



**Algemene bepalingen waaronder
kavels van “Onze Woudstee”
worden vervreemd.**

Goedgekeurd op 19 september 1980

Heden, de Negentiende september negentienhonderd
. tachtig,

verscheen voor mij, mr. Marie Johan Meijer, notaris
ter standplaats Amsterdam:

de heer mr. Johannes Maria Gigengack, advocaat en pro-
cureur, wonende te Amsterdam,

ten deze handelende als voorzitter van de te Hierden
gevestigde stichting: Stichting Onze Woudstee.

De comparant verklaarde bij deze vast te stellen de
Algemene Bepalingen waaronder kavels van "Onze Woudstee"
door de Stichting Onze Woudstee worden vervreemd.

Vervolgens verklaarde de comparant:

bij deze te verwijzen naar de overwegingen opgenomen
in een akte op heden, voor mij, notaris, verleden, waar-
bij is opgericht de te Hierden gevestigde vereniging:
Vereniging van Eigenaren van Kavels op "Onze Woudstee"
en bedoelde overwegingen te beschouwen als waren deze
ook in deze akte woordelijk opgenomen.

De comparant verklaarde dat de Algemene Bepalingen
waaronder kavels van "Onze Woudstee" door de Stichting
Onze Woudstee worden vervreemd, als volgt luiden:

Definities:

de Stichting = de te Hierden gevestigde stichting: Stich-
ting Onze Woudstee;

het terrein = het onroerend goed "Onze Woudstee", bekend
als Parallelweg 26 te Hierden, kadastraal bekend Gemeente
Harderwijk, sectie C nummers 1098 en 966, samen groot
zestien hectare veertig are eenenvijftig centiare;

kavel = een gedeelte van het terrein, ter plaatse kenne-
lijk aangeduid, op een kaart aangeduid, op een kaart aan-
gegeven met een nummer of een letter, welke kaart is over-
geschreven ten Hypotheekkantore te Arnhem;

opstal = ieder gebouw, bouwwerk of werk, alsmede (sta)-ca-
ravan, geplaatst op een kavel van het terrein;

beplantingen = bomen, struiken, planten, en andere wortel-
vaste zaken op de kavel;

centrumgebouwen = cantine, slaapzalen, snackbar, parkeer-
terrein(en), midgetgolfbaan en andere voorzieningen, die
mede ten behoeve van de gebruikers van de kavels door de
Stichting op het terrein worden geëxploiteerd;

centrale voorzieningen = die voorzieningen, welke door de
Stichting speciaal ten behoeve van de kavelgebruikers wor-
den in stand gehouden en geëxploiteerd, zoals een of meer
parkeerterreinen, de levering van water, het aanstellen
van een beheerder, etcetera;

de Vereniging = de Vereniging van Eigenaren van kavels op
het terrein.

1. Het is de kaveleigenaren en kavelgebruikers verboden
aan de andere kavelgebruikers op welke wijze dan ook over-
last aan te doen.

Als overlast zal in ieder geval worden beschouwd:

- het voortbrengen of doen voortbrengen van storende ge-
luiden en muziek gedurende de voor de nachtrust bestem-

- de tijd;
- het voortbrengen of doen voortbrengen van hinderlijke geluiden, waarvoor geen dringende noodzaak aanwezig is. Dringende noodzaak wordt in ieder geval afwezig geacht bij geluidshinder door:
 - reparatie aan motoren, welke dan ook;
 - recreatie met motoren op het terrein;
 - het aanprijzen van waren anders dan in het kader van een georganiseerd evenement.

De kaveleigenaar is in deze verantwoordelijk voor zijn huurders, logé(s) en bezoekers.

Aan de beperking van geluidshinder dient iedere gebruiker en zijn gezinsleden de meeste zorg te besteden.

2. Het is verboden voertuigen van welke aard ook te parkeren op paden en wegen en openbaar groen. Indien voertuigen op de eigen kavel worden geparkeerd, dient elk voertuig zoveel mogelijk aan het oog van de andere gebruikers van het terrein te worden onttrokken; het is verboden meer dan twee automobielen op een kavel te parkeren.

