

Concept koopovereenkomst behorende bij verkoop bij inschrijving

KOOPOVEREENKOMST

*Bebouwd onroerend goed gelegen aan
Oude Zwolseweg 158, 160 en 164 te Wenum Wiesel*

Ondergetekenden:

1. **Gemeente Apeldoorn**, een publiekrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende te Apeldoorn op het adres Marktplein 1 (postbus 9033, 7300 ES Apeldoorn), ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08223882, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.J. Koldewijn, afdelingshoofd Vastgoed en Grond van de gemeente Apeldoorn ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders @@@,

hierna te noemen: '**de Gemeente**' of '**Verkoper**';

en

2. @@@, statutair gevestigd te @@@, kantoor houdende aan @@@ te (@@@) @@@, ingeschreven in het handelsregister onder nummer @@@, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@@,

3. hierna te noemen: '**Koper**',

de Gemeente en Koper hierna samen te noemen: '**Partijen**',

nemen het volgende in overweging:

- a. de Gemeente is eigenaar van het molengebouw met de voormalige korenschuur, molenaarswoning, kaasboerderij, graanpakhuis en rosmolen met bijbehorend erf en parkeerplaatsen en de ondergrond van de schiethal en bijenstal gelegen aan Oude Zwolseweg 158, 160, 162 en 164 in Wenum Wiesel, hierna te noemen: '**het Watermolencomplex**' of '**het Verkochte**';
- b. het molengebouw, de korenschuur, molenaarswoning en kaasboerderij zijn rijksmonumenten en de rosmolen is een gemeentelijk monument;
- c. de vigerende functie van het molengebouw, de korenschuur en bijenstal is "maatschappelijk", de functie bestemming van de molenaarswoning en omliggende grond is "Wonen – 2" en van het graanpakhuis en schiethal met bijbehorende grond is de vigerende functie "sport";
- d. de diverse gebouwen zijn bij verschillende partijen in gebruik;
- e. voor de schiethal en de bijenstal zijn zakelijke rechten van opstal gevestigd;

- f. op 21 januari 2021 heeft de gemeenteraad van Apeldoorn besloten om het Watermolencomplex te verkopen;
- g. hierbij heeft de gemeenteraad aangegeven, dat hij het van groot belang acht dat het Watermolencomplex behouden wordt voor de toekomst en dat de huidige gebruikers van het complex gefaciliteerd blijven worden;
- i. **sinds 25 april 2024 wordt het Watermolencomplex door de Gemeente via Rodenburg Bedrijfsmakelaars en Hunnink & Holtrigter woning en bedrijfsmakelaars te koop aangeboden;**
- j. biedingen voor het Watermolencomplex dienen aan de door de Gemeente gestelde eisen in de “Uitgangspunten voor een duurzame toekomst voor het Wenum Watermolencomplex” en de verplichtingen die voortvloeien uit de monumentale status van de gebouwen te voldoen, welke eisen zijn gepubliceerd op de gemeentelijke website en via www.funda.nl;
- k. **Koper heeft een bieding op het Watermolencomplex uitgebracht die aan de eisen voldoet;**
- l. de Gemeente heeft Koper op basis van het principe plan en prijs geselecteerd, waarbij zij de kwaliteit van het ingediende plan en de hoogte van de bieding heeft gewogen;
- m. Partijen wensen onderhavige koopovereenkomst aan te gaan,

en zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1. – Koop, omschrijving van het Verkochte

1. De Gemeente verkoopt hierbij aan Koper, die hierbij koopt van de Gemeente:
 - a. twee percelen met daarop een molengebouw met de voormalige korenschuur, voormalige molenaarswoning, voormalige kaasboerderij, een rosmolen en een graanpakhuis, gelegen aan Oude Zwolseweg 158, 160, 162 en 164 in Wenum Wiesel, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nummers 6559 en 8444, ter grootte van totaal circa 11.438 m²,
 - b. een perceel gelegen aan Oude Zwolseweg naast nummer 164 in Wenum Wiesel, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nummer 8445, ter grootte van circa 75 m², belast met een zakelijk recht van opstal voor een bijenstal, en
 - c. een perceel gelegen aan Oude Zwolseweg naast 158 in Wenum Wiesel, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nummer 7587, ter grootte van circa 1.040 m², belast met een zakelijk recht van opstal voor een schiethal,zoals deze percelen op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening met kenmerk G18206-V, laatst gewijzigd d.d. 30 oktober 2023 met arcering is aangegeven (bijlage 1); hierna te noemen: ‘het Verkochte’.
2. Als de werkelijke oppervlakte van het Verkochte afwijkt van de hiervoor vermelde oppervlakte, geeft dit Partijen geen aanleiding tot enige rechtsoverdracht.
3. Tot het Verkochte behoren geen roerende zaken.

Artikel 2. – Koopsom, belastingen

1. De koopsom bedraagt € @@@,- (zegge: @@@ euro) exclusief de daarover verschuldigde omzet- en/of overdrachtsbelasting en kosten Koper.
2. De levering van het Verkochte is vrijgesteld van omzetbelasting, aangezien er geen sprake is van de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorend terrein

vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming, danwel van de levering van een bouwterrein, zoals bepaald in artikel 11, lid 1, onderdeel a, ten eerste van de Wet op de Omzetbelasting 1968. Derhalve is ter zake van de levering van het Verkochte overdrachtsbelasting verschuldigd.

