

vallende, alsmede de meetbrief- en uitzettingskosten zijn voor rekening van de kopers.

Artikel 9

De comparanten sub 2, 3, 4, 5 en 6, handelende als gemeld, leggen bij deze aan elkaar de navolgende **PERSOONLIJKE VERPLICHTINGEN** op, welke verplichtingen zij, handelende als gemeld, over en weer aanvaarden:

1. Geen enkel perceel kan ooit herverkaveld of gesplitst worden.
2. Maximaal een/derde ($1/3$) van ieder perceel kan ontwikkeld worden als bouwplaats van huis, tuinen en/of voor het op niet-commerciele wijze kweken van planten of fokken van dieren.
3. Er mogen niet meer dan twee (2) huizen (exclusief bijgebouwen als bedoeld onder 18) gebouwd worden op iedere kavel van circa elf hectaren (11ha) en niet meer dan een (1) huis (exclusief bijgebouwen als bedoeld onder 18) op iedere kavel van circa vier en een halve hectare (4,5ha).
4. De oppervlakte mag niet schoongemaakt of vrijgemaakt worden behalve voor het bouwen en aanleggen van de woning, tuinen en wegen. Verwijdering van grote cactussen en bomen moet waar mogelijk vermeden worden.
5. Het is verboden vuil of afval op de kavels of wegen binnen de grenzen van het "LUGA ALEHA" project en in de oceaan of in de omgeving van het "LUGA ALEHA" project te storten.
Het eventueel verbranden van natuurlijk tuinafval kan slechts in overeenstemming met de Eilandsvoorschriften.
6. Alle aannemers en bouwers moeten op de hoogte worden gebracht van deze persoonlijke verplichtingen en van de bestaande en toekomstige richtlijnen ten aanzien van het storten van afval en het bebouwen van de kavels.
7. Tijdelijke opstallen als trailers, containers of bouwketen zijn niet toegestaan op de kavel met uitzondering van de periode nodig voor de bouw.
Binnen twee maanden nadat de aannemer of bouwer het gebouw heeft voltooid moeten al dergelijke opstallen worden verwijderd.
8. De opslag van bouwmaterialen en de bouwwerkzaamheden moeten binnen de grenzen van ieders kavel plaatsvinden.
9. Grof vuil, zoals bouwafval, autowrakken, ijskasten, fornuizen of huishoudelijke goederen mogen niet op de wegen worden opgeslagen. In tuinen of op kavels mogen deze voor niet langer dan vier weken worden opgeslagen.
10. Geen enkel gebouw mag hoger dan zeven meter (7m), gemeten van het oorspronkelijke maaiveld ter plaatse, zijn.
11. Iedere opstal moet op een afstand van tenminste eenhonderd vijftig meter (150m) van de naburige huizen staan en tenminste op vijftig meter (50m) afstand van de grenzen van de kavel indien het betreft een kavel van circa elf hectaren (11ha) en dertig meter (30m) indien het betreft een kavel van circa vier en een halve hectare (4,5ha). De eigenaar van een aangrenzende kavel kan middels een schrijven aan de vereni-



ging "LUGA ALEHA PROPERTY OWNERS' ASSOCIATION " berichten dat hij accoord gaat met bebouwing of een afstand van minder dan vijftig (50) respectievelijk dertig (30) meter van de kavelgrens. In ieder geval moet ieder gebouw op tenminste vijf en twintig meter (25m) afstand van de kavelgrenzen staan.

