

## KOOPOVEREENKOMST

Bedrijfskavel \*\*\* in Project Bedrijventerrein Elspeet fase 1

### DE ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Nunspeet**, gevestigd Markt 1, 8071 GJ Nunspeet, ten deze krachtens artikel 171 lid 2 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Ir. A. Dickhof, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders van deze gemeente, d.d. 13 februari 2024,

hierna inzake haar privaatrechtelijk rol te noemen: "**Verkoper**";  
hierna inzake haar publiekrechtelijke rol te noemen: "**Gemeente**".

2. \*\*\*

hierna \*\*\*gezamenlijk te noemen: "**Koper**".

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk ook te noemen: "**Partijen**".

### OVERWEGINGEN

- A. Door Verkoper is op 12 maart 2024 de verkoopprocedure gestart met betrekking tot Bedrijfskavels gelegen op het Bedrijventerrein Elspeet fase 1.
- B. De verkoopprocedure die is gevolgd en de voorwaarden waaronder kon worden ingeschreven, zijn vastgelegd in de 'Beleidsnotitie uitgifte bedrijfskavels op bedrijventerreinen Gemeente Nunspeet 2024' alsmede de Leidraad, die beiden door Verkoper zijn gepubliceerd als bijlage bij de Leidraad in het kader van de Inschrijvingsprocedure. Deze Beleidsnotitie en de Leidraad worden geacht woordelijk deel uit maken van deze Overeenkomst. Voor de inhoud van de definities in de onderhavige koopovereenkomst (die met een hoofdletter zijn aangegeven) wordt verwezen naar de Beleidsnotitie en de Leidraad.
- C. Op \*\*\* 2024 is tussen Verkoper en Koper een Reserveringsovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te noemen Verkochte omdat Koper op grond van de onder overweging B. genoemde documenten de meeste punten heeft behaald.
- D. Door de Dorpsbouwmeester is inmiddels de verklaring "goedgekeurd vooroverleg Bouwplan" afgegeven op Bouwplan van Koper op de voor hem gereserveerde Bedrijfskavel, zodat Partijen kunnen overgaan tot het sluiten van de Koopovereenkomst. Het door Koper ingediende en goedgekeurde Bouwplan is als **Bijlage I** aan deze Overeenkomst gehecht en wordt geacht woordelijk deel uit te maken van deze Overeenkomst.
- E. Onderdeel van de Leidraad was de concept Koopovereenkomst, waarmee Koper zich akkoord heeft verklaard bij het doen van zijn Inschrijving en die nader is aangevuld met de ontbrekende gegevens.
- F. De door Koper bij zijn Inschrijving geaccepteerde bepalingen, voorwaarden en overige afspraken tussen Partijen zijn derhalve vastgelegd in de onderhavige koopovereenkomst, ook te noemen: "**Overeenkomst**".

paraaf Verkoper:

paraaf Koper:

## PARTIJEN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

### ARTIKEL 1 KOOP EN VERKOOP/ KOOPSOM

- 1.1 Verkoper verkoopt aan Koper, die van Verkoper koopt:  
een perceel grond, gelegen op het Bedrijventerrein Elspeet, plaatselijk nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Nunspeet, sectie F, nummer \*\*\* ter grootte van ongeveer \*\*\*, waaraan door het kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakte zijn toegekend, ook aangeduid met Bedrijfskavel \*\*\*, hierna te noemen: “**Verkochte**”.  
Het Verkochte is met \*\*\* aangegeven op de als *Bijlage II* aan deze Overeenkomst gehechte tekening.
- 1.2 De vastgestelde koopprijs voor het Verkochte bedraagt: € \*\*\*,\*\*\* (\*\*\*)euro). Dit bedrag wordt vermeerderd met 21% omzetbelasting, zijnde € \*\*\*,\*\*\* (\*\*\*) euro). Het totaal verschuldigde bedraagt derhalve € \*\*\*,\*\* (\*\*\*) euro), hierna te noemen: “**Koopsom**”.
- 1.3 Koper heeft ter gelegenheid van de Reserveringsovereenkomst een vergoeding van € 2.500,00 per Bedrijfskavel voldaan (vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting). Dit bedrag wordt op de nota van afrekening van de Notaris in aftrek gebracht op de te betalen Koopsom.

### ARTIKEL 2 KADASTRALE GRENZEN / UITZETTING EN UITMETING / VERREKENING KOOPSOM

- 2.1 De grenzen en de opgegeven oppervlakte van het Verkochte betreffen voorlopige kadastrale grenzen en een voorlopige grootte.
- 2.2 Het is Koper verboden zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Verkoper de grenzen van het Verkochte uit te (doen) zetten ten behoeve van kadastrale meting, dan wel verandering of wijziging aan te brengen in de door Verkoper of namens haar uitgezette grenzen van het Verkochte.  
Op het moment dat Koper voornemens is het Verkochte te gaan (laten) voorzien van (een) erfafscheiding(en) in welke vorm dan ook grenzend aan de openbare ruimte, is hij verplicht contact op te nemen met Verkoper. Dit doet Koper door het sturen van een email aan [kavels@nunspeet.nl](mailto:kavels@nunspeet.nl) met de mededeling dat hij én waar hij de erfafscheiding(en) voornemens is te plaatsen. Verkoper maakt daarna een afspraak met Koper (al dan niet in aanwezigheid van de mogelijk betrokken eigenaren van de buurpercelen van het Verkochte) voor de door Verkoper tijdens die afspraak zichtbaar uit te zetten kavelgrenzen. De kosten met betrekking tot het oprichten van de erfafscheiding(en), het onderhoud en de vernieuwing daarvan komen volledig voor rekening en risico van Koper, de Verkoper hiervoor vrijwarende.
- 2.3 Indien na het vaststellen van de definitieve grenzen van het Verkochte door het kadaster een verschil wordt geconstateerd vanaf 5 m<sup>2</sup> meer of minder dan de in deze Overeenkomst of de in de Leveringsakte levering genoemde oppervlakte van het Verkochte, dan dient tussen Partijen verrekening op basis van een prijs per vierkante meter van € 190,00 (eenhonderd negentig euro) plaats te vinden. Dit bedrag wordt vermeerderd met 21% omzetbelasting.  
De Partij die tot verrekening wenst over te gaan, dient daartoe binnen drie (3) maanden nadat het kadaster de kennisgeving aan Partijen omtrent het vaststellen van de definitieve grenzen

heeft verzonden, de andere Partij schriftelijk te verzoeken. Verrekening dient vervolgens binnen twee (2) maanden na dit schriftelijke verzoek tussen Partijen te worden verrekend zonder dat sprake zal zijn van enige rentevergoeding over het te verrekenen bedrag.