Artikel 3 . – Totstandkoming koopovereenkomst

Deze overeenkomst komt rechtsgeldig tot stand op de datum waarop tot het aangaan van deze overeenkomst door het college van burgemeester en wethouders is besloten en deze overeenkomst door beide Partijen is ondertekend.

Artikel 4. – Herontwikkeling van het Verkochte - Kettingbeding

1. Koper is door de Gemeente als Koper geselecteerd vanwege het door haar ingediende ruimtelijk plan met datum @@@, dat als bijlage 2 is bijgevoegd, hierna te noemen: '**het Plan**'. Het Plan zal verder worden uitgewerkt, waarbij de eisen in de "Uitgangspunten voor een duurzame toekomst voor het Wenum's Watermolencomplex" (hierna te noemen: '**de Uitgangspunten**') (bijlage 3) in acht moeten worden genomen.
2. De door Koper op het Verkochte beoogde functies passen niet in het vigerende bestemmingsplan "Wenum Wiesel en buitengebied". Koper zal binnen vier maanden na totstandkoming van deze overeenkomst voor het uitgewerkte Plan een concept aanvraag omgevingsvergunning voor een afwijking van het omgevingsplan middels een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) bij de Gemeente indienen.
3. Indien de Gemeente op basis van de aanvraag als bedoeld in lid 2 oordeelt dat het Plan niet voldoet aan de Uitgangspunten en/of aan de redelijke eisen van welstand dient zij het Plan in overleg met de Gemeente aan te passen.
4. Binnen zes (6) maanden na totstandkoming van deze overeenkomst dient Koper een ontvankelijke aanvraag voor een wijziging van het omgevingsplan of een ontvankelijke aanvraag voor een afwijking van het omgevingsplan middels een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) bij de Gemeente in te dienen. De basis hiervoor vormt het Plan waarin de adviezen van de PPI zijn verwerkt.
5. Koper is gehouden mee te werken aan een zo gestaag mogelijk verloop van de in lid 3 vermelde procedure. Dit houdt onder meer in dat Koper zich bij de aanvraag houdt aan het wettelijk kader en bovendien ten spoedigste reageert op verzoeken van aanvulling of aanpassing van ingediende stukken.
6. De Gemeente spant zich op haar beurt in om, voor zover dat formeel in haar macht ligt, de ontvankelijke aanvraag als bedoeld in lid 4 direct na indiening in behandeling te nemen en binnen de gestelde wettelijke termijnen af te handelen.
7. In het geval Koper een wijziging van het omgevingsplan heeft aangevraagd en deze wijziging onherroepelijk is geworden, dient Koper binnen drie maanden nadat de wijziging onherroepelijk is geworden een volledige en ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het te realiseren plan bij de Gemeente te hebben ingediend.
8. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding dan wel bij het vestigen van zakelijke rechten op (een deel van) het Verkochte de in lid 1 tot en met 7 van dit artikel vermelde bepalingen alsmede de onderhavige bepaling aan zijn wederpartij in de (notariële) akte van levering op te leggen en de overneming van die verplichtingen door de wederpartij te aanvaarden ten behoeve van de gemeente Apeldoorn, op straffe van verbeurte van een boete van € 250.000,- (tweehonderdvijftig duizend euro) door de overdragende partij die dit verzuimt en indien meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd, ten bate van de Gemeente en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning

van burgemeester en wethouders, met dien verstande, dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist. Genoemde boete laat onverlet de mogelijkheid van de Gemeente jegens de overdragende partij alsnog nakoming te vorderen en aanvullende schadevergoeding te eisen. De aanmaning wordt niet verzonden dan nadat Koper ten minste dertig dagen tevoren per aangetekende brief op de niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde opmerkelijk is gemaakt en zal achterwege blijven indien binnen die tijd ten genoegen van burgemeester en wethouders is voldaan aan voormelde bepaling.

Onder vervreemding wordt hierbij mede begrepen een ingebruikgeving krachtens zakelijk recht alsmede een (economische) inbreng in vennootschappen en overdracht in economische zin. De juridisch eigenaar blijft in geval van een ingebruikgeving als voornoemd te allen tijde aanspreekbaar op nakoming / uitvoering van de verplichtingen voortvloeiende uit de in het vorige lid bedoelde bepalingen. De Gemeente ontslaat de overdragende partij van zijn verplichtingen voortvloeiende uit de in het vorige lid bedoelde bepalingen met ingang van de datum van overdracht zodra het Plan volledig is gerealiseerd en het Verkochte gereed is voor gebruik.

