemeld kadastraal perceel gemeente Wanneperveen sectie c, nummer 3319 en ten laste van de aan de heer Karst Worst voornoemd in eigendom toebehorende kadastrale percelen gemeente Wanneperveen sectie c, nummers 3185 en 3814, als dienende erven, om alzo te komen van en ten gaan naar de Veneweg te Wanneperveen;*
 - b. *de respectievelijke eigenaren van voormelde dienende erven zullen zorgdragen dat ten behoeve van voormelde zaak electriciteit en water geleverd zullen worden;*
de kosten voor het aanleggen en onderhouden van de desbetreffende leidingen en buizen, alsmede de kosten van het gebruik komen voor rekening van de erfpachter;
 - c. *de respectievelijke eigenaren van voormelde dienende erven zullen in de jachthaven één ligplaats gratis ter beschikking stellen van de erfpachter, zulks gedurende de duur van het erfpachtsrecht.*
Bij beëindiging van gemeld erfpachtsrecht vervalt deze verplichting."

Voor wat betreft bestaande kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen wordt verwezen naar:
4. *De akte houdende vestiging kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen op heden*

voor de te Wierden gevestigde notaris mr. E.A.M. Keizer, te verlijden, waarin het navolgende is opgenomen:

"1. CONSIDERANS

De comparanten, handelende als gemeld, verklaarden het navolgende:

- A. *Waterpark Belterwiede B.V. is eigenaar van de navolgende onroerende zaken:
een perceel grond kadastraal bekend gemeente Brederwiede, sectie C, nummer 645;
een perceel grond kadastraal bekend gemeente Brederwiede, sectie E, nummer 120;
een perceel grond kadastraal bekend gemeente Brederwiede, sectie E, nummer 121.*
- B. *Op gemelde percelen zullen door Waterpark Belterwiede B.V. (recreatie) woningen gebouwd worden, behorende tot het Waterpark Belterwiede.*
- C. *Gemelde onroerende zaken liggen in de nabijheid van diverse (recreatie) villa's die in eigendom zijn bij de comparanten sub 2, te weten:
het perceel grond kadastraal bekend gemeente Brederwiede, sectie E, nummer 178 (K.C. van de Wolfpark 56 te Wanneperveen);
de percelen grond kadastraal bekend gemeente Brederwiede, sectie C, nummers 65 en 95 (Veneweg 215 te Wanneperveen);
de percelen grond kadastraal bekend gemeente Brederwiede, sectie C, nummers 76 en 375 (Veneweg 217-A te Wanneperveen).*
- D. *Blijkens een aan deze akte gehechte vaststellingsovereenkomst houdende kwalitatieve verplichtingen met kettingbeding de dato elf mei tweeduizendeen zijn partijen overeengekomen de navolgende bepalingen, voorzover mogelijk als kwalitatieve verplichting te vestigen en deze bepalingen tevens als kettingbeding aan Waterpark Belterwiede B.V. op te leggen;*

Gelet op hetgeen door partijen bedoeld is om vast te leggen zullen in afwijking van hetgeen in gemelde vaststellingsovereenkomst is overeengekomen naast na te melden kwalitatieve verplichting, erfdienstbaarheden worden gevestigd.

2. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

Waterpark Belterwiede B.V. bepaalt bij deze met betrekking tot de hiervoor sub A genoemde onroerende zaken en ten behoeve van de comparanten sub 2 dat de navolgende bepalingen zoals deze letterlijk zijn opgenomen in gemelde vaststellingsovereenkomst voor zover mogelijk, worden aangemerkt als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:

- "1. Partij Waterpark verbindt zich jegens partij Schieving c.s. om haar uitbreidingsplannen - plannen tot uitbreiding van het grondgebied van de thans bestaande camping in de richting van het meer (de Belterwijde), onder "inpoldering" derhalve van een gedeelte van het water van de Belterwijde-, te beperken, in dier voege dat als uiterste grens van het*

grondgebied van de camping c.q. het bungalowpark dat aldaar zal worden gerealiseerd zal worden aangehouden de begrenzing als getekend op de hier aangehechte en door partijen geparafeerde tekening, schaal 1:1000 tek.no SE0009AA (febr.'01), vervaardigd door Stedebouwkundig Adviesbureau Witpaard Partners in opdracht van A.G.B. Planontwikkeling te Hasselt namens partij Waterpark;

partij Waterpark verbindt zich aldus om niet verder in te polderen noch anderszins enig bouw- of kunstwerk (met uitzondering van een beschoeiing) op te richten buiten de uiterste grenzen van het verkavelingsplan als weergegeven op de hier aangehechte tekening;