#### Boete

Indien Koper, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in artikel 15, gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting(en) op grond van het bepaalde in dit artikellid, is Koper ten behoeve van de Verkoper na afloop van voormelde termijn van tien (10) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 50,- (vijftig euro) per dag met een maximum van € 50.000,- (vijftigduizend euro).

- 2.4 Ten aanzien van de hiervoor opgegeven oppervlakte van het Verkochte heeft Verkoper nog het volgende meegedeeld:

sinds 1832 registreert het Kadaster kadastrale percelen Deze percelen werden weergegeven op kaarten met een schaal van 1:2500. Op basis van deze kaarten werd destijds de oppervlakte van de percelen berekend. Dit was nauwkeurig genoeg voor het doel van de kaart in die tijd. Pas later werd deze data gebruikt voor het bieden van wettelijke zekerheid. Om een exacte grootte van percelen te bepalen, is de nauwkeurigheid van deze kaarten echter onvoldoende. Vanaf 2009 worden kadastrale groottes veelal vastgesteld door berekening van een oppervlakte met behulp van digitale veldwerken. Daardoor kunnen kadastrale groottes met een grotere nauwkeurigheid worden afgeleid en afgebeeld op de kaart.

Verkoper heeft op basis van de Inrichtingstekening (onderdeel van het Stedenbouwkundig Ontwerp) en met behulp van CAD-software in RD-coördinaten berekend dat de oppervlakte van het Verkochte in werkelijkheid circa \*\*\* m<sup>2</sup> bedraagt.

Op verzoek van Koper, stelt Verkoper deze digitale bestanden ter beschikking aan Koper.

Op het moment van de levering van het Verkochte betreft de opgegeven oppervlakte een voorlopige grootte. Hierin kunnen historische verschillen zoals hierboven genoemd doorwerken. Pas na definitieve meting door het Kadaster zal de daadwerkelijke grootte die in het Kadaster wordt geregistreerd, door het Kadaster worden vastgesteld.

Koper accepteert het vorenstaande en zal na definitieve meting door het Kadaster van het Verkochte vrijwaren voor mogelijke verschillen met de door Verkoper opgegeven groottes op basis van de hiervoor genoemde technologieën.

### **ARTIKEL 3 LEVERINGSdatum, OMGEVINGSVERGUNNING EN RENTE**

#### **3.1 Leveringsdatum**

De levering van het Verkochte zal plaats vinden binnen 1 (één) maand nadat de door Koper aan te vragen omgevingsvergunning voor de bouw van het te realiseren Bedrijfspannd onherroepelijk is geworden én het Bouwrijp maken door Verkoper is voltooid, doch uiterlijk op \*\*\*, ten kantore van de Notaris. Deze datum hierna te noemen: "**Leveringsdatum**".

Omgevingsvergunning

In dit kader verplicht Koper zich een complete aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het Bedrijfspannd binnen 2 (twee) maanden na ondertekening door de laatste van Partijen van deze Overeenkomst bij de gemeente Nunspeet in te dienen.

Mochten Partijen echter in artikel 16 een financieringsvoorbehoud zijn overeengekomen, dan betreft deze laatste termijn niet 2 (twee) maar 3 (maanden).

Indien Koper (of door hem in te schakelen derden) niet voldoet om een complete aanvraag omgevingsvergunning binnen de gestelde termijn aan te vragen, is Koper in verzuim en in ieder geval een vergoeding verschuldigd aan Verkoper gelijk aan hetgeen hierna in lid 3 van dit artikel is opgenomen. Deze vergoeding is verschuldigd vanaf het moment dat de termijn is overschreden tot aan de daadwerkelijke Leveringsdatum.

Deze aanvraag omgevingsvergunning moet passen binnen het vigerende bestemmingsplan/ omgevingsplan met betrekking tot het Verkochte én conform het Bouwplan voorzien van de verklaring "goedgekeurd vooroverleg Bouwplan" eventueel met een afwijking zoals omschreven in de Beleidsnotitie in artikel 5. onder e..

- 3.2 In afwijking van de in het eerste lid van dit artikel genoemde termijn omtrent de Leveringsdatum, kan Koper (binnen de termijn van de in lid 1 bedoelde Leveringsdatum) schriftelijk aan Verkoper verzoeken de Leveringsdatum eenmalig met maximaal 2 (twee) maanden te verlengen. Het verzoek tot verlenging van Koper moet met redenen omkleed en schriftelijke bewijsstukken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nunspeet worden gericht. Het college beslist zo spoedig mogelijk op het verzoek van Koper en bericht hem daarover.

Ter uitsluitende beoordeling door het college kan indien daartoe aanleiding bestaat, genoemde maximale verlengingstermijn van 2 (twee) maanden worden opgerekt.

In ieder geval is Koper, indien hij een verlenging omtrent de Leveringsdatum verkrijgt, een vergoeding verschuldigd aan Verkoper gelijk hetgeen hierna in lid 3 van dit artikel is opgenomen. Deze vergoeding is verschuldigd vanaf het moment dat de verlengingstermijn ingaat tot aan de daadwerkelijke Leveringsdatum.

- 3.3 Bij afname in eigendom door Koper op een latere Leveringsdatum dan is overeengekomen in lid 1 van dit artikel, is de Koper in verzuim. Koper verplicht zich alsdan overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek zonder dat nadere ingebrekestelling nodig is, over de periode vanaf de overeengekomen Leveringsdatum zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel tot aan de daadwerkelijke Leveringsdatum, de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek over de Koopsom minus de verschuldigde omzetbelasting aan Verkoper te vergoeden.