Artikel 5. – Kosten(verhaal) als gevolg van herontwikkeling van het Verkochte

1. Alle kosten om het Verkochte publiekrechtelijk geschikt te maken voor het door Koper beoogde gebruik als bedoeld in artikel 13 lid 1 van de Omgevingswet (Ow) juncto artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit zijn niet inbegrepen c.q. zijn niet verdisconteerd in de artikel 2 lid 1 vermelde koopsom en dienen door de Gemeente aan Koper in rekening te worden gebracht. De kosten dienen uiterlijk gelijktijdig met de juridische levering van het Verkochte separaat rechtstreeks aan de Gemeente te worden betaald.
2. Koper is ermee bekend dat voor de aan te vragen omgevingsvergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en/of aansluitingen de legesverordening van de Gemeente onverkort van toepassing is. De leges komen volledig en separaat voor rekening van Koper en zijn derhalve evenmin inbegrepen in de Koopprijs.
Dit geldt eveneens voor andere kostenposten, zoals precario.
3. *Nadeelcompensatie*
 - a. Koper neemt de kosten die verbonden zijn aan de behandeling van verzoeken om nadeelcompensatie als bedoeld in titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht en afdeling 15.1 van de Ow, met inbegrip van alle samenhangende kosten in de zin van artikel 4:129 van de Algemene wet bestuursrecht, die onherroepelijk voor schadevergoeding in aanmerking komen en die direct voortvloeien uit een schadeoorzaak als bedoeld in artikel 15.1 lid 2 Ow welke direct gerelateerd zijn aan de herontwikkeling van het Verkochte volledig voor zijn rekening.
 - b. Een verzoek om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 15.1 van de Ow neemt de Gemeente in behandeling zoals in de 'Verordening nadeelcompensatie Apeldoorn' is beschreven.
 - c. De Gemeente zal Koper schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om schadevergoeding die direct gerelateerd is aan de herontwikkeling van het Verkochte.
 - d. Koper wordt, als een verzoek nadeelcompensatie is ingediend, als belanghebbende betrokken bij de behandeling van het verzoek conform de nadeelcompensatieverordening van de gemeente Apeldoorn.
 - e. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte toekenning van een schadevergoeding het bedrag schriftelijk aan Koper meedelen. Koper verplicht zich de schadevergoeding na schriftelijke mededeling van de Gemeente over te maken binnen 30 dagen na de verzending van de mededeling onder vermelding van 'Betaling nadeelcompensatie herontwikkeling Wenumse Watermolen'. Bij te late betaling is Koper aan de Gemeente de wettelijke handelsrente verschuldigd.

Artikel 6. – Juridische levering

1. De overdracht van het Verkochte komt tot stand door middel van een notariële akte van levering en de inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster. De voor de overdracht vereiste akte zal worden verleden ten overstaan van een door Koper aan te wijzen notaris in de gemeente Apeldoorn of bij gebreke van tijdige aanwijzing door een door de Gemeente aan te wijzen notaris in de gemeente Apeldoorn (hierna te noemen: '**de Notaris**').
2. De akte van levering met betrekking tot het Verkochte zal worden verleden binnen twee maanden nadat:
 - a. het college van burgemeester en wethouders heeft besloten tot het aangaan van deze overeenkomst;
 - b. deze overeenkomst door beide Partijen is ondertekend en
 - c. voor het Plan een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verkregen,doch uiterlijk @@.
3. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 1 onder c. is onherroepelijk als deze is verleend en hiertegen geen rechtsmiddelen meer kunnen worden ingesteld dan wel waarover onherroepelijk is beslist.
4. Indien het Verkochte later dan overeengekomen in lid 2 wordt geleverd, is Koper aan de Gemeente een rentevergoeding verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente (niet-handelstransacties) over de koopsom op jaarbasis gerekend over de periode vanaf de datum waarop aan de in lid 2 vermelde voorwaarden is voldaan tot aan het moment van daadwerkelijke betaling.

De door Koper verschuldigde rentevergoeding maakt onderdeel uit van de maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting.

Artikel 7. – Betaling koopsom en kosten

1. Partijen zijn overeengekomen dat alle kosten en belastingen voor rekening van Koper zijn. Hiertoe behoren in ieder geval, maar niet uitsluitend:
 - a. notariskosten;
 - b. kadasterkosten;
 - c. in het geval Koper een Notaris aanwijst die kosten in rekening brengt voor het opmaken van een volmacht voor de Gemeente of voor de legalisatie van de handtekening van degene die namens de Gemeente tekent;
 - d. indien van toepassing, de kosten die de Gemeente maakt voor het vormen van een nieuw perceel.
2. De betaling van de koopsom en van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de Notaris.
3. Koper is verplicht al het verschuldigde te voldoen vóór het verlijden van de akte van levering op de daartoe bestemde bankrekening bij de Notaris (hierna te noemen: '**Kwaliteitsrekening**').
4. De zakelijke lasten en belastingen, die van het Verkochte worden geheven, komen voor rekening van Koper met ingang van de akte van levering en worden op deze datum tussen Partijen verrekend.

