

LEVERING

De Uythof, Land van Coudewater

Heden, @, verschenen voor mij, @:

1. @,
hierbij handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: WHOON PROJECTONTWIKKELING B.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24 (postcode 5223 MD), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 16038747;
 - b. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: BPD ONTWIKKELING B.V., gevestigd te Amsterdam, IJsbaanpad 1 (postcode 1076 CV), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 08013158;welke vennootschappen handelen als vennoten van de vennootschap onder firma: VOF LAND VAN COUDEWATER, kantoorhoudende te 's-Hertogenbosch, Magistratenlaan 24 (postcode 5223 MD), ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74548646;

2. @.

De verschenen personen hebben het volgende verklaard:

DEFINITIES

In deze akte zal, naast de overig in de akte als zodanig aangegeven termen, ieder van de volgende in alfabetische volgorde vermelde termen de hierna bedoelde betekenis hebben:

1. **"Aannemer"**:
Bouwbedrijf van Schijndel B.V., gevestigd te Geffen;
2. **"Aannemingscontract"**:
De tussen Koper en Aannemer getekende aannemingsovereenkomst inhoudende de opdracht van Koper aan Aannemer tot realisering van een woning met parkeervoorziening op en/of bij het Verkochte;
3. **"Gebouw"**:
De hierna onder de definitie 17.A.1. en B.1 bedoelde gemeenschap;
4. **"Gebruikseenheid"**:
De voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelten van het Gebouw met daarbij behorende grond, tot welk gebruik het Verkochte recht geeft, zoals hierna omschreven onder de definitie 17.A.2. en B.2.;
5. **"Gemeenschappelijke gedeelten"**:
Die gedeelten van het Gebouw die blijkens de akte van splitsing en/of de daaraan gehechte tekening niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
6. **"HN"**:
Huijbregts Notarissen & Adviseurs N.V., gevestigd te 's-Hertogenbosch, te dezer zake kantoorhoudende aan de Zuiderparkweg 280 te 's-Hertogenbosch (postadres: Postbus 1272, 5200 BH 's-Hertogenbosch);
7. **"Koopcontract"**:
De op @ tussen Partijen getekende akte houdende de koopovereenkomst met betrekking tot het Verkochte;
8. **"Koper"**:
De (volmachtgever(s) van de) verschenen perso(n)en sub 2@, ieder voor de onverdeelde helft@;
9. **"Kwaliteitsrekening"**:
De bankrekeningen ten name van HN zoals bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt;
10. **"Mandeligheid"**:
Gedeelten van het Landgoed Coudewater (deels doorsneden door de openbare weg Peter de Gorterstraat) waarop de Semi-openbare gebieden zullen zijn gesitueerd, kadastraal

bekend gemeente **Rosmalen**, sectie **D**, nummer

- **2302**, groot negen vierkante meter (9 m²);
- **3118**, groot circa achtduizend vierhonderdzesendertig vierkante meter (8.436 m²), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster;
- **3123**, groot negenhonderdvijfennegentig vierkante meter (995 m²);
- **3124**, groot vijfduizend éénhonderdtachtig vierkante meter (5.180 m²);
- **3184**, groot éénendertigduizend zeshonderdtachtig vierkante meter (31.680 m²);
- **3318**, groot circa driehonderddrieëntachtig vierkante meter (383 m²), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster;
- **3320**, groot circa negenduizend zevenhonderdnegenendertig vierkante meter (9.739 m²), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster;
- **3326**, groot circa éénduizend driehonderdtweeënzeventig vierkante meter (1.372 m²), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster, en
- **3453**, groot circa éénhonderdveertigduizend zevenhonderdzesenvijftig vierkante meter (140.756 m²), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster,

welke kadastrale percelen volgens de eigendomsinformatie ontleend aan de BRK zijn belast:

- voor wat betreft de kadastrale nummers **2302, 3118, 3123, 3124, 3184, 3318, 3320, 3326 en 3453** met een opstalrecht ten behoeve van
 - (i) Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen;
 - (ii) met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Brabant Water N.V.;
 - (iii) met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van KPN B.V.;
 - (iv) met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 2302** met een opstalrecht ten behoeve van Waterschap Aa en Maas;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3320 en 3326** met een opstalrecht ten behoeve van Van Wanrooij Grondbank B.V. (thans ten name van de Vereniging van Eigenaars Buitenplaats, Land van Coudewater te Rosmalen);
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123, 3124, 3318, 3453, 3320 en 3326**, met twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente 's-Hertogenbosch;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123, 3124, 3318, 3453, 3320 en 3326**, met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Waterschap Aa en Maas;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3118**, met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3184**, met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3453** met:
 - een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel

- 82720, nummer 156;
 - een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 140;
 - een publiekrechtelijke beperking inhoudende Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift), met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op zes december tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 83057, nummer 187; en
 - een publiekrechtelijke beperking inhoudende Besluit monument, Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79379, nummer 93;
11. **"Omgevingsvergunning"**:
De op @ door de gemeente 's-Hertogenbosch onder nummer @ afgegeven vergunning voor de realisatie van het Project;
12. **"Openbare Registers"**:
De openbare registers voor registergoederen, gehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;
13. **"Overeenkomst"**:
De in het Koopcontract omschreven koopovereenkomst;
14. **"Partijen"**:
Verkoper enerzijds en Koper anderzijds, tezamen;
15. **"Project"**:
Het door de Aannemer te realiseren appartementengebouw bestaande uit elf (11) appartementen met een ondergrondse stallingruimte met alle daarbij behorende voorzieningen op het landgoed 'Land van Coudewater', gelegen aan Coudewater @ te Rosmalen;
16. **"Vereniging"**:
Vereniging van Eigenaars 'D Uythof', Coudewater @, Land van Coudewater te Rosmalen;
17. **"Verkochte"**:
A. Het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente Rosmalen** sectie **D**, complexaanduiding **@-A**, appartementsindex @, rechtgevende op
1. het @/eenduizendste (@/1.000^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende:
 - (i) een perceel grond plaatselijk bekend Coudewater @, 5248 NC Rosmalen, kadastraal bekend gemeente **Rosmalen** sectie **D** nummer **3288** groot circa achthonderdachtien vierkante meter (818 m²), aan welk perceel door het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend;
 - (ii) een onverdeeld aandeel in de Mandeligheid;
 2. het uitsluitend gebruiksrecht van de woning gelegen op @de begane grond met buitenruimte (BG) @op de eerste verdieping met buitenruimte (+1) @de tweede verdieping met buitenruimte (+2) en berging gelegen in de stallinggarage, plaatselijk bekend te 5248 NE Rosmalen, Coudewater @;
- B. @Het@De appartementsrecht@en, kadastraal bekend **gemeente Rosmalen** sectie **D**, complexaanduiding **@-A**, appartementsindex @, rechtgevende op
1. het zes/eenduizendste (6/1.000^e) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder A.1. genoemde gemeenschap;
 2. het uitsluitend gebruiksrecht van de stallingplaats gelegen in de stallinggarage;
18. **"Verkoper"**:

VOF Land van Coudewater, daarbij vertegenwoordigd door gezamenlijk bevoegde vennoten Whoon Projectontwikkeling B.V. en BPD Ontwikkeling B.V., tezamen. Woorden en uitdrukkingen in deze akte in het enkelvoud, dienen tevens, waar de context dat toestaat of vereist, als meervoud te worden opgevat, en omgekeerd. Woorden en uitdrukkingen van mannelijk grammaticaal geslacht dienen tevens, waar de context dat toelaat of vereist, het vrouwelijk en onzijdig geslacht te behelzen en omgekeerd.

INLEIDING

- (A) Het Verkochte is gesitueerd op Landgoed Coudewater, een voormalige GGZ locatie, die door Verkoper wordt (her)ontwikkeld. De ontwikkeling bestaat uit een groots opgezet en groen landgoed met diverse functies in (appartementen)gebouwen en grondgebonden woningen, deels in de te handhaven (monumentale) gebouwen, met als beoogd eindresultaat het behoud van de monumentale groene structuur. Daarmee biedt Landgoed Coudewater een unieke omgeving om in te wonen en werken. De bouwkvavels ontlennen hun waarde mede aan de kwaliteit van de entourage, zijnde de kwaliteit van Landgoed Coudewater;
- (B) Door Verkoper is een verkaveling gemaakt van het Landgoed Coudewater waarbij de gedeelten die bebouwd (of verbouwd) zullen worden met bijbehorend omliggend terrein/tuin in eigendom worden geleverd aan toekomstige bewoners en overige gebruikers. Daarnaast zal het Landgoed Coudewater bestaan uit diverse onderdelen met een gemeenschappelijk karakter en ook gemeenschappelijk eigendom. Ter zake van die onderdelen is door Verkoper voorafgaand aan de (her)ontwikkeling van het Landgoed Coudewater een structuur opgezet (de mandeligheid). In het kader van de instandhouding van die structuur en het hierboven beschreven unieke karakter van het Landgoed Coudewater, gelden er bovendien diverse specifieke regelingen voor de eigenaren en gebruikers van de toekomstige bebouwing en bijbehorende voorzieningen (zoals voor de groenpartijen, parkeerhoven, infrastructuur). Vorenbedoelde regelingen zijn hierna in deze akte geciteerd en opgenomen en hebben werking voor Koper, maar ook voor diens toekomstige rechtsopvolgers;
- (C) De gezamenlijke eigenaren hebben de verplichting het Landgoed Coudewater te beheren en dit beheer is opgedragen aan een stichting, waarbij Koper (evenals de overige deelgenoten) een periodieke financiële bijdrageplicht heeft;
- (D) Koper verklaart dat hij voorafgaand aan ondertekening van het Koopcontract door Verkoper is geïnformeerd over de hiervoor bedoelde structuur en regelingen voor het Landgoed Coudewater en realiseert zich dat die bepalend zijn voor, en onlosmakelijk verbonden met, het toekomstige gebruik van het Verkochte en de daarop te stichten bebouwing;
- (E) Ter uitvoering van het bepaalde in het Koopcontract dient Verkoper bij deze akte het Verkochte te leveren aan Koper die van Verkoper het Verkochte bij deze akte dient te aanvaarden.

OVEREENKOMST

Artikel 1

Overeenkomst van levering

- 1.1 Ter uitvoering van de Overeenkomst, het bepaalde in het Koopcontract en het vorenstaande levert Verkoper hierbij het Verkochte aan Koper die hierbij het Verkochte van Verkoper aanvaardt, onder de in het Koopcontract en deze akte van levering opgenomen voorwaarden en bedingen.

Artikel 2

Koopprijs

- 2.1 De koopprijs van het Verkochte bedraagt:
@, inclusief omzetbelasting.

Artikel 3

Omzetbelasting

- 3.1 Verkoper is ondernemer als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968 en het Verkochte kan worden aangemerkt als een uitzondering als bedoeld in artikel 11 lid 1

sub a onder 1° van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat ter zake van de levering van rechtswege omzetbelasting is verschuldigd.

Artikel 4

Overdrachtsbelasting

- 4.1 Ter zake van de onderhavige levering is geen overdrachtsbelasting verschuldigd vanwege de vrijstelling, op welke vrijstelling Partijen voor zover nodig een beroep doen, als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 5

Betaling en kwijting koopprijs

- 5.1 Koper is aan de Verkoper verschuldigd de koopprijs als bedoeld in artikel 2.1. Indien Koper thans over gemeld bedrag een rentevergoeding verschuldigd is blijkt zulks uit de door Verkoper opgemaakte afrekening, welke afrekening, als **bijlage 1**, aan deze akte is gehecht.
- 5.2 Gemeld bedrag alsmede de eventueel verschuldigde rente met de over de rente verschuldigde omzetbelasting is door Koper voldaan door storting op de Kwaliteitsrekening.
- 5.3 In verband met het vorenstaande verleent Verkoper bij dezen kwijting.

Artikel 6

Voorgaande titel/Mandeligheid/Splitsing in appartementsrechten

- 6.1 Verkoper verklaarde dat het Verkochte door Whoon Projectontwikkeling B.V., destijds geheten Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V., en BPD Ontwikkeling B.V., ieder voor de onverdeelde helft, is verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op twee april tweeduizend negentien in het register Hypotheken 4, deel 75328 nummer 12 van het afschrift van een akte van levering op een april tweeduizend negentien verleden voor mr. R.P. van Drongelen, destijds notaris te Oss, kantoorhoudende te Berghem.
- Gemelde akte vermeldt kwijting voor de koopsom.
- Whoon Projectontwikkeling B.V., destijds geheten Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. en BPD Ontwikkeling B.V. hebben blijkens voormelde akte van levering afgesproken dat, onder meer, het Project zal worden ingebracht in de vennootschap onder firma: VOF Land van Coudewater voornoemd hetgeen blijkt uit een inschrijving in de Openbare Registers op achtentwintig februari tweeduizendtweintig, in het register Hypotheken 4 in deel 77537 nummer 60 van een notariële verklaring opgemaakt op achtentwintig februari tweeduizendtweintig door mr. K. Nibbelke, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van genoemde notaris Van Drongelen.
- 6.2 Door de inschrijving in de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op dertien december tweeduizenddrieëntwintig in deel 87769 nummer 63 van het afschrift van een akte op twaalf december tweeduizenddrieëntwintig verleden voor mr. M.K. Daverschot, notaris te Amsterdam, is de Mandeligheid ontstaan.
- 6.3 Het Gebouw is gesplitst in appartementsrechten bij een akte van splitsing in appartementsrechten op drie november tweeduizend vijftientwintig verleden voor mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Openbare Registers op @ in register Hypotheken 4 in deel @ nummer @.

Artikel 7

Verklaringen en garanties

7.1 Verklaringen van Verkoper

Verkoper verklaarde:

- (a) de oprichting van de Vereniging alsmede de vaststelling van het betreffende reglement heeft plaatsgevonden bij voormelde, in artikel 6.3 van deze akte genoemde akte van splitsing in appartementsrechten;
- (b) de Vereniging is gevestigd te 's-Hertogenbosch, doch kan elders kantoor houden. Koper is met ingang van vandaag lid van de Vereniging.