Het vorenstaande omtrent de wettelijke rente geldt ook indien de Koper (of een door hem in te schakelen derde) de omgevingsvergunning later dan de overeengekomen termijn indient.

Het verzuim is echter niet van toepassing indien dit niet aan Koper kan worden verweten.

Hiervan is alleen sprake indien bezwaar op de verleende omgevingsvergunning is ingediend of door handelen van de Verkoper is ontstaan.

Samenloop

Mocht in het kader van dit artikellid sprake zijn van meerdere verzuimen aan de zijde van Koper en daardoor eventueel samenloop plaats vinden over een zelfde periode van te betalen rentevergoedingen, dan kan Verkoper beslissen dat slechts eenmaal de rentevergoeding in

rekening wordt gebracht. Een rentevergoeding is dan verschuldigd vanaf het moment dat het eerste verzuim intreedt tot het moment dat alle verzuimen zijn opgeheven en/of tot het moment van levering van het Verkochte.

3.4 Boete

Indien Koper, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in artikel 15, gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting om het Verkochte in eigendom af te nemen zoals overeengekomen in lid 2 van dit artikel én geen uitstel heeft gekregen conform het bepaalde in datzelfde artikellid of wél uitstel heeft gekregen maar alsnog niet in eigendom afneemt, verbeurt Koper ten behoeve van de Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,-), onverminderd het recht om nakoming te vorderen, op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..

3.5 Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot levering van het Verkochte op de Leveringsdatum.

3.6 Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het ondertekenen van de Leveringsakte het Verkochte te inspecteren.

**ARTIKEL 4 KOSTEN LEVERING EN OVERIGE KOSTEN**

4.1 De kosten die op de levering van het Verkochte betrekking hebben en die de Notaris in rekening brengt, zoals notariskosten, kadasterkosten (daaronder begrepen de door het kadaster in rekening te brengen kosten voor het vaststellen van de voorlopige grenzen in het programma Splits van het kadaster en de definitieve grenzen van het Verkochte) en belastingen, zijn voor rekening van Koper.

Verkoper zorgt tijdig voor de Leveringsdatum voor afsplitsing van het betrokken perceel bij het kadaster in het programma Splits en bericht de Notaris daarover.

4.2 Eventuele overige kosten die de Notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht, zijn voor rekening van de Partij die hiervan gebruik maakt.

**ARTIKEL 5 BETALING**

5.1 De betaling van de Koopsom en de eventueel verschuldigde wettelijke rente hierover, de in artikel 4 leden 1 en 2 genoemde kosten en belastingen en overige kosten verband houdende met deze Overeenkomst, vindt plaats via de kwaliteitsrekening van de Notaris.

5.2 Verkoper stemt er mee in dat de Notaris de Koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat het Verkochte wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan en inschrijvingen op grond van artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek.

**ARTIKEL 6 STAAT VAN HET VERKOCHTE EN RISICO-OVERGANG**

6.1 Het Verkochte zal aan de Koper Bouwrijp in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich op de Leveringsdatum bevindt, ongevorderd doch wel met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. De Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op het Verkochte rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen "bijzondere lasten" zijn.

Het Verkochte is met ingang van de Leveringsdatum voor risico van Koper.

- 6.2 Onder “**Bouwrijpe staat**” moet in deze Overeenkomst worden verstaan het geschikt maken van het Verkochte en verder inrichting van het Verkochte voor het beoogde gebruik door Koper, waaronder (indien noodzakelijk) begrepen:
- a. het opruimen van de bestaande bouwwerken (o.a. afrastering, opstallen, verhardingen, riolering etc.);
  - b. het verwijderen/verleggen (hoofdtracé) kabels en leidingen;
  - c. het verwijderen van gras, graszoden, groen en bomen;
  - d. het saneren van grond en grondwater;
  - e. het doen van archeologisch onderzoek en werkzaamheden die daaruit verplicht voortvloeien;
  - f. het ophogen door het verwijderen van zogenaamde zwarte grond en ophogen met vulzand tot circa 30 centimeter onder vloerpeil met daarop 10 centimeter teelaarde;
  - g. tussentijdse opslag van gronden;
  - h. bouwpeilen bepalen en vaststellen;
  - i. maatvoeringen aangeven inclusief rooilijnen;
  - j. grondkeerconstructies aanbrengen;
  - k. aanbrengen voorlopige kadastrale grenzen;
  - l. aanbrengen hoofdriolering (DWA) met benodigde uitleggers en aansluiten hoofdriolering op bestaande rioleringen en/of wadi's, oppervlaktewater;
  - m. aanbrengen infiltratievoorziening voor het openbaar gebied;
  - n. aanbrengen hoofdleidingen kabels en leidingen (nutsbedrijven) doch uitdrukkelijk niet de huisaansluitingen;
  - o. aanbrengen tijdelijke bouwwegen;
  - p. aanleg tijdelijke verlichting met in acht neming van het hierna in artikel 11 lid 1 bepaalde omtrent ecologie.
- 6.3 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op het Verkochte rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op het Verkochte, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van al deze notariële akten, die door Verkoper zijn gepubliceerd als bijlage bij de Leidraad in het kader van de Inschrijvingsprocedure.
- 6.4 Koper verklaart de (eventuele) bijzondere (publiekrechtelijke) lasten met betrekking tot het Verkochte uitdrukkelijk te aanvaarden.
- 6.5 Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan zoals in deze Overeenkomst vermeld.
- 6.6 Gebreken die het beoogde gebruik belemmeren en die aan Koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze Overeenkomst komen voor rekening en risico van Koper.

## **ARTIKEL 7 VERKLARINGEN VAN VERKOPER**

- 7.1 Aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van het aan Partijen bekende voorgenomen gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen

leiden tot een verplichting tot schoning van het Verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen.

Het risico dat achteraf blijkt dat ten tijde van de Leveringsdatum nog niet in gemelde (aanvullende) onderzoeken gesignaleerde verontreiniging in het Verkochte aanwezig is die:

- is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving en/of -rechtspraak; en/of
- voor Koper gezien het aan Partijen bekende voorgenomen gebruik van het Verkochte redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten,

is volledig voor rekening van Koper.

