

Notitie saneringsmaatregelen terrein bijenstal Oude Zwolseweg 158-164 Wenum Wiesel

Bekende gegevens

In opdracht van de gemeente Apeldoorn is door _____ in de periode september – maart 2019 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Oude Zwolseweg 158 – 164 te Wenum Wiesel.

Uit dit onderzoek blijkt dat op de locatie sprake is van een bodemverontreiniging met asbest met een gehalte boven de 100 mg/kg gewogen. Deze verontreinigingen zijn wat betreft omvang grotendeels in beeld gebracht tot de terreingrenzen of tot aan de aangrenzende verhardingslagen.

Ter plaatse van de bijenstal (RE1) is het onverharde terreindeel circa 500 m². Uitgaande dat overal asbest aanwezig is tot een gemiddelde diepte van 0,6 meter, dan wordt de omvang ingeschat op 300 m³. Mogelijk zitten onder de verharding en het gebouw ook asbesthoudende materialen, dat is niet onderzocht. Ter plaatse van de schiethal (RE2) is de asbestverontreiniging onder de verharding aangetroffen. Hoever dit doorloopt is niet bekend. Uitgaande dat de verontreiniging zich met name beperkt tot het (met tegels) verharde terreindeel en niet onder de toegangsweg, is sprake van een oppervlakte van circa 400 m². Uitgaande van een gemiddelde dikte van 0,3 meter, dan bedraagt de omvang circa 150 m³.

Situatiebeschrijving

De gemeente Apeldoorn wil, gezien het ontbreken van de noodzaak en de te verwachte hoge saneringskosten, de aangetroffen verontreiniging met asbest op dit moment niet verwijderen. De asbestverontreiniging bij de 'bijenstal' bevindt zich in de bovengrond en de bodem ter plaatse is onbedekt. Daarom is er wel de wens om de contactrisico's met de asbestverontreiniging te minimaliseren of weg te nemen.

De locatie is geïnventariseerd waarbij de bomen en verhardingen zijn ingemeten. Tevens zijn hoogteprofielen van de locatie gemaakt. De tekening met opnames is bijgevoegd.




Uit de opname blijkt dat in de bijenstal een verharding aanwezig is. Daarnaast liggen er richting de bijenstal en voor de bijenstal tegelpaden.

Voor en naast de bijenstal is een er een 'tuin' aanwezig die wordt omzoomd door een beukenhaag. Aan de achterzijde van de bijenstal staan enkele bomen en is verder geen begroeiing aanwezig. Ter plaatse loopt op circa 5 meter afstand een beek met steile oevers. De beek is voorzien van beschoeiing en steenbestorting.

In het 'plantsoen' aan de zuidzijde van het terrein van de bijenstal staan enkele bomen en is de bodem sterk begroeid met lage struiken die de locatie vrijwel geheel bedekt.

Saneringsmaatregelen

De doelstelling van de saneringsmaatregel is het op een sober en doelmatige wijze zoveel mogelijk wegnemen van de contactmogelijkheden met asbesthoudende grond. Op basis van de huidige terreininrichting en het gebruik stellen wij de volgende maatregelen voor, alsmede de motivatie waarom de maatregel voldoet aan de doelstelling:

Locatie	Maatregel	Motivatie
Achterzijde bijenstal (ca 50 m)	Hekwerk van bijenstal tot insteek watergang 	Terreindeel heeft geen duidelijke functie en wordt niet gebruikt. Door plaatsen van hekwerk wordt voorkomen dat terreindeel wordt betreden. Hierdoor geen contactmogelijkheden met asbesthoudende grond
'Tuin' bijenstal (230 m ²)	Huidige begroeiing verwijderen, exclusief de haag en de bodem egaliseren. Vervolgens een kunststofgrastegel aanbrengen en vullen met grond 	Door het aanbrengen van de kunststofgrastegels worden de contactmogelijkheden met de asbesthoudende bodemlaag weggenomen. Door een kliksysteem worden tegels aan elkaar bevestigd. De tegels kunnen om de bomen worden aangebracht. De gaten in de tegels worden opgevuld met grond waarna het terrein ingezaaid kan worden met een bloemrijk mengsel ten behoeve van bijvoorbeeld bijen en overige insecten. De haag wordt in stand gehouden; de contactrisico's ter plaatse van de stammen van de haag zijn dusdanig beperkt dat het niet noodzakelijk wordt geacht deze te verwijderen.
Plantsoen tussen paden	Geen maatregelen 	De huidige begroeiing is dicht en het maaiveld en de bovengrond zijn vrijwel niet zichtbaar en bereikbaar. Er zijn derhalve geen risico's op contactmogelijkheden in de huidige situatie.
Alle Locaties	Schrijven van een beheer en onderhoudsplan	In het beheer- en onderhoudsplan wordt omschreven welke maatregelen getroffen dienen te worden om de situatie in stand te houden en welke acties noodzakelijk zijn indien de situatie wijzigt.

De voorgestelde maatregelen dienen te worden voorgelegd aan de diverse gebruikers en terreineigenaren, zoals de de beheerder van de Wenumse Watermolen de gemeente Apeldoorn, het waterschap Vallei en Veluwe.

Zodra er overeenstemming is over de maatregelen zullen deze in een definitief plan worden omschreven. Het plan dient ter goedkeuring naar de provincie te worden gezonden om goedkeuring ter verkrijgen van het bevoegd gezag (provincie Gelderland).

Kosten

De kosten voor de uitvoering van de beschreven maatregelen ramen wij tussen de

Uitgangspunten kostenraming

- Het betreft hier een globale kostenraming voor de uitvoering van de bodemsanering met als doel globaal inzicht te geven in de te verwachten kosten om het terrein te geschikt te maken voor beoogde gebruik;
- De raming is gebaseerd op de huidig bekende situatie. De omvang van de verontreinigingen zijn niet volledig in beeld gebracht. De hoeveelheden in de raming zijn ingeschat op basis van 'expert judgement'.
- De bodemsaneringswerkzaamheden worden "uitgevoerd conform de CROW 400 "werken in of met verontreinigde grond(water)". Dit betekent onder andere dat er een V&G-plan ontwerpfase en uitvoeringsfase moet worden opgesteld, dat er een was- en kleedruimte en een borstelplaats moeten worden toegepast;
- Als soortelijk gewicht van de grond is gerekend met 1.750 kg/m^3 ;
- Het werkterrein dient tijdens de sanering te zijn afgezet met een deugdelijk sluitend hekwerk voorzien van de nodige waarschuwingsborden en pictogrammen;
- Er is rekening mee gehouden dat te verwijderen beplanting en wortels zoveel als mogelijk worden ontdaan van aanhangende grond. De beplanting wordt afgevoerd naar een verwerker; waarbij rekening gehouden dient te worden dat sprake is van asbestverdacht materiaal.
- Er is buiten het plaatsen van hekwerk en het aanbrengen van grastegels geen rekening gehouden met herinrichtingswerkzaamheden.
- De saneringswerkzaamheden worden onder milieukundige begeleiding uitgevoerd conform de BRL 6000, protocol 6001;
- De uitvoering van de sanering dient te geschieden conform de BRL 7000, protocol 7001;
- Na de grondsanering zal een evaluatierapport worden opgesteld en ter goedkeuring worden ingediend bij het bevoegd gezag;