- (c) voor de bestemming van het Verkochte wordt verwezen naar artikel 27 van de splitsingsakte.
- (d) ter uitvoering van het bepaalde in artikel 61 lid 1 van de akten van splitsing is voor de eerste maal tot administratief beheerder van de Vereniging Woningen en de Vereniging Stallinggarage benoemd voor een tijdvak van in ieder geval tot en met eenendertig december van het kalenderjaar volgend op het jaar waarin de oplevering van de algemene ruimten aan de vereniging heeft plaatsgevonden: VB&T VvE Diensten;
- (e) er zijn geen andere erfdienstbaarheden of kwalitatieve verplichtingen of beperkte rechten, dan die vermeld in artikel 13 van deze akte, en dan die zijn ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers;
- (f) er behoeven aan de Koper geen andere kettingbedingen te worden opgelegd dan die vermeld in artikel 13 van deze akte. Voor zover in voormelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, ten aanzien waarvan Verkoper verplicht is deze aan Koper op te leggen, worden deze verplichtingen, lasten en/of beperkingen hierbij aan Koper opgelegd. Voor zover voormelde bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten hierbij uitdrukkelijk door Verkoper bedongen en door Verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

7.2 **Garanties van Verkoper**

- (a) Verkoper garandeert de juistheid van zijn opgaven hiervoor gedaan ter zake van de omzetbelasting, ter zake van zijn verkrijging van het Verkochte, alsmede die hiervoor gedaan in artikel 7.1.
Verkoper staat ervoor in, dat hij aan Koper al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van Koper behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over feiten welke aan Koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van Koper verlangd mag worden, door Verkoper niet behoeft te worden verstrekt.

7.3 **Verklaringen van Verkoper met betrekking tot geschiktheid**

- (a) De Verkoper verklaart dat het Verkochte geschikt is voor woningbouw.

7.4 **Overige verklaringen van Verkoper**

De Verkoper verklaarde tot slot:

- (a) De (onder)grond van het Verkochte zal door de Aannemer worden gebruikt voor de realisatie van het Project overeenkomstig de Omgevingsvergunning.

7.5 **Verklaringen van Koper**

De Koper verklaarde:

- (a) uitdrukkelijk te aanvaarden de hiervoor onder 7.1 vermelde lasten en beperkingen, alsmede die welke na eigen onderzoek voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn of hadden kunnen zijn;
- (b) voornemens te zijn het Verkochte (te laten) gebruiken voor te bouw van een woning.

Artikel 8

Kosten

- 8.1 De notariële kosten ter zake van de levering en overdracht van het Verkochte, daaronder begrepen de verschuldigde kadastrale rechten, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968, zijn voor rekening van Verkoper.

Artikel 9

Omschrijving Leveringsverplichtingen

- 9.1 Verkoper levert aan Koper eigendom die:
 - (a) onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting onderhevig is of vernietigd kan worden;
 - (b) niet bezwaard is met beslagen, hypotheek en/of met inschrijvingen daarvan, noch met andere beperkte rechten en/of kettingbedingen, tenzij het de bij de

- onderhavige te vestigen casu quo op te leggen en/of aan de Verkoper bekende erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen betreft die hierna worden vermeld;
- (c) niet is bezwaard met verplichtingen in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek (kwalitatieve verplichtingen), tenzij hierna anders is vermeld.
- 9.2 Indien door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte niet juist is geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.
- 9.3 Het Verkochte wordt overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke hiervoor onder 7.1 zijn vermeld.
- 9.4 Verkoper levert het Verkochte heden af aan Koper in de staat waarin het zich heden bevindt. Ten aanzien van het in eigen gebruik en genot aanvaarden van het Verkochte geldt hetgeen daaromtrent is bepaald in het Aannemingscontract.

Artikel 10

Risico

- 10.1 Het risico van het Verkochte is vanaf heden voor rekening van Koper.
- 10.2 In de algemene voorwaarden behorende bij het Aannemingscontract is bepaald dat de opstallen gedurende de (af)bouw voor risico van de Aannemer is. Hij is verplicht de opstallen tot aan de oplevering daarvan genoegzaam verzekerd te houden. Op de dag waarop Koper de sleutels van de woning in ontvangst heeft genomen of anderszins de woning in gebruik heeft genomen, gaan alle risico's over op Koper.

Artikel 11

Baten en lasten

- 11.1 De baten en lasten van het Verkochte zijn vanaf het ondertekenen van deze akte voor rekening van Koper.

Artikel 12

Koopcontract/garantieregeling

- 12.1 Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Verkoper en Koper gelden hetgeen blijkt uit het Koopcontract tussen hen is overeengekomen.
- 12.2 Op het Aannemingscontract is van toepassing verklaard de Algemene voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten, vastgesteld door Woningborg N.V. op één januari tweeduizendvierentwintig.
- Het Project staat bij Woningborg geregistreerd onder planregistratienummer W-@.

Artikel 13

Overneming van verplichtingen/bekende erfdienstbaarheden/te vestigen erfdienstbaarheden

- 13.1 Vanwege de situering van het Verkochte op het Landgoed Coudewater en het unieke karakter daarvan zoals hiervoor in de Inleiding van deze akte omschreven, gelden er een aantal specifieke lasten en beperkingen ter zake van het Landgoed Coudewater in zijn algemeenheid en ter zake van het Verkochte in het bijzonder. Deze lasten en beperkingen hebben betrekking op de Mandeligheid, de bouw kavels, de verhouding tussen bouw kavels en de Mandeligheid en de verhouding tussen kavels onderling en zijn als erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en of kettingbedingen opgenomen in voorgaande akten. In de onderhavige akte worden die deze lasten en beperkingen hierna geciteerd, zodat duidelijk is dat deze gelden ter zake van het Verkochte en (van rechtswege) zullen overgaan bij vervreemding van het Verkochte in de toekomst.
- Voor wat betreft bekende lasten en beperkingen als hiervoor bedoeld, wordt hierbij verwezen naar:
- (i) een algemene akte houdende bestemming tot mandeligheid en vaststelling van een mandeligheidsreglement. In deze akte is het reglement vastgelegd dat op de mandelige zaak van toepassing is (aldus de gemeenschappelijke gedeelten van het Landgoed Coudewater die gezamenlijk eigendom zijn van de kaveleigenaren). Deze akte is op twaalf december tweeduizenddrieëntwintig verleden voor mr. M.K. Daverschot, notaris te Amsterdam, en ingeschreven ten

kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op dertien december tweeduizenddrieëntwintig in deel 87769 nummer 63, waarin woordelijk staat vermeld:

“De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende.

1. Definities

Definities

1.1 *Tenzij anders blijkt, wordt in deze Akte verstaan onder:*

Akte: de onderhavige akte;

Beheerplan Landgoed Coudewater: het door de VOF in overleg met de Gemeente opgestelde beheerplan ter zake van Landgoed Coudewater met onder meer een werkprotocol en een programma van eisen ter zake van het onderhoudsniveau ter borging van de instandhouding van Landgoed Coudewater, welk beheerplan periodiek – en na overleg met de Gemeente – geactualiseerd kan worden. Een kopie van het Beheerplan Landgoed Coudewater is als bijlage aan deze Akte gehecht;

BRK betekent de basisregistratie kadaster als bedoeld in artikel 1a lid 1 van de Kadasterwet die worden aangehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;

Deelgenoten: de gerechtigden tot de Kavels, die tevens medegerechtigd zullen zijn tot de Mandelige Zaak, alsmede hun rechtsopvolgers;

Gebouwen: de bestaande bebouwing op het Landgoed Coudewater, deels met een monumentale status, die in het kader van het Project door de VOF (of haar rechtsopvolgers) geheel of gedeeltelijk wordt herontwikkeld en (her)bestemd;

Kavels betekent de percelen grond op Landgoed Coudewater waarop in het kader van het Project (nieuwbouw)woningen met tuinen en overige aanhorigheden zijn of zullen worden gerealiseerd, bestemd voor de verkoop en/of voor verhuur en tevens de percelen grond waarop appartementengebouwen worden gerealiseerd, alsmede de Gebouwen, en al welke Kavels eigendom zijn of zullen worden van de Deelgenoten, een en ander zoals weergegeven op de Tekening, de Kavels zijn thans kadastraal bekend **gemeente Rosmalen, sectie D, nummers:**

3185, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);

3186, groot éénhonderdzevenentwintig vierkante meter (127 m²);

3187, groot éénhonderdachttien vierkante meter (118 m²);

3188, groot éénhonderdachttien vierkante meter (118 m²);

3189, groot éénhonderdtweeëntwintig vierkante meter (122 m²);

3190, groot éénhonderdnegenentwintig vierkante meter (129 m²);

3191, groot éénhonderdvijfentwintig vierkante meter (125 m²);

3192, groot éénhonderdvijfentwintig vierkante meter (125 m²);

3193, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);

3194, groot éénhonderdvierenvijftig vierkante meter (154 m²);

3195, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);

3196, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);

3197, groot éénhonderdéénendertig vierkante meter (131 m²);

3198, groot tweehonderdzeven vierkante meter (207 m²);

3199, groot tweehonderdzeven vierkante meter (207 m²);

3200, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);

3201, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);

3202, groot éénhonderdzesenveertig vierkante meter (146 m²);

- 3203, groot tweehonderdzevenenveertig vierkante meter (247 m²);
3204, groot éénhonderdvijftig vierkante meter (150 m²);
3205, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
3206, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
3207, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
3208, groot tweehonderdzes vierkante meter (206 m²);
3209, groot tweehonderdzeven vierkante meter (207 m²);
3210, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
3211, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
3212, groot éénhonderdvijfenveertig vierkante meter (145 m²);
3213, groot tweehonderdzevenenveertig vierkante meter (247 m²);
3214, groot éénhonderdvierentwintig vierkante meter (124 m²);
3215, groot éénhonderdnegentien vierkante meter (119 m²);
3216, groot éénhonderddertien vierkante meter (113 m²);
3217, groot éénhonderdzes tien vierkante meter (116 m²);
3218, groot éénhonderdzeventien vierkante meter (117 m²);
3219, groot éénhonderddertien vierkante meter (113 m²);
3220, groot éénhonderdéénentwintig vierkante meter (121 m²);
3221, groot éénhonderdvierentwintig vierkante meter (124 m²);
3222, groot éénhonderddrieëndertig vierkante meter (133 m²);
3223, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3224, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3225, groot éénhonderdveertien vierkante meter (114 m²);
3226, groot éénhonderddrieëntachtig vierkante meter (183 m²);
3227, groot éénhonderdtweeëntachtig vierkante meter (182 m²);
3228, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3229, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3230, groot éénhonderdachtentwintig vierkante meter (128 m²);
3231, groot tweehonderdachttien vierkante meter (218 m²);
3232, groot éénhonderddrieëndertig vierkante meter (133 m²);
3233, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3234, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3235, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3236, groot éénhonderdtweeëntachtig vierkante meter (182 m²);
3237, groot éénhonderdtweeëntachtig vierkante meter (182 m²);
3238, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3239, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3240, groot éénhonderdachtentwintig vierkante meter (128 m²);
3241, groot tweehonderdnegentien vierkante meter (219 m²);
3282, groot achthonderddrie vierkante meter (803 m²);
3284, groot zevenhonderdzesentachtig vierkante meter (786 m²);
3286, groot éénduizend tweehonderdnegentien vierkante meter (1.219 m²);
3287, groot drieduizend vierhonderdvijfenzeventig vierkante meter (3.475 m²);
3288, groot achthonderdachttien vierkante meter (818 m²);
3289, groot vijfhonderdnegenendertig vierkante meter (539 m²);
3290, groot driehonderdnegen vierkante meter (309 m²);
3291, groot drieduizend driehonderdachtenvijftig vierkante meter (3.358 m²);
3292, groot éénhonderdéénenzeventig vierkante meter (171 m²);
3293, groot zevenhonderdnegenenveertig vierkante meter (749 m²);
3294, groot vijfhonderdtweeënveertig vierkante meter (542 m²);
3295, groot éénduizend éénhonderddrieënzeventig vierkante meter

- (1.173 m²);
3296, groot éénhonderdzevenenzeventig vierkante meter (177 m²);
3297, groot éénduizend driehonderdeenennegentig vierkante meter (1.391 m²);
3298, groot vierhonderdeenenzeventig vierkante meter (471 m²);
3299, groot zevenhonderdnegen vierkante meter (709 m²);
3300, groot zesduizend zeshonderdvierenvijftig vierkante meter (6.654 m²);
3301, groot vierduizend achthonderdvierenveertig vierkante meter (4.844 m²);
3302, groot driehonderdelf vierkante meter (311 m²);
3303, groot zevenhonderdtweeëntachtig vierkante meter (782 m²);
3304, groot vijfduizend zeshonderdtweeëntachtig vierkante meter (5.682 m²);
3305, groot negenduizend driehonderdéénendertig vierkante meter (9.331 m²);
3306, groot vierduizend vijfhonderdnegenenveertig vierkante meter (4.549 m²);
3307, groot drieduizend tweehonderdzevenenzestig vierkante meter (3.267 m²);
3308, groot negenhonderddrieëntwintig vierkante meter (923 m²);
3309, groot vijfhonderdvijfendertig vierkante meter (535 m²);
3310, groot tweeduizend tweehonderdzes vierkante meter (2.206 m²);
3311, groot zeshonderdvijfenzestig vierkante meter (665 m²);
3312, groot drieduizend éénhonderdvijfenzeventig vierkante meter (3.175 m²);
3313, groot drieduizend vijfhonderdtweeënzestig vierkante meter (3.562 m²);
3314, groot éénduizend zeshonderdnegenentwintig vierkante meter (1.629 m²);
3315, groot éénhonderdvijfenzeventig vierkante meter (175 m²);
3316, groot éénhonderdvijfenzeventig vierkante meter (175 m²);
3317, groot éénhonderdvijfenzeventig vierkante meter (175 m²); en
3325, groot éénduizend vijftig vierkante meter (1.050 m²),
aan al welke percelen, met uitzondering van de kadastrale percelen genummerd **3185 tot en met 3241**, door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster, welke kadastrale percelen volgens de eigendomsinformatie ontleend aan de BRK zijn belast:
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3185 tot en met 3241**, met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
 - voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3287** met en een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 133;
 - voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3289, 3310 en 3313** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument

(voorbescherming, aanwijzing, afschrift), met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op zes december tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 83057, nummer 187;

- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummer 3291** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 156;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3295**, met een publiekrechtelijke beperking inhoudende Besluit monument, Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79379, nummer 93;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3310** een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82840, nummer 192;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3312** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82717, nummer 117;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3312** een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82716, nummer 138; en
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3314** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende Besluit monument, Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79380, nummer 160;

Landgoed Coudewater betekent de voormalige GGZ-locatie aan de Peter de Gorterstraat en de Berlicumseweg te Rosmalen, onder meer bestaande uit infrastructuur (zoals rijbanen, wandelpaden, maar ook riolering), groenstroken, parkgebied met (monumentale) bomen, bestaande gebouwen (de Buurtschuur, Kapschuur en Hooimijt), een

begraafplaats en vijverpartijen, gesitueerd op onder andere de Mandelige Zaak en de Kavels;