- 7.2 Voor zover aan Verkoper bekend is in het Verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistof)stoffen aanwezig.
- 7.3 Voor zover aan Verkoper bekend zijn er tot op de dag dat hij deze Overeenkomst heeft ondertekend ten aanzien van het Verkochte geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming (oud) c.q. de Omgevingswet genomen door het bevoegd gezag.
- 7.4 Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij deze Overeenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
- 7.5 Voor zover aan Verkoper bekend zijn het Verkochte tot op de dag dat hij deze Overeenkomst heeft ondertekend niet aangewezen of betrokken in een procedure tot aanwijzing:
  - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  - b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan/omgevingsplan.
- 7.6 Voor zover aan Verkoper bekend is het Verkochte tot op de dag dat hij deze Overeenkomst heeft ondertekend niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
  - a. als rijks beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
  - b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan/omgevingsplan.
- 7.7 Verkoper verklaart dat tot op de dag dat hij deze Overeenkomst heeft ondertekend ten aanzien van het Verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop en Verkoper verklaart deze rechten ook na het tekenen van deze Overeenkomst niet zonder uitdrukkelijke schriftelijke instemming van Koper aan anderen te verlenen.
- 7.8 Voor zover aan Verkoper bekend is het Verkochte tot op de dag dat hij deze Overeenkomst heeft ondertekend niet opgenomen in enig voorkeursrecht op grond van de per 1 januari 2024 ingevoerde Omgevingswet of (voorlopige) aanwijzing daartoe als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (oud).
- 7.9 Indien na het tekenen van deze Overeenkomst door Verkoper alsnog een beschikking of aantekening conform het bepaalde in de leden 3 tot en met 6 én / of lid 8 van dit artikel wordt genomen/geplaatst, bericht Verkoper Koper hierover terstond en treden Partijen met elkaar in overleg omtrent de ontstane situatie. Zij spannen zich alsdan in om binnen afzienbare tijd gezien het aan Partijen bekende voorgenomen gebruik door Koper van het Verkochte en het

overige in deze Overeenkomst bepaalde tot een voor beide Partijen passende oplossing in der minne te komen.

- 7.10 Na het tekenen van de Overeenkomst nog uit te voeren onderzoeken die nadere risico's met betrekking tot het Verkochte voor Koper met zich brengen, zijn volledig voor rekening en risico van Koper.
- 7.11 De enkele verklaring dat Verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor geen van beide Partijen.
- 7.12 Verkoper verklaart dat hij Koper heeft geïnformeerd over alle gebreken en bijzonderheden die het beoogde gebruik van het eigendom van Koper kunnen beperken, voor zover deze bij haar, Verkoper bekend zijn.

#### **ARTIKEL 8 OVERDRACHT AANSPRAKEN**

- 8.1 In deze Overeenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats op de Leveringsdatum. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de Leveringsdatum, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.
- 8.2 In dat laatste geval, verplicht Verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en machtigt Verkoper Koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

#### **ARTIKEL 9 VERREKENING ZAKELIJKE LASTEN EN BATEN**

- 9.1 De baten, lasten, belastingen en heffingen met betrekking tot het Verkochte komen voor rekening van Koper met ingang van de Leveringsdatum.
- 9.2 De dan lopende baten, lasten, belastingen en heffingen, zullen tussen Partijen niet worden verrekend op de Leveringsdatum.
- 9.3 Verkoper verklaart dat de lasten met betrekking tot het Verkochte over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de lasten die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.
- 9.4 Voor zover de genoemde aanslagen en/of lasten nog niet zijn voldaan, verklaart Verkoper deze op eerste verzoek van de Koper te voldoen.

#### **ARTIKEL 10 VERKLARINGEN, GARANTIES EN VERPLICHTINGEN KOPER**

- 10.1 Koper garandeert voor eigen rekening en risico op het Verkochte het volledig conform het door Koper ingediende Bouwplan te realiseren, zoals dat Bouwplan als **Bijlage I** aan deze Overeenkomst is gehecht. Verkoper aanvaardt dit.  
Boete  
Indien Koper, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in artikel 15, gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting, verbeurt Koper ten behoeve van de Verkoper een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van



vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,-), onverminderd het recht om nakoming te vorderen, op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..

- 10.2 Koper draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het indienen van de documenten ten behoeve van de voor het Bouwplan benodigde (planologische) procedures, vergunningen en ontheffingen e.d. en voldoet de daaraan verbonden (leges)kosten zelf.
- 10.3 Koper verplicht zich de Gemeente én omwonenden tenminste 4 weken voor aanvang van werkzaamheden in het kader van de uitvoering van het Bouwplan te informeren over de datum waarop deze werkzaamheden zullen aanvangen.
- 10.4 Koper verplicht zich een zogenaamde gesloten grondbalans bij haar werkzaamheden te voeren. Indien dit niet mogelijk is, zijn de hieruit voortvloeiende kosten en de daaraan verbonden risico's voor rekening van Koper.

Boete

Indien Koper, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in artikel 15, gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting(en) op grond van het bepaalde in dit artikellid, is Koper ten behoeve van de Verkoper na afloop van voormelde termijn van tien (10) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 250,- (tweehonderdvijftig euro) per dag met een maximum van € 250.000,- (tweehonderd vijftigduizend euro).