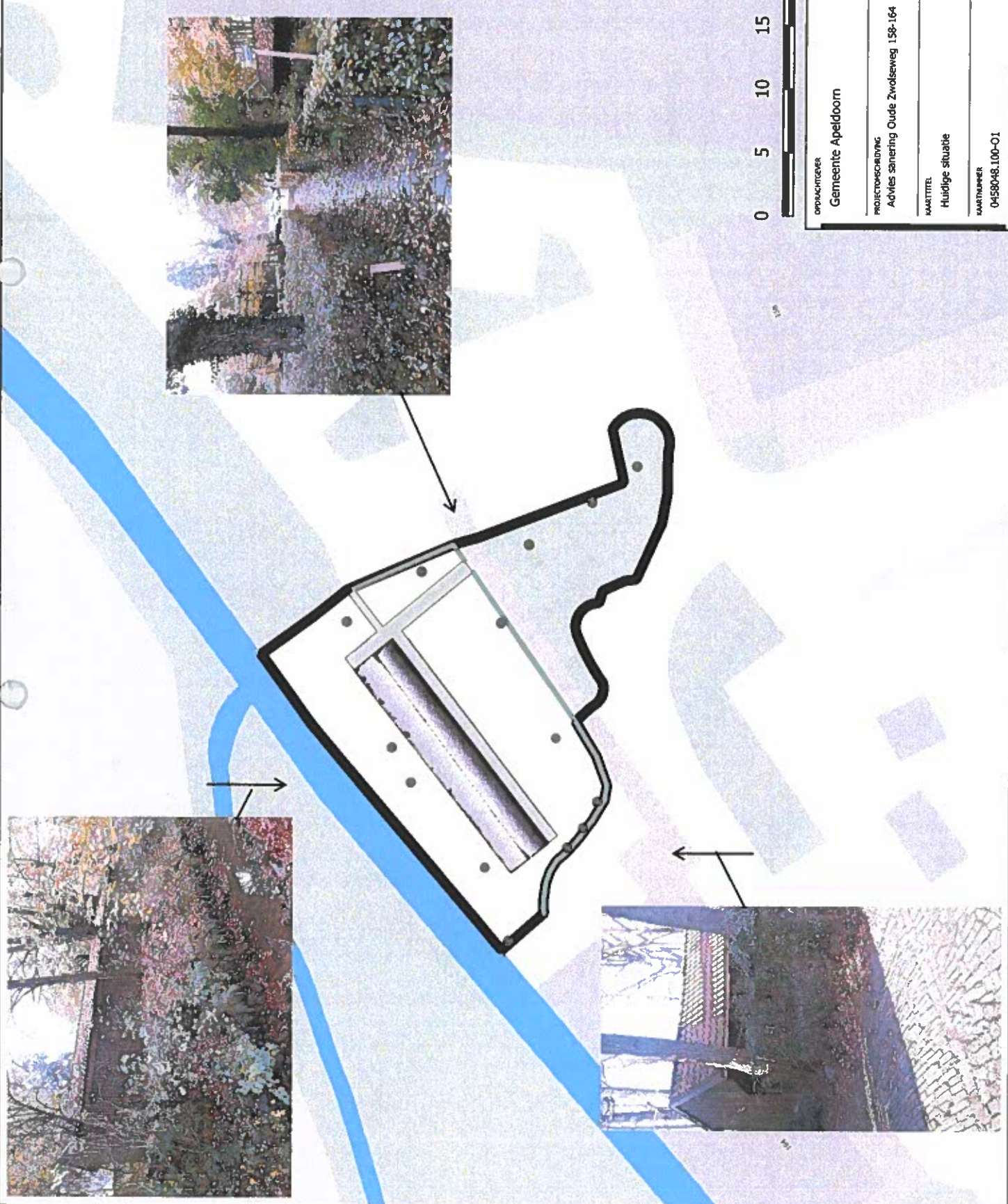
- r, december 2019

Tekeningen

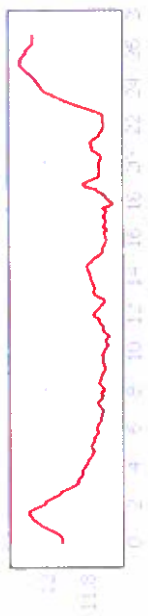
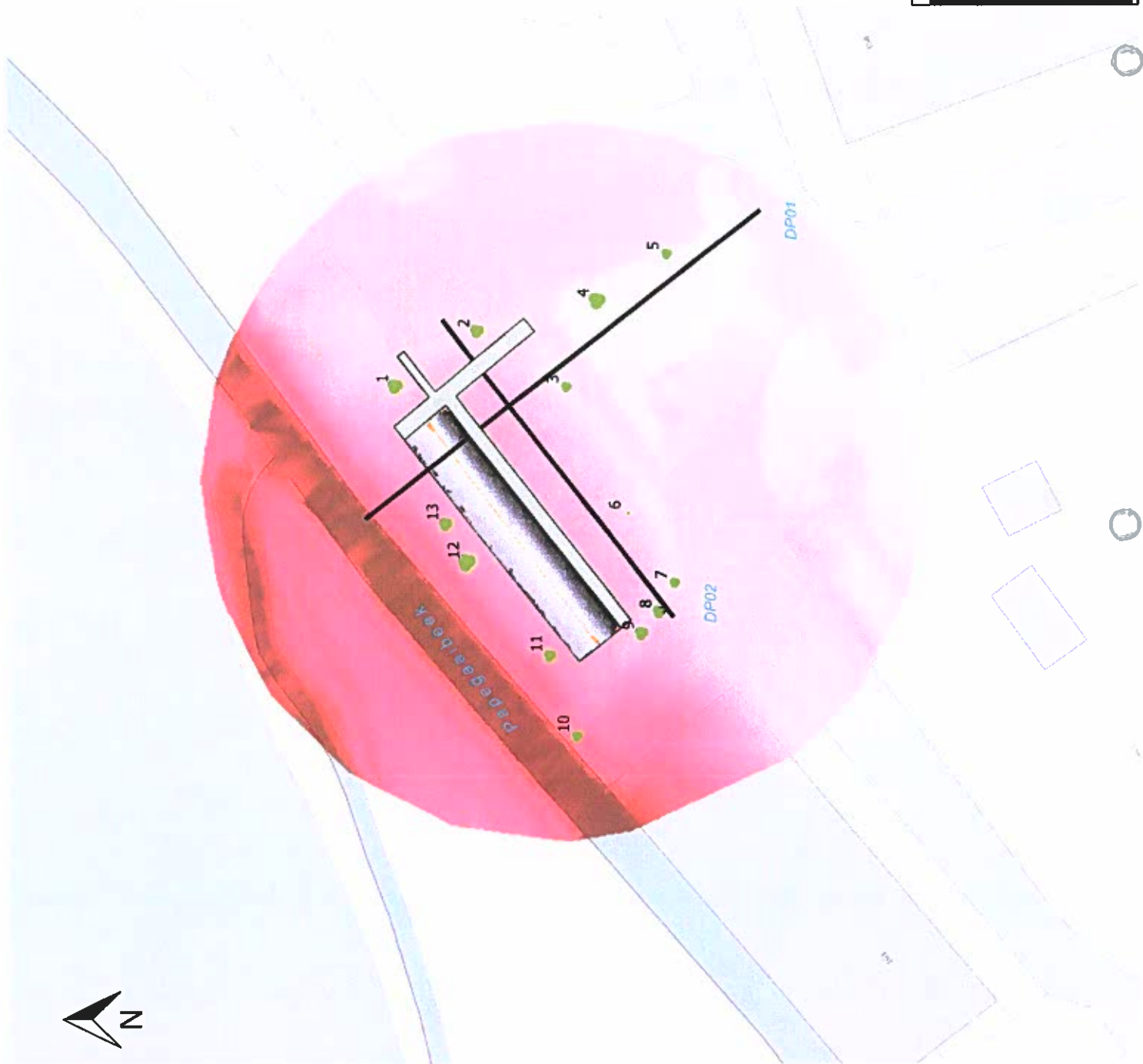


Legenda

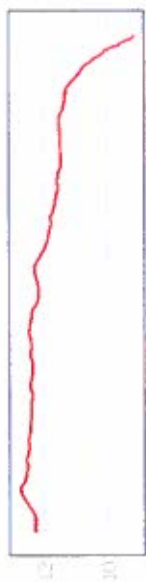
- bomen
- heg
- ▭ tegels
- ▭ grens saneringslocatie



OPDRACHTGEVER	Gemeente Apeldoorn	GESPECIALIST	SCHAAK 1-400
PROJECTOBSCHRIJVING	Advies sanering Oude Zwolseweg 158-164	PROJECTLEIDER	FORMAAT A4
MAAKTITEL	Huidige situatie	DAATUM	BLAAD IN BLADEN 1 van 1
WAARSTUUNMER	0458048.100-01	STATUS	WIZOOR D0



Dwarsprofiel 2



Dwarsprofiel 1

nr	soort	diameter
1	Linde	0.5
2	Linde	0.45
3	Es	0.35
4	Iep	0.55
5	Iep	0.35
6	Vuilboom	0.1
7	Linde	0.35
8	Acacia	0.45
9	Linde	0.45
10	Linde	0.35
11	Acacia	0.4
12	Esdoorn	0.6
13	Esdoorn	0.45









- tegels ca 36m²
- dwarsprofiel
- bomen

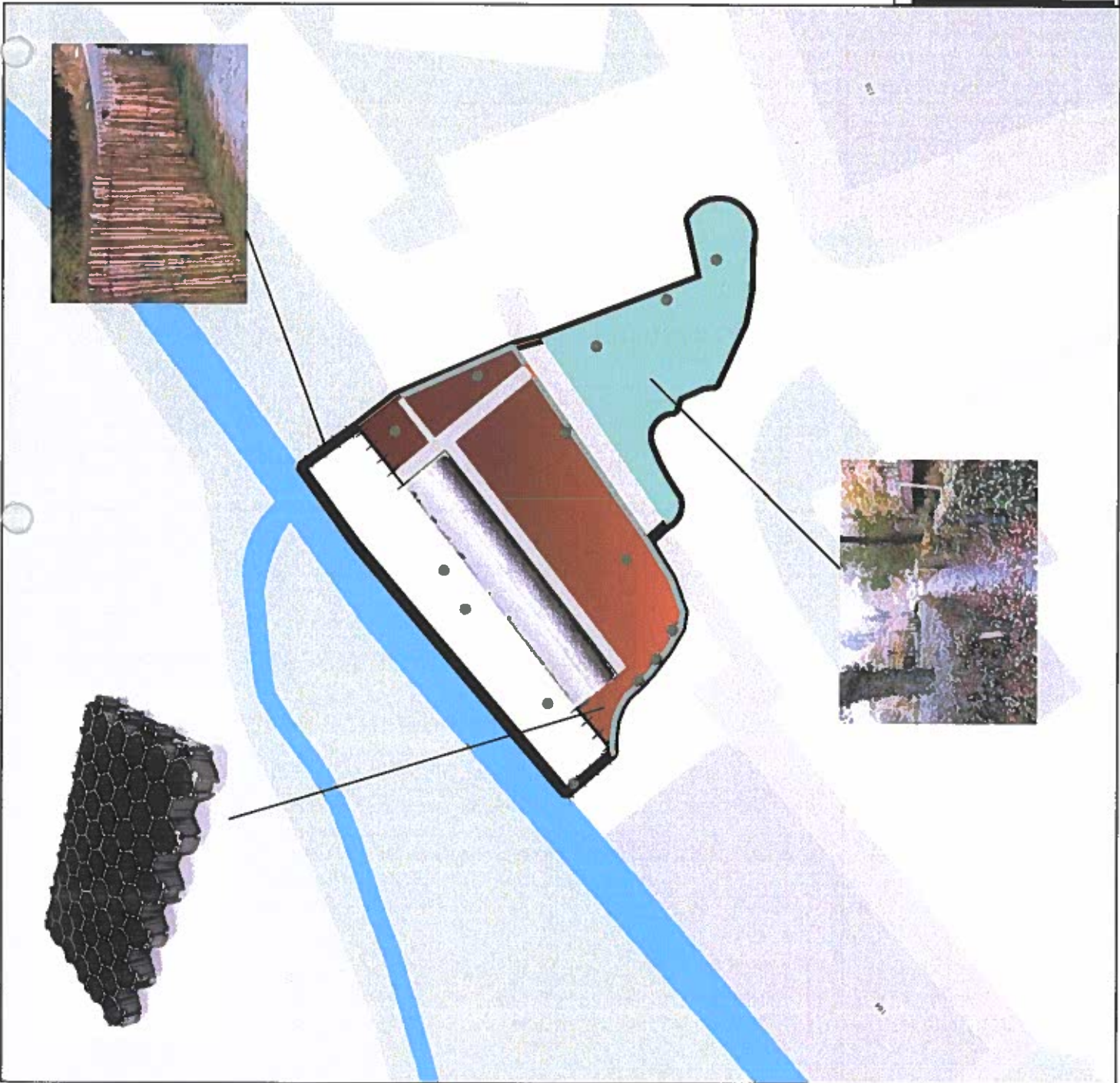
0 7.5 15 22.5 30 m



OPDRACHTGEVER Gemeente Apeldoorn	GIS SPECIALIST 1:400	SCHAL 1:400
PROJECTLEIDER	PROJECTLEIDER	FORMAAT
PRODUCTIEGROEPING 0458048.100 Advies sanering Oude Zwolseweg 158-164	DATA 18-11-2019	BAD INSLAAN 1 van 1
KARTITTEL Situatie Bijenschuur	STATUS REV 1.2	WIZJNR CO
KARTHRIPPER		

Legenda

	bomen
	tegels
	grens saneringslocatie
	maatregel
	kunststof grasstenen
	handhaven begroeiing
	handhaven heg
	plaatsen hekwerk



0 5 10 15 20 25 m



OPDRACHTGEVER	Gemeente Apeldoorn	SCHAAL	1:400
PROJECTLEIDER		FORMAAT	A4
PROJECTOMSCHRIJVING	Advies sanering Oude Zwolseweg 158-164	BLAD IN BLOEDEN	1 van 1
STATUS	definitief	WIZIAAR	DO
BOORTTITEL	Maatregelenkaart		
BOORTNUMMER	0458048.100-M1		



Herinrichting tuin bijenstal Wenumse watermolen

4-3-2020



Aanpak en inrichting tuin

- ▶ Gemeente gaat bovenlaag grond vervangen op een kunststof grassteen mat.
- ▶ Voorstel imkervereniging beplanting te voorzien zoals de plantenlijst in sheet 3.
- ▶ Aanvulling door planten van leden zodat er een bijen/insecten tuin ontstaat die een door de leden van de imkervereniging aangeplant zal gaan worden.
- ▶ Kosten voor aanschaf planten op basis van de voorgestelde calculatie.
- ▶ Verrekening met gemeente op basis van akkoord op voorstel en te overleggen rekeningen van de gemaakte inkoopkosten.