12. Generatoren moeten ter voorkoming van geluidsoverlast en andere overlast voor de burens in een degelijk geïsoleerde behuizing worden ondergebracht.
13. Eigenaren en/of bewoners van enige kavel mogen geen acties ondernemen die de burens hinderen, noch overlast bezorgen, daaronder begrepen maar niet beperkt tot geluidsoverlast, het veroorzaken van sterke geuren, de doorgang van wegen bemoeilijken of beletten, reflecterende daken aanbrengen of het installeren van lawaaijige windmolens of andere mechanische of elektrische apparaten.
14. Alle lampen die naar buiten schijnen moeten worden afgeschermd indien deze overlast voor de burens bezorgen.
15. Schotelantennes mogen niet een grotere middellijn hebben dan drie en een halve meter (3,5m) en moeten zodanig opgesteld worden dat zij niet direct zichtbaar zijn voor de burens.
16. Geen enkele antenne mag hoger reiken dan negen meter (9m) boven het oorspronkelijke maaiveld ter plaatse.
17. Iedere kaveleigenaar/bewoner is verplicht om al het afvalwater in een septic tank of beerput af te voeren.
Deze septic tank of beerput moet zich op tenminste vijftig meter (50m) van de kavelgrenzen bevinden.
18. De grootte van enig bijgebouw is beperkt tot maximaal dertig vierkante meters (30m²). Het aantal bijgebouwen mag niet hoger zijn dan vijf bij de kavels met een grootte van circa elf hectaren (11ha) en drie bij de kavels met een grootte van circa vier en een halve hectaren (4,5ha).
19. De kavel mag niet gebruikt worden voor commercieel gebruik, behoudens voor zaken, die de eigenaar binnenshuis doet. Onder dergelijke "binnenshuis zaken" zijn niet begrepen diensten gericht op ontspanning en de voorziening in spijzen en drank, hotels, herbergen, kamerverhuur en iedere andere zaak die overlast voor de burens kan veroorzaken of die voor extra verkeer naar de kavel zorgt. Bovendien is het niet toegestaan de kavel te gebruiken voor geregelde religieuze, semi-religieuze of ideologische diensten of bijeenkomsten.
20. Het op niet-commerciele basis fokken van dieren is toegestaan. De kaveleigenaren die dieren fokken mogen geen stank-, geluids- of andere overlast voor hun burens veroorzaken.
21. De kaveleigenaren aanvaarden dat de openbare wegen van het "LUGA ALEHA" project niet geplaveid worden maar landwegen van zand of steenrots zullen blijven.
22. Waar nodig, zullen de openbare wegen op de plaatsen waar zich drainage- of wegspoelingsproblemen voordoen worden versterkt of overbrugd. Alle kaveleigenaren van het "LUGA ALEHA" project aanvaarden dat het onderhoud van de openbare wegen in het "LUGA ALEHA" project voor hun rekening komt en wel zodanig dat iedere

eigenaar van een kavel van ongeveer elf hectaren (11ha) twee/vijftigste gedeelte van de kosten moeten betalen en iedere eigenaar van een kavel van ongeveer vier en een halve hectaren (4,5ha) een/vijftigste gedeelte van die kosten.

23. Alle kaveleigenaren aanvaarden het feit dat de nutsvoorzieningen zoals waterleiding, electriciteit en vuilophaaldiensten op dit moment niet beschikbaar zijn en mogelijk in de toekomst evenmin beschikbaar zullen zijn.
24. Alle kaveleigenaren accepteren het feit dat water, electriciteit en vuilnisophaaldiensten niet worden geleverd en wellicht nooit geleverd zullen worden op de bij deze akte overgedragen kavels.
25. Indien twee/derde (2/3) der kaveleigenaren zich schriftelijk voor de aanleg heeft uitgesproken dan zullen de kosten van aanleg van de hoofdwaterleiding van het gehele project door alle kaveleigenaren moeten worden voldaan volgens de hiervoor onder 22 opgegeven verdeelsleutel.

De kosten van aanleg van de waterleiding ten behoeve van de afzonderlijke kavels en de kosten van aansluiting op de hoofdwaterleiding komen geheel voor rekening van de betreffende kaveleigenaar.
26. Indien electriciteits- en telefoonvoorzieningen en andere voorzieningen beschikbaar komen, dan komen de aanlegkosten voor rekening van die kaveleigenaren die dergelijke voorzieningen wensen te gebruiken. Zij zullen zorgdragen dat de kosten, die betrekking hebben op de aanleg van individuele leidingen door henzelf worden voldaan zonder dat zij daarvoor ooit enige vergoeding zullen ontvangen van de overige eigenaren. De aanlegkosten van de gemeenschappelijke electriciteits- en telefoonleidingen en andere voorzieningen (met uitzondering van water) zullen worden omgeslagen over de kaveleigenaren, die gebruik maken van deze gemeenschappelijke leidingen.

Indien later kaveleigenaren aansluiting wensen op deze gemeenschappelijke leidingen en voorzieningen, zullen dezen een zodanig gedeelte bijdragen, en zullen de bedragen, die de oorspronkelijke kaveleigenaren daarvoor hebben betaald, worden herrekend, zodanig dat uiteindelijk de kaveleigenaren die er gebruik van maken allen evenveel hebben bijgedragen in die gemeenschappelijke leidingen en voorzieningen. Met het feit dat sommige eigenaren hun aandeel eerder hebben voldaan dan anderen wordt geen rekening gehouden.
27. Alle water-, electriciteits-, telefoonleidingen moeten ondergronds worden aangebracht, met in aanpakking van het onder 4 bepaalde.
- 28a. Ter garandering van een gedegen beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen van het plan, verplicht iedere kaveleigenaar zich jegens de na te noemen vereniging en ieder van de overige kaveleigenaren om lid te worden van de vereniging van eigenaren genaamd "LUGA ALEHA PROPERTY OWNERS' ASSOCIATION".
- b. Iedere kaveleigenaar en opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijke genotsrecht, zijn tevens verplicht als lid van bedoelde vereniging aan te blijven

gedurende de duur dat zij eigenaar zijn (of een beperkt zakelijk genotsrecht hebben op-) van de door hen gekochte kavel(s).