Mandelige Zaak betekent de gedeelten van het Landgoed Coudewater (deels doorsneden door de openbare weg Peter de Gorterstraat) waarop de Semi-openbare gebieden zullen zijn gesitueerd, kadastraal bekend **gemeente Rosmalen, sectie D, nummers:**

2302, groot negen vierkante meter (9 m²);

3118, groot achtduizend vierhonderdzesendertig vierkante meter (8.436 m²);

3123, groot zeshonderdvierendertig vierkante meter (634 m²);

3124, groot drieduizend achthonderdvijfendertig vierkante meter (3.835 m²);

3184, groot tweeëndertigduizend driehonderdvijfendertig vierkante meter (32.335 m²);

3318, groot driehonderddrieëntachtig vierkante meter (383 m²);

3319, groot éénhonderdveertigduizend zevenhonderdzesenvijftig vierkante meter (140.756 m²);

3320, groot negenduizend zevenhonderdnegenendertig vierkante meter (9.739 m²); en

3326, groot éénduizend driehonderdtweeënzeventig vierkante meter (1.372 m²),

welke kadastrale percelen volgens de eigendomsinformatie ontleend aan de BRK zijn belast:

- met een opstalrecht ten behoeve van Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen;
- met een opstalrecht ten behoeve van Brabant Water N.V.;
- met een opstalrecht ten behoeve van KPN B.V.;
- met een opstalrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3320 en 3326** met een opstalrecht ten behoeve van Van Wanrooij Grondbank B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 2302** met een opstalrecht ten behoeve van Waterschap Aa en Maas;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123 en 3124**, met een kwalitatieve verplichting, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op drieëntwintig augustus tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 87098, nummer 127;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123, 3124, 3318, 3319, 3320 en 3326**, met twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente 's-Hertogenbosch;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123, 3124, 3318, 3319, 3320 en 3326**, met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Waterschap Aa en Maas;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3118**, met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3184**, met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3319** met:

- een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 156;
- een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 140;
- een publiekrechtelijke beperking inhoudende Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift), met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op zes december tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 83057, nummer 187; en
- een publiekrechtelijke beperking inhoudende Besluit monument, Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79379, nummer 93,

aan al welke percelen, met uitzondering van het kadastrale perceel genummerd **2302** door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster en welke Mandelige Zaak zal worden bestemd tot mandeligheid als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek;

Openbare Registers: de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek juncto artikel 8 lid 1 van de Kadasterwet;

Project: de herontwikkeling van het Landgoed Coudewater door de VOF;

Reglement: het reglement zoals vervat in de onderhavige Akte en dat van toepassing is op de Mandelige Zaak. Daarin is vastgelegd hoe de Deelgenoten met elkaar en met hun mede-eigendom dienen om te gaan, hoe de Deelgenoten zich verhouden tot de Stichting (onder meer wat betreft financiële verplichtingen) en het Reglement ziet onder meer op de correcte inrichting, correct gebruik en duurzame instandhouding van het Landgoed Coudewater;

Semi-openbare gebieden: het park dat zich uitstrekt tussen de Kavels - en daarmee het totale Landgoed Coudewater vormt - met bovengrondse infrastructuur (zoals rijbanen, wandelpaden), groenstroken, niet-individuele tuinen met (monumentale) bomen, een begraafplaats en vijverpartijen, al welke onderdelen een Semi-openbaar karakter krijgen en zijn gesitueerd op de Mandelige Zaak;

Semi-openbaar karakter: de aard van de bestemming die het gebruik van de Semi-openbare gebieden door anderen dan de Deelgenoten

mogelijk maakt, zoals leveranciers, recreanten en andere bezoekers (aldus toegankelijk voor het publiek) en welk karakter niet beperkt wordt door – of beperkend werkt voor – het (eigen) gebruik van de Deelgenoten en het nut dat de Mandelige Zaak voor de Deelgenoten heeft;

Stichting betekent de Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 92161901, alsmede diens rechtsopvolgers;

Tekening: de aan deze Akte gehechte tekening met een weergave van (i) Landgoed Coudewater, (ii) de Mandelige Zaak en de Kavels, alsmede (iii) de parkeerhoven en parkeervelden, welke Tekening bestaat uit twee (2) bladen en bestemd is om met een afschrift van deze Akte te worden (mee)ingeschreven in de Openbare Registers; en

Vergadering van Deelgenoten: de vergadering als vermeld in artikel 8 van deze Akte.

Interpretatie

- 1.3 Definities kunnen in deze Akte zowel in meervoud als in enkelvoud gebruikt worden, zonder verlies van betekenis.
2. **Considerans**
- A. Landgoed Coudewater, een voormalige GGZ-locatie, is thans eigendom van de VOF en wordt momenteel (her)ontwikkeld door de VOF. Het beoogde eindresultaat van de ontwikkeling is het behoud van de monumentale groene structuur en daarmee de realisatie van een groots opgezet en groen landgoed met diverse functies in (appartementen)gebouwen en grondgebonden woningen, deels in de te handhaven (monumentale) gebouwen. Daarmee biedt Landgoed Coudewater een unieke omgeving om in te wonen en werken. De Kavels ontleen hun waarde mede aan de kwaliteit van de entourage, zijnde de kwaliteit van Landgoed Coudewater.
- B. De gedeelten van het Landgoed Coudewater die bebouwd (of verbouwd) zullen worden, dienen uiteindelijk in eigendom te worden geleverd aan de Deelgenoten en daartoe is door de VOF een verkaveling gemaakt. Na levering van de diverse Kavels, zal het Landgoed Coudewater uiteindelijk meerdere eigenaren hebben. Los van de Kavels zal het Landgoed bestaan uit diverse onderdelen met een gemeenschappelijk karakter (de Semi-openbare gebieden). Daarnaast zullen er delen zijn die een gemeenschappelijke functie krijgen voor de Deelgenoten specifiek, zoals een buurtschuur, maar ook ruimten voor transformatoren voor nutsvoorzieningen en overige (ondergrondse) infrastructuur.
- C. De VOF heeft zich jegens de gemeente 's-Hertogenbosch gecommitteerd om het Landgoed Coudewater dusdanig in te richten en te structureren dat de kwaliteit, duurzaamheid, uniformiteit en onderhoudstoestand op een hoog en aantrekkelijk niveau blijft. Alle betrokkenen hebben er belang bij dat deze elementen voor de toekomst geborgd zijn
- D. De bepalingen en bedingen die de VOF – als verkoper – gebruikelijk overeenkomt bij verkoop van bouw kavels en andersoortige registergoederen, zullen worden omschreven en vastgelegd in de afzonderlijke koopovereenkomsten die de VOF met de betreffende kopers zal sluiten, gevolgd door de notariële akten van levering.
- E. Ten aanzien van een bijzonder onderwerp dat bij de verkoop van registergoederen op Landgoed Coudewater een belangrijke rol speelt,

namelijk het aan de kopers in gemeenschappelijk eigendom overdragen van de Mandelige Zaak, is het noodzakelijk dat voorafgaande aan de verkoop en levering een aantal regels wordt vastgesteld en opgenomen in onderhavige Akte en het Reglement. Daarmee is voor eenieder op voorhand duidelijk welke rechten en verplichtingen gelden ter zake van de instandhouding en de toekomstbestendige waarborging van het unieke karakter van Landgoed Coudewater.

F. In de onderhavige Akte wordt de Mandelige Zaak tot gemeenschappelijk nut van de erven bestemd en worden de voorwaarden die betrekking hebben op de Mandelige Zaak vastgelegd. Een afschrift van deze Akte zal worden ingeschreven in de Openbare Registers.

G. Ter zake van de Mandelige Zaak geldt dat de Eigenaar BW 9 en Eigenaar BW 11 als 'Deelgenoten' kwalificeren en de percelen met woonhuis kadastraal bekend gemeente Rosmalen, sectie E, nummers 6055 en 6056 beide als 'Kavel'.

3. **DE MANDELIGE ZAAK**

3.1 De VOF (casu quo voornoemde vennoten, ieder van hen voor de onverdeelde helft) heeft het Landgoed Coudewater verkregen bij een akte van levering, op één april tweeduizend negentien voor mr. R.P. van Drongelen, notaris te Oss, verleden. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in de Openbare Registers in Register Hypotheken 4 op twee april tweeduizend negentien in deel 75328 nummer 12.

3.2 Eigenaar BW 9 (casu quo ieder van de onder Eigenaar BW 9 gedefinieerde personen voor de onverdeelde helft) heeft het perceel met woonhuis aan de Berlicumseweg 9, 5248 NT Rosmalen, kadastraal bekend gemeente Rosmalen, sectie E, nummer 6055, vervolgens verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op één februari tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 83543, nummer 23, van een afschrift van een akte van levering op éénendertig januari tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch. In vervolg daarop zal Eigenaar BW 9 (casu quo ieder van de onder Eigenaar BW 9 gedefinieerde personen voor de onverdeelde helft) een onverdeeld één/vierhonderdste (1/400e) aandeel in de Mandelige Zaak verkrijgen bij de akte van levering onverdeeld aandeel mede op heden verleden voor mij, Notaris, en waarvan een afschrift in de Openbare Registers zal worden ingeschreven.

3.3 Eigenaar BW 11 (casu quo ieder van de onder Eigenaar BW 11 gedefinieerde personen voor de onverdeelde helft) heeft het perceel met woonhuis aan de Berlicumseweg 11, 5248 NT Rosmalen, kadastraal bekend gemeente Rosmalen, sectie E, nummer 6056, vervolgens verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op negenentwintig oktober tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82469, nummer 27, van een afschrift van een akte van levering op negenentwintig oktober tweeduizend éénentwintig verleden voor een waarnemer van mr. J.H. Oomen, destijds notaris te 's-Hertogenbosch. In vervolg daarop zal Eigenaar BW 11 (casu quo ieder van de onder Eigenaar BW 11 gedefinieerde personen voor de onverdeelde helft) een onverdeeld één/vierhonderdste (1/400e) aandeel in de Mandelige Zaak verkrijgen bij de akte van levering onverdeeld aandeel mede op heden verleden voor mij, Notaris, en waarvan een afschrift in de Openbare Registers zal worden ingeschreven.

3.4 Als gevolg daarvan zijn de VOF (voor een onverdeeld driehonderd

- achtennegentig / vierhonderdste (398/400e), de Eigenaar BW 9 (voor een onverdeeld één/vierhonderdste (1/400e) en de Eigenaar BW 11 (voor een onverdeeld één/vierhonderdste (1/400e) gezamenlijk gerechtigd tot de Mandelige Zaak; daarbij is de VOF gerechtigd tot de Kavels (behoudens het perceel met woonhuis aan de Berlicumseweg 11, 5248 NT Rosmalen, kadastraal bekend gemeente Rosmalen, sectie E, nummer 6056 en het perceel met woonhuis aan de Berlicumseweg 9, 5248 NT Rosmalen, kadastraal bekend gemeente Rosmalen, sectie E, nummer 6055).*
- 3.5 *De Eigenaar BW 9 en de Eigenaar BW 11 realiseren zich dat voormeld breukdeel van het onverdeeld één/vierhonderdste (1/400e) uitsluitend ziet op de Kadastrale verwerking van de onderhavige Akte en niet bepalend is voor de kostenbijdrage of stemverhouding als hierna bedoeld. In de eindsituatie zullen de deelgenoten alle een onverdeeld aandeel in de mandelige zaak hebben en als zodanig in de kadastrale registratie verwerkt zijn.*
- 3.6 *Het is aldus de bedoeling dat de Mandelige Zaak uiteindelijk in gemeenschappelijk eigendom zal gaan toebehoren aan de Deelgenoten (voor onverdeelde aandelen). Daartoe zal bij elke verkoop en levering van een thans aan de VOF toebehorende Kavel aan de koper daarvan mede een onverdeeld aandeel in de Mandelige Zaak worden geleverd (zoals dat na kadastrale verwerking van deze Akte aan de VOF toebehoort) en op die Mandelige Zaak is het Reglement van toepassing.*
- 3.7 *Voorts zal de Stichting worden opgericht, welke Stichting volgens haar doelstellingen onder meer verantwoordelijk is voor:*
- de exploitatie, inrichting en kwalitatieve en duurzame instandhouding van de Mandelige Zaak als onderdeel van Landgoed Coudewater en handhaving daarvan;*
 - het beheer en toezicht op de Mandelige Zaak overeenkomstig het daarop van toepassing zijnde Reglement; en*
 - het fungeren als aanspreekpunt voor zowel de Deelgenoten, de gemeente 's-Hertogenbosch, waterschap Aa en Maas, eigenaren van aangrenzende terreinen en overige derden ter zake van de Mandelige Zaak.*
- 3.8 *Bij elke verkoop en levering van een Kavel zal van de desbetreffende koper worden bedongen dat deze zich als Deelgenoot committeert aan de statuten van de Stichting. Zulks om te borgen dat de doelstelling van de Stichting gewaarborgd (en nageleefd) zal worden; daaraan zal voor iedere Deelgenoot een verplichting worden gekoppeld om de Stichting van de benodigde financiële middelen te voorzien. Voorts zullen het Reglement en de overige relevante bepalingen met betrekking tot de Mandelige Zaak en de Kavels (waaronder erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen) in iedere akte van (door)levering van een Kavel woordelijk worden opgenomen en – voor zover nodig – expliciet aan iedere opvolgende verkrijger worden opgelegd en door deze aanvaard.*
- 3.9 *Indien een Kavel in een splitsing in appartementsrechten wordt betrokken, geldt dat onder Kavel als vermeld in deze Akte tevens wordt begrepen ieder appartementsrecht en dat iedere gerechtigde tot een appartementsrecht een Deelgenoot zal zijn. Voor zoveel nodig zullen alle Deelgenoten bij voorbaat toestemming en medewerking verlenen voor het vorenstaande. In de betreffende akte van splitsing zullen alsdan nadere regelingen worden getroffen, onder meer wat betreft de*

allocatie van de bijdragen als hierna in artikel 4 bedoeld aan de afzonderlijke appartementsrechten. Voorts kan in die akte worden bepaald dat de (mede)eigenaren binnen een individueel appartementengebouw een persoon aanwijzen die alle (mede)eigenaren vertegenwoordigt en namens hen het woord voert in de Vergadering van Deelgenoten en dat namens die (mede)eigenaren één stem wordt uitgebracht, als resultaat van de besluitvorming conform het betreffende reglement van splitsing in appartementsrechten.