Artikel 8. – Waarborgsom, bankgarantie

1. Koper is verplicht binnen zes weken na totstandkoming van deze koopovereenkomst, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom te storten op de Kwaliteitsrekening van de Notaris.
2. De Notaris zal de waarborgsom uitkeren aan Verkoper indien Koper nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen als in artikel 18 bedoeld, zulks ter voldoening van - respectievelijk tot verhaal van - de door Koper verbeurde of te verbeuren boete(n). Verkoper zal de waarborgsom verrekenen met de door Koper verbeurde boete respectievelijk te betalen schadevergoeding indien Koper nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen als in artikel 18 bedoeld.
3. De Notaris zal de waarborgsom teruggeven aan Koper indien deze overeenkomst om andere redenen dan het nalatig blijven van Koper als in artikel 18 bedoeld wordt ontbonden.
4. Zolang op grond van het vorenstaande geen restitutie, verrekening of uitbetaling van de waarborgsom heeft plaatsgevonden - waaronder begrepen de situatie dat de Notaris niet kan beoordelen wie van beide Partijen nalatig is in de nakoming van zijn verplichtingen - houdt de Notaris de waarborgsom onder zich totdat bij uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis, en bij gebreke daarvan bij in kracht van gewijsde gegaan vonnis is beslist aan wie hij de waarborgsom moet afdragen, zulks behoudens eensluitende betalingsopdracht van beide Partijen.
5. Voor zover de koopsom en de kosten en belastingen in de zin van artikel 7 lid 2 niet uit een door Koper aan te gane financiering worden voldaan, zal de betaalde waarborgsom in mindering van de koopsom strekken indien Koper op grond van het in artikel 18 bepaalde geen boete(n) en/of schadevergoeding verschuldigd is geworden. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan Koper met de eventueel daarover gekweekte rente terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze overeenkomst heeft voldaan.
6. In plaats van de hiervoor bedoelde waarborgsom te betalen, is Koper bevoegd om binnen de hiervoor in de eerste volzin van dit artikel genoemde termijn een bankgarantie te doen stellen van eenzelfde bedrag. De bankgarantie dient:
 - a. te worden afgegeven door een kredietinstelling of een verzekeringsbedrijf met een vergunning als bedoeld in artikel 2:12 respectievelijk 2:21 van de Wet op het financieel toezicht, dan wel door een, zulks ter beoordeling van de Notaris, te goeder naam bekend staande buitenlandse bank;
 - b. onvoorwaardelijk te zijn en geen voorbehoud - hoe ook genaamd - te bevatten;
 - c. voort te duren tot ten minste een maand na de passeerdatum van de akte van levering zoals vermeld in artikel 6 lid 2 van deze overeenkomst.
 - d. in te houden dat het bedrag op eerste vordering van de Notaris wordt uitgekeerd. Ter zake van het op grond van de afgegeven bankgarantie aan de Notaris uitgekeerde bedrag, is het hiervoor in dit artikel bepaalde van overeenkomstige toepassing

Artikel 9. – Feitelijke levering

1. De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt plaats in de staat waarin zich dit bij de ondertekening van deze overeenkomst bevindt, hetgeen betekent dat Koper het Verkochte aanvaardt in de feitelijke, fysieke en juridische staat zoals die is op die datum, met inbegrip van alle zichtbare en onzichtbare gebreken, beperkingen en verplichtingen, onverminderd het elders in deze koopovereenkomst bepaalde.
2. De gebouwen die zich op het Verkochte bevinden, zijn ten tijde van de feitelijke levering in gebruik gegeven, verhuurd of middels een zakelijk recht bij derden in gebruik.
Het gebruik van de diverse gebouwen op het Watermolencolplex is als volgt:

- molengebouw: door de Gemeente verhuurd aan Stichting Wenumse Watermolen (hierna: "SWW");
- korenschuur: in gebruik bij Sww;
- molenaarswoning: vastgoedbescherming door de Kabath vastgoedbescherming b.v.;
- graanpakhuis: door de Gemeente voor onbepaalde tijd verhuurd aan Apeldoornse Schietsportvereniging "De Veluwe Schutters" (hierna: "vereniging DVS"),
- schiethal: opstalrecht ten behoeve van Stichting Beheer D.V.S. tot 29-10-2032;
- bijenstal: opstalrecht voor onbepaalde tijd ten behoeve van Vereniging tot Bevordering der Bijenteelt in Nederland, Afdeling Apeldoorn.

De overeenkomsten met de gebruikers ten tijde van het aangaan van deze overeenkomst zijn bijgevoegd (bijlage 4.1 tot en met 4.3).

Koper aanvaardt het Verkochte met alle zittende gebruikers, huurders en zakelijk gerechtigden.

3. De feitelijke levering van het Verkochte zal geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van juridische levering van het Verkochte.
4. Koper heeft het recht het Verkochte kort voor de feitelijke levering te (doen) inspecteren.
5. **Ouderdomsclausule:** Op het Verkochte bevinden zich oude en monumentale gebouwen. Het is Koper bekend dat ten tijde van de bouw van de gebouwen het normale praktijk was dat materialen werden gebruikt welke thans uit een oogpunt van milieuaspecten niet meer worden toegepast, zoals asbesthoudende materialen, loden leidingen en dergelijke. Voor zover deze materialen in het Verkochte aanwezig zijn, worden die door Koper aanvaard. Omdat de gebouwen meer dan vijftig jaar oud zijn, mogen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwgebouwde woningen. In afwijking van art. 7:17 leden 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen die thans voor normaal gebruik van nieuwere gebouwen gesteld zouden kunnen worden, voor rekening en risico van Koper die dit uitdrukkelijk aanvaardt. Gebreken die een normaal gebruik verhinderen en het gevolg zijn van de ouderdom van het Verkochte, komen tevens voor risico van Koper.
6. Uit onderzoek is gebleken dat er asbest in **de molenaarswoning en de kaasboerderij** aanwezig is. De Gemeente heeft het asbestinventarisatierapport en de kostenraming van de asbestsanering aan Koper overhandigd. **Voor de overige opstallen is bij de Gemeente geen informatie over asbest bekend.**
De kosten voor de asbestsanering zijn voor rekening van Koper.
7. **Niet-zelfbewoningsclausule:** De Gemeente heeft Koper gewezen op het feit dat de Gemeente het Verkochte niet zelf heeft gebruikt dan wel bewoond, en dat de Gemeente derhalve Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van of gebreken aan het Verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn Partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen dan wel gebreken voor risico en rekening van Koper komen.
8. Voor zover aan de Gemeente bekend zijn in het Verkochte geen ondergrondse olietanks voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