- 10.5 Koper is zelf verantwoordelijk voor het op haar kosten aanvragen van (huis)aansluitingen met betrekking tot het Verkochte voor alle voor het Bouwplan benodigde (nuts-)voorzieningen en het aanleggen c.q. aansluiten daarvan op de door Verkoper aangelegde hoofdinfrastructuur (conform de definitie "Bouwrijp") van die (nuts-)voorzieningen.  
In dit kader verwijst Verkoper naar het bepaalde in artikel 3 lid 3 van de Leidraad omtrent het mogelijk maken van de Ampère-aansluiting waarop de (huis)aansluiting kan worden aangevraagd door Koper. Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid indien genoemde aansluiting niet of anderszins verkregen wordt.
- 10.6 a. Indien Koper niet binnen drie (3) maanden na onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning voor het Bouwplan een aanvang heeft gemaakt met de bouw en realisatie van het Bouwplan, dan verplicht Koper zich op eerste vordering van Verkoper tot terug-levering van het Verkochte aan Verkoper, kosten (zoals genoemd in artikel 4 van deze Overeenkomst) van terug-levering voor rekening van Koper. Verkoper betaalt alsdan ter gelegenheid van de notariële akte van terug-levering, de ter gelegenheid van het tekenen van de Leveringsakte betaalde Koopsom aan Koper terug, te verminderen met tien procent (10%) van de Koopsom voor de door Verkoper gemiste inkomsten, kosten etc..  
De notariële akte van terug-levering zal uiterlijk binnen één (1) maand na verloop van de in dit artikellid genoemde fatale termijn passeren ten overstaan van de Notaris. Koper verplicht zich hieraan alsdan mee te werken.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. van dit artikellid, kan Koper tijdig binnen de binnen de onder a. genoemde termijn van drie (3) maanden schriftelijk aan Verkoper verzoeken de aanvang van de bouw en realisatie van het Bouwplan, éénmalig met maximaal drie (3) maanden uit te stellen. Het verzoek tot uitstel van Koper moet met redenen omkleed en schriftelijke bewijsstukken aan Verkoper worden gericht. Verkoper beslist zo spoedig mogelijk op het verzoek van Koper. Verkoper is bevoegd nadere voorwaarden aan dit

gevraagde uitstel te verlenen.

- 10.7 a. Koper garandeert de bouw van het te realiseren Bedrijfspan op het Verkochte conform het Bouwplan en conform de aan Koper nog af te geven omgevingsvergunning binnen achttien (18) maanden na start bouw te zullen voltooien én binnen achttien (18) maanden na start bouw dit Bedrijfspan in gebruik te nemen/geven conform artikel 8 van de Beleidsnotitie en de door Koper afgegeven garanties daaromtrent onder verwijzing naar het bepaalde in lid 8 van dit artikel.
- b. Verkoper is bevoegd van het bepaalde onder a. van dit artikellid uitstel te geven. Verkoper kan aan het mogelijk te geven uitstel gemotiveerd voorwaarden verbinden. De Koper dient zijn schriftelijke verzoek tot uitstel aan Verkoper te richten én te voorzien van zodanige officiële bewijsstukken waaruit de verzochte uitstelreden(en) voldoende blijk(t)(en), zulks ter beoordeling door Verkoper.
- c. Indien Koper geen uitstel heeft gevraagd conform het bepaalde onder b. van dit artikellid en na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 10 (tien) werkdagen nalatig is of blijft in de nakoming van het bepaalde onder a. van dit artikellid én minder dan vijftig procent (50%) van het geschatte bouwvolume van het Bedrijfspan op het Verkochte gereed is, verbeurt Koper ten behoeve van Gemeente/Verkoper een direct opeisbare boete ter grootte van tien procent (10%) van de Koopsom minus de daarover verschuldigde omzetbelasting.  
Indien vijftig procent (50%) of meer van het geschatte bouwvolume van het Bedrijfspan gereed is, verleent Verkoper uitstel van de onder a. van dit artikellid genoemde termijn van achttien (18) maanden tot maximaal voor de periode van de door de Verkoper geschatte resterende bouwtijd van het Bedrijfspan. Als na verloop van deze laatste verlengde periode nog steeds niet wordt voldaan aan het bepaalde onder a. van dit artikellid, dan verbeurt Koper ten gunste van Gemeente/Verkoper een direct opeisbare boete ter grootte van tien procent (10%) van de Koopsom, onverminderd het recht van Verkoper/Gemeente om nakoming van het bepaalde onder a. van dit artikellid te vorderen en onverminderd het recht op vergoeding van kosten van verhaal, e.d..
- d. Het bepaalde in dit artikellid wordt in de akte van levering gevestigd en aangenomen als kwalitatieve verplichting respectievelijk erfdienstbaarheid respectievelijk bijzondere bepaling, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Notaris en zo nodig onder de door hem te bepalen nadere voorwaarden en bedingen.
- 10.8 a. *\*\*\*eigen bedrijf* De Koper garandeert het op het Verkochte te bouwen Bedrijfspan en aanhoren na realisatie uitsluitend en volledig voor haar eigen Bedrijf (\*\*\*) in gebruik te nemen. Verkoper aanvaardt dit.
- b. Het is Koper daarom verboden het Verkochte geheel of gedeeltelijk aan derden in (economische) eigendom te leveren, te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren een en ander behoudens het vermelde in de hierna te noemen leden. Het vestigen van recht(en) van hypotheek is toegestaan. Koper aanvaardt dit.
- c. Het bepaalde onder b. van dit artikellid is niet van toepassing in geval van:
- I. verdeling op grond van het bepaalde als genoemd in artikel 3:174 Burgerlijk wetboek;
  - II. executoriale verkoop op grond van het bepaalde als genoemd in artikel 3:268 en volgende Burgerlijk wetboek;