4 BESTEMMING TOT GEMEENSCHAPPELIJK NUT

4.1 *De VOF, de Eigenaar BW 9 en de Eigenaar BW 11 bestemmen hierbij (als Deelgenoten) de Mandelige Zaak tot gemeenschappelijk nut als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek van de Kavels, zulks op basis van de onderhavige Akte en het Reglement; door inschrijving van een afschrift van die akte van levering in de Openbare Registers ontstaat de mandeligheid ten aanzien van de Mandelige Zaak.*

5 REGLEMENT MANDELIGE ZAAK

5.1 *Partijen leggen hierbij het Reglement vast dat op de onderlinge rechtsverhouding tussen de Deelgenoten van toepassing zal zijn:*

HET AANDEEL

Artikel 1

Aan het recht van eigendom van een Kavel zal tevens het aandeel in de Mandelige Zaak verbonden zijn als afhankelijk recht. Levering en bezwaring van een Kavel treft op gelijke wijze het aandeel in de Mandelige Zaak.

Aan iedere kavel zal een onverdeeld aandeel in de Mandelige Zaak worden gekoppeld.

Een aandeel in de gemeenschap kan niet afzonderlijk van de Kavel (tot nut waarvoor de Mandelige Zaak is bestemd) worden overgedragen aan een of meer van de overige Deelgenoten (of aan derden).

De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van de verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de Mandelige Zaak is belast (de Stichting).

De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder terzake van de Mandelige Zaak aan één of meer van de overige Deelgenoten casu quo de Stichting verschuldigd is.

VERDELING

Artikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de Deelgenoten verdeling van de Mandelige Zaak vorderen.

GEBRUIK

Artikel 3

De Mandelige Zaak is ingericht met de Semi-openbare gebieden – en dient als zodanig te worden gebruikt –, zijnde de gemeenschappelijke gedeelten van Landgoed Coudewater met onder- en bovengrondse infrastructuur (zoals nutsvoorzieningen, rijbanen, wandelpaden), groenstroken, niet-individuele tuinen met (monumentale) bomen, parkeerhoven, een begraafplaats en vijverpartijen, en tevens als verbinding vanaf de openbare straten waaraan het Landgoed Coudewater is gelegen naar de Kavels en vice versa en de onderlinge verbindingen hiervan.

Deze gebieden zullen een Semi-openbaar karakter hebben en de Deelgenoten zullen dat karakter respecteren en het gebruik door

derden dulden, daaronder begrepen (medewerkers van) nuts- en onderhoudsbedrijven die voor inspectie- en onderhoudsdoeleinden toegang zullen hebben.

De Deelgenoten realiseren zich dat de Kavels zijn gelegen in een unieke omgeving, waarbij een duurzame en toekomstbestendige instandhouding voorop staat, hetgeen gebruiksbeperkingen en –eisen met zich brengt. In dat verband geldt ter zake van het gebruik naast het Bestemmingsplan voorts het bepaalde in het Beheerplan Landgoed Coudewater. De inhoud van het Beheerplan Landgoed Coudewater zal door iedere Deelgenoot ter gelegenheid van de verkrijging van een Kavel worden onderschreven en aanvaard in de betreffende akte van levering. Los van het vorenstaande kan de Stichting in overleg met de Vergadering van Deelgenoten als bedoeld in artikel 8 van de Akte een nader (huishoudelijk danwel park-)reglement vaststellen met nadere regels omtrent het gebruik door de Deelgenoten en/of derden. Elke Deelgenoot heeft aldus de bevoegdheid de Mandelige Zaak te gebruiken naar haar bestemming als hierboven omschreven en met inachtneming van de geldende voorwaarden.

Parkeren

Op de Tekening zijn zeven parkeervelden met toegangswegen in het parkdeel van het Landgoed Coudewater weergegeven. Deze zeven parkeervelden – die eveneens onderdeel uitmaken van de Mandelige Zaak – zijn gesitueerd bij de (appartementen)gebouwen die deels volledig nieuw gerealiseerd worden en deels herontwikkeld. Deze parkeervelden zijn aangegeven op de Tekening en voorzien van de nummers 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7. Voor deze parkeervelden geldt dat deze exclusief (en met uitsluiting van andere Deelgenoten) gebruikt kunnen worden door de eigenaren, gebruikers en bezoekers van de Kavels die nabij die parkeervelden zijn gesitueerd, al dan niet door dubbelgebruik. Aldus geldt de volgende gebruiksregeling, met verwijzing naar de Tekening en de daarop vermelde namen:

Parkeerveld 1: te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van: Kavelnummers 3185 tot en met 3241 (de nieuwbouwwoningen Boswonen 2A en 2B)

Parkeerveld 2: te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van: Kavel nummer 3294 (de (nieuwbouw) Schuurwoningen 4C-D)
Kavel nummer 3298 (de nieuwbouw) Schuurwoningen 4C-D)
Kavel nummer 3297 (de woningen in de Hoeve)
Kavel nummer 3291 (voor de woningen of kantoorlocatie Emma, met uitzondering van de kapel)

Kavel nummer 3292 (het mortuarium)

Parkeerveld 3: te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van: Kavel nummer 3287 (gebouw Milla de Campen)

Parkeerveld 4: te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van: Kavel nummer 3289 (gebouw Parkzicht)

Kavel nummer 3288 (nieuwbouwcomplex Parel 7A)

Parkeerveld 5: te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van:

Kavel nummer 3310 (gebouw Mariënwater)

Kavel nummer 3290 (nieuwbouwcomplex 7B)

Kavel nummer 3311 (gebouw Dennen)

Kavel nummer 3308 (nieuwbouwcomplex 6D)

Parkeerveld 6: te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van:

Kavelnummer 3313 (gebouw de Wetering)

Parkeerveld 7: te gebruiken door de eigenaren en gebruikers van:

Kavelnummers 3317, 3316 en 3315 (drie nieuwbouw woningen EVZ-zone)

De respectieve Deelgenoten kunnen in onderling overleg met betrekking tot het betreffende parkeerveld of parkeervelden nadere (gebruiks)afspraken maken, bijvoorbeeld ter zake van het aanbrengen van (huis)nummers, parkeerbeugels en andere (parkeer)voorzieningen; daarbij geldt dat voorzieningen pas aangebracht kunnen worden als de uniforme uitstraling daarvan is gewaarborgd en derhalve na overleg daartoe met de Stichting. Indien dergelijke afspraken additionele kosten met zich brengen, zullen die worden gedragen door die respectieve Deelgenoten – met uitsluiting van de overige Deelgenoten.

Vorenstaande onverminderd de verplichtingen en kostenverdeling voor die Deelgenoten ingevolge artikel 4 van deze Akte.

Bodem, leeflaag

Op de Mandelige Zaak is (op perceel met nummer 3115) ten Zuidoosten van de begraafplaats een historische bodemverontreiniging aanwezig. Deze verontreiniging ligt in zijn geheel in het Semi-openbare gebied en is in het kader van de sanering afgedekt met een leeflaagconstructie van circa vijftig centimeter onder de wegen en circa honderd centimeter in het overige gebied. Daarmee is voldaan aan de saneringseisen die door het bevoegd gezag aan deze verontreiniging zijn gesteld. De Deelgenoten zijn zich ervan bewust dat het verboden is om handelingen te verrichten (zoals het afgraven van grond), waardoor de aangebrachte leeflaagconstructie op enigerlei wijze aangetast wordt. De Deelgenoten zijn zich er voorts van bewust dat zich in de bodem van de Mandelige Zaak (en ook de Kavels) sporen, zaden en/of wortels van in- en uitheemse invasieve/exotische (pioniers-)beplanting (dan wel restanten van het voornoemde) kunnen bevinden (zoals de Japanse Duizendknoop). Zij zijn jegens elkaar en jegens het bevoegd gezag gehouden om al die maatregelen te (laten) treffen en/of handelingen na te laten teneinde verdere verspreiding van bedoelde beplanting te voorkomen, zulks met inachtneming van de daarvoor van tijd tot tijd geldende wet- en regelgeving.

Kapschuur

Op de Tekening is de zogenaamde Kapschuur weergegeven. Een gedeelte van de Kapschuur zal worden ingericht als bergingen behorende bij een aantal woningen op de naastgelegen Kavels (de schuurwoningen naast de boerderij). Voor deze bergingen geldt dat deze exclusief (en met uitsluiting van andere Deelgenoten) gebruikt zullen worden door de eigenaren, gebruikers en bezoekers van de Kavels met nummers 3294 en 3298; dit gebruik zal door de overige Deelgenoten geduld worden.

Voor het gebruik van deze bergingen zal iedere Deelgenoot als eigenaar van een hiervoor vermelde Kavel gehouden zijn een afzonderlijke jaarlijkse gebruiksvergoeding te betalen van honderd euro (€ 100,00). Dit bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer, Alle Huishoudens, zoals dit door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gepubliceerd, danwel, indien dit indexcijfer niet meer zal worden gepubliceerd, een vergelijkbaar prijsindexcijfer.

ONDERHOUD, BIJDRAGEPLICHT

Artikel 4

- 1. De Mandelige Zaak en de daarop gelegen Semi-openbare gebieden worden op kosten van alle Deelgenoten in stand*

gehouden, onderhouden, gereinigd en zo nodig vernieuwd. De Deelgenoten dragen deze instandhouding (daaronder tevens begrepen herstel- en beheerwerkzaamheden als bedoeld in artikel 5 en 6 van deze Akte) op aan de Stichting die daartoe een jaarlijkse begroting met bijbehorend uitvoeringsplan op zal stellen, al dan niet gebaseerd op een periodiek op te stellen meerjarenbegroting, en daartoe een reservefonds kan instellen. De daarmee gemoeide kosten zullen door of namens de Stichting periodiek in rekening worden gebracht aan de Deelgenoten en deze zullen die kosten stipt voldoen.

2. Door de VOF is een overzicht met een verdeelsleutel opgesteld dat als bijlage aan deze Akte zal worden gehecht – en met het afschrift van deze Akte zal worden (mee)ingeschreven in de Openbare Registers – en geacht wordt onderdeel uit te maken van deze Akte en het Reglement. Op dit overzicht is per Kavel de bijdrageplicht vermeld, die is gebaseerd het bruto vloeroppervlak van de Kavel.
3. Uitgangspunt is dat iedere Deelgenoot naar evenredigheid (van het bruto vloeroppervlak van de Kavel) in de Mandelige Zaak draagplichtig is voor de kosten van instandhouding en de handhaving daarvan.
 - a. Voor wat betreft de deelplannen 3A en 3C (op de kadastrale percelen met nummers 3281 en 3282), zijnde de deelplannen met daarin sociale huurwoningen, geldt een gewijzigde verdeelsleutel die neer komt op een korting op de bijdrageplicht voor de (sociale) huurwoningen. Indien (i) de huurwoningen in deze deelplannen in de toekomst omgezet worden naar koopwoningen (of vrije sector huurwoningen) en (ii) vervolgens als zodanig verkocht (of verhuurd) worden, dan zal de verdeelsleutel voor die betreffende appartementsrechten omgezet wordt naar de kostenverdeling die voor de overige Kavels ook geldt en is de kortingsregeling niet langer van toepassing.
 - b. De panden die bekend staan als De Wetering en De Loofert (op de kadastrale percelen met nummers 3313 en 3312) zijn bij eerste oplevering primair bestemd tot commerciële ruimten. Voor deze panden geldt een gewijzigde verdeelsleutel voor het geval een van deze panden wordt omgezet naar 'woning'. Indien een van deze panden zowel publiekrechtelijk als (bouw)technisch geschikt is gemaakt voor bewoning, dan zal de verdeelsleutel voor die woning omgezet worden naar de kostenverdeling die voor de overige Kavels geldt, met dien verstande dat die bijdrage wordt gemaximeerd tot de bijdrage van een woning met driehonderd vierkante meter bruto vloeroppervlak.
4. Wijziging van de verdeelsleutel is uitsluitend mogelijk indien daartoe een besluit wordt genomen door de Vergadering van Deelgenoten op de wijze als hierna vermeld in artikel 8, met dien verstande dat een dergelijk besluit alsdan – in afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 3 sub f – genomen wordt met een meerderheid van ten minste negen/tiende van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste negen/tiende van het aantal stemgerechtigde leden van de Vergadering van Deelgenoten aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd is. Een gewijzigde verdeelsleutel zal – bij wijze

van wijziging van het Reglement – worden opgenomen in een notariële akte waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de Openbare Registers.

5. In geval van splitsing in appartementsrechten van een Kavel, kunnen tevens voor wat betreft de onderlinge verdeling van kosten van die Kavel afwijkende afspraken worden gemaakt. Tevens zal gelden dat de Stichting de hiervoor bedoelde bijdragen rechtstreeks bij de individuele eigenaren in rekening brengt.
6. Bij niet-nakoming van de betalingsplicht conform dit artikel 4, verbeurt de betreffende Deelgenoot jegens de Stichting een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor iedere dag dat de niet-nakoming voortduurt. Deze boete zal jaarlijks worden geïndexeerd aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer, Alle Huishoudens, zoals dit door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gepubliceerd, danwel, indien dit indexcijfer niet meer zal worden gepubliceerd, een vergelijkbaar prijsindexcijfer.
7. Voor wat betreft het onderhoudsniveau geldt naast het Beheerplan Landgoed Coudewater tevens het bepaalde in het Bestemmingsplan.
8. Het Project zal dusdanig worden uitgevoerd dat sprake is van een gefaseerde bouwkundige oplevering van de bebouwing op de Kavels en van de Mandelige Zaak. In verband met die fasering zal de gehoudenheid van de Deelgenoten om bij te dragen in de kosten van, en reservering voor, de Mandelige Zaak zoals in deze Akte vermeld gekoppeld zijn aan de stand van de oplevering als hiervoor bedoeld. Dit betekent onder meer dat de Deelgenoten in de aanloopfase van het Project (waarin nog niet alle gebouwen op Kavels en de Mandelige Zaak zijn opgeleverd) nog niet allemaal volledig bijdragen in alle kosten en reserveringen van de totale Mandelige Zaak. In de akten van levering van een Kavel zal de kostenallocatie voor die fase nader worden gespecificeerd. Na oplevering van de laatste bebouwing op een Kavel – of uiterlijk vanaf een januari tweeduizend achtentwintig – zullen alle Deelgenoten naar evenredigheid bijdragen aan alle kosten en reserveringen als hiervoor bedoeld en zoals vermeld in de verdeelsleutel.
9.
 - a. De jaarlijkse begroting en het bijbehorende jaarlijkse uitvoeringsplan als bedoeld in lid 1, zullen tijdig – dat wil zeggen uiterlijk drie maanden vóór dat daarover besluitvorming plaats zal vinden door de Stichting – in concept worden toegezonden aan de Gemeente, die alsdan de mogelijkheid heeft om aanbevelingen te doen of wijzigingen voor te stellen.
 - b. De Gemeente zal vervolgens binnen zes weken reageren op de concepten.
 - c. Indien nodig, kunnen de Stichting en de Gemeente in nader overleg treden omtrent de aanbevelingen of voorstellen van de Gemeente. Mocht dit overleg een verschil van inzicht op een bepaald onderwerp niet wegnemen, dan zullen partijen dat onderwerp ter beoordeling voorleggen aan een onafhankelijke en gecertificeerd rentmeester (gespecialiseerd in landgoedbeheer) die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters. Partijen zullen zich vervolgens committeren aan het oordeel van bedoelde rentmeester. Tot

het moment dat diens oordeel bekend is gemaakt aan partijen, wordt het beheer uitgevoerd conform de reeds bestaande begroting en het uitvoeringsplan van het lopende jaar.