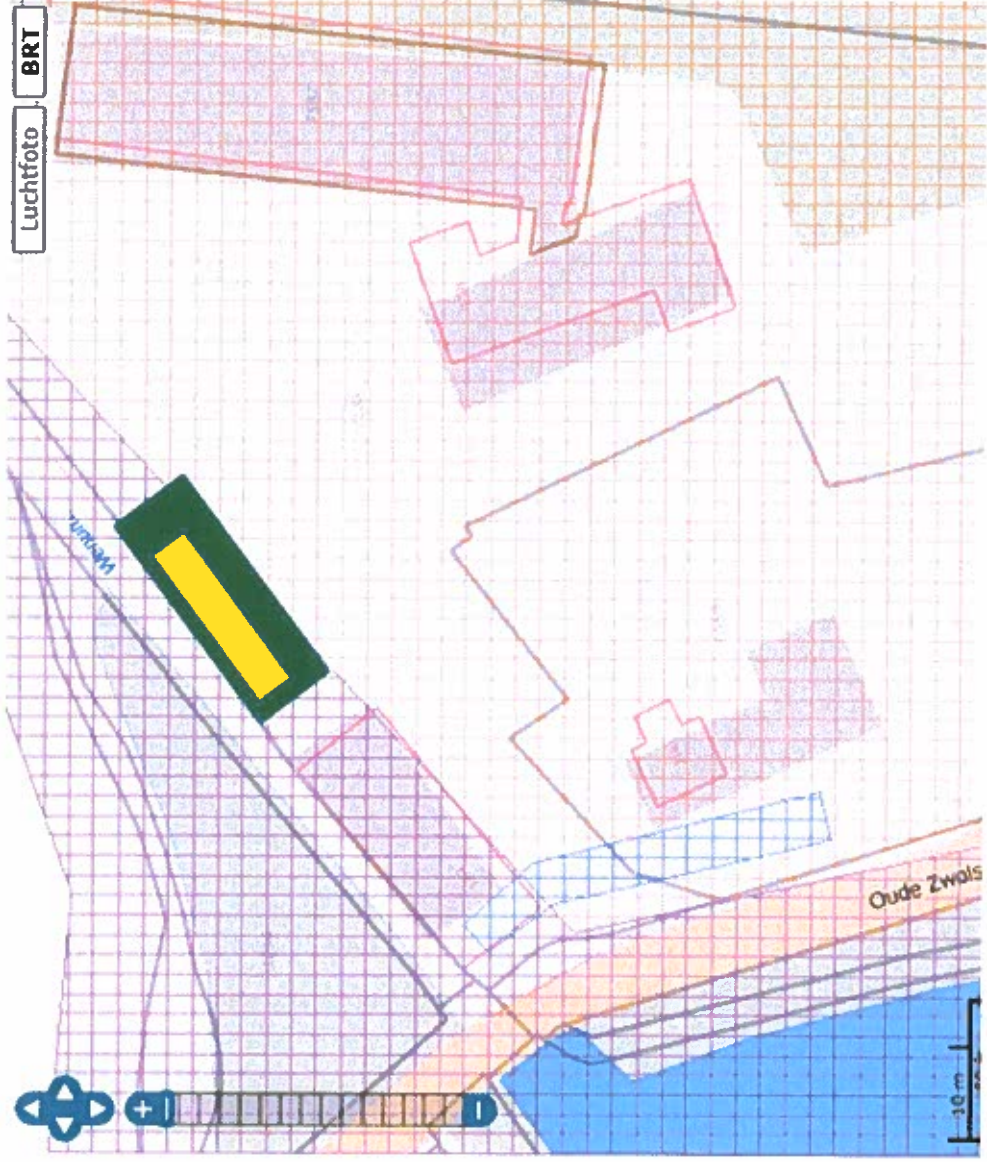


Voorstel planten lijst voor de bijvriendelijke tuin.

		prijs	aantal	totaal
Sedum	Hemelsleutel	€ 2,00	10	€ 20,00
Helenium 'Sahin's Early Flowerer' - Zonnekruid	Zonnekruid	€ 3,50	10	€ 35,00
Aster ageratoides Asran	Aster	€ 3,00	10	€ 30,00
Aster ageratoides Eleven Purple	aster	€ 3,00	10	€ 30,00
Lamium orvala 'Album'	Dovenetel	€ 3,00	10	€ 30,00
Lamium galeobdolon 'Herman's Pride'	Dovenetel	€ 3,00	10	€ 30,00
Polygonatum	Salomonszegel	€ 2,00	6	€ 12,00
Solidago Loysder Crown'	guldenroede	€ 3,00	10	€ 30,00
Persicaria amplexicaulis 'Fat Domino' -	Duizendknoop	€ 4,50	8	€ 36,00
Geranium cantabrigense 'Harz' - Ooievaarsbek	Ooievaarsbek	€ 3,00	10	€ 30,00
Symphytum grandiflorum	Smeerwortel	€ 3,00	10	€ 30,00
Aster ericoides/ Aster cordifolius 'Photograph	Aster	€ 3,00	20	€ 60,00
Epimedium grandiflorum 'Lilafée	elfenbloem	€ 3,50	20	€ 70,00
Eranthis hyemalis	Winterakoniet	€ 26,00	150	€ 26,00
Kogeldistel (Echinops)	kogeldistel	€ 3,50	5	€ 17,50
Anemone blanda 'Blue Shades'	Anemone	€ 26,00	350	€ 26,00
Pulmonaria	longkruid	€ 3,00	10	€ 30,00
Hyacinthoides non-scripta	Boshyacint	€ 26,00	100	€ 26,00
boerencrocus	crocus	€ 26,00	350	€ 26,00
Paeonia delavayi lutea	Boom pioen	€ 6,50	2	€ 13,00
Sarcococca	Vleesbes	€ 5,99	10	€ 59,90
Fagus sylvatica	Beukenhaag	€ 2,00	5	€ 10,00
	Totaal			€ 677,40



Bijenstal Wenumse watermolen



Legenda:



Bijenstal Imkervereniging Apeldoorn Ugchelen

Tuin Bijenstal



1. **Introduction**
2. **Methodology**
3. **Results**
4. **Conclusion**

Hierbij de schriftelijke reactie van ons op het concept vestiging zakelijk recht op onze bijenstal.

Wij stellen voor a.d.h.v. deze mail e.e.a. mondeling een online meeting met jou door te spreken om zo tot een definitief document te komen.

Overwegingen:

- De stal is opgericht in de begin jaren 80 vanuit een initiatief van de bijenvereniging, de volksuniversiteit en de gemeente Apeldoorn.
- Algemeen, de stal wordt gebruikt voor het plaatsen van bijenkasten/korven en voor educatie.
- Gemeente is eigenaar van de opstallen m.u.v de bijenstal.
- Bijenstal bestaat uit een opendeel kapschuur en een afgesloten deel.

De overwegingen zijn aangepast. Zie geel gemarkeerde tekst. Wij vroegen ons nog wel af wat wordt bedoeld met het afgesloten deel.

Artikel 6; niet van toepassing omdat de bijenstal al eigendom is van de vereniging en niet van de gemeente Apeldoorn.

De vestiging van een opstalrecht is voor de fiscus een levering. Er is overdrachtsbelasting verschuldigd op grond van artikel 11 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Dat is wetgeving. Daar kunnen we niet omheen.

Artikel 12; Er is geen vaststelling van de mate kwaliteit van de bodem op het moment dat het recht van opstal ingaat. Tuin sanering is uitgevoerd, hier hebben we bij het inplanten stukken PVC/Plastic en aluminium afval gevonden in de nieuwe tuingrond tevens is de grond onder de bijenstal niet gesaneerd en het is aannemelijk dat daar ook vervuiling aanwezig is onder de verharding. (geld ook voor tegels om de stal) Aanvullend de toplaag is gesaneerd maar onderlaag niet. Als vereniging kunnen we dus niet verantwoordelijk zijn voor schoon grondwater, grond etc.

Het gaat erom, dat de vereniging de bodem niet vervuult gedurende het gebruik. We zullen in ons gesprek hier verder op ingaan.

Alleen wanneer er vermoedens zijn in de richting van bodemverontreiniging, dan onderzoek verlangen na afloop opstalrecht. Gemeente moet dit aannemelijk kunnen maken. Uitgangspunt bodemonderzoek van twee jaar geleden.

Artikel 13; graag een toelichting wanneer dit toegepast kan worden a.d.h.v. enkele voorbeelden.

Dit is een wettelijke bepaling (artikel 5:97 juncto 104 lid 2 BW Burgerlijk Wetboek). Deze overeenkomst wordt voor onbepaalde tijd aangegaan. Omdat na 25 jaar de situatie heel anders kan zijn en het dan mogelijk niet redelijk is om het opstalrecht ongewijzigd in stand te houden, kan het opstalrecht worden opgeheven of gewijzigd. Dat kan alleen via tussenkomst van de rechter. Een voorbeeld is moeilijk te geven. Een rechter wijst dit niet zo snel toe en zal altijd belangen afwegen.

Artikel 17; Maximaal 10 voertuigen opnemen i.v.m. opleidingsactiviteiten en transport van bijenkasten in groepsverband.

Akkoord.

Aantal vierkante meters tuin behorende bij de bijenstal geografisch weer gegeven in de bijlage.

Kunt u op tekening aangeven welke tuingrond u in gebruik wil nemen/houden? Dan vragen wij onze tekenaar om de m²'s te bepalen.

Artikel 20; Kosten vinden wij vallen onder het project. Toezegging wethouder dat gebruikers bescherming moeten krijgen voor het continueren van hun activiteiten, gaat boven het belang van de prijs. M.i. valt deze proces stap daar ook onder. Hebben we hier een verschil van mening dan willen wij dit graag met de Wethouder bespreken om ook nog eens het belang van de Imkersvereniging Apeldoorn Ugchelen onder de aandacht te brengen. Als groene stad mogen we trots zijn op een vereniging met 100 leden met de volgende activiteiten;

- Volwassen onderwijs per jaar 40 cursisten opleiden tot Imker en de relatie met flora en fauna.
- Jaarlijks gemiddeld 600 leerlingen van basisonderwijs een dagdeel voorzien van een les over bijen en insecten i.r.t. de biodiversiteit.
- Honingmarkt met een groot bezoekers aantal waar we de leges zelf voor betalen.
- Landelijke open imkerijdagen om de inwoners van de gemeente te voorzien van informatie en lokale honing.
- Etc...

Er is geen retributie voor het gebruik verschuldigd. Er is ook nooit een vergoeding gevraagd voor het gebruik van gemeentegrond tot nu toe. Dat de kosten van het vestigen van een opstalrecht door de vereniging moeten worden betaald, is alleszins redelijk.

Artikel 21;

- niet redelijk en haalbaar gezien de financiële situatie van de vereniging.