3. Met inachtneming van het eerder bedoelde voorkomen van iedere overlast, is het houden van kleine huisdieren, die normaliter in woningen worden gehouden, toegestaan. De dieren mogen echter buiten de kavel niet loslopen of -vliegen.

4. Het is absoluut verboden bomen te kappen, tenzij hier toe toestemming van het bestuur van de Stichting wordt verkregen.

5. Het is verboden bij droogte open vuur te hebben. Aanwijzingen voor brandpreventie door of vanwege de Stichting of de Vereniging gegeven dienen strikt te worden nageleefd.

6. Vuilnis mag niet op en/of in de grond worden opgeslagen; men kan desgewenst vuilnis deponeren in containers die voor dat doel op het terrein zijn geplaatst.

7. Het drijven van handel op het terrein is, behoudens met toestemming van het bestuur van de Stichting, niet toegestaan.

8.1. Behoudens in de gevallen van executoriale verkoop krachtens het bepaalde in artikel 1223 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, dan wel krachtens beslag, gelegd op de kavel, dient de eigenaar van een of meer kavel(s) van zijn voornemen tot vervreemding van een kavel kennis te geven aan het Bestuur van de Stichting, met opgave van degene(n) aan wie hij de kavel(s) wenst te vervreemden. Kennisgeving geschiedt bij aangetekende brief, gericht aan de eerste secretaris van de Stichting.

2. De eerste secretaris van de Stichting geeft binnen veertien dagen na ontvangst van voorbedoelde kennisgeving aan de eigenaar bij aangetekende brief kennis indien het Bestuur van de Stichting bezwaren heeft tegen de voorgedragen koper(s), onder vermelding van deze bezwaren. De wijze van totstandkoming van het bestuursbesluit en de redenen die tot afwijzing van een voorgedragen koper kun-

nen leiden, zullen worden omschreven in een reglement dat de Vereniging zal vaststellen.

3. Zo bedoelde kennisgeving binnen gemelde termijn niet heeft plaatsgevonden, is de kaveleigenaar gerechtigd de kavel(s) te vervreemden aan degene(n) die hij als gegadigde heeft genoemd.

4. Indien de Stichting tegen de voorgedragen koper bezwaar heeft en de kennisgeving hiervan als in de tweede alinea gemeld aan de verkoper is gedaan, kan de verkoper zijn kavel(s) aan de Stichting ten verkoop aanbieden. Besluit de Stichting tot aankoop van de desbetreffende kavel(s) over te gaan dan zal de koopprijs worden vastgesteld door drie deskundigen, van wie één door ieder der partijen zal worden benoemd, terwijl de aldus benoemden tezamen de derde zullen aanwijzen. Blijft een der partijen in gebreke dan is de meest gereede partij bevoegd de benoeming aan de Kantonrechter te vragen. De kaveleigenaar is gerechtigd op zijn voornemen tot vervreemding van zijn kavel(s) terug te komen, doch is in dat geval gehouden de kosten van de prijsvaststelling door de drie deskundigen voor zijn rekening te nemen. Vervreemdt de kaveleigenaar aan de Stichting tegen de vastgestelde prijs, dan dragen de vervreemder en de Stichting als verkrijgster ieder de helft van de kosten van de prijsvaststelling. De overdracht van de desbetreffend kavel(s) dient alsdan plaats te hebben binnen een maand na de prijsvaststelling, tenzij partijen anders zouden overeenkomen.

9. Het is niet toegestaan een pension- of verhuurbedrijf op kavels te exploiteren.

Het verhuren van de opstal is toegestaan voor een termijn van ten hoogste drie maanden met kennisgeving aan het bestuur van de Stichting.

Indien een kaveleigenaar overweegt zijn opstal in huur af te staan voor een langere termijn dan drie maanden, dient hij de eerste secretaris van de Stichting hiervoor schriftelijk toestemming te vragen, met vermelding van de namen en adressen van de adspirant-huurders en de period voor welke zal worden verhuurd. Indien de kaveleigenaar binnen drie weken nadat het verzoek tot toestemming in het bezit van de eerste secretares is gekomen zijnerzijds geen bericht ontvangt dat het bestuur de voorgenomen verhuur niet toestaat, kan de kaveleigenaar zijn voornemen tot verhuur van de opstal verwezenlijken. Hij staat er alsdan voor in dat de huurder en zijn gezin de regels van Onze Woudstee respecteren en is aansprakelijk voor alle schade door de huurder en zijn gezin veroorzaakt aan de eigendommen van de andere kaveleigenaren en/of de Stichting.