- d. Het staat beide partijen vrij om zich naar aanleiding van het oordeel van bedoelde rentmeester vervolgens tot een rechter te wenden, om tot een (eind)oordeel in rechte te komen. Tot het moment dat in hoogste instantie tot een juridisch eindoordeel is gekomen wordt het beheer uitgevoerd op de wijze als hiervoor sub c. vermeld.*

HERSTEL

Artikel 5

Ingeval van schade aan de Mandelige Zaak kan iedere Deelgenoot van alle overige Deelgenoten casu quo de Stichting medewerking vorderen ten behoeve van het herstel, tenzij een schade uitsluitend ten laste komt van een of meer specifieke Deelgenoten.

Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.

Iedere Deelgenoot is naar evenredigheid van zijn deelgerechtigdheid in de Mandelige Zaak draagplichtig voor de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwingen. Alle (herstel)werkzaamheden in geval van schade zullen uitsluitend geschieden met inachtneming van de instructies van de Stichting dienaangaande. Ieder van de Deelgenoten is evenwel bevoegd tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden.

BEHEER

Artikel 6

Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de Mandelige Zaak, waaronder mede – doch niet uitsluitend – zijn begrepen het beheer over en onderhoud van de bovengrondse infrastructuur (zoals rijbanen, wandelpaden), ondergrondse infrastructuur (zoals riolering), groenstroken, niet-individuele tuinen met (monumentale) bomen, parkeerhoven, een begraafplaats en vijverpartijen, alsmede de technische voorzieningen op, aan of in de Mandelige Zaak, een en ander zoals nader omschreven in het Beheerplan Landgoed Coudewater.

Het beheer van de Mandelige Zaak berust conform het bepaalde in artikel 3:170 van het Burgerlijk Wetboek bij de Stichting. Conform de statuten van de Stichting is het Reglement bepalend voor het bereiken van de doelstellingen van de Stichting.

De Stichting is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de Mandelige Zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Zij vertegenwoordigt daarbij de Deelgenoten. Voor het overige geschiedt het beheer eveneens op de voet van artikel 3:170 van het Burgerlijk Wetboek.

De Stichting kan geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen. De Stichting is binnen zes (6) maanden na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat haar beheer duurt, alsmede bij het einde van haar beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de Deelgenoten in die zin dat de Stichting een verslag en toelichting zal geven van het beheer aan de Deelgenoten.

De Stichting neemt die rekening en verantwoording op in een jaarlijks vast te stellen staat van baten en lasten.

De Stichting zal aan een professionele beheerorganisatie (hierna in dit

artikel: Beheerorganisatie) opdracht geven het beheer over de Mandelige Zaak uit te oefenen. De Stichting zal daartoe een (beheer)overeenkomst met de Beheerorganisatie sluiten waarin onder meer de verplichtingen van de Beheerorganisatie nader worden vastgelegd.

Voor de opstart- en realisatiefase van het Project tot en met de eerste twee jaren na de oplevering van de laatste bebouwing op een Kavel zal de VOF de Beheerorganisatie zelf aanwijzen, welke organisatie gedurende die periode – met uitsluiting van anderen en/of de Stichting – bedoeld beheer zal uitvoeren. Ook kan de VOF ervoor kiezen om in die periode het beheer zelf uit te voeren.

Wanneer het beheer niet (meer) bij de Stichting berust, zijn de Deelgenoten over en weer jegens elkaar verplicht om het beheer tijdig op te dragen aan een Beheerorganisatie, zodat het beheer als omschreven in de onderhavige Akte te allen tijde en ononderbroken gecontinueerd en gewaarborgd zal worden en wel onder de voorwaarden als opgenomen in onderhavige Akte (waaronder begrepen het bepaalde ter zake van het Beheerplan Landgoed Coudewater).

ANDERE HANDELINGEN

Artikel 7

Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen als bedoeld in artikel 6 zijn uitsluitend de Deelgenoten gezamenlijk bevoegd.

De Mandelige Zaak moet worden verzekerd tegen de gebruikelijke risico's waaronder het risico van wettelijke aansprakelijkheid. Er mogen geen handelingen worden verricht die in strijd zijn met het bestemmingsplan zoals dat van tijd tot tijd geldt.

Ieder van de Deelgenoten is bevoegd tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden.

VERGADERING VAN DEELGENOTEN

Artikel 8

Conform het bepaalde in artikel 3:168 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek wensen de Deelgenoten de Vergadering van Deelgenoten in te stellen, ter nadere regeling van het gebruik en het beheer van de Mandelige Zaak. De Vergadering van Deelgenoten fungeert als overlegorgaan voor de Deelgenoten in de zin van het Reglement en ter zake van de Vergadering van Deelgenoten geldt het navolgende:

1. Samenstelling

De Vergadering van Deelgenoten wordt gevormd door alle Deelgenoten. Waar sprake is van mede-eigendom van twee of meer personen, worden deze in dit artikel 8 samen als één Deelgenoot beschouwd.

2. Verval

Het zijn van een Deelgenoot in de zin van dit artikel 8 komt te vervallen inden en zodra een Deelgenoot geen (mede)eigendomsrechten meer heeft ten aanzien van de Mandelige Zaak.

3. Vergaderingen

- a. *De Vergadering van Deelgenoten vergadert tezamen met het bestuur van de Stichting (hierna in dit artikel: Bestuur) zo vaak dit hetzij door ten minste vijftientig procent (25%) van de Deelgenoten hetzij door het Bestuur nodig wordt geacht, maar in ieder geval één maal per jaar.*
- b. *Vergaderingen worden gehouden in de gemeente 's-Hertogenbosch onder voorzitterschap van een door de vergadering aan te wijzen voorzitter. In afwijking van het*

- voorgaande worden vergaderingen met het Bestuur gehouden onder voorzitterschap van de voorzitter van het Bestuur danwel, bij diens belet of ontstentenis, een door het Bestuur of een door de vergadering zelf aan te wijzen plaatsvervanger.
- c. De secretaris van het Bestuur roept de Deelgenoten op voor de vergadering op een termijn van ten minste veertien (14) kalenderdagen.
 - d. Bij oproeping voegt de secretaris een agenda waarop de te behandelen onderwerpen zijn vermeld.
 - e. Iedere Deelgenoot is verplicht (wijzigingen in) zijn of haar woonadres en emailadres schriftelijk door te geven aan het Bestuur. Oproepingen worden aan dit adres gericht.
 - f. Besluiten in de vergadering worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin ten minste de helft van het aantal stemgerechtigde leden van de Vergadering van Deelgenoten aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd is. Stemgerechtigd zijn alle Deelgenoten; ieder van de Deelgenoten komt een aantal stemmen toe overeenkomstig de bijdrageplicht (aldus naar evenredigheid van het bruto vloeroppervlak van de Kavel en zoals weergegeven in vorenbedoelde verdeelsleutel). In beginsel wordt mondeling gestemd tenzij de voorzitter of ten minste de helft van de aanwezige of rechtsgeldig vertegenwoordigde Deelgenoten schriftelijke stemming verlangt. Alsdan geschiedt de stemming bij gesloten en ongetekende briefjes, waarbij niet of ongeldig ingevulde briefjes niet meetellen ten aanzien van de voor besluitvorming vereiste meerderheid.
 - g. In het geval waarin niet ten minste de helft van het aantal stemgerechtigde leden van de Vergadering van Deelgenoten aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd is zoals hiervoor in onderdeel (f.) omschreven, wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derde meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.
4. Samenwerking Bestuur en Vergadering van Deelgenoten
- a. De Vergadering van Deelgenoten kan voorstellen doen aan het Bestuur, onder meer met betrekking tot het gebruik, beheer en instandhouding van de Mandelige Zaak.
 - b. Het Bestuur zal een door de Vergadering van Deelgenoten ingediend voorstel meenemen bij de besluitvorming en de uitvoering daarvan en het Bestuur zal een ingediend voorstel uitsluitend gemotiveerd terzijde kunnen leggen (bijvoorbeeld – niet limitatief bedoeld – als een voorstel in strijd is met het Reglement, het ter plaatse vigerende bestemmingsplan of de door de gemeente 's-Hertogenbosch uitgevaardigde of uit te vaardigen uitgangspunten met betrekking tot de duurzame instandhouding van Landgoed Coudewater).
 - c. Een voorstel als in dit lid 4 bedoeld komt tot stand door besluitvorming binnen de Vergadering van Deelgenoten als

bedoeld in lid 3.

BESLUITEN

Artikel 9

Iedere Deelgenoot is gebonden aan de overeenkomstig deze akte door of namens de Stichting en/of de Vergadering van Deelgenoten genomen besluiten. Voor zover uit een dergelijk besluit verplichtingen voortvloeien die mogelijk werking hebben voor rechtsopvolgers van een Deelgenoot, is een Deelgenoot gehouden om die verplichtingen bij een vervreemding (danwel bezwaring met een beperkt genotsrecht) van een Kavel aan diens rechtsopvolgers op te leggen door middel van een kettingbeding met boeteclausule, zulks ten behoeve van de Stichting.

EINDE MANDELIGHEID

Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- *wanneer de gemeenschap van de Mandelige Zaak eindigt;*
- *wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle Deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de Openbare Registers;*
- *zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.*

Het is verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente 's-Hertogenbosch tot beëindiging van de mandeligheid over te gaan.

Indien de mandeligheid eindigt, zijn de gemeenschappelijke eigenaren van de Mandelige Zaak over en weer gehouden om verplichtingen tot een dulden of niet-doen, zoals de regeling met betrekking tot de parkeerhoven, de leeflaag, de Kapschuur vast te leggen als erfdienstbaarheid danwel kwalitatieve verplichting, zulks om de continuïteit van dergelijke regelingen – voor zover die alsdan nog relevant zijn – te waarborgen. Vorenstaande geldt evenzo voor verplichtingen tot een doen, welke alsdan (al dan niet in aanvulling op een andere regeling) in de vorm van een kettingbeding zullen worden vastgelegd.

INSCHRIJVING WIJZIGINGEN

Artikel 11

De Deelgenoten zijn verplicht en iedere Deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de Mandelige Zaak terstond te doen inschrijven in de Openbare Registers.”;

en;

- (ii) een akte houdende vestiging erfdienstbaarheden en vastlegging kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen. De gemeente 's-Hertogenbosch heeft voorafgaand aan de (her)ontwikkeling van Landgoed Coudewater diverse afspraken gemaakt met Verkoper. Deze zijn vastgelegd in nadere overeenkomsten, onder meer in de zogenaamde 'anterieure overeenkomst'. Veel van die afspraken zijn alleen relevant in de aanloop- en bouwfase van het project, maar een aantal afspraken zijn relevant voor het toekomstige gebruik van het Landgoed Coudewater en daarop gerealiseerde woningen en overige bebouwing. Die laatste afspraken zijn uitgewerkt in een akte van vestiging erfdienstbaarheid, vastlegging kwalitatieve verplichting, kettingbeding op twaalf december tweeduizenddrieëntwintig verleden voor mr. M.K. Daverschot, notaris te Amsterdam, en ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers in het register Hypotheken 4 op dertien december tweeduizenddrieëntwintig in deel 87769 nummer 58, waarin woordelijk staat vermeld:

"1. Definities en interpretatie**Definities**

1.1 Aan de in deze akte gebruikte woorden en uitdrukkingen met een hoofdletter komt de volgende betekenis toe:

Anterieure Overeenkomst betekent de tussen Partijen op twaalf januari tweeduizend tweeëntwintig gesloten anterieure overeenkomst, waarvan een kopie (zonder bijlagen) aan deze akte wordt gehecht als bijlage 1;

Beheerplan Landgoed Coudewater betekent het door de VOF in overleg met de Gemeente opgestelde beheerplan ter zake van Landgoed Coudewater met onder meer een werkprotocol en een programma van eisen ter zake van het onderhoudsniveau ter borging van de instandhouding van Landgoed Coudewater, welk beheerplan periodiek – en na overleg met de Gemeente – geactualiseerd kan worden;

BRK betekent de basisregistratie kadaster als bedoeld in artikel 1a lid 1 van de Kadasterwet die worden aangehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;

Deelgenoten betekent de gerechtigden tot de Kavels, die tevens medegerechtigd zullen zijn tot de Mandelige Zaak, alsmede hun rechtsopvolgers;

Dienend Erf betekent de gedeelten van perceel **gemeente Rosmalen sectie D nummer 3319 en nummer 3184**, zoals schetsmatig weergegeven op de als bijlage 2 aan deze akte gehechte tekening, welke tekening bestemd is om met het afschrift van deze akte te worden (mee)ingeschreven in de Openbare Registers;

Erfdienstbaarheid betekent de bij deze akte te vestigen erfdienstbaarheid ten laste van het Dienend Erf en ten behoeve van het Heersend Erf;

Gebouwen betekent de bestaande bebouwing op het Landgoed Coudewater, deels met een monumentale status, die in het kader van het Project door de VOF (of haar rechtsopvolgers) geheel of gedeeltelijk wordt herontwikkeld en (her)bestemd;

Heersend Erf betekent het gedeelte van het Perceel Gemeente, zoals schetsmatig met een donkere kleur is weergegeven op de als bijlage 2 aan deze akte gehechte tekening;

Hypotheekhouder heeft de betekenis zoals daaraan is toegekend in artikel 6.1

Kavels betekent de percelen grond op Landgoed Coudewater waarop in het kader van het Project (nieuwbouw)woningen met tuinen en overige aanhorigheden zijn of zullen worden gerealiseerd, bestemd voor de verkoop en/of voor verhuur en tevens de percelen grond waarop appartementengebouwen worden gerealiseerd, alsmede de Gebouwen, en al welke Kavels eigendom zijn of zullen worden van de Deelgenoten; de Kavels zijn thans kadastraal bekend **gemeente Rosmalen, sectie D, nummers:**

3185, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);

3186, groot éénhonderdzevenentwintig vierkante meter (127 m²);

3187, groot éénhonderdachttien vierkante meter (118 m²);