2. *partij Waterpark neemt de sub 1 hierboven vermelde verplichtingen niet alleen voor zichzelf op zich, doch mede voor haar toekomstige rechtverkrijgenden als eigenaren of beperkt goederenrechtelijk gerechtigden van de bij de Camping Belterwiede betrokken percelen, zowel welke partij Waterpark reeds thans in eigendom toebehoren als welk partij Waterpark nog in eigendom mocht verkrijgen, en wel bij wege van kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek;*

*zijnde de bij deze kwalitatieve verplichting betrokken percelen in elk geval de navolgende (kadastrale situatie per 2 mei 2000):
perceelnummer Brederwiede C 645, perceelsnummers Brederwiede E 109, 120 en 121;*

3. *partij waterpark verplicht zich jegens partij Schieving c.s. om de hier bedoelde kwalitatieve verplichting in de kadastrale registers te doen inschrijven, en wel onverwijld ten aanzien van die percelen welke haar reeds thans in eigendom toebehoren, alsmede bij gelegenheid van de eigendomsverkrijging ten aanzien van die percelen welke zij c.q. haar rechtsopvolgers ten aanzien van de eigendom van de percelen waarop de camping thans is gelegen, in de toekomst nog in eigendom mocht verwerven;*

de kosten van notariële inschrijving van de kwalitatieve verplichting komen voor rekening van partij Waterpark;

4. *partij Schieving c.s. aanvaardt de verplichting aan zijde van partij Waterpark als hierboven sub 1 vermeld voor zich en voor haar eventuele rechtsopvolgers, alsmede rechthebbende op onroerende zaken in de omgeving van de Camping Belterwiede, derhalve als kwalitatief recht als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek:*

*de bij dit kwalitatief recht betrokken percelen zijn de navolgende:
K.C. van de Wolfspark 56, kadastraal bekend gemeente Brederwiede, sectie E, nummer 178 (perceel van de heer en mevrouw Schieving);
Veneweg 215, kadastraal bekend gemeente Brederwiede, sectie C, nummers 65 en 95 (perceel van de heer en mevrouw Toering);*

Veneweg 217-A, kadastraal bekend gemeente Brederwiede, sectie C, nummers 76 en 375 (perceel van de heer Geerts)" enzovoorts

"8. voor het aangaan van de hier bedoelde kwalitatieve verplichtingen is geen vergoeding verschuldigd;"

Deze verplichtingen zullen voorzover mogelijk overgaan op degene die de sub A gemelde onroerende zaken onder bijzondere (en algemene) titel zullen verkrijgen, terwijl mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Voorts is in gemelde vaststellingsovereenkomst het navolgende letterlijk opgenomen:

"10. partij Waterpark verbindt zich in haar genoemde kwaliteit jegens partij Schieving c.s., die zulks in haar genoemde kwaliteit aanvaardt, de sub 1 en 2 van deze vaststellingsovereenkomst genoemde verplichtingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de hiervoor sub 3 genoemde onroerende zaken, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van partij Schieving C.S. in haar genoemde kwaliteit op te leggen, die ten behoeve van deze aan te nemen en, in verband daarmee, om het sub 1 en 2 van deze vaststellingsovereenkomst bepaalde in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van partij Waterpark door die van de nieuwe (gebruiks- of genots-) gerechtigde;"

3. KETTINGBEDING

Bij iedere gehele- of gedeeltelijke overdracht of vestiging van zakelijke rechten daarop / overgang of ingebruikgeving uit welken hoofde ook van de hiervoor sub A genoemde onroerende zaken, zullen de hiervoor sub 2 aangehaalde bepalingen uit de vaststellingsovereenkomst en deze bepaling ten behoeve van de comparanten sub 2 of hun rechtsopvolgers aan de verkrijger / gebruikers / gerechtigden als kettingbeding moeten worden opgelegd en namens de comparanten sub 2 of hun rechtsopvolgers worden aanvaard op straffe van een direkt en zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete jegens de comparanten sub 2 of hun rechtsopvolgers van vijftigduizend euro (€.50.000,00). Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet het recht aan de comparanten sub 2 of hun rechtsopvolgers - indien de schade hoger is - verdere schadevergoeding en / of nakoming te vorderen.

4. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Met het oog op de voorgenomen verkoop van kavels bestemd voor de bouw van recreatievilla's worden reeds nu voor alsdan ten nutte van gemelde percelen 178, 65, 95, 76 en 375 en ten laste van gemelde percelen nummers 645, 120 en 121, zulks onder de opschortende voorwaarde van doorgang (realisatie) van het

project, gevestigd de navolgende erfdienstbaarheden:

1. de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf, om van de gronden welke aan het meer (de Belterwijde) grenzen de kuststroken daadwerkelijk en blijvend als groene natuurlijke oevers in te richten en ingericht te houden, zonder dat op die kuststroken derhalve enige bebouwing zal mogen worden gepleegd;
2. de erfdienstbaarheid, inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om deze kuststroken te voorzien en blijvend voorzien te houden van streekeigen natuurlijke vegetatie, waaronder in elk geval wilgen en riet, welke blijvende natuurlijke vegetatie zodanig dient te worden aangeplant en onderhouden dat deze blijvend het zicht van buitenaf op de bebouwing op het grondgebied van het Waterpark in belangrijke mate ontnemt; deze natuurlijke vegetatie zal in de vorm van een zogenaamde "coulissen" mogen worden aangebracht, zodanig dat vanuit het grondgebied van het Waterpark doorkijk in de zuidelijke richting op het meer (de Belterwijde) niet nodeloos wordt belemmerd."

E. Bijzondere bepaling

Zodra tachtig procent (80%) van de te stichten recreatievilla's is verkocht en in eigendom overgedragen, dient met betrekking tot verkoper, zoals verwoord in de hiervoor onder kettingbedingen (A), kwalitatieve verplichtingen (B) en erfdienstbaarheden (C), gelezen te worden de vereniging: Vereniging Waterpark Belterwiede voornoemd."

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN AANVAARDING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

A. Erfdienstbaarheden

Voorzover vestiging van voormelde erfdienstbaarheden niet reeds eerder heeft plaatsgevonden, zal door de onderhavige levering van het verkochte zijn voldaan aan de in voormelde algemene akte onder C. genoemde opschortende voorwaarde, zodat deze erfdienstbaarheden, na inschrijving van een afschrift van deze akte bij de dienst van het kadaster en de openbare registers te Zwolle in register hypotheek 4, rechtsgeldig en onvoorwaardelijk zullen zijn gevestigd.

B. Kwalitatieve verplichtingen

Voorts verklaren verkoper en koper, onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, hetgeen hiervoor als "kwalitatieve verplichtingen" is omschreven, uitdrukkelijk als zodanig te zijn overeengekomen en bij deze te aanvaarden.

KWALITATIEVE VERPLICHTING / KETTINGBEDING

In een op negentien mei tweeduizend drie tussen de verkoper en de gemeente Steenwijkerland gesloten overeenkomst is onder meer het navolgende woordelijk opgenomen:

- "A. Belterwiede verplicht zich, vanaf de datum van wederzijdse ondertekening van deze overeenkomst, jegens de gemeente Steenwijkerland de recreatiebungalows uitsluitend te koop aan te bieden en ook daadwerkelijk te verkopen en in eigendom over te dragen door middel van een koop-/ aannemingsovereenkomst of via enige andere overeenkomst, gevolgd door een akte van levering of vestiging, waarin de navolgende bepalingen of bepalingen van gelijke strekking integraal zijn opgenomen:

1. *Het is koper niet toegestaan de onroerende zaak langer dan 165 dagen per jaar voor eigen gebruik te benutten. De koper dient daarom de onroerende zaak gedurende de overige periode van het jaar, zijnde minimaal 200 dagen per jaar, voor de recreatieve verhuur aan derden ter beschikking te stellen.*
Koper dient te gedogen dat de verhuur van de onroerende zaak, onder welke benaming dan ook, via de reeds opgerichte "Vereniging Waterpark Belterwiede"(zie art. A. Kettingbedingen lid 3 van de akte van levering) of een door deze aan te wijzen derde, zal geschieden.
Met inachtneming van het vorenstaande is de koper gerechtigd tot het vrij gebruik van de onroerende zaak, met dien verstande dat een aaneengesloten gebruik van meer dan 12 weken niet is toegestaan.
Koper aanvaardt ten behoeve van de gemeente Steenwijkerland dat hij een onmiddellijk opeisbare boete aan deze gemeente verschuldigd is van €.50.000,- voor elke dag geconstateerd is dat koper in strijd handelt met het in dit lid bepaalde.
2. *Betaling van de in lid 1 genoemde boete overigens niet dat de nalatige koper of diens rechtsopvolgers ontslagen is van de onder 1 omschreven verplichtingen. De gemeente blijft bevoegd om naast de bij 1. genoemde boete alsnog nakoming en de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
3. *De onder 1. en 2. omschreven bepalingen worden als kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek aangemerkt en als zodanig uitdrukkelijk door koper aanvaardt. De als kwalitatieve verplichting aanvaarde verplichtingen blijven rusten op de onroerende zaak en zullen van rechtswege overgaan op degene(n), die de zaak onder bijzondere titel zal of zullen verkrijgen, terwijl daaraan mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende een recht tot gebruik van de onroerende zaak zullen verkrijgen.*
4. *De onder 1. en 2. omschreven verplichtingen worden door koper tevens als kettingbeding, zoals hieronder bij omschreven, aangemerkt en als zodanig uitdrukkelijk aanvaardt en subsidiair als zodanig aan de rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel en de gebruiker(s) te worden opgelegd.*
5. *De koper is verplicht het onder 1. en 2. bepaalde en het bepaalde in de verhuur/bemiddelingsovereenkomst bij overdracht van het geheel of een gedeelte van de onroerende zaak, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht, niet zijnde een recht van hypotheek, aan de nieuwe eigenaar of zakelijke gerechtigde op te leggen. In verband daarmee verplicht hij zich, om het in die artikelen bepaalde in de notariële akte woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van €.50.000,- ten behoeve van de gemeente, met bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
6. *Op gelijke wijze als hierboven onder lid 5 bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, dat ook deze, zowel het bepaalde in 1. en 2. en in de verhuurbemiddelingsovereenkomst, als de in lid 5 en in het onderhavige lid 6 opgenomen verplichtingen om dit door te geven, zal opleggen aan diens*

rechtsopvolgers / zakelijke gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding aan.

7. *Indien de koper en elke opvolgende vervreemder bij de overdracht of de bezwaring van (een deel van) de onroerende zaak aan de in lid 5 en 6 opgenomen verplichtingen heeft voldaan, is hij niet langer verbonden en aansprakelijk jegens de gemeente, ingeval de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde de verplichtingen, die krachtens de overeenkomst als kettingbeding aangemerkt dient te worden, niet nakomt."*

De hiervoor genoemde bepalingen gelden, voorzover mogelijk, als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek van koper jegens de gemeente Steenwijkerland, zodat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen.

Bij ieder overdracht, overgang of ingebruikgeving uit welken hoofde ook van het verkochte, zullen voormelde bepalingen niettemin uitdrukkelijk ten behoeve van de gemeente Steenwijkerland aan de verkrijger / gebruiker / gerechtigde als kettingbeding worden opgelegd en namens de gemeente Steenwijkerland worden opgelegd en namens de gemeente Steenwijkerland worden aanvaard op straffe van een direct – en zonder ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst – opeisbare boete jegens de gemeente Steenwijkerland van vijftigduizend euro (€50.000,00). Deze boete zal verschuldigd zijn door de nalatige verkoper. De gemeente Steenwijkerland is bevoegd om naast gemelde boete nakoming en / of de eventueel meer geleden schade te vorderen."

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN AANVAARDING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

A. Erfdienstbaarheden

Voor zover vestiging van voormelde erfdienstbaarheden niet reeds eerder heeft plaatsgevonden, zal door de onderhavige levering van het verkochte zijn voldaan aan de in voormelde algemene akte onder C. genoemde opschortende voorwaarde, zodat deze erfdienstbaarheden, na inschrijving van een afschrift van deze akte bij de landelijke dienst van het kadaster en de openbare registers, in register hypotheek 4, rechtsgeldig en onvoorwaardelijk zullen zijn gevestigd.

B. Kwalitatieve verplichtingen

Voorts verklaren verkoper en koper, onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, hetgeen hiervoor als "kwalitatieve verplichtingen" is omschreven, uitdrukkelijk als zodanig te zijn overeengekomen en bij deze te aanvaarden.

VERPLICHTINGEN BIJ VERKOOP VAN HET VERKOCHTE OPGENOMEN IN DE OVEREENKOMST MET BETREKKING TOT PARKLASTEN WATERPARK BELTERWIEDE

Koper verklaart bekend te zijn met het feit dat in de parklastenovereenkomst Waterpark Belterwiede, het navolgende is opgenomen:

"Artikel 4. Verkoop

Elke vervreemding van de kavel met de daarop te stichten /gestichte recreatievilla op Waterpark Belterwiede of vestiging van beperkte rechten daarop, waardoor het gebruik van de kavel met de daarop gestichte / te stichten recreatievilla door anderen wordt verkregen, moet geschieden onder oplegging door de verkoper en uitdrukkelijke aanvaarding door koper van

deze overeenkomst, zulks op verbeurte van een door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, aan Belterwiede verschuldigde boete, welke gelijk is aan de destijds door de eerste eigenaar van de kavel betaalde koopprijs van het terrein en gestichte / te stichten recreatievilla en vijfenveertig euro (€45,00) voor ieder(e) dag(deel) dat de overtreding voortduurt, welke boetes onmiddellijk opeisbaar zullen zijn door het enkele feit van de 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."