Artikel 10. – Renovatie en instandhouding monumenten, gebruik door de Dorpsraad en toerisme derdenbeding, kettingbeding

1. Koper dient de korenschuur, de molenaarswoning, de kaasboerderij en rosmolen, die aangewezen zijn als monument, op een duurzame en toekomstbestendige wijze te restaureren en in stand te houden.

2. Koper zal aan de Dorpsraad in een van de gebouwen die zich op het Verkochte bevinden om niet ruimte bieden voor haar reguliere activiteiten, zoals vergaderingen. Het gaat om minimaal tien maal drie uur per jaar. Aan het gebruik zal Koper geen onredelijke eisen stellen.
3. Koper dient de gebouwen op het Watermolencomplex op het Verkochte toegankelijk te houden voor bezoekers.
4. Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, de in de lid 1 tot en met 3 opgenomen bepalingen bij elke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het Verkochte, dan wel bij het vestigen van een zakelijk recht op het Verkochte, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde op te leggen en om de bepalingen van lid 1 tot en met 3 in de notariële akte van levering op te nemen, zulks bij niet nakoming op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete ten behoeve van de Gemeente van € 25.000,-.
5. Op dezelfde wijze als onder lid 4 is bepaald, verbindt Koper zich jegens de Gemeente tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk gerechtigde dat ook deze zowel de in dit artikel opgenomen verplichtingen oplegt aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk zakelijk gerechtigde. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 11. – Bodemgesteldheid

Van gemeentewege is onderzoek gedaan naar de gesteldheid van de bodem en het grondwater ter plekke van het Verkochte. De resultaten zijn vastgelegd in de volgende rapportages:

- Verkennend en nader bodemonderzoek Oude Zwolseweg 158-164 te Wenum Wiesel, uitgevoerd door Antea Group, projectnummer 0435675.100 d.d. 5 april 2019 en
- Evaluatieverslag Processturing Oude Zwolseweg 158-168 te Wenum Wiesel, uitgevoerd door Antea Group, projectnummer 458048.100 d.d. 3 maart 2021.

Op basis van deze rapporten, de beschikking ernstig en niet-spoedeisend van de Provincie Gelderland, met kenmerk 2020-002851 d.d. 18 mei 2020 en het besluit instemming evaluatie (deelsanering asbest), uitgevoerd door ODRA, met kenmerk ODRA21MA0853 d.d. 25 augustus 2021 heeft Omgevingsdienst Veluwe een advies uitgebracht d.d. 12 april 2024 (bijlage 5). De conclusie is dat het Verkochte ernstig verontreinigd is, maar dat er geen directe saneringsplicht geldt en het huidige gebruik uit het oogpunt van de bodemkwaliteit kan worden voortgezet. Omgevingsdienst Veluwe geeft aan dat bij herontwikkeling van het Verkochte rekening moet worden gehouden met een functiegerichte sanering van de bodem. Koper verklaart kennis te hebben genomen van voormeld advies van Omgevingsdienst Veluwe.

Voormelde rapportages, de beschikking en het besluit zijn aan Koper ter hand gesteld.

Artikel 12. – Bijzondere lasten en beperkingen

1. De Gemeente is bevoegd tot de verkoop en levering van het Verkochte.
2. Het Verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, met uitzondering van niet kenbare beperkingen die een wezenlijke belasting voor Koper zijn. Voorts zal het Verkochte worden overgedragen vrij van hypotheek en beslagen. De Gemeente zijn geen bijzondere lasten en beperkingen zoals uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf of kettingbedingen bekend, met uitzondering van de *erfdienstbaarheid van weg om ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nummer 8445 te komen van en te gaan, over de bestaande oprit, naar de Oude Zwolseweg te Wenum Wiesel, zulks over het bestaande terrein, alsmede de erfdienstbaarheid van gebruik van het vorenbedoelde terrein, waarover de toegangsweg gaat, als parkeerterrein voor maximaal tien voertuigen op de daartoe bestemde plaatsen als ook het betreden en het gebruiken van de tuin, gelegen op het vorenbedoelde terrein, welke behoort bij de bijenstal.*

Op het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nummer 7587 rust een huurafhankelijk recht van opstal ten behoeve van Stichting Beheer D.V.S. voor het hebben van een schiethal. De notariële akte tot vestiging van het opstalrecht is aan deze overeenkomst gehecht (bijlage 6).