3188, groot éénhonderdachttien vierkante meter (118 m²);

3189, groot éénhonderdtweeëntwintig vierkante meter (122 m²);

3190, groot éénhonderdnegenentwintig vierkante meter (129 m²);

3191, groot éénhonderdvijfentwintig vierkante meter (125 m²);

3192, groot éénhonderdvijfentwintig vierkante meter (125 m²);
3193, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
3194, groot éénhonderdvierenvijftig vierkante meter (154 m²);
3195, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
3196, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
3197, groot éénhonderdéénendertig vierkante meter (131 m²);
3198, groot tweehonderdzeven vierkante meter (207 m²);
3199, groot tweehonderdzeven vierkante meter (207 m²);
3200, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
3201, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
3202, groot éénhonderdzesenveertig vierkante meter (146 m²);
3203, groot tweehonderdzevenenveertig vierkante meter (247 m²);
3204, groot éénhonderdvijftig vierkante meter (150 m²);
3205, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
3206, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
3207, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
3208, groot tweehonderdzes vierkante meter (206 m²);
3209, groot tweehonderdzeven vierkante meter (207 m²);
3210, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
3211, groot éénhonderddertig vierkante meter (130 m²);
3212, groot éénhonderdvijfenveertig vierkante meter (145 m²);
3213, groot tweehonderdzevenenveertig vierkante meter (247 m²);
3214, groot éénhonderdvierentwintig vierkante meter (124 m²);
3215, groot éénhonderdnegentien vierkante meter (119 m²);
3216, groot éénhonderddertien vierkante meter (113 m²);
3217, groot éénhonderd zestien vierkante meter (116 m²);
3218, groot éénhonderd zeventien vierkante meter (117 m²);
3219, groot éénhonderddertien vierkante meter (113 m²);
3220, groot éénhonderdéénentwintig vierkante meter (121 m²);
3221, groot éénhonderdvierentwintig vierkante meter (124 m²);
3222, groot éénhonderddrieëndertig vierkante meter (133 m²);
3223, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3224, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3225, groot éénhonderdveertien vierkante meter (114 m²);
3226, groot éénhonderddrieëntachtig vierkante meter (183 m²);
3227, groot éénhonderdtweeëntachtig vierkante meter (182 m²);
3228, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3229, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3230, groot éénhonderdachtentwintig vierkante meter (128 m²);
3231, groot tweehonderdachtien vierkante meter (218 m²);
3232, groot éénhonderddrieëndertig vierkante meter (133 m²);
3233, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3234, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3235, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3236, groot éénhonderdtweeëntachtig vierkante meter (182 m²);
3237, groot éénhonderdtweeëntachtig vierkante meter (182 m²);
3238, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3239, groot éénhonderdvijftien vierkante meter (115 m²);
3240, groot éénhonderdachtentwintig vierkante meter (128 m²);
3241, groot tweehonderdnegentien vierkante meter (219 m²);
3282, groot achthonderddrie vierkante meter (803 m²);
3284, groot zevenhonderdzesentachtig vierkante meter (786 m²);
3286, groot éénduizend tweehonderdnegentien vierkante meter (1.219 m²);

- 3287**, groot drieduizend vierhonderdvijfenzeventig vierkante meter (3.475 m²);
3288, groot achthonderdachttien vierkante meter (818 m²);
3289, groot vijfhonderdnegenendertig vierkante meter (539 m²);
3290, groot driehonderdnegen vierkante meter (309 m²);
3291, groot drieduizend driehonderdachtenvijftig vierkante meter (3.358 m²);
3292, groot éénhonderdéénenzeventig vierkante meter (171 m²);
3293, groot zevenhonderdnegenenveertig vierkante meter (749 m²);
3294, groot vijfhonderdtweeënveertig vierkante meter (542 m²);
3295, groot éénduizend éénhonderddrieënzeventig vierkante meter (1.173 m²);
3296, groot éénhonderdzevenenzeventig vierkante meter (177 m²);
3297, groot éénduizend driehonderdeenennegentig vierkante meter (1.391 m²);
3298, groot vierhonderdeenenzeventig vierkante meter (471 m²);
3299, groot zevenhonderdnegen vierkante meter (709 m²);
3300, groot zesduizend zeshonderdvierenvijftig vierkante meter (6.654 m²);
3301, groot vierduizend achthonderdvierenveertig vierkante meter (4.844 m²);
3302, groot driehonderdelf vierkante meter (311 m²);
3303, groot zevenhonderdtweeëntachtig vierkante meter (782 m²);
3304, groot vijfduizend zeshonderdtweeëntachtig vierkante meter (5.682 m²);
3305, groot negenduizend driehonderdéénendertig vierkante meter (9.331 m²);
3306, groot vierduizend vijfhonderdnegenenveertig vierkante meter (4.549 m²);
3307, groot drieduizend tweehonderdzevenenzestig vierkante meter (3.267 m²);
3308, groot negenhonderddrieëntwintig vierkante meter (923 m²);
3309, groot vijfhonderdvijfendertig vierkante meter (535 m²);
3310, groot tweeduizend tweehonderdzes vierkante meter (2.206 m²);
3311, groot zeshonderdvijfenzestig vierkante meter (665 m²);
3312, groot drieduizend éénhonderdvijfenzeventig vierkante meter (3.175 m²);
3313, groot drieduizend vijfhonderdtweeënzestig vierkante meter (3.562 m²);
3314, groot éénduizend zeshonderdnegenentwintig vierkante meter (1.629 m²);
3315, groot éénhonderdvijfenzeventig vierkante meter (175 m²);
3316, groot éénhonderdvijfenzeventig vierkante meter (175 m²);
3317, groot éénhonderdvijfenzeventig vierkante meter (175 m²); en
3325, groot éénduizend vijftig vierkante meter (1.050 m²),
aan al welke percelen, met uitzondering van de kadastrale percelen genummerd **3185 tot en met 3241**, door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster, welke kadastrale percelen volgens de eigendomsinformatie ontleend aan de BRK zijn belast:
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3185 tot en met 3241**, met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;

- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3287** met en een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 133;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3289, 3310 en 3313** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift), met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op zes december tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 83057, nummer 187;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummer 3291** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 156;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3295**, met een publiekrechtelijke beperking inhoudende Besluit monument, Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79379, nummer 93;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3310** een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82840, nummer 192
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3312** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82717, nummer 117;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3312** een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijktens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82716, nummer 138; en

- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3314** met een publiekrechtelijke beperking inhoudende Besluit monument, Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79380, nummer 160;

Landgoed Coudewater betekent de voormalige GGZ-locatie aan de Peter de Gorterstraat en de Berlicumseweg te Rosmalen, onder meer bestaande uit infrastructuur (zoals rijbanen, wandelpaden, maar ook riolering), groenstroken, parkgebied met (monumentale) bomen, bestaande gebouwen (de Buurtschuur, Kapschuur en Hooimijt), een begraafplaats en vijverpartijen, gesitueerd op de Mandelige Zaak en de Kavel;

Mandelige Zaak betekent het gedeelte van het Landgoed Coudewater waarop de Semi-openbare gebieden zullen zijn gesitueerd, kadastraal bekend **gemeente Rosmalen, sectie D, nummers:**

2302, groot negen vierkante meter (9 m²);

3118, groot achtduizend vierhonderdzesendertig vierkante meter (8.436 m²);

3123, groot zeshonderdvierendertig vierkante meter (634 m²);

3124, groot drieduizend achthonderdvijfendertig vierkante meter (3.835 m²);

3184, groot tweeëndertigduizend driehonderdvijfendertig vierkante meter (32.335 m²);

3318, groot driehonderddrieëntachtig vierkante meter (383 m²);

3319, groot éénhonderdveertigduizend zevenhonderdzesenvijftig vierkante meter (140.756 m²);

3320, groot negenduizend zevenhonderdnegenendertig vierkante meter (9.739 m²); en

3326, groot éénduizend driehonderdtweeënzeventig vierkante meter (1.372 m²),

welke kadastrale percelen volgens de eigendomsinformatie ontleend aan de BRK zijn belast:

- met een opstalrecht ten behoeve van Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen;
- met een opstalrecht ten behoeve van Brabant Water N.V.;
- met een opstalrecht ten behoeve van KPN B.V.;
- met een opstalrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3320 en 3326** met een opstalrecht ten behoeve van Van Wanrooij Grondbank B.V.;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 2302** met een opstalrecht ten behoeve van Waterschap Aa en Maas;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123 en 3124**, met een kwalitatieve verplichting, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op drieëntwintig augustus tweeduizend drieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 87098, nummer 127;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123, 3124, 3318, 3319, 3320 en 3326**, met twee zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de Gemeente 's-Hertogenbosch;
- voor wat betreft de kadastrale percelen met **nummers 3118, 3123, 3124, 3318, 3319, 3320 en 3326**, met een zakelijk recht als

- bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Waterschap Aa en Maas;
- voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3118**, met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.;
 - voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3184**, met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V.;
 - voor wat betreft het kadastrale perceel met **nummer 3319** met:
 - een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 156;
 - een publiekrechtelijke beperking inhoudende de Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW, met als betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap), zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig november tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 82720, nummer 140;
 - een publiekrechtelijke beperking inhoudende Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift), met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op zes december tweeduizend éénentwintig in register Hypotheken 4, deel 83057, nummer 187; en
 - een publiekrechtelijke beperking inhoudende Besluit monument, Gemeentewet, met als betrokken (rechts)persoon Gemeente 's-Hertogenbosch, zulks blijkens de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig oktober tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 79379, nummer 93,
- aan al welke percelen, met uitzondering van het kadastrale perceel genummerd **2302** door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend waarvan de definitieve grenzen en oppervlaktes zullen worden gevormd door het Kadaster en welke Mandelige Zaak zal worden bestemd tot mandeligheid als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek;
- Notaris** heeft de betekenis zoals daaraan hiervoor is toegekend;
- Openbare Registers** betekent de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 8 van de Kadasterwet die worden aangehouden door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;
- Partijen** betekent de Gemeente en de VOF tezamen; en
- Perceel Gemeente** betekent het perceel grond met bestrating, plaatselijk bekend als de Peter de Gorterstraat, kadastraal bekend **gemeente Rosmalen, sectie D, nummer 2410**, groot tweeëntwintigduizend zevenhonderddrieënveertig vierkante meter

(22.743 m²), welk perceel is belast met:

- een erfdienstbaarheid, zulks blijkt de inschrijving in de Openbare Registers op zesentwintig januari tweeduizenddrieëntwintig in register Hypotheken 4, deel 85928, nummer 69;
- een erfdienstbaarheid, zulks blijkt de inschrijving in de Openbare Registers op achtentwintig december tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 85724, nummer 70;
- een erfdienstbaarheid, zulks blijkt de inschrijving in de Openbare Registers op tweeëntwintig december tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 85657, nummer 149;
- een erfdienstbaarheid, zulks blijkt de inschrijving in de Openbare Registers op negentien december tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 85634, nummer 119;
- een erfdienstbaarheid, zulks blijkt de inschrijving in de Openbare Registers op vijftien december tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 85608, nummer 37;
- een erfdienstbaarheid, zulks blijkt de inschrijving in de Openbare Registers op twee december tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 85509, nummer 168;
- een erfdienstbaarheid, zulks blijkt de inschrijving in de Openbare Registers op vijf augustus tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84783, nummer 16;
- een erfdienstbaarheid, zulks blijkt de inschrijving in de Openbare Registers op een augustus tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84737, nummer 63;
- een erfdienstbaarheid, zulks blijkt de inschrijving in de Openbare Registers op negenentwintig juli tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84722, nummer 39;
- een erfdienstbaarheid, zulks blijkt de inschrijving in de Openbare Registers op zesentwintig juli tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84693, nummer 157;
- een erfdienstbaarheid, zulks blijkt de inschrijving in de Openbare Registers op zesentwintig juli tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84639, nummer 138;
- een erfdienstbaarheid, zulks blijkt de inschrijving in de Openbare Registers op vijfentwintig juli tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84693, nummer 17;
- een erfdienstbaarheid, zulks blijkt de inschrijving in de Openbare Registers op vijfentwintig juli tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84693, nummer 8; en
- een erfdienstbaarheid, zulks blijkt de inschrijving in de Openbare Registers op veertien juli tweeduizendtweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 84633, nummer 24;

Project betekent de herontwikkeling van het Landgoed Coudewater door de VOF.

Rechtsopvolger heeft de betekenis zoals daaraan is toegekend in artikel 4.3;

Reglement betekent het mandeligheidsreglement zoals vervat in de

notariële akte waarbij de Mandelige Zaak mandelig wordt gemaakt. Daarin is vastgelegd hoe de Deelgenoten met elkaar en met hun mede-eigendom dienen om te gaan, hoe de Deelgenoten zich verhouden tot de Stichting (onder meer wat betreft financiële verplichtingen) en het Reglement ziet onder meer op de correcte inrichting, correct gebruik en duurzame instandhouding van het Landgoed Coudewater;

Semi-openbare gebieden betekent het park dat zich uitstrekt tussen de Kavels - en daarmee het totale Landgoed Coudewater vormt - met bovengrondse infrastructuur (zoals rijbanen, wandelpaden), groenstroken, niet-individuele tuinen met (monumentale) bomen, een begraafplaats en vijverpartijen, al welke onderdelen een Semi-openbaar karakter krijgen en zijn gesitueerd op de Mandelige Zaak;

Stichting betekent de Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen, statutair gevestigd te Eindhoven, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 92161901, alsmede diens rechtsopvolgers;

Vervreemding heeft de betekenis zoals daaraan is toegekend in artikel 4.3.

Interpretatie

- 1.2 Aan de opschriften bij de artikelen van deze akte komt geen zelfstandige betekenis toe.
- 1.3 Tenzij uit de context uitdrukkelijk anders blijkt, geldt in deze akte dat:
 - (a) een verwijzing naar woorden en uitdrukkingen in het enkelvoud tevens de meervoudsvorm daarvan omvat, en vice versa; en
 - (b) een artikel verwijst naar een artikel van deze akte.