- c. Ingeval een kaveleigenaar overgaat tot verhuur of in-gebruikgeving van zijn kavel is hij verplicht om in het betreffende contract te doen opnemen dat de huurder casu quo gebruiker zich onderwerpt aan de bij deze akte vastgestelde regels en aan de door de gemelde vereniging vast te stellen regels.
 - d. Het is de kaveleigenaren bekend dat zij ingevolge de statuten danwel het huishoudelijk reglement van de vereniging verplicht zijn om periodiek door de ledenvergadering van de vereniging vast te stellen redelijke, geldelijke bijdragen in de vorm van een contributie of anderszins aan de vereniging te voldoen ter dekking van de door de vereniging te maken kosten.
 - e. De vereniging is tevens bevoegd te besluiten maatregelen te treffen voor de garanderen van de veiligheid van de kaveleigenaren en hun eigendommen. De koper is alsdan verplicht naar evenredigheid van het aantal kaveleigenaren bij te dragen aan de hieraan verbonden kosten zoals door de ledenvergadering van de vereniging vast te stellen.
29. Bij overtreding of niet naleving van een of meer der voorgaande bedingen onder 1 tot en met 4, 10 tot en met 12, 17, 19, 25, 27 en 33 zal de overtreder schriftelijk in kennis worden gesteld door gemelde vereniging en hem een redelijke termijn worden gegund (maar in geen geval langer dan drie maanden) om de overtreding op zijn eigen kosten ongedaan te maken. Indien de overtreding niet binnen de gegunde termijn wordt ongedaan gemaakt zal de overtreder ten behoeve van de gemelde vereniging, een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren van TWINTIGDUIZEND GULDEN NEDERLANDS ANTILLIAANS COURANT (Naf. 20.000,--) per overtreding en bovendien een onmiddellijk opeisbare boete van Vijfhonderd gulden Nederlands Antilliaans courant (Naf. 500,--) per dag voor elke dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd eventuele kosten verband houdende met juridische procedures.
30. Bij overtreding of niet naleving van een der overige persoonlijke verplichtingen zal de overtreder schriftelijk in kennis worden gesteld door de gemelde vereniging en hem een redelijke termijn worden gegund (maar in geen geval langer dan drie maanden) om de overtreding op zijn eigen kosten ongedaan te maken. Indien de overtreding niet binnen de gegunde termijn ongedaan wordt gemaakt zal de overtreder ten behoeve van de vereniging een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren van ZESDUIZEND GULDEN NEDERLANDS ANTILLIAANS COURANT (Naf. 6.000,--) per overtreding en bovendien een onmiddellijk opeisbare boete van Eenhonderd gulden Nederlands Antilliaans courant (Naf. 100,--) per dag voor elke dag dat de overtreding voortduurt, onverminderd eventuele kosten verbandhoudende met juridische procedures.
31. Wijziging in de bepalingen sub 1 tot en met 30 zijn slechts mogelijk nadat tenminste de eigenaren van twee derde (2/3) der kavels hebben ingestemd met die wijziging. Alsdan is die wijziging ook bindend voor

de eigenaren die niet hebben ingestemd met die wijziging.

Wijziging van de bepalingen onder 1 tot en met 4 en onder 19 is niet mogelijk.