- III. faillissement en/of surseance van betaling van Koper.
- d. De bepalingen onder a. en b. van dit artikellid vervallen van rechtswege, nadat Koper het Verkochte minimaal 5 (vijf) jaar daadwerkelijk voor zijn eigen Bedrijf heeft gebruikt.
- e. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Nunspeet is bevoegd van het bepaalde onder a. en b. van dit artikellid ontheffing te verlenen. Het college kan aan de mogelijk te verlenen ontheffing gemotiveerd voorwaarden verbinden. De Koper dient zijn schriftelijke verzoek tot ontheffing aan het college te richten én te voorzien van zodanige officiële bewijsstukken waaruit de verzochte ontheffingsreden(en) voldoende blijk(t)(en), zulks ter beoordeling door het college.
- f. Indien Koper, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 10 (tien) werkdagen nalatig is of blijft in de nakoming van het bepaalde onder a. en b. van dit artikellid, verbeurt Koper ten behoeve van de Gemeente Nunspeet een direct opeisbare boete ter grootte van € 500.000,- (vijfhonderdduizend euro) voor elke overtreding of niet of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde in dit artikellid 8, onverminderd het recht van de Gemeente Nunspeet om nakoming van het bepaalde in deze artikelliden te vorderen en onverminderd het recht op vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..
- g. Het bepaalde in dit artikellid wordt in de akte van levering van het Verkochte gevestigd en aangenomen als kwalitatieve verplichting respectievelijk erfdiensbaarheid respectievelijk bijzondere bepaling, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Notaris en zo nodig onder de door hem te bepalen nadere voorwaarden en bedingen.
- \*\*\*a. \*\*\**verhuursituatie* De Koper garandeert het op het Verkochte te bouwen Bedrijfspannd met aanhoren na realisatie uitsluitend en volledig voor minimaal een periode van 5 jaar te verhuren aan het binnen de Plaats Elspeet gevestigde bedrijf of aan het bedrijf dat in de 10 jaar voor Inschrijving minimaal 2 jaar als Bedrijf gevestigd is geweest in de Plaats Elspeet \*\*\*. Een kopie van de getekende huurovereenkomst met genoemd bedrijf is **als Bijlage III** aan deze Overeenkomst gehecht. Verkoper aanvaardt dit.
- b. Het is Koper verboden (zonder uitdrukkelijke instemming van de Gemeente Nunspeet) het Verkochte binnen de onder d. genoemde termijn geheel of gedeeltelijk aan derden in (economische) eigendom te leveren, te verhuren, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren een en ander behoudens het vermelde in de hierna te noemen leden. Het vestigen van recht(en) van hypotheek is toegestaan. Koper aanvaardt dit.
- c. Het bepaalde onder b. van dit artikellid is niet van toepassing in geval van:
- I. verdeling op grond van het bepaalde als genoemd in artikel 3:174 Burgerlijk wetboek;
  - II. executoriale verkoop op grond van het bepaalde als genoemd in artikel 3:268 en volgende Burgerlijk wetboek;
  - III. faillissement en/of surseance van betaling van Koper.
- d. De bepalingen onder a. en b. van dit artikellid vervallen van rechtswege, nadat Koper het Verkochte minimaal 5 (vijf) jaar daadwerkelijk voor verhuur aan het onder a. genoemde Elspeetse Bedrijf heeft gebruikt.
- e. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Nunspeet is bevoegd van het bepaalde onder a. en b. van dit artikellid ontheffing te verlenen. Het college kan aan de mogelijk te verlenen ontheffing gemotiveerd voorwaarden verbinden. De Koper dient zijn schriftelijke verzoek tot ontheffing aan het college te richten én te voorzien van zodanige

officiële bewijsstukken waaruit de verzochte ontheffingsreden(en) voldoende blijkt(t)(en), zulks ter beoordeling door het college.

In ieder geval zal een nieuwe huurder op dat moment moeten voldoen aan het gestelde in artikel 8 lid 2 van de Beleidsnotitie (tweede optie, waarvoor Koper vier (4) punten ontving tijdens de selectie).

- f. Indien Koper, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende 8 (acht) dagen nalatig is of blijft in de nakoming van het bepaalde onder a. en b. van dit artikellid, verbeurt Koper ten behoeve van de Gemeente Nunspeet een direct opeisbare boete ter grootte van € 500.000,- (vijf honderdduizend euro) voor elke overtreding of niet of niet-behoorlijke nakoming van het bepaalde in deze artikelliden, onverminderd het recht van de Gemeente Nunspeet om nakoming van het bepaalde in deze artikelliden te vorderen en onverminderd het recht op vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..
- g. Het bepaalde in dit artikellid wordt in de akte van levering gevestigd en aangenomen als kwalitatieve verplichting respectievelijk erfdienstbaarheid respectievelijk bijzondere bepaling, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Notaris en zo nodig onder de door hem te bepalen nadere voorwaarden en bedingen.

#### **ARTIKEL 11 SPECIFIEKE VERPLICHTINGEN VOOR PARTIJEN UIT BELEIDSNOTITIE EN LEIDRAAD**

11.1 Koper heeft zich verplicht conform zijn Inschrijving op grond van de Beleidsnotitie en de Leidraad te voldoen aan de volgende bepalingen:

**\*\*\*a. Achterlaatlocatie (artikel 7 Beleidsnotitie)**

Partijen zijn overeengekomen (op grond van het bepaalde in de Beleidsnotitie en zoals vastgelegd in de tussen Partijen gesloten Reserveringsovereenkomst), dat Koper de herontwikkeling van de Achterlaatlocatie (*adres en kadastrale gegevens \*\*\**) conform zijn ingediende Herontwikkelingsplan én conform het afgegeven (principe)besluit daarop binnen vijf (5) jaar na Leveringsdatum van het Verkochte verplicht zal realiseren. Koper aanvaardt dit.

Indien Koper de Achterlaatlocatie (inclusief Herontwikkelingsplan en (principe)besluit) wenst over te doen zoals geformuleerd in het bepaald in artikel 14 van deze Overeenkomst, dan heeft hij daartoe de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van het college van Gemeente nodig.

**Boete**

Indien Koper (danwel zijn rechtsopvolgers) 5 jaar na Leveringsdatum van het Verkochte nalatig blijkt te zijn in de nakoming van haar verplichting op grond van het bepaalde omtrent de Achterlaatlocatie, dan verplicht Koper zich ter zijner keuze:

- a. tot terug-levering van het Verkochte inclusief de daarop aanwezige bebouwing aan Verkoper, kosten (zoals genoemd in artikel 4 van deze Overeenkomst) van terug-levering voor rekening van Koper. Verkoper betaalt alsdan ter gelegenheid van de notariële akte van terug-levering, de marktwaarde van het Verkochte ter gelegenheid van het tekenen van de Leveringsakte aan Koper terug, te verminderen met tien procent (10%) van deze marktwaarde voor de door Verkoper gemiste inkomsten, kosten etc.. De marktwaarde wordt bindend vastgesteld door middel van een drie deskundigen taxatie (onafhankelijk makelaar/taxateur) met als peildatum 5 jaar na Leveringsdatum van het Verkochte.