2. Considerans

- 2.1 De VOF is gerechtigd tot het Landgoed Coudewater, een voormalige GGZ-locatie, waarop door de VOF het Project wordt (her)ontwikkeld. De ontwikkeling bestaat uit een groots opgezet en groen landgoed met diverse functies in (appartementen)gebouwen en grondgebonden woningen, deels in de te handhaven (monumentale) gebouwen, met als beoogd eindresultaat het behoud van de monumentale groene structuur. Daarmee biedt Landgoed Coudewater een unieke omgeving om in te wonen en werken. De bouwkavels ontleen hun waarde mede aan de kwaliteit van de entourage, zijnde de kwaliteit van Landgoed Coudewater. Onderdeel van het Landgoed Coudewater is de Mandelige Zaak met daarop de Semi-openbare gebieden.
- 2.2 De Gemeente en de VOF zijn de Anterieure Overeenkomst aangegaan teneinde het Project op het Landgoed Coudewater mogelijk te kunnen maken. In die Anterieure overeenkomst zijn een aantal specifieke lasten en beperkingen opgenomen voor wat betreft de inrichting en het gebruik van Landgoed Coudewater en daarnaast is overeenstemming bereikt over de vestiging van de Erfdienstbaarheid. Al deze lasten en beperkingen en specifieke voorwaarden zullen gelden voor de Deelgenoten casu quo de toekomstige bewoners en overige gebruikers van Landgoed Coudewater, zulks deels in aanvulling op het Reglement en het Beheerplan Landgoed Coudewater die eveneens zullen gelden.
- 2.3 Het Dienend Erf maakt onderdeel uit van het Landgoed Coudewater. De Gemeente is gerechtigd tot het Heersend Erf en een gedeelte van het Landgoed Coudewater grenst aan het Heersend Erf.
- 2.4 Op grond van de Anterieure Overeenkomst:
 - (a) dienen diverse kwalitatieve verplichtingen en een kettingbeding te worden opgelegd terzake van de inrichting en het toekomstige gebruik van Landgoed Coudewater door bewoners en overige

- gebruikers; en
- (b) zullen Partijen de Erfdienstbaarheid vestigen teneinde het mogelijk te maken dat de bomen op het Heersend Erf in stand (kunnen) worden gehouden en dat de takken van bomen, die zich op het Heersend Erf bevinden, uitsteken boven het Dienend Erf en de wortels van de bomen doorgroeien in het Dienend Erf.
- 2.5 Partijen wensen aldus in deze akte de Erfdienstbaarheid te vestigen en de bewoording van deze lasten en beperkingen bij de onderhavige akte vast te leggen, zodat die in de betreffende opvolgende akten van levering (of bezwaring met beperkte rechten) aangehaald en opgelegd kunnen worden.
- 2.6 Partijen verklaren de Notaris opdracht te hebben gegeven voor het uitvoeren van de werkzaamheden in verband met het voorgaande.
- 3. Voorafgaande verkrijging**
- 3.1 Blijkens informatie van het Kadaster is de Gemeente sinds jaar en dag eigenaar van het Perceel Gemeente.
- 3.2 De VOF heeft de Mandelige Zaak en de Kavels verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op twee april tweeduizend negentien in register Hypotheken 4, deel 75328, nummer 12, van een afschrift van een akte van levering op één april tweeduizend negentien verleden voor mr. R.P. van Drongelen, notaris te Oss, zulks in combinatie met de inschrijving in de Openbare Registers op achtentwintig februari tweeduizend twintig in register Hypotheken 4, deel 77537, nummer 60, van een afschrift van een notariële verklaring van inbreng door een waarnemer van mr. R.P. van Drongelen, voornoemd.
- 4. Vestiging Erfdienstbaarheid / Vastlegging kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding**
- Vestiging Erfdienstbaarheid**
- 4.1 De VOF (casu quo voornoemde vennoten, handelend in hun voornoemde hoedanigheid, ieder van hen voor de onverdeelde helft) vestigt bij deze ten laste van het Dienend Erf en ten behoeve van het Heersend Erf de erfdienstbaarheid, inhoudende dat de eigenaar van het Dienend Erf moet dulden dat op het Heersend Erf bomen in stand worden gehouden op een afstand van minder dan twee (2) meter uit de erfgrens tussen het Dienend Erf en het Heersend Erf en dat de takken van de bomen, die zich op het Heersend Erf bevinden, uitsteken boven het Dienend Erf en de wortels van de bomen doorgroeien in het Dienend Erf.
- De Gemeente aanvaardt hierbij de Erfdienstbaarheid.
- 4.2 De Erfdienstbaarheid wordt gevestigd onder de navolgende bepalingen:
- (a) de Erfdienstbaarheid heeft betrekking op de nu reeds bestaande bomen op het Heersend Erf en eventueel op vervangende casu quo nieuw aan te planten bomen indien deze aldaar vervangen moeten worden door ziekte of molest;
- (b) het is de eigenaar van het Dienend Erf niet toegestaan handelingen te verrichten die schade toebrengen aan de betreffende bomen;
- (c) de eigenaar van het Dienend Erf is verplicht om in geval van (dreigende) schade of in geval van overlast (vanuit een zorgplicht voor zowel de bomen als de omgeving) in overleg te treden met de eigenaar van het Heersend Erf over de uitvoering van snoei- of andere noodzakelijke werkzaamheden op een door de eigenaar van het Heersend Erf goed te keuren wijze;

- (d) indien en voor zover de eigenaar van het Heersend Erf om hem moverende redenen de hiervoor onder (c) bedoelde werkzaamheden zelf uit te voeren, is de eigenaar van het Dienend Erf gehouden de eigenaar van het Heersend Erf toegang te verschaffen tot het Dienend Erf voor de uitvoering van de werkzaamheden;
- (e) ter zake van de Erfdienstbaarheid is geen retributie verschuldigd; en
- (f) de Erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor onbepaalde tijd.

Vastlegging kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding

- 4.3 De Gemeente en de VOF bevestigen hierbij – en komen voor zoveel nodig hierbij aanvullend overeen – dat zij in de Anterieure overeenkomst zijn overeengekomen om de hierna te melden lasten en beperkingen vast te leggen als kwalitatieve verplichtingen respectievelijk kettingbedingen, deels in aanvulling op het Reglement en op het Beheerplan Landgoed Coudewater. Deze bepalingen zullen in eerste instantie en in de ontwikkel- en bouwfase gelden in de relatie tussen de Gemeente en de VOF, maar bij eigendomsoverdracht van Kavels (en daarmee de aandelen in de Mandelige Zaak) zullen deze gaan gelden voor kopers van die Kavels (als Deelgenoten) op de wijze als hierna beschreven. Daarbij geldt dat er voor de Deelgenoten alsdan verplichtingen zullen ontstaan jegens de Stichting.

- 4.4 In onderstaande tekst zullen de Deelgenoten (waaronder thans de VOF en in de toekomst de kopers van de Kavels) worden aangeduid als 'Koper'.

Kwalitatieve verplichtingen

Aan iedere eigenaar van een Kavel op Landgoed Coudewater (en het daarmee onlosmakelijk verbonden aandeel in de Mandelige Zaak) zullen verplichtingen worden opgelegd die het gebruik, beheer en instandhouding van het Landgoed Coudewater moeten waarborgen. Onderstaande verplichtingen worden elk aangegaan en vastgelegd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:

1. Beheerplan, instandhouding

- a. de Mandelige Zaak zal conform het Beheerplan Landgoed Coudewater en het daarin opgenomen kwaliteitsniveau worden ingericht en in stand gehouden, zulks op kosten van de eigenaren van de Kavels. Koper is verplicht om deze inrichting en de instandhouding daarvan te dulden en Koper zal geen handelingen verrichten die deze inrichting en instandhouding op enigerlei wijze in gevaar brengen. Het onderhoud, beheer, toezicht en handhaving zal worden overgelaten aan de daartoe opgerichte Stichting casu quo een door de Stichting ingeschakelde professionele beheerorganisatie en conform het Beheerplan Landgoed Coudewater.
- b. In het kader van het vorenstaande is iedere eigenaar van een Kavel verplicht tot betaling van een jaarlijkse bijdrage aan de Stichting, zulks om de Stichting te voorzien van de benodigde financiële middelen ten behoeve van de instandhouding van Landgoed Coudewater. De jaarlijkse bijdragen kunnen conform de door de Stichting op te stellen begroting periodiek worden aangepast, met dien verstande dat de bijdragen altijd voldoende moeten zijn om te voldoen aan het Beheerplan Landgoed Coudewater. Ter gelegenheid van ondertekening van de eerste

akte van levering van een Kavel zal het initiële bedrag van de verschuldigde bijdrage voor die Kavel worden vermeld aan de betreffende Koper.

2. Gebruik Kavel, Mandelige Zaak

- a. *Koper dient het perceel grond rondom de gebouwen en op de Kavel niet van inrichting of gedaante te veranderen of af te scheiden van andere percelen anders dan door middel van hagen, waarvan de samenstelling, robuustheid en afmeting zijn beschreven in het Beheerplan. Daarnaast geldt voor specifieke Kavels een zogenaamd kavelpaspoort, waarin (maatwerk) regelingen zijn opgenomen voor tuin- en groeninrichting. Deze regelingen kunnen nader uitgewerkt worden in de akten van levering van bedoelde Kavels.*
- b. *Het is niet toegestaan over te gaan tot aan-, onder- of uitbouw van de woningen danwel het plaatsen van bijgebouwen in strijd met het bestemmingsplan. Voorts is het niet toegestaan in- en toeritten te maken naar de bebouwing op de Kavels anders dan die welke bij eerste oplevering zijn gerealiseerd.*
- c. *Het Semi-openbare karakter van de Mandelige Zaak dient gewaarborgd te worden, niet alleen voor auto's en vrachtwagens, maar ook wat betreft toegankelijkheid voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers). Dit Semi-openbare karakter betekent verder dat Koper het gebruik van de Mandelige Zaak door anderen dan de eigenaren van de Kavels (zoals leveranciers, recreanten en andere bezoekers) dient te dulden, hetgeen gebruiksbeperkingen met zich brengt.*
- d. *De Mandelige Zaak zal niet afgesloten worden van de openbare weg door middel van slagbomen of andersoortige hekwerken, ten einde het Semi-openbare karakter te waarborgen, tenzij een dergelijke afsluiting noodzakelijk is om fout-parkeren van motorvoertuigen tegen te gaan. De gemeente heeft geen taak of verantwoordelijkheid ten aanzien van foutparkeerders.*
- e. *Beperkingen in de openbare toegankelijkheid behoeven de schriftelijke instemming van het gemeentebestuur.*
- f. *Op de aanwezige wegen zijn de Wegenverkeerswet (WVW) en de Besluit administratieve bepalingen inzake wegverkeer (BABW) van toepassing, hetgeen gevolgen heeft voor de verkeersbesluitplichtigheid van in de wet- en regelgeving genoemde verkeersmaatregelen.*
- g. *Koper dient de aanwezigheid van infrastructuur zoals elektriciteitskabels, rioleringsbuizen, bewegwijzering, straatverlichting en andere (nuts- en duurzaamheids)voorzieningen in, op en onder de grond van de Mandelige Zaak en de Kavel en het gebruik en onderhoud daarvan door daartoe bevoegde derden, te dulden.*
- h. *Koper dient de aanwezigheid van de groene (hoofd)structuren en landgoedelementen en het gebruik en onderhoud daarvan door daartoe bevoegde derden, te dulden. Daaronder worden onder meer – doch niet uitsluitend – begrepen groenstroken, parkgebied, (monumentale) bomen, een begraafplaats en vijverpartijen op de Mandelige Zaak.*

3. Duurzaamheid

De VOF heeft in het kader van de planontwikkeling een duurzaamheidsvisie opgesteld ten aanzien van energie en

duurzaamheid, zowel voor het Landgoed in zijn geheel als voor bebouwing op de Kavels. Op grond daarvan geldt dat iedere woning aan een Koper wordt opgeleverd met een zogenaamde GPR-score, die bij oplevering van de woning inzichtelijk wordt gemaakt en gebaseerd is op de technische uitvoering van de bebouwing en aangebrachte energiebesparings-/duurzaamheidsvoorzieningen (zoals isolatiemaatregelen, energieopwekking door middel van zonnepanelen). Instandhouding van vorenbedoelde GPR-score zal door Koper moeten worden gewaarborgd en er zullen geen handelingen mogen worden verricht die ertoe leiden dat die score niet langer wordt gehaald. In dat kader geldt dat energiebesparings-/duurzaamheidsvoorzieningen in of op de Mandelige Zaak of in of op de Kavel en de bebouwing daarop, in stand moeten worden gehouden.

4. Water

Hemelwater zal ter plekke op het Landgoed Coudewater verwerkt worden, conform de gemeentelijke Verordening Hemelwater en Grondwater 2017. De wijze waarop dit uitgevoerd wordt, is verwoord in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. De voorziening voor afvoer van hemelwater dient minimaal zestig millimeter per vierkante meter toename verhard oppervlak of vernieuwing bestaand verhard oppervlak te verwerken. De waterberging voorzieningen in de vorm van wadi's, vijvers en sloten dienen in stand te worden gehouden door de eigenaren van de Kavels.

5. Parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen ter plaatse van de parkeerhoven en parkeercoffers dienen als zodanig in stand te worden gehouden, datzelfde geldt voor parkeerplaatsen die bij de eerste oplevering van de bebouwing op een Kavel zijn gerealiseerd. Onder meer geldt dat de parkeerplaatsen uitsluitend mogen worden gebruikt voor de stalling van rijkklare motorrijtuigen en deze mogen niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, campers, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik.

6. Mitigerende maatregelen

Door de VOF zijn vanwege het bestemmingsplan een aantal mitigerende maatregelen aangelegd op en nabij het Landgoed Coudewater onder meer om negatieve effecten op flora en fauna te voorkomen. Deze maatregelen – die een aantal gebruiksbepalingen en verplichtingen voor het Landgoed Coudewater met zich brengen – omvatten onder meer het volgende:

- Verbreden en/of versterken van de houtwal (corridor 2);
- Inrichting van de bestemming 'Natuur' grenzend aan de bestemming 'Woongebied' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – boswonen' met groenstructuren zoals hagen, struwelen en grasland;
- Aanleggen en/of versterken van een minimaal tien meter brede groenstructuur ten westen en ten noorden van het parkeerveld (corridor 3);
- Aanbrengen van geluidwerende voorzieningen, rekening houdend met de grenswaarde in de Wet geluidhinder;
- Aanleggen van een (in totaal) minimaal vijftien meter brede groenstructuur tussen het woongebied en het landgoed en de golfbaan bestaande uit gebiedseigen struwelen en heesters

(corridor 4).

Iedere Koper dient deze voorzieningen bij het gebruik van de Kavel en de Mandelige Zaak te respecteren en in stand te houden.

7. Algemeen

Koper dient de Kavel en de Mandelige Zaak niet anders te (laten) gebruiken dan in overeenstemming met de bestemming, publiekrechtelijke regels, vergunningen en het Mandeligheidsreglement. Voorzieningen die op grond van wet- en regelgeving zijn gerealiseerd, dienen in stand te worden gehouden. In zijn algemeenheid geldt dat het niet is toegestaan om zaken te doen of na te laten, die datgene wat geduld moet worden beperken of belemmeren, waaronder bijvoorbeeld de verplichting om zich te onthouden van al hetgeen het gebruik als Semi-openbaar gebied verhindert of belemmert alsmede van al hetgeen het onderhoud, beheer, toezicht en handhaving evenals de instandhouding van de inrichting en het kwaliteitsniveau als daarvoor bedoeld verhindert of belemmert.