Het is toegestaan logé(s) op de kavels te doen verblijven. Behoudens toestemming door het bestuur van de Stichting en met inachtneming van hetgeen hiervoor is gesteld ten aanzien van huurders en logé(s), mag een kavel te enigen

tijd slechts worden gebruikt door één gezin.

Onder "gezin" is te verstaan:

a. een man of vrouw;

b. een man of vrouw, die met een vorenbedoelde persoon is gehuwd dan wel duurzaam samenwoont, eigen-, stief- of pleegkinderen, die met een vorenstaand persoon duurzaam samenwonen.

10. Indien de eigendom van een kavel bij meerdere personen berust, dienen zij ten opzichte van de Stichting en de Vereniging één persoon te benoemen die hen vertegenwoordigt.

11. Splitsing in appartementsrechten is niet toegestaan. Het uitgeven van kavel(s) of gedeelten daarvan in erfpacht of ondererfpacht, alsmede het vestigen van een recht van opstal, is niet toegestaan.

12. Verkaveling van een kavel kan slechts plaatsvinden met goedkeuring van het bestuur van de Stichting. Na verkaveling mag geen van de kavels in principe kleiner zijn dan vijfhonderd vierkante meter. Voor vervreemding van kavels na verkaveling is het sub 8 juncto 17 bepaalde van toepassing.

13. Een eigenaar van een kavel kan een andere kavel slechts verkrijgen, indien het aantal opstallen van beide kavels teruggebracht wordt of beperkt blijft tot één, behoudens toestemming van het bestuur.

14. Opstallen welke op een juli negentienhonderd tachtig bestonden worden gerespecteerd. Het plaatsen van nieuwe opstallen, alsmede verbouwing van bestaande opstallen kan slechts plaats vinden met inachtneming van de bepalingen van overheidswege en na verkregen toestemming van het bestuur van de Stichting. De Vereniging kan bij reglement voorschriften voor be- en verbouwing en plaatsing van opstallen stellen.

De te bouwen of te plaatsen opstallen mogen in principe niet binnen vier meter van een grens worden gesteld.

15. Iedere kaveleigenaar wordt op het ogenblik van de verkrijging van een kavel automatisch lid van de vereniging en dient lid van deze vereniging te blijven zolang hij eigenaar van een kavel is. Hij dient de statuten en reglementen van deze vereniging na te leven. Hij verplicht zich om zijn opvolgers in de eigendom van een kavel de plicht op te leggen zich naar de statuten en reglementen van de vereniging te gedragen.

16. De kaveleigenaar is verplicht deze algemene voorwaarden van verkoop van kavels van Onze Woudstee aan zijn rechtsoptvolgers op te leggen.

17. De kaveleigenaar is verplicht bij te dragen in de kosten van de exploitatie en het onderhoud van de centrale voorzieningen door de Stichting. De Stichting kan haar kosten, bij voorbeeld voor het onderhoud van wegen, paden en parkeerterreinen, het ter beschikking stellen van vuilniscontainers, het aanstellen van een beheerder, aan de kaveleigenaren in rekening brengen via een omslagstelsel,

hetwelk bij reglement nader zal worden geregeld.

18. Bij overtreding van deze algemene bepalingen verbeurt de kaveleigenaar ten behoeve van de Stichting de navolgende boeten:

ten aanzien van het bepaalde:

sub 1 tot en met 7: eenduizend gulden (f 1.000,--) per overtreding;

sub 8 juncto 13: twintigduizend gulden (f 20.000,--);

sub 9, 11, 12, 13 en 14: vijfduizend gulden (f 5.000,--) per overtreding;

sub 16: vijftwintigduizend gulden (f 25.000,--);

met dien verstande dat genoemde bedragen worden verhoogd met een percentage gelijk aan het aantal punten, waarmede het indexcijfer, als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage voor gezinsconsumptie voor werknemers-gezinnen, is gestegen ten opzichte van dat indexcijfer over negentienhonderd negenenzeventig - welk indexcijfer bij deze wordt gelijkgesteld met eenhonderd - in het jaar, voorafgaande aan dat waarin de overtreding plaats vindt;

deze boeten zijn verschuldigd door het enkele feit van de overtreding en dienen op eerste aanmaning aan de Stichting te worden voldaan.