De notariële akte van terug-levering zal uiterlijk binnen één (1) maand na datum van de taxatie passeren ten overstaan van de Notaris. Koper verplicht zich hieraan alsdan mee te werken, bij gebreke waarvan hij alsnog de boete zoals genoemd onder b. verbeurt.

- b. aan Verkoper een boete te betalen zonder dat rechterlijke tussenkomst vereist is, gelijk aan het bedrag van het aantal vierkante meters van de Achterlaatlocatie vermenigvuldigd met € 500,- (vijfhonderd euro) per vierkante meter, onverminderd het recht om nakoming te vorderen, op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..

\*\*\*b. Aantal werknemers (artikel 9 Beleidsnotitie)

Koper heeft bij zijn Inschrijving opgave gedaan (op grond van het bepaalde in de Beleidsnotitie en zoals vastgelegd in de tussen Partijen gesloten Reserveringsovereenkomst) hoeveel werknemers Koper op het moment van Inschrijving in vaste dienstbetrekking had, die tevens voldeden aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Beleidsnotitie.

Boete

Indien mocht blijken dat Koper hieromtrent bewust (bewijsbaar door Verkoper) foutieve informatie heeft verstrekt aan Verkoper dan heeft Verkoper de mogelijkheid binnen één (1) jaar na Leveringsdatum van het Verkochte aan Koper een eenmalige boete ter grootte van € 250.000,- op te leggen.

\*\*\*c. EnergieManagementSysteem (EMS) met accu (batterij) (artikel 3.3 Leidraad)

Koper heeft in zijn Bouwplan aangegeven dat hij een EMS in het Bedrijfspannd zal realiseren en zich verplicht op grond van de Beleidsnotitie en de Leidraad het EMS voor eigen rekening en risico, te realiseren, te onderhouden, te beheren en in stand te houden.

Boete

Indien Koper, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in artikel 15, gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting tot realisering van het EMS, verbeurt Koper ten behoeve van de Verkoper na afloop van voormelde termijn van tien (10) dagen een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van eenhonderd duizend euro (€ 100.000,-), onverminderd het recht om nakoming te vorderen, op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..

\*\*\*d. Parkmanagement (artikel 3.4 Leidraad)

Ter uitvoering van hetgeen omtrent parkmanagement in de Leidraad is opgenomen, verplicht Koper zich deel te nemen aan de nog op te richten parkmanagementorganisatie voor Bedrijventerrein Elspeet. De oprichtingsakte (met daarin opgenomen de statuten) zal door de Notaris worden opgesteld conform de daartoe gebruikelijke voorwaarden en bedingen voor dergelijke parkmanagementorganisaties waaronder afspraken omtrent de verplichte jaarlijkse bijdrage, gezamenlijk beheer en onderhoud van de buitenruimten, gezamenlijke gebiedsbeveiliging en uniforme bewegwijzering.

Ter uitvoering van dit bepaalde omtrent Parkmanagement zal een en ander in de Leveringsakte worden gevestigd als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat deze verplichting ook bij vervreemding van het Verkochte of delen daarvan danwel vestiging van een zakelijk recht daarop aan de

rechtsopvolger(s) van Koper worden opgelegd.

Boete

Indien Koper, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in artikel 15, gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting tot op grond van het bepaalde in hiervoor bepaalde omtrent de verplichte deelname aan het Parkmanagement en andere verplichtingen die voortvloeien uit die deelname, is Koper ten behoeve van de Verkoper na afloop van voormelde termijn van tien (10) werkdagen, een niet voor rechterlijke matiging vatbare boete verschuldigd van € 12.500,- (twaalfduizend vijfhonderd euro) per overtreding.

\*\*\*e. Parkeren op eigen terrein (artikel 3.5 Leidraad)

Koper verplicht zich voor eigen rekening en risico alle voor zijn Bouwplan benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein van het Verkochte aan te leggen, te onderhouden en in stand te houden. Het aantal parkeerplaatsen is opgenomen in het Bouwplan van Koper en in de verleende omgevingsvergunning vastgelegd. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen op het Verkochte dient de blijken uit het bij de omgevingsvergunning horende Inrichtingsplan. De realisatie en in stand houding wordt in dat kader geborgd in de nog aan Koper af te geven omgevingsvergunning. Koper aanvaardt dit.

\*\*\*f. Afvoer van water (artikel 3.7 Leidraad)

Koper verplicht zich voor eigen rekening en risico bij het realiseren van zijn Bouwplan op het Verkochte het hemelwater te infiltreren op het Verkochte zelf. Het infiltreren van het hemelwater op het Verkochte dient te blijken uit het bij de omgevingsvergunning horende Inrichtingsplan. De realisatie en in stand houding wordt in dat kader geborgd in de nog aan Koper af te geven omgevingsvergunning. Koper aanvaardt dit.  
Voor de afvoer van vuilwater kan worden gebruik gemaakt van een aansluiting op het gemeentelijk riool.

\*\*\*g. Verplichtingen ten aanzien van ecologie (artikel 3.8 Leidraad)

In verband met de aanwezigheid van de das in de nabijheid van Bedrijventerrein Elspeet, heeft de Koper zich in zijn Bouwplan voor het Verkochte verplicht alsmede bij de uitvoering daarvan maar ook na ingebruikname van het op het Verkochte te realiseren Bedrijfspan de volgende ecologische maatregelen in acht te nemen:

- A. Tussen zonsondergang en zonsopkomst dient de gemeentelijke groenstrook die ten zuiden van het Verkochte is gelegen een zogenaamde storingvrije zone te zijn. Dit betekent dat gedurende deze tijdspanne de groenstrook vrij van verstoring door mensen en honden moet zijn.
- B. Bouwwerkzaamheden (in de ruimste zin van het woord) op het Verkochte mogen alleen tussen zonsopgang en zonsondergang worden uitgevoerd.
- C. Bij de installatie van buitenverlichting (zowel gedurende als na de (bouw-)werkzaamheden) is het noodzakelijk lichtverstoringen tegen te gaan. Dit betekent dat tijdens de realisatie van het Bouwplan doch ook na gereedkomen van dat Bouwplan en na ingebruikname van het Bedrijfspan op het Verkochte te allen tijde lichtuitstraling richting de zuidelijke groenstrook moet worden voorkomen. Dit leidt uitzondering indien het gebruik van verlichting onvermijdelijk is. In dat geval dient er das(- en vleermuis)vriendelijke verlichting te worden toegepast (bv. amberkleurig licht en geconvergeerde lichtbundels). De hieraan verbonden kosten

komen voor rekening van Koper.