Ik heb dit teruggebracht tot

Vestiging zakelijk recht van opstal

voor een bijenstal naast Oude Zwolseweg 160 te Wenum Wiesel

De ondergetekenden:

- I. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid **Vereniging tot Bevordering der Bijenteelt in Nederland, Afdeling Apeldoorn**, statutair gevestigd te Apeldoorn, bezoekadres _____ Apeldoorn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer _____, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer _____, geboren te _____ op _____, mevrouw _____, geboren te _____ n op _____ en de heer _____, geboren te _____ op _____ in hun hoedanigheid van

Vereniging tot Bevordering der Bijenteelt in Nederland, Afdeling Apeldoorn hierna te noemen "opstalhouder",

- II. De **gemeente Apeldoorn**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.H. van Orden, afdelingshoofd Vastgoed en Grond van de gemeente Apeldoorn, welke daarbij handelt onder voorbehoud van bekrachtiging door het college van burgemeester en wethouders, de gemeente Apeldoorn hierna te noemen "de gemeente",

I en II gezamenlijk te noemen "partijen",

Overwegingen:

- de gemeente is eigenaar van de Wenumse watermolen en overige opstallen gelegen op het terrein rondom de watermolen aan Oude Zwolseweg 158, 160 en 164 te Wenum Wiesel;
- begin jaren '80 is een bijenstal opgericht vanuit een initiatief van opstalhouder, de volksuniversiteit en de gemeente Apeldoorn en sinds die tijd heeft opstalhouder de bijenstal met bijbehorende tuin in gebruik;
- de afspraken over het gebruik zijn niet vastgelegd, althans niet te achterhalen;
- de bijenstal bestaat uit een kapschuur (overkapping waaronder bijenkorven zijn geplaatst) en een afgesloten deel;
- de bijenstal wordt gebruikt voor het plaatsen van bijenkasten/korven en voor educatie;
- de gemeente is voornemens het terrein rondom de Wenumse watermolen aan een derde partij te verkopen;
- partijen wensen de bijenstal op het terrein te behouden;
- om opstalhouder zekerheid te geven over de instandhouding van de bijenstal en om te voorkomen dat door natrekking de bijenstal eigendom wordt van de nieuwe eigenaar, zijn partijen overeengekomen om voor de bijenstal een zakelijk recht van opstalrecht te vestigen;
- partijen zijn overeengekomen, dat het opstalrecht wordt gevestigd vóórdat het terrein wordt verkocht;
- daarnaast zijn partijen overeengekomen, dat door middel van de vestiging van een kwalitatieve verplichting de eigenaar van het terrein zal dulden dat opstalhouder toegang heeft tot de bijenstal, parkeert, gebruik maakt van de tuin bij de bijenstal en deze onderhoudt;
- onderhavige overeenkomst ziet op de vestiging van het opstalrecht en de vestiging van een kwalitatieve verplichting;

Ondergetekenden komen het volgende overeen:

Artikel 1. Verlening zakelijk recht van opstal

De gemeente verleent aan opstalhouder, die aanvaardt, een zakelijk recht van opstal van de hierna in artikel 2 te omschrijven inhoud, voor het hebben en houden van een bijenstal met een oppervlakte van circa 78 m², e.e.a. zoals aangegeven op bijgaande tekening G18410-O, laatst gewijzigd d.d. 29 december 2020, hierna te noemen "de bijenstal", ten laste van de bij de gemeente in eigendom zijnde

grond, gelegen aan Oude Zwolseweg naast nummer 160 te Wenum Wiesel, een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nummer 7588.

Artikel 2. Omschrijving zakelijk recht van opstal

Het in artikel 1 bedoelde zakelijk recht van opstal bestaat hierin, dat opstalhouder gerechtigd is de reeds door opstalhouder opgerichte overkapping te behouden, onderhouden, vervangen en te verwijderen.

Artikel 3. Ingangsdatum en duur

Het zakelijk recht van opstal wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, behoudens beëindiging op de hierna in artikel 12 lid 1 vermelde gronden, en gaat in op dag van inschrijving van de notariële akte van vestiging van het zakelijk recht van opstal in de openbare registers.

Artikel 4. Risico

De bijenstal is, voor wat betreft het recht van opstal, vanaf de ondertekening van deze overeenkomst voor risico van de opstalhouder.

Artikel 5. Retributie

De opstalhouder is voor het zakelijk recht van opstal geen retributie verschuldigd.

Artikel 6. Overdrachtsbelasting

De opstalhouder verklaart dat overdrachtsbelasting ingevolge artikel 11 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer verschuldigd is over de waarde van de onroerende zaak waarop het recht van opstal wordt gevestigd.

Artikel 7. Onderhoud, schade, verzekering

- 7.1 De opstalhouder is verplicht de bijenstal ten genoegen van de gemeente te onderhouden, bij gebreke waarvan de gemeente de bevoegdheid heeft dit onderhoud op kosten van de opstalhouder te (doen) verrichten.
- 7.2 Op het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn sectie D, nummer 7588 rust een publiekrechtelijke beperking, namelijk een besluit op basis van de Monumentenwet 1988. Opstalhouder dient eventuele restricties ten aanzien van de verbouw van de bijenstal en het gebruik ervan in acht te nemen.
- 7.3 Indien in de toekomst als gevolg van onderhoud, herstel, vervanging en verwijdering van de bijenstal, schade voor de gemeente optreedt, zal de opstalhouder aan de gemeente de directe materiële schade vergoeden.
De opstalhouder vrijwaart de gemeente tegen aanspraken van derden terzake geleden materiële schade ontstaan bij de plaatsing van of door de aanwezigheid van de bijenstal, alsmede door onderhoud en overige werkzaamheden aan de bijenstal.
- 7.4 De opstalhouder dient de bijenstal te verzekeren en verzekerd te houden tegen o.a. schade als gevolg van brand.

Artikel 8. Overdracht en splitsing zakelijk recht van opstal

- 8.1 Het is de opstalhouder niet toegestaan om het recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente te vervreemden of te verhuren of het genot er van af te staan.
- 8.2 Splitsing van het zakelijk recht van opstal dan wel gedeeltelijke overdracht, hetzij voor hetzij na vestiging van het zakelijk recht van opstal, van rechten en verplichtingen, die uit deze overeenkomst voortvloeien, is niet toegestaan.
- 8.3. De opstalhouder zal geen zakelijke rechten en/of zekerheidsrechten vestigen op het opstalrecht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
- 8.4 Bij een eventuele overdracht van het opstalrecht of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht aan de nieuwe opstalhouder of (beperkt) zakelijk gerechtigde zal ten behoeve van de gemeente in de notariële akte een kettingbeding worden opgenomen. In het kettingbeding dienen de in artikel 8.1, 8.2 en 8.3 opgenomen verplichtingen letterlijk te worden opgenomen.

Artikel 9. Vergunning

Indien voor vervanging van de bijenstal een vergunning is vereist, komt deze voor rekening en risico van de opstalhouder.

Partijen realiseren zich dat een vergunningaanvraag wordt beoordeeld op grond van publiekrechtelijke voorschriften, ook indien deze bij de gemeente worden ingediend. Van de zijde van de gemeente zal geen sprake zijn van toerekenbaar tekortschieten, indien de gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst.

Artikel 10. Ingebruikgeving opstal

Indien de met het onderhavige zakelijk recht van opstal belaste bijenstal door de opstalhouder aan een derde in gebruik wordt gegeven, zal zij die gebruiker omtrent de inhoud van deze overeenkomst inlichten en deze gebruiker bij het aangaan van de gebruiksovereenkomst voor zover nodig verplichten tot nakoming van de bepalingen en bedingen uit deze overeenkomst en de daarvan op te maken notariële akte.

Artikel 11. Over- en ondermaat

Indien de werkelijke oppervlakte van de onroerende zaak waarop het recht van opstal betrekking heeft, afwijkt van de kadastrale oppervlakte geeft dat aan geen van partijen het recht de overeenkomst te ontbinden, vermeerdering of vermindering van de retributie of tegenprestatie te vragen dan wel het recht van opstal te beëindigen.

Artikel 12. Bodem

- 12.1 Het is de opstalhouder niet geoorloofd in, op of aan de bijenstal werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten, dat daardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of milieu - waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade, die niettemin door handelen of nalaten door of vanwege de opstalhouder ontstaat waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering is voor rekening van de opstalhouder.
- 12.2 De opstalhouder vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, die na de ingangsdatum van het opstalrecht is ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem door of vanwege de vereniging, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu.
- 12.3 Na het eindigen, om welke reden dan ook, van het opstalrecht, is de opstalhouder, indien de gemeente zulks verlangt, verplicht binnen twee maanden door een in overleg met de gemeente te bepalen deskundig onderzoeksbureau voor gezamenlijke rekening een onderzoek te laten uitvoeren naar de gesteldheid van bodem en grondwater onder en rondom de bijenstal. Wanneer de opstalhouder weigert zijn medewerking hieraan te verlenen zal de gemeente de opdracht op kosten van opstalhouder verstrekken aan een door haar te bepalen deskundig onderzoeksbureau.
- 12.4 Wanneer uit het in lid 3 bedoelde bodemonderzoek blijkt dat de bodem of het grondwater onder of rondom de bijenstal dermate is verontreinigd dat er moet worden gesaneerd, dient de opstalhouder de noodzakelijke sanering op zijn kosten te laten uitvoeren.

Artikel 13. Onvoorziene omstandigheden

Indien vijftien jaren na de vestiging van het recht van opstal zijn verlopen, kan de rechter op grond van artikel 5:97 juncto 104 lid 2 BW op vordering van de gemeente of de opstalhouder het recht van opstal wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de akte van vestiging niet van de gemeente of van de opstalhouder kan worden gevergd.

Artikel 14. Beëindiging zakelijk recht van opstal

- 14.1 Het zakelijk recht van opstal eindigt:
 - a. door opzegging door de opstalhouder;
 - b. bij faillissement van de opstalhouder;
 - c. indien de opstalhouder een verzoek doet tot het verkrijgen van surseance van betaling;
 - d. indien de opstalhouder haar volledige rechtspersoonlijkheid verliest;
 - e. indien de bijenstal naar het op redelijke gronden gebaseerde oordeel (welke gronden vooraf schriftelijk aan de opstalhouder ter kennis worden gebracht) van de gemeente niet overeenkomstig zijn aard en bestemming wordt gebruikt;
 - f. indien de bijenstal of een gedeelte ervan zonder toestemming van de gemeente aan derden in gebruik wordt gegeven of in eigendom wordt overgedragen;

- g. indien het onderhoud en/of de vernieuwing van de bijenstal naar het op redelijke gronden gebaseerde oordeel (welke gronden vooraf schriftelijk aan de opstalhouder ter kennis worden gebracht) van de gemeente onvoldoende is;
- h. indien de opstalhouder de bijenstal heeft uitgebreid of uitwendig zichtbaar heeft verbouwd zonder toestemming van de gemeente, dan wel indien de opstalhouder enige andere uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, na behoorlijke ingebrekestelling door de gemeente, blijft overtreden.
- 14.2 In het in lid 1 onder a genoemde geval eindigt het opstalrecht op de datum van het passeren van de notariële akte, welke akte binnen twee maanden nadat de einddatum is verstreken c.q. de datum waartegen is opgezegd is verstreken.
In de in lid 1 onder b tot en met h genoemde gevallen eindigt het opstalrecht op de datum van het passeren van de notariële akte waarin de beëindiging door de gemeente Apeldoorn wordt geconstateerd. In deze gevallen is de gemeente verplicht de opstalhouder tevoren in gebreke te stellen.
- 14.3 Bij beëindiging van het zakelijk recht van opstal op grond van het bepaalde onder lid 1 of op grond van de in de wet omschreven gronden, is de opstalhouder verplicht de bijenstal en al het aangebrachte te verwijderen en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen. In geen geval zal de opstalgever de waarde van de bijenstal en de kosten van het verwijderen van ervan vergoeden.
- 14.4 Bij beëindiging van het zakelijk recht van opstal zal voor rekening van de opstalhouder een notariële akte betreffende de afstanddoening worden opgemaakt en in de openbare registers worden ingeschreven. De gemeente verklaart haar medewerking reeds nu voor alsdan te zullen verlenen.