Op het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nummer 8445, rust een zakelijk recht van opstal ten behoeve van Vereniging tot Bevordering der Bijenteelt in Nederland, Afdeling Apeldoorn voor het hebben van een bijenstal. De notariële akte tot vestiging van het opstalrecht is aan deze overeenkomst gehecht (bijlage 7).

3. Op het Verkochte rust een kennisgeving, vordering, bevel of beschikking op grond van de Wet bodembescherming.
4. Blijkens bijgevoegde kadastrale berichten van het Verkochte (bijlage 8.1 tot en met 8.4) rust op de percelen kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, de nummers 7587, 8444 en 8445 een besluit op basis van de Erfgoedwet en op nummer 6559 een besluit tot aanwijzing als monument op basis van de Gemeentewet.

Artikel 13. – Verlening recht van opstal aan Alliander N.V. in verband met nutsvoorzieningen

Aan Alliander N.V. wordt in de akte van levering “om niet” het zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 101 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek verleend op het Verkochte, van welk opstalrecht de inhoud nader in de Algemene voorwaarden van Alliander N.V. voor het vestigen van het zakelijk recht van opstal (**bijlage 9**) is omschreven.

Artikel 14. – Verlening recht van opstal aan Vitens in verband met waterleiding/rioleringswerken

1. Aan Vitens N.V. gevestigd te Utrecht (hierna: ‘**Vitens**’) wordt in de akte van levering “om niet” het zakelijk recht van opstal verleend op het Verkochte. Het recht van opstal omvat de bevoegdheid voor Vitens als opstalhouder om op, aan, of in het Verkochte door of namens Vitens aan te leggen, te hebben, te gebruiken, in stand te houden, te wijzigen, uit te breiden, te vervangen en weg te nemen alle werken met leidingen en bijbehoren.
2. Voor gemeld opstalrecht gelden voorts de navolgende bedingen:
 - a. Koper ontvangt voor de vestiging van het opstalrecht geen vergoeding;
 - b. Ter zake de vestiging van gemeld opstalrecht zijn van toepassing de “Algemene Voorwaarden betreffende aanleg en instandhouding van Leidingen” van Vitens (hierna: ‘**A.V.L. 2008**’). Deze A.V.L. 2008 zijn opgenomen in een algemene akte, welke akte op 4 november 2008 is verleden voor mr. C.G.J. de Vries, notaris ter standplaats Amersfoort, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij het Kadaster onder nummer OZ4 55757/110. Deze A.V.L. 2008 zijn als bijlage bij deze overeenkomst bijgevoegd (**bijlage 10**). Door ondertekening van deze Overeenkomst verklaart Koper akkoord te gaan met deze A.V.L. 2008 en deze na te komen.
 - c. De breedte van de opstalrecht-strook, bedoeld in artikel 5 lid 2 van de A.V.L. bedraagt 1 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding (totaal breedte 2,00 meter). Het tracé is aangegeven op bijgaande leidingtekening (**bijlage 11**).
 - d. Het is de grondeigenaar niet toegestaan op, in of boven de beschreven strook grond bouwwerken op te richten, goederen, waaronder begrepen afvalstoffen, op te slaan, gesloten wegdek aan te brengen, ontgrondingen te verrichten, rioleringen dan wel leidingen of kabels aan te brengen, bomen of diepwortelende struiken te planten dan wel voorwerpen de grond in te drijven, of aan een derde toestemming tot zulk een handeling te verlenen zonder schriftelijke toestemming van Vitens. Vitens zal nimmer op onredelijke gronden weigeren medewerking te verlenen.

Artikel 15. – Verlening recht van opstal aan Koper in verband met mechanisme waterrad

De Gemeente zal medio 2024 het mechanische waterrad dat verbonden is met het molengebouw restaureren en het gehele drainagesysteem bij het molengebouw vervangen/verbeteren. Aan Koper wordt in de akte van levering “om niet” het zakelijk recht van opstal als bedoeld in artikel 101 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek verleend op het deel van het Verkochte als met een ruitarcering op situatietekening G18206-V, laatst gewijzigd 30 oktober 2023, is aangegeven. Het recht van opstal houdt in, dat het mechanisme waardoor het waterrad functioneert wordt behouden, onderhouden en zo nodig vervangen. Het opstalrecht wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. Op het opstalrecht zijn de voorwaarden als vermeld in **bijlage 12** van toepassing.

Artikel 16. – Energielabel

Verkoper zal aan Koper voor of op de overdrachtsdatum een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen voor het graanpakhuis overhandigen. Voor de overige gebouwen van het Watermolencomplex is geen energielabel vereist.