32. Alle eigenaren zullen zoveel mogelijk regenwater verzamelen en gebruiken voor hun huishouden en tuin en zij zullen zo weinig mogelijk water uit putten halen.
33. Ieder der kopers is verplicht zich bij de gemelde vereniging aan te sluiten als lid en aangesloten te blijven totdat hij zijn kavel vervreemdt. Ingeval van vruchtgebruik of erfpacht van een kavel zullen zowel de vruchtgebruikers of erfpachter als de bloot eigenaar verplicht zijn zich aan te sluiten casu quo aangesloten te blijven als lid van gemelde vereniging.
34. Alle kaveleigenaren accepteren het feit dat het "LUGA ALEHA" project is ontstaan en ontwikkeld uit liefde voor de natuur en de wens om deze natuurlijke staat zoveel mogelijk te bewaren. Kaveleigenaren zijn verplicht om aan de overige eigenaren van kavels in het "LUGA ALEHA" project vrije wandel toegang te verschaffen tot dat gedeelte van zijn kavel dat niet ontwikkeld of omheind is.
35. a. Indien een der kopers zijn kavel wenst te vervreemden (hetzij economisch hetzij juridisch) of te bezwaren met een recht van vruchtgebruik of ander gebruiksrecht hoe ook genaamd (uitgezonderd verhuur), dan is hij verplicht zijn kavel per aangetekende post te koop aan te bieden aan de eigenaren van de aangrenzende kavels onder opgave van de koopprijs. Onder vervreemding als in de vorige alinea bedoeld is niet te verstaan verkoop op grond van het bepaalde in artikel 1203 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek van de Nederlandse Antillen.
- b. Ieder van de overige kaveleigenaren van de aangrenzende kavels heeft alsdan het recht van voorkeur tot koop van de te vervreemden kavel, mits hij zich binnen een maand na aanbieding door de Posterijen van voornoemde kennisgeving dienaangaande bij aangetekend schrijven of telefax gericht aan de aanbieder heeft uitgesproken.
- c. Indien geen der gegadigden verklaart van zijn voorkeursrecht gebruik te willen maken, of binnen gemelde maand niet overeenkomstig het hiervoor sub b bepaalde heeft gereageerd, zal de aanbieder bevoegd zijn tot vervreemding aan derden voor de opgegeven koopprijs dan wel voor een hogere prijs. Indien meerdere gegadigden hebben verklaard de aangeboden kavel te willen kopen, dan geldt als koper degene die het hoogste bod heeft uitgebracht. Indien twee of meer mensen een gelijk bod hebben uitgebracht of indien niemand een bod heeft uitgebracht, beslist het lot wie de kavel zal kopen. Indien de aanbieder zijn kavel voor een lagere prijs wenst te verkopen dan waarvoor hij het eerder aan de eigenaren van de aangrenzende kavels had aangeboden, dan herleeft het sub a bepaalde; alsdan zal de termijn van een maand als in paragraaf b bedoeld worden gewijzigd in een termijn van een week.
- d. Heeft de aanbieder, in het geval onder c bedoeld niet binnen drie maanden na de onder a genoemde kennis-

geving vervreemd en in eigendom overgedragen, dan zal het recht van voorkeur voor de overige kaveleigenaren herleven.

- e. Partijen en hun rechtsopvolger(s) in de eigendom van het door hen als voormeld verkregene, zijn verplicht bij gehele of gedeeltelijk vervreemding daarvan, de hiervoor sub a, b, c en d omschreven bedingen, alsmede dit beding en de sub f en g omschreven bedingen onverkort na te leven casu quo te doen naleven en in de (obligatoire) overeenkomst van vervreemding en in de daarop volgende akte(n) van vervreemding/levering van toepassing te verklaren en voor en namens elkander aan te nemen, zodat de aanbiedingsplicht als gevolg van het voorkeursrecht tot koop van de overige kaveleigenaren in stand blijft tot de datum van overschrijving in de daartoe bestemde openbare registers van een definitieve afstandsverklaring van de zijde van de voorkeursgerechtigden.
- f. Met vervreemding als onder a bedoeld wordt gelijkgesteld het geval dat een kavel van een partij ten gevolge van zijn overlijden wordt verkregen door anderen dan zijn echtgenote en/of zijn kind(eren) en of een (mede)eigenaar van een kavel in het LUGA ALEHA project, in welk geval het bepaalde sub a tot en met g van dit artikel zoveel mogelijk van toepassing is, overigens met dien verstande dat de verplichting tot aanbidding bestaat, ingeval van overlijden als hiervoor bedoeld, binnen een termijn van acht maanden na vorenbedoeld overlijden, en alsdan rust op de rechtverkrijgende(n) onder algemene titel van de overledene.
- g. Bij overtreding van een of meer der hiervoor genoemde bepalingen ex artikel 35 leden a tot en met f verbeurt de nalatige partij ten behoeve van de overige eigenaren der aangrenzende kavels en aan bedoelde vereniging een direct opvorderbare boete gelijk aan de dan geldende marktwaarde, vast te stellen door twee onafhankelijke, beedigde taxateurs.
Een eenmaal aan bedoelde vereniging betaalde boete is nog niet eens verschuldigd aan de eigenaren.
- 36. Indien de verplichtingen en bepalingen sub 1 tot en met 35 in strijd komen met de door het Eilandgebied Bonaire afgekondigde of af te kondigen verordeningen of bepalingen in afgegeven verkavelingsvergunningen, dan prevaleren de bepalingen dier verordeningen en vergunningen voorzover deze strenger zijn dan de hiervoor sub 1 tot en met 34 omschreven bepalingen.
- 37. Vorenstaande bedingen sub 1 tot en met 36 alsmede dit beding, dienen bij elke eigendomsoverdracht van het verkochte of een deel daarvan of vestiging/overdracht van een zakelijk genotsrecht van het verkochte of van een deel daarvan aan de nieuwe verkrijger(s) te worden opgelegd en ten behoeve van de overige kaveleigenaren en de gemelde vereniging worden bedongen en aangenomen en woordelijk in de akte van overdracht casu quo vestiging/overdracht van het zakelijk genotsrecht worden opgenomen, zulks onder verbeurte voor de kaveleigenaar en iedere opvolger in eigendom of zakelijk genotsrecht die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een