Artikel 15. Afstand

De gemeente en de opstalhouder kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het recht van opstal. De kosten hiervan komen voor rekening van partijen, ieder voor de helft.

Artikel 16. Niet-nakoming

Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit het recht van opstal, behouden de gemeente en opstalhouder de bevoegdheid in rechte nakoming te vorderen of het recht van opstal op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 17. Kwalitatieve verbintenis

De gemeente en opstalhouder zullen tegelijk met de vestiging van het opstalrecht een kwalitatieve verplichting vestigen in de zin van artikel 6:252 BW. De kwalitatieve verplichting houdt het volgende in:

- de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nummer 7588 verplicht zich jegens opstalhouder te dulden dat opstalhouder te allen tijde toegang heeft tot de bijenstal met de nodige vervoermiddelen, materialen en werktuigen en maximaal 10 voertuigen worden geparkeerd;
- opstalhouder en zijn vertegenwoordigers krijgen toestemming van de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nummer 7588 om de tot de bijenstal behorende tuin te betreden;
- opstalhouder verbindt zich ertoe dat hij en zijn vertegenwoordigers de tuin goed zullen onderhouden.

Artikel 18. Derden(werking)

- 18.1 In de notariële akte waarbij het opstalrecht wordt gevestigd worden de bepalingen uit deze overeenkomst vastgelegd als kwalitatieve verplichtingen en, voor zover nodig, als kettingbeding opgelegd.
- 18.2 Opstalhouder zal het opstalrecht niet zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar overdragen aan een derde.

Artikel 19. Notariële akte

Van deze overeenkomst zal een notariële akte worden opgemaakt, welke zal worden verleden voor een door de opstalhouder aan te wijzen notaris, hetgeen dient te geschieden uiterlijk binnen twee

maanden na bekrachtiging van deze overeenkomst door het college van burgemeester en wethouders van Apeldoorn.

Artikel 20. Kosten, rechten en belastingen

- 20.1 Alle op deze overeenkomst en de notariële akte van vestiging vallende kosten, rechten en belastingen komen voor rekening van de opstalhouder.
- 20.2 Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, op of wegens de eigendom van de grond worden geheven, zijn voor rekening de opstalhouder met ingang van de ingangsdatum van het zakelijk recht van opstal.
Wanneer de gemeente belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de opstalhouder komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de opstalhouder, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de gemeente te vergoeden.

Artikel 21. Boetebepaling

De opstalhouder is aan de gemeente een boete van € 5.000,- verschuldigd voor elke overtreding van de bepalingen van deze akte, indien hij blijkt in verzuim te zijn en de gevolgen daarvan niet binnen één maand weg heeft genomen.

Eventueel verschuldigde boeten laten onverlet de mogelijkheid voor de eigenaar volledige schadevergoeding te vorderen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te Apeldoorn,

d.d.
Vereniging tot Bevordering der
Bijenteelt in Nederland, Afdeling Apeldoorn

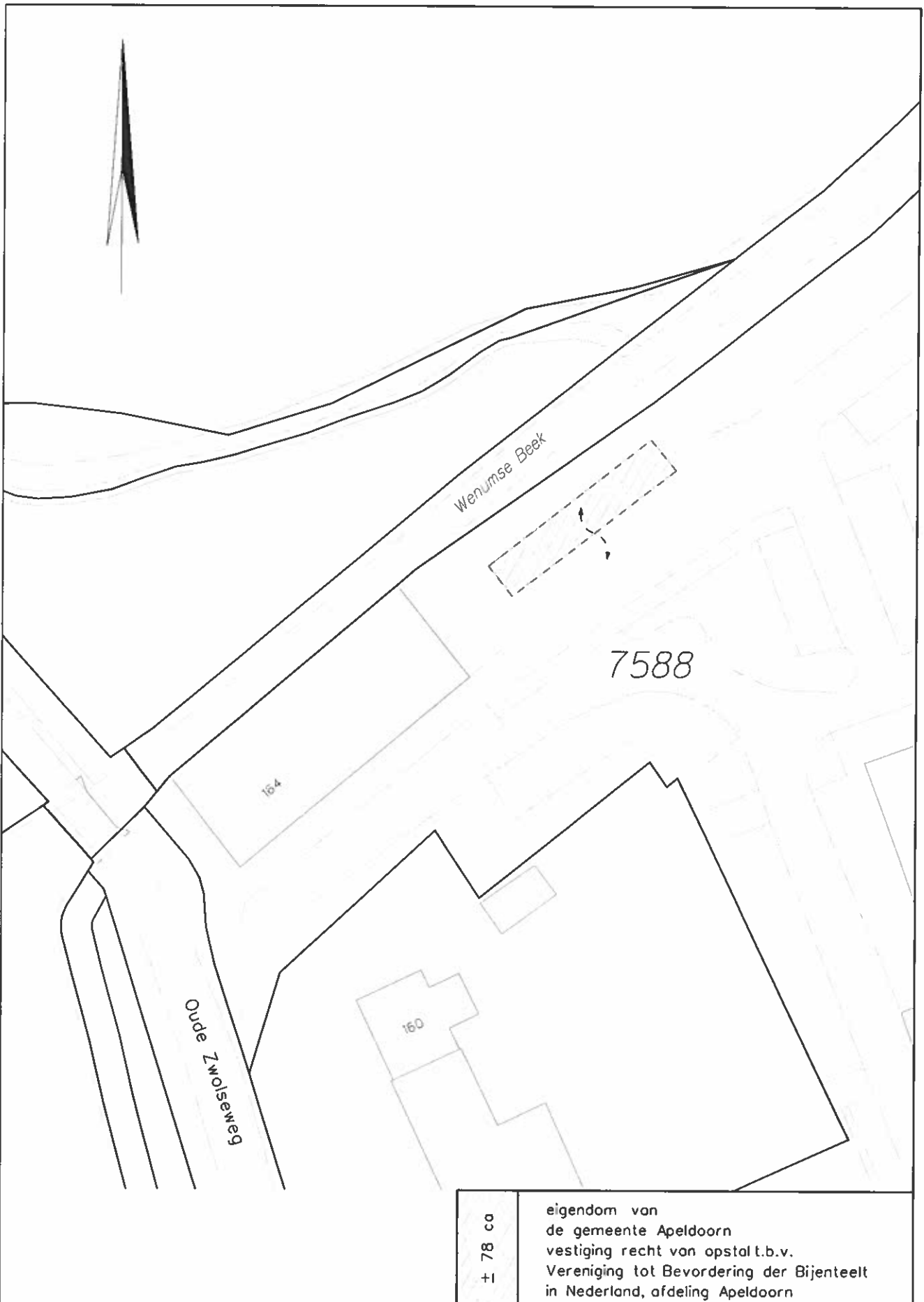
De gemeente Apeldoorn,

de heer

mevrouw

de heer





+ 78 ca
 eigendom van
 de gemeente Apeldoorn
 vestiging recht van opstal t.b.v.
 Vereniging tot Bevordering der Bijenteelt
 in Nederland, afdeling Apeldoorn

Eenheid Informatie		Gemeente Apeldoorn		Eenheid Projecten, Vastgoed en Grond	
APELDOORN SECTIE D (4)		Dot.: 19-02-2019		Aanvr.: V. Francke	
G.K.: JWE/LG/AL		Gew.: 29-12-2020		Gez.:	
Schaal 1 : 500	Wrknr.: 13228	Form.: A-4		Tek. no.: G18410-0	





1

VESTIGING ZAKELIJK RECHT VAN OPSTAL
63968PST

Heden, negenentwintig december _____
tweeduizend éénentwintig, _____
verschenen voor mij, meester Jan Ulke Stelwagen, notaris, gevestigd in de gemeente
Epe: _____

1. _____, receptioniste, geboren te _____ op _____
_____ werkzaam te mijnen kantore, Vicarieweg 13, 8171 CG Vaassen, _____
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: _____
de publiekrechtelijke rechtspersoon: _____
de **Gemeente Apeldoorn**, feitelijk gevestigd Marktplein 1 te 7311 LG Apeldoorn—
(postadres: Postbus 9033 te 7300 ES Apeldoorn), en als zodanig deze _____
publiekrechtelijke rechtspersoon vertegenwoordigend, in die hoedanigheid _____
handelend ter uitvoering van het besluit van twee augustus tweeduizend een en—
twintig (02-08-2021) van het college van burgemeester en wethouders van _____
voormelde gemeente; _____
hierna voormelde publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Apeldoorn—
genoemd: "**gemeente**"; _____

2. a. _____ geboren te _____ li—
_____, (Nederlands Rijbewijs nummer: _____
_____ uitgegeven te Apeldoorn op _____
_____ en gehuwd; zijnde _____ van de na te noemen vereniging; en—
b. _____ geboren te _____ op _____
_____ (Nederlands Rijbewijs _____
nummer: _____ gegeven te _____ op _____
_____, wonende _____
_____ en genuwa; zijnde _____ van de na te noemen _____
vereniging; en te dezen handelend, conform het daartoe bepaalde in de _____
statuten van voormelde vereniging, tezamen met de voorzitter als tezamen—
vertegenwoordigingsbevoegd bestuurders, zulks wegens belet van de de _____
secretaries van de na te melden vereniging (te weten de _____
_____ geboren te _____)

_____); _____
te dezen handelend als respectievelijk _____ en _____ en zodoende
als gezamenlijk gevoegd bestuurders van de vereniging met volledige _____
rechtsbevoegdheid: _____

Vereniging tot Bevordering der Bijenteelt in Nederland, Afdeling Apeldoorn,
gevestigd te Apeldoorn, feitelijk gevestigd Houtsnijdershorst 422 te 7328 WC _____
Apeldoorn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel _____
en Fabrieken onder nummer 40104022; _____
voormelde vereniging: "Vereniging tot Bevordering der Bijenteelt in Nederland, _____
Afdeling Apeldoorn" hierna ook te noemen: "**opstalhouder**"; _____

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden: _____
Overwegingen/Overeenkomst: _____

- de gemeente is eigenaar van de "Wenumse watermolen" en overige opstallen _____
gelegen op het terrein rondom de watermolen, plaatselijk bekend Oude _____
Zwolseweg 158, 160 en 164 te Wenum Wiesel; _____