Vorenstaande verplichtingen onder 1 tot en met 7 zullen vanaf het moment van levering worden aanvaard door de betreffende Koper en komen te rusten op de verkochte Kavel, ten behoeve van VOF en diens rechtsopvolger(s) onder algemene en bijzondere titel casu quo – indien en zodra deze geen eigenaar meer is van registergoederen op Landgoed Coudewater – de Stichting en diens rechtsopvolger(s). Deze verbintenis is zodanig gevestigd dat het bij overgang van de eigendom van een Kavel daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het verkrijgt/verkrijgen hetzij onder algemene titel hetzij onder bijzondere titel en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht tot gebruik ervan zullen verkrijgen. Vorenstaande geldt op gelijke wijze bij levering van (een geheel of gedeelte van de percelen onderdeel uitmakende van) de Mandelige Zaak.

Kettingbeding

4.2 Ter zake van de Stichting zal het navolgende gelden:

1. *Het onderhoud, beheer, toezicht en handhaving zal worden overgelaten aan de Stichting (casu quo een door de Stichting ingeschakelde professionele beheerorganisatie) en conform het Beheerplan Landgoed Coudewater. In het kader van het vorenstaande is iedere eigenaar van een Kavel verplicht om zich binnen tien (10) werkdagen na ondertekening van de akte van levering van de Kavel aan te melden bij de Vergadering van Deelgenoten (zoals omschreven in het Reglement), onder opgave van de contactgegevens (inclusief email-adres) en toezending van het afschrift van de akte van levering aan het bestuur van de Stichting.*
2. *Iedere eigenaar van een Kavel is verplicht om naar evenredigheid van de deelgerechtigheid in de Mandelige Zaak de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing te dragen en de Stichting te voorzien van de benodigde middelen ten behoeve van de instandhouding van Landgoed Coudewater (conform de doelstellingen van de Stichting). In dat kader heeft Koper verklaard dat hij ter gelegenheid van de ondertekening van het koopcontract van de Kavel kennis heeft genomen van de statuten van de Stichting en de inhoud daarvan te onderschrijven.*
3. *Bij overtreding of niet-naleving van de verplichtingen als vermeld in leden 1 en 2 verbeurt de eigenaar jegens de Stichting een boete van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00) voor iedere dag dat de*

overtreding of niet-naleving voortduurt. Zulks onverminderd eventuele additionele schadevergoeding die door de Stichting gevorderd kan worden.

4. *Bij iedere overdracht, overgang of ingebruikgeving uit welken hoofde ook van een Kavel (waaronder mede begrepen overdracht in economische zin en het vestigen van een beperkt recht anders dan het recht van hypotheek) zullen vorenstaande verplichtingen uitdrukkelijk ten behoeve van de Stichting of haar rechtsopvolger aan de verkrijger/gebruiker/gerechtigde als kettingbeding worden opgelegd en namens de Stichting of haar rechtsopvolger worden aanvaard op straffe van een boete jegens de Stichting of haar rechtsopvolger van twintigduizend euro (€ 20.000,00). Het bepaalde in de vorige zin laat onverlet het recht van de Stichting haar rechtsopvolger - indien de schade hoger is - verdere schadevergoeding en/of nakoming te vorderen. De gemelde verplichtingen moeten aan de verkrijger van een Kavel worden opgelegd in de vorm van een kettingbeding, zodanig dat ook opvolgende verkrijgers daaraan gehouden zijn en verplicht zijn de uit de vorige zin voortvloeiende verplichting gelijkluidend aan hun rechtsopvolgers op te leggen. Voormelde boetebedragen zullen iedere tien (10) jaar vanaf heden geïndexeerd worden aan de hand van het consumentenprijsindexcijfer, Alle Huishoudens, zoals dit door het Centraal Bureau voor de Statistiek wordt gepubliceerd, danwel, indien dit indexcijfer niet meer zal worden gepubliceerd, een vergelijkbaar prijsindexcijfer.*

Algemeen

- 4.6 *Indien en voorzover de hiervoor in de onderdelen 4.1 tot en met 4.4 (inzake Erfdienstbaarheid en Kwalitatieve verplichtingen) bedoelde verplichtingen niet kwalificeren als erfdienstbaarheid of als kwalitatieve verplichtingen, bijvoorbeeld omdat die een actieve handeling impliceren, worden die verplichtingen bij deze eveneens door Partijen – en in de toekomstige akten van levering van een Kavel door de partijen bij die akten – vastgelegd en aanvaard als kettingbeding met bijbehorend boetebeding op de wijze zoals hierboven in onderdeel 4.5 sub 3 en 4 omschreven."*

- 13.2 Koper is er mee bekend dat Verkoper de stichting 'Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen (hierna: de Stichting) heeft opgericht, welke Stichting volgens haar doelstellingen onder meer verantwoordelijk is voor:

- de exploitatie, inrichting en kwalitatieve en duurzame instandhouding van de mandelige zaak als onderdeel van Landgoed Coudewater en handhaving daarvan;
- het beheer en toezicht op de mandelige zaak overeenkomstig het daarop van toepassing zijnde mandelighedsreglement; en
- het fungeren als aanspreekpunt voor zowel de deelgenoten, de gemeente 's-Hertogenbosch, waterschap Aa en Maas, eigenaren van aangrenzende terreinen en overige derden ter zake van de mandelige zaak.

Koper verklaart dat hij voorafgaand aan ondertekening van de onderhavige akte kennis heeft genomen van de statuten van de Stichting en dat zij zich daaraan committeert aan de statuten van de Stichting. Conform artikel 4 van het hiervoor geciteerde mandelighedsreglement dient de doelstelling van de Stichting gewaarborgd (en nageleefd) te worden en daaraan is voor Koper een verplichting gekoppeld om de Stichting van de benodigde financiële middelen te voorzien.

- 13.3 Voorts wordt verwezen naar een inschrijving in de Openbare Registers op vierentwintig april tweeduizend vierentwintig in het register Hypotheken 4 in deel

88593 nummer 77 van het afschrift van een akte van levering op drieëntwintig april tweeduizend vierentwintig verleden voor een waarnemer van mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch, waarin woordelijk het navolgende is vermeld:

“Ter uitvoering van hetgeen Partijen daartoe overeengekomen zijn, wordt bij dezen het navolgende gevestigd en aangenomen:

Kwalitatieve verplichting/kettingbeding

Verkoper (de vennootschap onder firma Land van Coudewater, daarbij vertegenwoordigd door haar vennoten Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. en Bpd Ontwikkeling B.V.) is gerechtigd tot de eigendom van

A. de navolgende bestaande gebouwen gelegen op Land van Coudewater te Rosmalen:

- (i) De Wetering, kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3313;*
- (ii) De Loofert, kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3312;*
- (iii) Dennen, kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3311;*
- (iv) Mariënwater, kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3310, en*

B. tot de percelen:

- (v) kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3293 (Parel 3D);*
- (vi) kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3299 (Parel 5F);*
- (vii) kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3303 (Parel 5H);*
- (viii) kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3309 (Parel 6C), en*
- (ix) kadastraal gemeente Rosmalen sectie D nummer 3288 (Parel 7A),*
op welke percelen appartementengebouwen zullen worden gerealiseerd.

De onder A. genoemde gebouwen en de onder B. genoemde percelen hierna tezamen te noemen: 'de Registergoederen'.

Verkoper en Koper (N&W Real Estate B.V.) zijn overeengekomen dat Verkoper jegens Koper de verplichting heeft om er voor zorg te dragen dat, voor een periode tot éénendertig maart tweeduizendnegenendertig, Koper voor wat betreft de herontwikkeling van het Landgoed Coudewater exclusiviteit verkrijgt voor de bestemming zorgwonen/assisted living, behoudens voor de projecten 'De Boerderij' en 'De Hoeve', waar naast autistische zorg ook andere zorg toegestaan zal blijven. Verkoper heeft dan ook de verplichting om in de Registergoederen geen diensten aan te (laten) bieden op het gebied van zorgwonen/assisted living, hierna ook te noemen: 'de Verplichting'.

- (a) Partijen zijn overeengekomen dat de Verplichting, voor zover mogelijk, een kwalitatieve verplichting is als bedoeld in artikel 252 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek en dat de Verplichting derhalve zal overgaan op degene(n) die (een gedeelte van) de Registergoederen onder bijzondere titel zal verkrijgen, een beperkt recht (uitgezonderd een recht van hypotheek) op (een gedeelte van) de Registergoederen zal verkrijgen en dat mede gebonden is degene(n) die van de rechthebbende tot de Registergoederen een recht tot gebruik van (een gedeelte van) de Registergoederen zullen verkrijgen.*

In verband met het vorenstaande wordt de Verplichting vastgelegd in onderhavige notariële akte waarvan een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de landelijke Dienst voor het kadaster en de openbare registers in het register Hypotheken 4. Ook kiest Verkoper woonplaats ten kantore van mij, notaris. Hiermee is voldaan aan het bepaalde in artikel 252 lid 2 van boek 6 van het Burgerlijk wetboek.

- (b) Voor zover nodig verplicht Verkoper zich bovendien krachtens verbintenis ten opzichte van Koper tot het opleggen van de hiervoor onder (a) bedoelde verplichting als ook de Verplichting zelf aan rechtsopvolgers in de eigendom, aan hen die een zakelijk recht op de Registergoederen zullen verkrijgen en aan degenen die de Registergoederen huren of anderszins in gebruik hebben.*
- (c) Op gelijke wijze als hiervoor onder (b) bepaald, verbindt Verkoper zich tegenover Koper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of*

zakelijk gerechtigde tot de Registergoederen dat ook deze zowel de Verplichting zelf als het bepaalde in dit artikel om de verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger/zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Koper het beding aan.

(d) Onderhavige kwalitatieve verplichting/kettingbeding behoeft door Verkoper niet te worden opgelegd aan particulieren die een appartementsrecht, welke worden gerealiseerd op de onder B. genoemde percelen, zullen verwerven ten behoeve van eigen bewoning.

(e) De Verplichting komt vanaf één april tweeduizendnegenendertig te vervallen.”

Artikel 14

Doorhaling hypothecaire inschrijvingen en verbeteringen/Volmacht

14.1 Verkoper en Koper verklaarden hierbij voor zoveel nodig, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, onherroepelijk volmacht te verlenen aan de ten kantore van HN werkzame personen, ieder afzonderlijk, om mede namens ieder van hen medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) ten laste van Verkoper en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te machtigen de doorhaling te bewerkstelligen.

Voorts verlenen Partijen hierbij voor zoveel nodig, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, volmacht te verlenen aan de ten kantore van HN werkzame personen, ieder afzonderlijk, om mede voor en namens hen eventuele verbeteringen, aanvullingen en nadere verklaringen als bedoeld in de artikelen 18 lid 3, 23 en 43 van de Kadasterwet ter zake deze akte te constateren, terwijl Koper gelijke volmacht verleent aan genoemde gevolmachtigden tot het verbeteren van onjuistheden en onvolledigheden in ingeschreven stukken als bedoeld in artikel 42 Kadasterwet, in eventuele hypotheekakten welke betrekking hebben op het Verkochte.

14.2 Koper realiseert zich dat het Landgoed Coudewater thans nog in ontwikkeling is, hetgeen kan betekenen dat ter zake van de mandelige zaak of anderszins aanpassingen aangebracht moeten worden aan het plan die van invloed zijn op de Mandeligheid (qua omvang of qua reglement) en/of het noodzakelijke maken dat zakelijke rechten dienen te worden aangepast of nader vastgelegd, zoals opstalrechten of erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld ten aanzien van nutsbedrijven).

Koper is er mee bekend dat thans een wijziging van de Mandeligheid wordt voorbereid waarbij de regeling met betrekking tot Parkeerveld 1 en 2 zal worden gewijzigd

Voorts geldt dat Koper – in zijn hoedanigheid van mede-eigenaar van de mandelige zaak – mee zal werken aan het vestigen en aanvaarden van erfdienstbaarheden als hiervoor bedoeld in artikel 13.1 en 13.2 van deze akte ten aanzien van de mandelige zaak en de overige kavels op het Landgoed Coudewater. In verband met het vorenstaande verleent Koper bij deze volmacht aan het bestuur van de stichting : Stichting Beheer Landgoed Coudewater Rosmalen om voor en namens Koper over te gaan tot vorenbedoelde aanpassingen en (aanvullende) vastlegging van rechten en verplichtingen en voorts ter zake alles meer te doen wat te dezen nodig mocht zijn, waaronder het tekenen van notariële akten en de kadastrale verwerking daarvan.

Artikel 15

Slotverklaringen/ kadastraverklaring in verband met uitmeting percelen

15.1 Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in het Koopcontract of in nadere (schriftelijke of mondelinge) contracten die op deze levering betrekking hebben zijn thans uitgewerkt.

Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een andere ontbindende voorwaarde beroepen.

15.2 Partijen geven op grond van artikel 104 Kadasterregeling toestemming aan het Kadaster om het nieuwe perceel te vormen zonder onderzoek ter plaatse en zonder meting. Partijen stellen aan het Kadaster zodanige, door Partijen goedgekeurde, gegevens ter beschikking dat over de ligging van de grenzen en de rechtstoestand

geen twijfel bestaat.

Artikel 16

Woonplaats/ Forum- en rechtskeuze

- 16.1 Verkoper en Koper verklaarden uitdrukkelijk dat zij voor de uitvoering van deze akte en voor aangelegenheden betreffende fiscale aangelegenheden woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte, thans bij HN.
- 16.2 Voor de kennisneming van geschillen, welke naar aanleiding van deze overeenkomst en/of deze levering zijn of zullen ontstaan, is de rechter van de plaats, waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
- 16.3 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 16.4 Op de in deze overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

Artikel 17

Volmachten

- 17.1 Van de volmachtverlening door Verkoper blijkt uit twee (2) onderhandse akten van volmacht die zijn gehecht aan een akte van splitsing verleden op @ voor mr. M.M. Robbers, notaris te 's-Hertogenbosch.

Artikel 18

Aangehechte stukken

- 18.1 Aan deze akte is **één (1) bijlage** gehecht.

Slot

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te 's-Hertogenbosch op de datum als aan het begin van deze akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van deze akte te zijn overgegaan, heb ik, notaris, van de inhoud aan de verschenen personen mededeling gedaan en heb daarop toelichting gegeven.

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

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