Artikel 17. – Risico-overgang, beschadiging

1. Het risico van het Verkochte is voor rekening van Koper vanaf het moment van ondertekening van de akte van levering, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op Koper.
2. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is de Gemeente verplicht binnen 48 uur nadat het onheil haar bekend is geworden, Koper hiervan in kennis te stellen.
3. Indien het Verkochte vóór het tijdstip van de risico-overgang anders dan door toedoen van Koper wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat en zulks niet aan de Gemeente kan worden toegerekend, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen dertig dagen na het onheil, maar in elk geval voor de overeengekomen leveringsdatum:
 - a. Koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval de Gemeente - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de koopsom - aan Koper op de overeengekomen leveringsdatum het Verkochte overdraagt in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle (vorderings)rechten die de Gemeente terzake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde - jegens derden toekomen; dan wel,
 - b. de Gemeente verklaart de schade binnen dertig dagen na het onheil voor haar rekening te zullen herstellen, in welk geval de voor een eerder tijdstip overeengekomen leveringsdatum wordt opgeschort naar de dag volgend op die waarop die dertig dagen zijn verstreken. Vindt herstel van het Verkochte niet tijdig plaats naar de eis van goed en deugdelijk werk, dan zal de overeenkomst alsnog van rechtswege zijn ontbonden, in welk geval de Gemeente de eventuele door Koper geleden schade dient te vergoeden.

Indien evenwel Koper binnen veertien dagen na het verstrijken van de genoemde dertig dagen termijn verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder a toegekende recht, zal geen ontbinding plaatshebben en zal geen recht op schadevergoeding bestaan. In dit laatste geval vindt de overdracht plaats op de overeengekomen datum of uiterlijk zes weken daarna.
4. De Gemeente zal het Verkochte verzekerd houden tegen brand en andere schade tot en met de leveringsdatum om vierentwintig uur.
5. In het in lid 3 onder a bedoelde geval is Koper verplicht het Verkochte binnen één jaar na eigendomsoverdracht te renoveren en/of te herstellen. In het geval dit redelijkerwijs niet van Koper kan worden verlangd, gaan Partijen in gesprek om nadere afspraken te maken over de renovatie en/of het herstel van (een deel van) het Verkochte.

Artikel 18. – Verzuim en boetebepalingen

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van tien werkdagen.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden. De wederpartij heeft de keuze tussen vordering tot onverkorte nakoming en – indien proportioneel- het invoeren van de ontbinding van deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op medewerking aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op voldoening van de koopsom en het verder verschuldigde, indien de termijnen vermeld in artikel 4 niet worden nagekomen, dan zal de nalatige partij voorts ten behoeve van de wederpartij en zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare boete verbeuren.
De hoogte van deze boete is gelijk aan € 25.000,-. Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, boven de boete, recht op aanvullende schadevergoeding.
4. Het in dit artikel bepaalde laat alle rechten van de niet-nalatige partij jegens de tekortschietende partij uit hoofde van de koopovereenkomst overigens onverlet, met dien verstande dat, indien de akte van levering is verleden, de niet-nalatige partij niet bevoegd is de koopovereenkomst te (doen) ontbinden.
5. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de in lid 1 vermelde termijn van 10 dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 19. – Verplichtingen krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen

Hetgeen Partijen in deze overeenkomst met elkaar zijn overeengekomen, laat onverlet de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op de Gemeente rustende verplichten en de door de Gemeente uit te oefenen bevoegdheden in verband daarmee. Dit betekent dat het handelen van de Gemeente of het nalaten van handelen door de Gemeente op grond van het publiekrecht, niet kan worden uitgelegd als een tekortkoming van de Gemeente in de nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 20. – Overdracht van het Verkochte

1. Het is Koper niet toegestaan om zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Gemeente het Verkochte na juridische levering in eigendom over te dragen, zolang het bouwplan niet volledig is gerealiseerd en is opgeleverd.
2. Het is Koper niet toegestaan om binnen tien (10) jaar na juridische levering van het Verkochte afzonderlijke delen van het Verkochte in eigendom over te dragen, tenzij de Gemeente hiervoor vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend.

Artikel 21. – Ontbindende voorwaarden

1. Deze overeenkomst kan door Koper zonder kosten worden ontbonden indien uiterlijk binnen zes (6) weken na totstandkoming van deze koopovereenkomst, Koper voor de financiering van het Verkochte tot honderd (100%) van de koopsom geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekking instelling heeft verkregen.

Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering te verkrijgen. Koper dient er voor zorg te dragen, dat zijn mededeling dat hij de ontbinding inroept, schriftelijk en goed gedocumenteerd en uiterlijk op de tweede werkdag na het verstrijken van de datum waarvan in de ontbindende voorwaarde sprake is, door de Gemeente is

ontvangen. Bij het beroep op de ontbindende voorwaarde dient Koper een schriftelijke afwijzing aan de Gemeente te kunnen overleggen. Indien de Gemeente niet binnen twee weken na ontvangst van de mededeling schriftelijk aan Koper laat weten diens mededeling inzake de ontbinding niet te accepteren, zijn beide Partijen van deze overeenkomst bevrijd.

2. Deze overeenkomst kan door de Gemeente worden ontbonden indien:
 - a. Koper binnen zes maanden na totstandkoming van deze overeenkomst ontvankelijke aanvraag voor een wijziging van het omgevingsplan of een ontvankelijke aanvraag voor een afwijking van het omgevingsplan middels een BOPA heeft aangevraagd als bedoeld in artikel 4 lid 4 of;
 - b. uiterlijk @@ geen onherroepelijke omgevingsvergunning voor het Plan is verkregen.
3. In geval de Gemeente een beroep doet op ontbinding dient zij er voor zorg te dragen, dat de mededeling dat zij de ontbinding inroept, schriftelijk en goed gedocumenteerd en uiterlijk op de tweede werkdag na het verstrijken van de datum waarvan in de ontbindende voorwaarde sprake is, door de wederpartij is ontvangen.
4. In geval van ontbinding zal Verkoper nimmer jegens Koper tot vergoeding van enige schade als gevolg van de ontbinding gehouden kunnen worden.