- begin jaren tachtig ('80) is een bijenstal opgericht vanuit een initiatief van _____ opstalhouder, de volksuniversiteit en de gemeente Apeldoorn en sinds die tijd _____ heeft opstalhouder de bijenstal met bijbehorende tuin in gebruik;
- de afspraken over het gebruik zijn niet vastgelegd, althans niet te achterhalen;
- de bijenstal bestaat uit een kapschuur (overkapping waaronder bijenkorven en bijenkasten zijn geplaatst) en een afgesloten deel;
- de bijenstal wordt gebruikt voor het plaatsen van bijenkasten/korven en voor _____ educatie;
- de gemeente is voornemens het terrein rondom de Wenumse watermolen aan _____ een derde partij te verkopen;
- partijen wensen de bijenstal op het terrein te behouden;
- om opstalhouder zekerheid te geven over de instandhouding van de bijenstal en om te voorkomen dat door natrekking de bijenstal eigendom wordt van de nieuwe eigenaar, zijn partijen overeengekomen om voor de bijenstal een zakelijk recht van opstalrecht te vestigen, zulks bij overeenkomst de dato vijf en twintig _____ augustus tweeduizend een en twintig (25-08-2021), waarvan een kopie aan deze akte is gehecht en welke overeenkomst in deze akte ook wordt aangeduid met: "de overeenkomst";
- partijen zijn overeengekomen, dat het opstalrecht wordt gevestigd vóórdat het terrein, waarop bij deze akte het recht van opstal wordt gevestigd, wordt verkocht aan een derde;
- daarnaast zijn partijen, na de totstandkoming van de overeenkomst _____ overeengekomen, dat door middel van de vestiging van een erfdienstbaarheid (in plaats van de vestiging van een kwalitatieve verplichting) de eigenaar van het terrein zal dulden dat opstalhouder toegang heeft tot de bijenstal, parkeert, _____ gebruik maakt van de tuin bij de bijenstal en deze onderhoudt;
- onderhavige overeenkomst ziet op de vestiging van het opstalrecht en de _____ vestiging van een kwalitatieve verplichting.

Omschrijving onroerende zaak waar het recht van opstal op wordt gevestigd

Ter uitvoering van de overeenkomst de dato vijf en twintig augustus tweeduizend een en twintig (25-08-2021) vestigt de gemeente hierbij, ten behoeve van de _____ opstalhouder, die hierbij aanvaardt, het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in _____ artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek, op:

een perceel grond, gelegen nabij de Oude Zwolseweg 158 en 164 te 7345 DG _____ Wenum Wiesel,

kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nummer 8445, ter grootte van _____ (ongeveer) acht en zeventig centiare (78 ca), aan welk perceel de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens en _____ oppervlakte heeft toegekend, welk perceel indicatief is aangegeven op de aan _____ deze akte gehechte tekening de dato negentien november tweeduizend een en twintig (19-11-2021) met kenmerk: G18410-O, welke tekening is bestemd tot _____ inschrijving in de openbare registers.

Het recht van opstal houdt in om in, op of boven het hiervoor omschreven _____ registergoed de reeds door opstalhouder opgerichte overkapping (zijnde een _____ bijenstal) te behouden, onderhouden, vervangen en te verwijderen.

Aantekening voor het Kadaster

Aangezien er géén tegenprestatie/koopsom verschuldigd is en het perceeloppervlakte kleiner is dan een are (01.00 a), is ter zake van de perceelvorming door de Dienst _____ voor het Kadaster en de openbare registers het lage tarief verschuldigd.



In de kadastrale registratie staat ten aanzien van het voormelde perceel, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nummer 8445 nog het navolgende vermeld, woordelijk luidende:

"Publiekrechtelijke beperking

Basisregistratie Kadaster

Erfgoedwet: Afschrift van een inschrijving door minister OCW (in onderzoek)

Betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/00136

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Afkomstig uit stuk Hyp4 82949/00047

Beperking op basis van een overheidsbesluit

(vestiging)

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Publiekrechtelijke beperking

Basisregistratie Kadaster

Erfgoedwet: Afschrift van een inschrijving door minister OCW (in onderzoek)

Betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/00136

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Afkomstig uit stuk Hyp4 82949/00039

Beperking op basis van een overheidsbesluit

(vestiging)

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Publiekrechtelijke beperking

Basisregistratie Kadaster

Erfgoedwet: Afschrift van een inschrijving door minister OCW (in onderzoek)

Betrokken (rechts)persoon De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)

Vermeld in stuk Hyp4 72869/00136

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00

Afkomstig uit stuk Hyp4 82917/00011

Beperking op basis van een overheidsbesluit

(vestiging)

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Publiekrechtelijke beperking

Basisregistratie Kadaster

Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming

Betrokken bestuursorgaan Provincie Gelderland

Afkomstig uit stuk Hyp4 78067/00199

Beperking op basis van een overheidsbesluit

(vestiging)".

Wijze van voorafgaande eigendomsverkrijging

Het voormelde registergoed, dat bij onderhavige akte met een recht van opstal wordt belast, is door de gemeente verkregen, met meer, door de overschrijving ten

hypotheekkantore te Arnhem in register Hypotheken 4 op twaalf januari

negentienhonderdeen en zeventig (12-01-1971) in deel 3695 nummer 3, van een

afschrift van een akte van levering op elf januari negentienhonderdeen en zeventig

(11-01-1971) verleden voor J. van der Hoeven, destijds notaris ter standplaats

Apeldoorn.

Verplichtingen/kettingbedingen/erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen.

Met betrekking tot de verplichtingen/kettingbedingen die terzake van het registergoed op de gemeente rusten en die laatstgenoemden verplicht zijn aan opvolgende eigenaren/rechthebbenden op te leggen alsmede met betrekking tot ingeschreven kwalitatieve verplichtingen en bekende erfdienstbaarheden, wordt ten deze verwezen naar de na te melden voorafgaande verkrijging (deel 3695 nummer 3), waarin staat vermeld, woordelijk luidende:

"Omtrent bestaande rechten en verplichtingen is bekend:

- a. hetgeen is vermeld in de processen-verbaal van veiling, vijf en negentien augustus achttienhonderd achtenvijftig opgemaakt door de destijds te Apeldoorn-gevestigde notaris R. P.M. Roeloffs, overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem op vijf oktober daarna in deel 347 nummer 10 en nader aangehaald in de processen-verbaal van veiling op twintig september en vier oktober negentienhonderd zes tien, opgemaakt door de destijds te Apeldoorn gevestigde notaris W. Walter, bij uittreksel overgeschreven alsvoren op zeventien januari negentienhonderd zeventien in deel 1427 nummer 88, met betrekking tot waterrechten, verplichtingen tot schoonhouden van de beek, het s onderhoud van bruggen over de beek en het op peil houden van het water in de beek, alsmede de verplichting tot het voor een/vierde gedeelte bijdragen in de kosten van het ruimen der sprengen en beken ten westen van de huidige Zwolseweg;
- b. de tussen de naamloze vennootschap Nederlandsche Spoorwegen, gevestigd te Utrecht en de sub B b genoemde naamloze vennootschap gesloten spoorverbindingsovereenkomst de dato tweeëntwintig maart negentienhonderd vijftenzestig, met betrekking tot het zich op het verkochte bevindende raccordement, waarvan de aanwezigheid door de gemeente wordt gedoogd gedurende de tijd dat de genoemde Heer Fikse de beschikking houdt over het hierna sub 4 II a omschreven gedeelte van het verkochte. Indien de vorenbedoelde spoorverbindingsovereenkomst voor het tijdstip van beëindiging van het beschikken over het hierna sub 4 II a omschreven gedeelte van het verkochte wordt beëindigd door welke oorzaak dan ook, is de genoemde Heer Fikse verplicht de gemeente hiervan tijdig schriftelijk in kennis te stellen, opdat de gemeente desgewenst op het tijdstip van beëindiging van de onderhavige spoorverbindingsovereenkomst een nieuwe overeenkomst terzake zal kunnen aangaan."

enzovoorts

- "11. a. Het is de gemeente en haar rechtsopvolger(s) verboden zulks ten behoeve van de genoemde. Heer Fikse, om in of op het door laatstgenoemde aan de gemeente bij deze akte verkochte een graanmaalderij voor economische doeleinden, een veevoederhandel en een kunstmesthandel te exploiteren of te doen exploiteren;
- b. het in dit artikel sub a omschreven beding, dit beding, alsmede het hierna in dit artikel sub c vermelde beding zullen door de vervreemder(s) ten behoeve van de genoemde Heer Fikse bij vervreemding van het door laatstgenoemde aan de gemeente bij deze akte verkochte aan de wederpartij in de akte van overdracht moeten worden opgelegd en aangenomen;
- c. bij iedere overtreding of niet nakoming van het in dit artikel bepaalde verbeurt de overtreder of nalatige door het enkele feit van de overtreding of nalatigheid zelve, zonder dat enige ingebrekestelling al zijn vereist, een onmiddellijk opeisbare boete van eenhonderdduizend gulden (f. 100.000, --) ten bate van



- genoemde Heer Fikse.
12. a. Het is de gemeente en haar rechtsopvolger(g) verboden zulks ten behoeve van de genoemde naamloze vennootschap om in of op het door die vennootschap bij deze akte aan de gemeente verkochte een graanmaalderij, een veevoederhandel en een kunstmesthandel te exploiteren of te doen exploiteren; het verbod, tot het exploiteren van een graanmaalderij in vorenbedoelde zin, heeft echter ten aanzien van de oude maalinstallatie in de molen (watermolen), Oude Zwolseweg 164, alleen betrekking op exploitatie voor economische doeleinden;
- b. het In dit artikel sub a omschreven beding, dit beding, alsmede het hierna in dit artikel sub c vermelde beding, zullen door de vervreemder(s) ten behoeve van de genoemde vennootschap bij vervreemding van het door die vennootschap bij deze akte aan de gemeente verkochte aan de wederpartij in de akte van overdracht moeten worden opgelegd en aangenomen;
- c. bij iedere overtreding of niet nakoming van het in dit artikel bepaalde verbeurt de overtreder of nalatige, door het enkele feit der overtreding of nalatigheid zelve, zonder dat enige ingebrekestelling, zal zijn vereist, een onmiddellijk opeis boete van eenhonderdduizend gulden (f. 100.000 -) ten bate van de genoemde vennootschap."

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen, welke de gemeente verplicht is aan opstalhouder op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door de opstalhouder aanvaard.

Voorzover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door de gemeente voor die derden aangenomen.

Ter zake van de hiervoor aangehaalde bepalingen en bedingen verklaart de gemeente nog, voor zover te dezen van belang, dat die bepalingen door (door ondermeer tijdsverloop en gewijzigd gebruik van het terrein) zijn achterhaald en niet zien op het registergoed waarop het recht van opstal wordt gevestigd.

Bepalingen/Voorwaarden recht van opstal

De bepalingen en bedingen/voorwaarden die op het voormelde recht van opstal van toepassing zijn, luiden als volgt:

Artikel 1. Ingangsdatum en duur

Het zakelijk recht van opstal wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, behoudens beëindiging op de hierna in artikel 11 lid 1 vermelde gronden, en gaat in per heden.

Artikel 2. Risico

De bijenstal is, voor wat betreft het recht van opstal, vanaf de ondertekening van de overeenkomst die aan deze akte ten grondslag ligt, reeds voor risico van de opstalhouder.