Voldoet de kaveleigenaar niet aan zijn verplichtingen, hiervoor sub 15 en 17 omschreven, dan kan hem en zijn gezin het gebruik van de centrumgebouwen en/of centrale voorzieningen worden ontnomen, terwijl hij geen recht meer zal kunnen doen gelden op een aandeel in het door de vereniging te vormen reservefonds. Voorts zal hij aan de Stichting een boete verschuldigd zijn van tienduizend gulden (f 10.000,--), welke opeisbaar zal zijn door het enkele feit van het niet voldoen aan zijn verplichtingen.

19. De erfdienstbaarheden.

A. Een erfdienstbaarheid van weg ten laste van alle wegen en ten behoeve en ten nutte van alle kavels om via de kortst mogelijke weg te komen van en te gaan naar de Parallelweg of een van de daartoe bestemde parkeerterreinen, welke eigendom zijn van de Stichting.

De kosten van aanleg, onderhoud, verharding en verlichting van de wegen, paden en parkeerplaatsen komen voor rekening van de Stichting Onze Woudstee, die deze kosten via een omslagregeling aan de kaveleigenaren in rekening kan brengen.

B. Een erfdienstbaarheid van pad ten laste van alle wegen en ten behoeve en ten nutte van alle kavels om te voet of per rijwiel te komen van en te gaan naar alle kavels; deze erfdienstbaarheid mag niet worden uitgeoefend met voertuigen, voortbewogen door een motor, zulks met uitzondering van invalidewagens, alles bhoudens dispensatie door het bestuur van de Stichting.

C. Een erfdienstbaarheid tot het aanleggen, hebben, houden, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van waterleiding- en gasbuizen, kabels voor electriciteit,

telefoon en kabeltelevisie en tot het verrichten van daartoe nodige werkzaamheden; ten behoeve en ten nutte en ten laste van kavels en wegen over en weer.

De kosten verbonden aan de uitoefening van deze erf-dienstbaarheid komen voor rekening van de Stichting, die deze kosten via een omslagregeling aan de kaveleigenaren in rekening kan brengen.

D. Een erf-dienstbaarheid tot het dulden van aan- en afvoer van bouwstoffen en/of (sta)-caravans ten behoeve en ten nutte en ten laste van alle kavels over en weer. Deze erf-dienstbaarheid mag slechts worden uitgeoefend indien deze aan- en afvoer niet anders kan geschieden dan over de aangrenzende kavels en moet alsdan steeds op de minst bezwarende wijze worden uitgeoefend, terwijl deze erf-dienstbaarheid slechts na kennisgeving aan de eigenaar van het lijdend erf mag worden uitgeoefend. Indien door de uitoefening van deze erf-dienstbaarheid schade ontstaat aan beplantingen of indien voor deze aan- en afvoer beplanting verwijderd moet worden, dient deze beplanting door en op kosten van de eigenaar van de kavel, die van zijn recht als heersend erf gebruik heeft gemaakt, zo mogelijk te worden hersteld in de oude staat, of, indien herstel in de oude staat niet of niet geheel mogelijk is, te worden vernieuwd.

E. een erf-dienstbaarheid tot het afsluiten door middel van een afscheiding, welke nimmer hoger dan negentig centimeter mag zijn en uitsluitend mag bestaan uit beplantingen en/of een hekwerk, een en ander ten kosten van het heersend erf, ten behoeve en ten nutte en ten laste van alle kavels over en weer.

De beplanting dient ten minste dertig centimeter uit de grens te worden geplaatst.

WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden in Amsterdam, ten dage, maand en jare aan het hoofd van deze akte gemeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze minute door de comparant, die mij, notaris, bekend is, met mij, notaris, ondertekend.

(Getekend) J.M. Gigengack.

" M.J. Meijer,

Notaris.