Artikel 22. – Bibob

1. Op deze overeenkomst is de 'Beleidslijn voor de toepassing van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur Apeldoorn 2017' van toepassing. Deze is te vinden op:
<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Actueel/Apeldoorn/467697.html>.
Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart Koper kennis te hebben genomen van deze beleidsregel.
2. Op grond van voormeld bibob-beleid, zal de Gemeente in elk geval een bibob-toets uitvoeren zoals bedoeld in artikel 7a van de Wet Bibob, in de situatie dat er aanwijzingen zijn die het vermoeden rechtvaardigen dat er sprake is van een ernstige mate van gevaar als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob en/of indien er sprake is van een risicobranche genoemd in voornoemde beleidslijn.
3. De Gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen voor zover:
 - a. Er sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. Er sprake is van ten minste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of;
 - f. Koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

4. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden, hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
5. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9 derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

Artikel 23. – Diversen

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. De considerans maakt onderdeel uit van de overeenkomst.
3. Alle kennisgevingen, ingebrekestelling, ontbindingsverklaringen en verzoeken die op grond van deze koopovereenkomst plaatsvinden of moeten worden ingesteld, zullen moeten geschieden per aangetekende brief of deurwaardersexploot.
4. Alle geschillen die in verband met deze koopovereenkomst zullen worden voorgelegd aan de rechter binnen wiens rechtsgebied het Verkochte is gelegen.
5. Ter zake de uitvoering van deze koopovereenkomst kiest de Gemeente woonplaats aan het Marktplein 1 (Postbus 9033, 7300 ES Apeldoorn) en Koper op zijn woon/postadres zoals in deze koopovereenkomst vermeld.
6. Titels van artikelen zijn alleen bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid; daaraan kan geen enkel recht worden ontleend.

Artikel 24. – Bijlagen

1. Aan deze overeenkomst zijn de navolgende bijlagen gehecht en maken daarvan een integraal onderdeel uit:
 1. Situatietekening met kenmerk G18206-V, laatst gewijzigd d.d. 30 oktober 2024;
 2. Plan d.d. @@@;
 3. Uitgangspunten voor een duurzame toekomst voor het Wenums Watermolencomplex;
 - 4.1 Huurovereenkomst molengebouw;
 - 4.2 Vastgoedbeschermingsovereenkomst woning Oude Zwolseweg 160;
 - 4.3 Huurovereenkomst graanpakhuis Oude Zwolseweg 158;
 5. Advies Omgevingsdienst Veluwe d.d. 12 april 2024;
 6. Akte vestiging zakelijk recht van opstal t.b.v. Stichting Beheer D.V.S., hyp4 dl. 11610 nr. 7;
 7. Akte vestiging zakelijk recht van opstal t.b.v. Vereniging tot Bevordering der Bijenteelt in Nederland, Afdeling Apeldoorn, hyp4 dl. 83317 nr. 195;
 - 8.1 Kadastraal bericht perceel Apeldoorn, sectie D, nummer 6559;
 - 8.2 Kadastraal bericht perceel Apeldoorn, sectie D, nummer 8444;
 - 8.3 Kadastraal bericht perceel Apeldoorn, sectie D, nummer 8445;
 - 8.4 Kadastraal bericht perceel Apeldoorn, sectie D, nummer 7587;
 9. Algemene voorwaarden Alliander;
 10. Algemene Voorwaarden betreffende aanleg en instandhouding van Leidingen" van Vitens;
 11. Tekening leiding Vitens
 12. Voorwaarden betreffende opstalrecht mechanisme waterrad.

2. Door het ondertekenen van deze overeenkomst verklaart Koper de hiervoor in lid 1 vermelde documenten te hebben ontvangen, deze inhoudelijk te hebben doorgenomen en hiermee akkoord te gaan.
3. Voor zover er tegenstrijdigheid aanwezig is c.q. bestaat tussen het gestelde in deze overeenkomst en de bijlagen prevaleert het gestelde in deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en digitaal opgemaakt en ondertekend,

Koper

De Gemeente,
Afdelingshoofd Vastgoed en Grond,

@@@

M.J. Koldewijn

Afzonderlijk ondertekening voor ontvangst van:

- Verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd door Antea Group, projectnummer 0435675.100 d.d. 29 maart 2019;
- Evaluatieverslag Processturing opgesteld door Antea Group, projectnummer 458048.100, d.d. 3 maart 2021;
- Indicatieve budgetraming saneringskosten opgesteld door Antea Group, memonummer 060781.100 Memo 01, d.d. 6 januari 2021;
- Beschikking ernstig en niet-spoedeisend van de Provincie Gelderland, met kenmerk 2020-002851 d.d. 18 mei 2020 en
- Besluit instemming evaluatie (deelsanering asbest), uitgevoerd door ODRA, met kenmerk ODRA21MA0853 d.d. 25 augustus 2021.

Koper.

@@@