Artikel 3. Retributie

De opstalhouder is voor het zakelijk recht van opstal geen koopsom noch retributie verschuldigd.

Artikel 4. Onderhoud, schade, verzekering

- 4.1 De opstalhouder is verplicht de bijenstal ten genoegen van de gemeente te onderhouden, bij gebreke waarvan de gemeente de bevoegdheid heeft dit onderhoud op kosten van de opstalhouder te (doen) verrichten.
- 4.2 Op het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn sectie D, nummer 8445 rust een publiekrechtelijke beperking, namelijk een besluit op basis van de Erfgoedwet. Opstalhouder dient eventuele restricties ten aanzien van de verbouw van de bijenstal en het gebruik ervan in acht te nemen.

- 4.3 Indien in de toekomst als gevolg van onderhoud, herstel, vervanging en verwijdering van de bijenstal, schade voor de gemeente optreedt, zal de opstalhouder aan de gemeente de directe materiële schade vergoeden. De opstalhouder vrijwaart de gemeente tegen aanspraken van derden terzake geleden materiële schade ontstaan bij de plaatsing van of door de aanwezigheid van de bijenstal, alsmede door onderhoud en overige werkzaamheden aan de bijenstal.
- 4.4 De opstalhouder dient de bijenstal te verzekeren en verzekerd te houden tegen onder andere schade als gevolg van brand.

Artikel 5. Overdracht en splitsing zakelijk recht van opstal

- 5.1 Het is de opstalhouder niet toegestaan om het recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente te vervreemden of te verhuren of het genot er van af te staan.
- 5.2 Splitsing van het zakelijk recht van opstal dan wel gedeeltelijke overdracht, hetzij voor hetzij na vestiging van het zakelijk recht van opstal, van rechten en verplichtingen, die uit deze overeenkomst voortvloeien, is niet toegestaan.
- 5.3. De opstalhouder zal geen zakelijke rechten en/of zekerheidsrechten vestigen op het opstalrecht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.
- 5.4 Bij een eventuele overdracht van het opstalrecht of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht aan de nieuwe opstalhouder of (beperkt) zakelijk gerechtigde zal ten behoeve van de gemeente in de notariële akte een kettingbeding worden opgenomen.
In het kettingbeding dienen de in artikel 5.1, 5.2 en 5.3 opgenomen verplichtingen letterlijk te worden opgenomen.

Artikel 6. Vergunning

Indien voor vervanging van de bijenstal een vergunning is vereist, komt deze voor rekening en risico van de opstalhouder.
Partijen realiseren zich dat een vergunningaanvraag wordt beoordeeld op grond van publiekrechtelijke voorschriften, ook indien deze bij de gemeente worden ingediend. Van de zijde van de gemeente zal geen sprake zijn van toerekenbaar tekortschieten, indien de gemeente publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van de overeenkomst die aan deze akte ten grondslag ligt.

Artikel 7. Ingebruikgeving opstal

Indien de met het onderhavige zakelijk recht van opstal belaste bijenstal door de opstalhouder aan een derde in gebruik wordt gegeven, zal zij die gebruiker omtrent de inhoud van de overeenkomst en deze akte inlichten en deze gebruiker bij het aangaan van de gebruiksovereenkomst voor zover nodig verplichten tot nakoming van de bepalingen en bedingen uit de overeenkomst die aan deze akte ten grondslag ligt alsmede deze notariële akte.

Artikel 8. Over- en ondermaat

Indien de werkelijke oppervlakte van de onroerende zaak waarop het recht van opstal betrekking heeft, afwijkt van de kadastrale oppervlakte geeft dat aan geen van partijen het recht de overeenkomst te ontbinden, vermeerdering of vermindering van de retributie of tegenprestatie te vragen dan wel het recht van opstal te beëindigen.

Artikel 9. Bodem

- 9.1 Het is de opstalhouder niet geoorloofd in, op of aan de bijenstal werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten, dat daardoor gevaar, schade of hinder, dan wel aantasting van de volksgezondheid en/of milieu - waaronder die van de bodem - wordt veroorzaakt. Alle schade, die niettemin door handelen of nalaten



- door of vanwege de opstalhouder ontstaat waaronder de kosten van eventueel noodzakelijke bodemsanering is voor rekening van de opstalhouder.
- 9.2 De opstalhouder vrijwaart de gemeente voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade, die na de ingangsdatum van het opstalrecht is ontstaan als gevolg van zodanige verontreiniging van de bodem door of vanwege de vereniging, dat gevaar bestaat voor de volksgezondheid en/of het milieu.
- 9.3 In opdracht van de gemeente is bodemonderzoek verricht nabij de bijenstal en in de bijbehorende tuin. Naar aanleiding hiervan zijn in opdracht van de gemeente maatregelen getroffen, zodat contact met de asbest verontreinigde grond zoveel mogelijk wordt voorkomen, hetgeen is vastgelegd in het "Evaluatieverslag *Processturing Oude Zwolseweg 158-168 Wenum Wiesel*" van Antea Group de dato drie maart tweeduizend een en twintig (03-03-2021), partijen genoegzaam bekend. De staat van de bodem onder de bijenstal wordt verondersteld ten tijde van het aangaan van de overeenkomst die aan deze akte ten grondslag ligt zich in dezelfde staat te bevinden als beschreven in paragraaf 2.4 van voormeld evaluatieverslag.
- Na het eindigen, om welke reden dan ook, van het opstalrecht, kan de gemeente bij een redelijk vermoeden van verontreiniging gedurende de looptijd van het opstalrecht van de opstalhouder verlangen, dat hij binnen twee maanden door een in overleg met de gemeente te bepalen deskundig onderzoeksbureau voor gezamenlijke rekening een onderzoek laat uitvoeren naar de gesteldheid van bodem en grondwater onder en rondom de bijenstal. Wanneer de opstalhouder weigert zijn medewerking hieraan te verlenen zal de gemeente de opdracht op kosten van opstalhouder verstrekken aan een door haar te bepalen deskundig onderzoeksbureau.
- 9.4 Wanneer uit het in lid 3 van dit artikel bedoelde bodemonderzoek bij beëindiging van het opstalrecht blijkt dat de verontreiniging van de bodem en/of het grondwater onder of rondom de bijenstal ten opzichte van drie maart tweeduizend een en twintig (03-03-2021) is toegenomen en die toename door de opstalhouder is veroorzaakt, dient de opstalhouder de noodzakelijke sanering op zijn kosten te laten uitvoeren.

Artikel 10. Onvoorziene omstandigheden

Indien vijftientig jaren na de vestiging van het recht van opstal zijn verlopen, kan de rechter op grond van artikel 5:97 juncto 104 lid 2 BW op vordering van de gemeente of de opstalhouder het recht van opstal wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van het recht van opstal niet van de gemeente of van de opstalhouder kan worden gevergd.

Artikel 11. Beëindiging zakelijk recht van opstal

- 11.1 Het zakelijk recht van opstal eindigt:
- door opzegging door de opstalhouder;
 - bij faillissement van de opstalhouder;
 - indien de opstalhouder een verzoek doet tot het verkrijgen van surseance van betaling;
 - indien de opstalhouder haar volledige rechtspersoonlijkheid verliest;
 - indien de bijenstal naar het op redelijke gronden gebaseerde oordeel (welke gronden vooraf schriftelijk aan de opstalhouder ter kennis worden gebracht) van de gemeente niet overeenkomstig zijn aard en bestemming wordt gebruikt;

- f. indien de bijenstal of een gedeelte ervan zonder toestemming van de gemeente aan derden in gebruik wordt gegeven of in eigendom wordt overgedragen;
- g. indien het onderhoud en/of de vernieuwing van de bijenstal naar het op redelijke gronden gebaseerde oordeel (welke gronden vooraf schriftelijk aan de opstalhouder ter kennis worden gebracht) van de gemeente onvoldoende is;
- h. indien de opstalhouder de bijenstal heeft uitgebreid of uitwendig zichtbaar heeft verbouwd zonder toestemming van de gemeente, dan wel indien de opstalhouder enige andere uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichting, na behoorlijke ingebrekestelling door de gemeente, blijft overtreden.
- 11.2 In het in lid 1 onder a genoemde geval eindigt het opstalrecht op de datum van het passeren van de notariële akte, welke akte binnen twee maanden nadat de einddatum is verstreken casu quo de datum waartegen is opgezegd is verstreken.
- In de in lid 1 onder b tot en met h genoemde gevallen eindigt het opstalrecht op de datum van het passeren van de notariële akte waarin de beëindiging door de gemeente Apeldoorn wordt geconstateerd. In deze gevallen is de gemeente verplicht de opstalhouder tevoren in gebreke te stellen.
- 11.3 Bij beëindiging van het zakelijk recht van opstal op grond van het bepaalde onder lid 1 of op grond van de in de wet omschreven gronden, is de opstalhouder verplicht de bijenstal en al het aangebrachte te verwijderen en de grond ter vrije beschikking van de gemeente te stellen. In geen geval zal de opstalgever de waarde van de bijenstal en de kosten van het verwijderen van ervan vergoeden.
- 11.4 Bij beëindiging van het zakelijk recht van opstal op grond van dit artikel zal voor rekening van de opstalhouder een notariële akte betreffende de afstanddoening worden opgemaakt en in de openbare registers worden ingeschreven. De gemeente verklaart haar medewerking reeds nu voor alsdan te zullen verlenen.

Artikel 12. Afstand

De gemeente en de opstalhouder kunnen bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van een afschrift of uittreksel van die akte in de openbare registers, afstand doen van het recht van opstal. De kosten hiervan komen voor rekening van partijen, ieder voor de helft.

Artikel 13. Niet-nakoming

Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit het recht van opstal, behouden de gemeente en opstalhouder de bevoegdheid in rechte nakoming te vorderen of het recht van opstal op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 14. Derden(werking)

Voor zover de vorenstaande verplichtingen niet reeds uit hoofde van de aard van het recht van opstal zakelijke werking hebben worden deze hierbij als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek gevestigd door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de Openbare Registers.

De gemeente alsmede de opstalhouder is verplicht en verbindt zich jegens de betreffende voormelde bedoelde belanghebbende(n), die dit ieder voor zich danwel de betreffende belanghebbende aanvaard, het hiervoor bepaalde (voor zover dit niet beschouwd kan worden als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van het



perceel dat is belast met het recht van opstal dan wel het recht van opstal zelf, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen in verband daarmee, om het bepaalde in de notariële akte op te nemen.

Artikel 15. Kosten, rechten en belastingen

- 15.1 Alle op de overeenkomst die aa deze akte ten grondslag ligt en deze akte van vestiging vallende kosten, rechten en belastingen komen voor rekening van de opstalhouder.
- 15.2 Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, op of wegens de eigendom van de grond worden geheven, zijn voor rekening de opstalhouder met ingang van de ingangsdatum van het zakelijk recht van opstal. Wanneer de gemeente belastingen of lasten, welke zoals hiervoor bedoeld ten laste van de opstalhouder komen, heeft betaald, zal hij hiervan kennis geven aan de opstalhouder, die verplicht is binnen een maand nadien het betaalde bedrag aan de gemeente te vergoeden.