Koper verklaart van het vorenstaande kennis te hebben genomen en zich uitdrukkelijk te verplichten tot nakoming van het vorenstaande."

(einde citaat)

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.

Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 AVVE).

B. Het registergoed is ook belast als volgt.

De kadastrale percelen gemeente Brederwiede, sectie C nummers 837, 838 en 935 zijn blijkens de openbare registers van het kadaster belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: de gemeente Steenwijkerland, gevestigd en kantoorhoudende Vendelweg 1, 8331 XE Steenwijk; en
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Gasunie Transport Services B.V., statutair gevestigd te Groningen, met adres: Concourslaan 17, 9727 KC Groningen.

Publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister.

Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving.

Inschrijvingen in de registers vanaf vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 Gebruik

In aanvulling op artikel 24 AVVE geldt het volgende.

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment niet bewoond door de eigenaar of door andere personen dan de eigenaar.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
 - de overdrachtsbelasting;
 - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
 - de kosten van ontruiming na de aflevering;
 - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.
- c. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor:
1. het registergoed Veneweg 189 35 te Wanneperveen per vandaag:
 - onroerende zaak-belasting: driehonderd drieëntwintig euro en zesenzeventig cent (€ 323,76);
 - rioolheffing: honderd achtentwintig euro en zesenzeventig cent (€ 128,46);
 - waterschapslasten: honderd tweeënvijftig euro en eenenzestig cent (€ 152,61).
 2. het registergoed Veneweg 189 36 te Wanneperveen per vandaag:
 - onroerende zaak-belasting: driehonderd negentien euro en vijftig cent (€ 319,50);
 - rioolheffing: honderd achtentwintig euro en zesenzeventig cent (€ 128,46);
 - waterschapslasten: honderd vijftig euro en zestig cent (€ 150,60).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 Fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 Aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst zoals bedoeld onder a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding zoals bedoeld onder b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c AVVE geldt dat de notaris over de waarborgsom die op zijn kantoorrekening is betaald geen rente vergoedt.
- Als de notaris geen rente ontvangt over de waarborgsom, maar in plaats daarvan rente moet betalen ('negatieve rente'), moet deze rente samen met de administratiekosten die de notaris in verband hiermee maakt aan de notaris worden vergoed, gelijktijdig met de betaling van de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen. Over het bedrag van de te betalen rente en de administratiekosten wordt de koper tijdig geïnformeerd.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 Wijze van veilen/verkaveling

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE.

De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

Het registergoed wordt bij de inzet per kavel apart en bij de afslag per kavel apart en in de volgende combinaties geveild, en wel als volgt:

Kavel 1 apart, kavel 2 apart en de combinatie kavel 1 en kavel 2.

4.2 Bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, zoals bedoeld in begrip 27 AVVE; via deze website kan een bod via internet worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding:
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotararis:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' zoals bedoeld in artikel 14 AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod zoals bedoeld in de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de

internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.

3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), evenals storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt pas overgegaan tot de inzet en de afslag, nadat de notaris voldoende is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord 'bied'.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieter kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 leden 2 en 3 AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
 - naar het oordeel van de notaris voldoende aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort zoals bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.

De notaris meldt dit aan de verkoper, tegelijk met het resultaat van de veiling en de naam van de bieder/ander. Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper).

Dit moet uit de notariële akte van gunning blijken.

Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap optreedt als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen zoals bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen als gevolg van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Dit moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
 - a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap zoals bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.
14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 AVVE blijft van toepassing.

4.4 Inzetpremie

Als het registergoed bij afmijning in combinatie wordt verkocht, gelden voor de combinatie de gezamenlijke hoogste bidders als inzetters en wordt geen inzetpremie per afzonderlijke kavel betaald.

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 Legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 Gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars,

dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

Aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak.

Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 Schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 Koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 Verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De

koper is, tenzij hij hierbij zijn rechten op grond van artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek uitoefent, verplicht niets te doen of te laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.

- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 Risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering zoals bedoeld in artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.