Artikel 16. Boetebepaling

De opstalhouder is aan de gemeente een boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd voor elke overtreding van de bepalingen van deze akte, indien hij blijkt in verzuim te zijn en de gevolgen daarvan niet binnen één maand weg heeft genomen. Eventueel verschuldigde boeten laten onverlet de mogelijkheid voor de eigenaar volledige schadevergoeding te vorderen.

Vestiging erfdiensbaarheden

Gemeente en opstalhouder komen voorts overeen erfdiensbaarheden te vestigen, namelijk een erfdiensbaarheid van weg te vestigen ten behoeve van het recht van opstal en ten laste van het aan gemeente verblijvende perceel, tevens inhoudende het gebruik van het erf, waarover de toegangsweg gaat, als parkeerterrein voor maximaal tien (10) voertuigen op de daartoe bestemde plaatsen als ook het betreden en het gebruiken van de tuin, welke behoort bij de bijenstal waarvoor bij onderhavige akte een recht van opstal is/wordt gevestigd. Ter uitvoering van voormelde overeenkomst verklaren de gemeente en opstalhouder thans te vestigen, voor zover zulks niet reeds is gedaan, ten behoeve het bij deze akte gevestigde/te vestigen recht van opstal (hierna ook te noemen: "het heersend erf") en ten laste van het perceel, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nummer 8444 (hierna ook te noemen: "het dienend erf), te vestigen de hierna te omschrijven erfdiensbaarheden, namelijk die van weg, om van de openbare weg te komen van en te gaan naar de opstal, waarvoor bij deze akte een recht van opstal is gevestigd, alsmede die voor het gebruik van het erf, waarover de toegangsweg gaat, als parkeerterrein voor maximaal tien (10) voertuigen op de daartoe bestemde plaatsen als ook het betreden en het gebruiken van de tuin, welke behoort bij de bijenstal waarvoor bij onderhavige akte een recht van opstal is/wordt gevestigd. Partijen aanvaarden de vestiging van deze erfdiensbaarheid. De rechtsverhouding tussen de eigenaren van het dienende en het heersende erf wordt hierbij vastgelegd als volgt:

Artikel 1

Omschrijving erfdiensbaarheid

De erfdiensbaarheid van weg om ten behoeve van het heersend erf te komen van en te gaan, over de bestaande oprit, naar de Oude Zwolseweg te Wenum Wiesel, zulks over het bestaande terrein, verkoper en koper genoegzaam bekend, hierna te noemen: "de weg", alsmede de erfdiensbaarheid van gebruik van het vorenbedoelde terrein, waarover de toegangsweg gaat, als parkeerterrein voor maximaal tien (10)

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 bijstal waarvoor bij onderhavige akte een recht van opstal is/wordt gevestigd.

Artikel 2

Bepalingen

Met betrekking tot de erfdienstbaarheid van weg gelden de volgende bepalingen.

- a. De weg mag zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar van het heersende erf en de eigenaar van het dienende erf niet worden verlegd.
- b. De weg mag worden gebruikt als:
 - voetpad voor mens en dier;
 - rijweg voor alle motorische en niet-motorische vervoermiddelen.
- c. Het is zowel de eigenaar van het heersende erf als die van het dienende erf en alle andere personen die van de weg gebruik maken verboden om vervoermiddelen van welke aard ook of andere zaken op de weg te plaatsen anders dan voor het directe gebruik van de weg als zodanig vereist zal zijn, zodat dit gebruik ongehinderd en onverminderd zal kunnen plaats hebben. Indien in strijd met deze bepaling mocht zijn gehandeld, zullen beide partijen of hun gemachtigden bevoegd zijn datgene wat zich op de weg bevindt, zonder enige aanmaning te verwijderen en elders te plaatsen.
- d. Ingeval van bebouwing, verbouwing, splitsing of verandering van aard of bestemming van het heersende erf blijft de erfdienstbaarheid ongewijzigd voortbestaan.
- e. Het onderhoud, waaronder mede begrepen het schoonhouden en het vernieuwen van de weg, komt voor rekening van de eigenaar van het dienend erf;
- f. De uitoefening van gemelde erfdienstbaarheid dient te geschieden op de voor de eigenaar van het lijdend erf minst bezwarende wijze.

Kettingbeding/boete

Opstalhouder verplicht zich voorts jegens de gemeente om de tuin, waarvoor hiervoor een erfdienstbaarheid tot gebruik is gevestigd, naar objectieve maatstaven goed te onderhouden, zo lang dit opstalrecht is gevestigd.

De gemeente alsmede de opstalhouder is verplicht en verbindt zich jegens de betreffende voormelde bedoelde belanghebbende(n), die dit ieder voor zich danwel de betreffende belanghebbende aanvaard, het hiervoor bepaalde bij de overdracht van het geheel of een gedeelte van het perceel dat is belast met het recht van opstal dan wel het recht van opstal zelf, alsmede bij de verlening daarop van een zakelijk recht aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen in verband daarmee, om het bepaalde in de notariële akte op te nemen, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare, niet voor rechterlijke matiging vatbare boete aan de betreffende belanghebbende van vijf en twintig duizend euro (€ 25.000,00) met de bevoegdheid voor de betreffende belanghebbende daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vergoeden.

Overdrachtsbelasting

De opstalhouder is ter zake van de vestiging van het recht van opstal géén tegenprestatie noch retributie verschuldigd. De grondslag voor de berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt derhalve nihil.

De opstalhouder verklaart, zoals reeds in de overeenkomst alsmede voormelde voorwaarden reeds vermeld, dat opstalhouder voor eigen rekening de opstallen heeft opgericht en in stand heeft gehouden.



Terzake van de thans verschuldigd overdrachtsbelasting doet opstalhouder mitsdien een beroep op het bepaalde in artikel 15 lid 1 sub i, als gevolg waarvan de thans verschuldigde overdrachtsbelasting nihil bedraagt.

Rectificatievolmacht

Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, volmacht te verlenen aan alle medewerkers van Notariaat Ridderhof & Stelwagen, zowel aan hen tezamen als aan ieder van hen afzonderlijk, om ingeval rectificatie van deze akte, alsmede ingeval rectificatie van de eventuele hiermee verband houdende mede op heden te tekenen hypotheekakte(n) ten laste van de koper(s), noodzakelijk mocht blijken te zijn, voor en namens partijen de akte van rectificatie te doen opmaken, te doen verlijden en te ondertekenen, alles met de macht van substitutie.

Volmacht

Van de volmacht van de gemeente blijkt uit een onderhandse volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

Woonplaatskeuze.

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De identiteit van partijen is door mij, notaris, vastgesteld aan de hand van de voormschreven documenten.

WAARVAN AKTE,

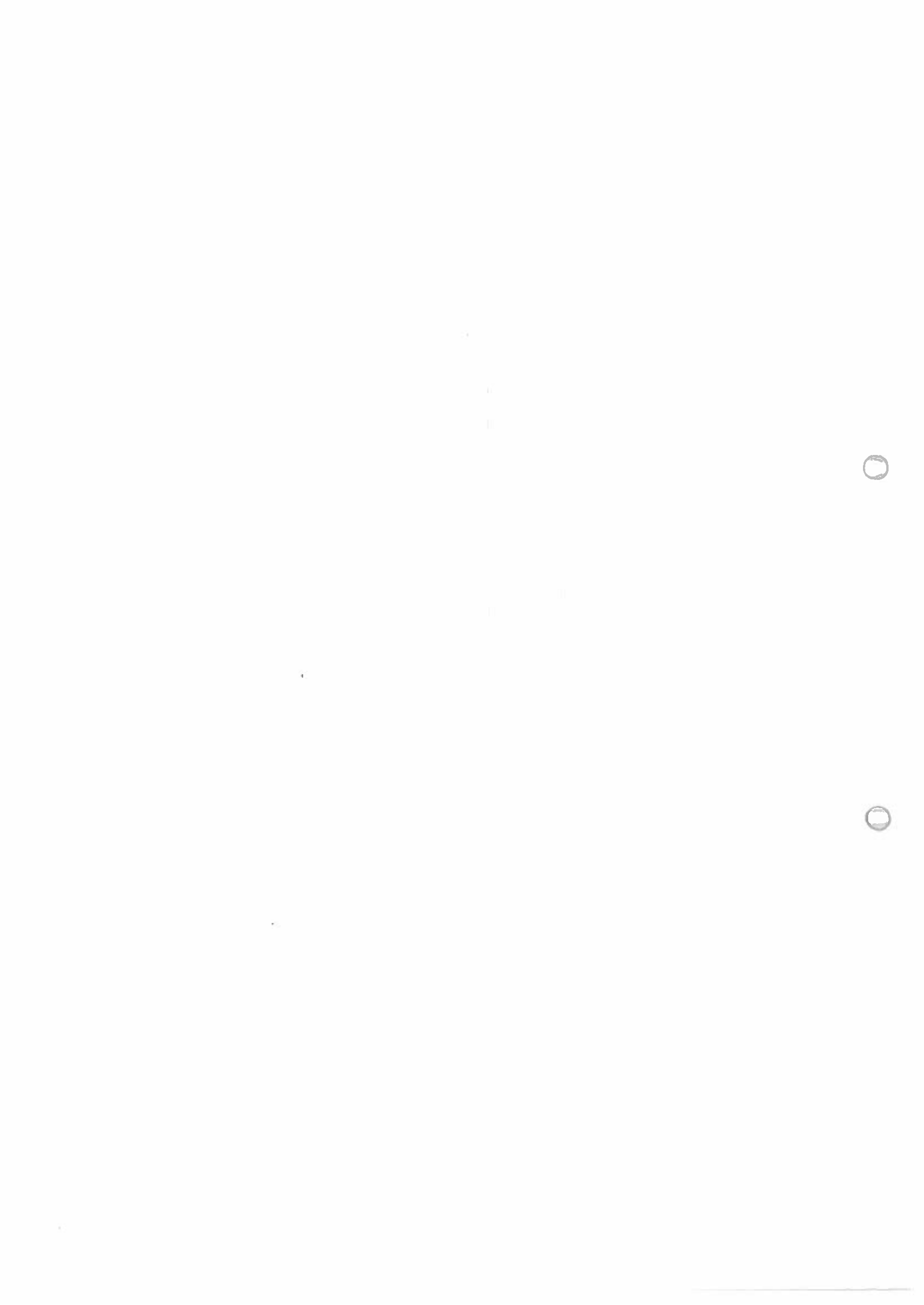
opgemaakt in minuut, is verleden te Vaassen, op de datum in het hoofd van deze akte gemeld. Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen personen, hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om zestien uur elf minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:



[Handwritten signature]



Dienst voor het kadaster en de
openbare registers



Bewijs van inschrijving

Onderwerp
OZ4 83317/195

Uw kenmerk
O-63968 Akte vestiging recht van opstal

Aan
Notariaat Ridderhof & Stelwagen
VAASSEN

Geachte relatie,

Op 30-12-2021 om 9.00 uur is ingeschreven het stuk OZ4 83317/195.

De ondertekenaar van dit stuk is: Jan Uilke Stelwagen

De inschrijving betreft de volgende stukken:

- 1 Stuk (Digitaal) : 63968 Akte vestiging recht van opstal.pdf

Met vriendelijke groeten,

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