Deze verlichting mag alleen op de bebouwing zelf worden gericht, bij voorkeur vanaf de grond in de richting van de bebouwing of vanaf de muren van de bebouwing recht naar beneden. Hierdoor wordt lichtvervuiling in de richting van de groenstrook tegengegaan en daarmee ook lichtvervuiling in de in die groenstrook door de Verkoper aangelegde migratieroute. Ook dienen lantaarnpalen zo te worden geplaatst, dat er geen licht valt op de groenstrook.

- D. Door Verkoper zijn zogenaamde terugkeervoorzieningen voor de das aangelegd die minimaal één keer per jaar door Verkoper op haar kosten zullen worden gecontroleerd. Vegetatie of objecten die ervoor zorgen dat deze terugkeervoorzieningen niet meer kunnen werken zoals bedoeld en verwijtbaar zijn aan Koper, zullen door Verkoper op kosten van Koper worden verwijderd.

Indien de Koper op het Verkochte eigen rasters of hekken wil plaatsen aan de oostzijde van de looproute van de das, dienen deze rasters te voldoen aan de in de ecologische rapportages beschreven eisen (zie 3.1 beplantingsplan d.d. 14 december 2023, bijlage 5 van de Leidraad). De terugkeervoorziening dient te allen tijde functioneel te blijven.

- E. Tijdens de (bouw-)werkzaamheden op en buiten het Verkochte moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Algemene zorgplicht artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming).
- F. De Koper is verplicht gelegenheid te geven aan dieren, die tijdens de realisatie van het Bouwplan en na in gebruik name van het Bedrijfspan op het Verkochte of in de nabijheid worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de (bouw-)werkzaamheden op het Verkochte.

#### Boete

Indien Koper, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in artikel 15, gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting(en) op grond van het bepaalde in hiervoor bepaalde omtrent verplichtingen inzake ecologie, is Koper ten behoeve van de Verkoper na afloop van voormelde termijn van tien (10) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming per onderdeel, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 250,- (tweehonderd vijftig euro) per dag met een maximum van € 250.000,- (tweehonderd vijftigduizend euro) per onderdeel.

#### \*\*\*h. Groene voorzijde met lage haag op het Verkochte (artikel 3.9 Leidraad)

Koper verplicht zich voor eigen rekening en risico op het Verkochte een groene voorzijde met lage haag met de volgende details aan te leggen, te beheren en in stand te houden:  
\*\*\*.

#### Boete

Indien Koper, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in artikel 15, gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting(en) op grond van het hiervoor bepaalde omtrent de groene haag aan de voorzijde van het Verkochte, is Koper ten behoeve van de Verkoper na afloop van voormelde termijn van tien (10) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 250,- (tweehonderd vijftig euro) per dag met een maximum van € 50.000,- (vijftigduizend euro).

\*\*\*i. Natuurinclusief bouwen (artikel 4 Leidraad)

Koper heeft bij zijn Inschrijving in zijn Bouwplan de volgende natuurinclusieve maatregelen opgenomen:

\*\*\*

Koper verplicht zich de hierboven genoemde maatregelen aan te leggen, te onderhouden en in stand te houden.

Boete

Indien Koper, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in artikel 15, gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting(en) op grond van het hiervoor bepaalde omtrent natuurinclusief bouwen, is Koper ten behoeve van de Verkoper na afloop van voormelde termijn van tien (10) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming per onderdeel, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 250,- (tweehonderd vijftig euro) per dag met een maximum van € 250.000,- (tweehonderd vijftigduizend euro).

11.2 **Dassen werend raster**

Ter uitwerking van hetgeen in het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan alsmede in de rapportage omtrent ecologie is opgenomen, heeft de Gemeente Nunspeet (handelend in haar publiekrechtelijke rol) aan de achterzijde van de Bedrijfskavels en bij Bedrijfskavel K1 en K4 tevens aan de respectievelijk linker- en rechterzijanten, een dassen werend raster geplaatst. De kosten van beheer, onderhoud en vervanging van dit raster komen voor rekening en risico van de Gemeente Nunspeet.

De Kopers van de Bedrijfskavels verplichten zich de Gemeente Nunspeet op eerste verzoek toegang te geven tot het aan hen in eigendom toekomende Verkochte zodat onderhoud (waaronder begrepen vervanging) aan het dassen werend raster aan de zijde van hun eigendom (zoals hiervoor omschreven) kan worden verricht.

**Wadi**

Op het Bedrijventerrein door Elspeet is door de Gemeente Nunspeet (handelend in haar publiekrechtelijke rol) een wadi aangelegd. De kosten van beheer, onderhoud en vervanging van deze wadi komen voor rekening en risico van de Gemeente Nunspeet.

**Groenstrook**

Ter uitwerking van hetgeen in het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan alsmede hetgeen in de onderzoeken omtrent ecologie is opgenomen, heeft de Gemeente Nunspeet (handelend in haar publiekrechtelijke rol) aan de achterzijde van de Bedrijfskavels en bij Bedrijfskavel K1 en K4 aan de respectievelijk linker- en rechterzijanten een groenstrook aangelegd. De kosten van beheer, onderhoud en vervanging van deze groenstrook komen voor rekening en risico van de Gemeente Nunspeet.

De Kopers van de Bedrijfskavels verplichten zich de Gemeente Nunspeet op eerste verzoek toegang te geven tot het aan hen in eigendom toekomende Verkochte zodat onderhoud (waaronder begrepen vervanging) aan deze groenstroken aan de zijde van hun eigendom (zoals hiervoor omschreven) kan worden verricht.

**Bewegwijzering**

De Gemeente Nunspeet plaatst te zijner tijd (voor haar rekening en risico) in de openbare ruimte de bewegwijzering met daarop de namen van de alsdan op Bedrijventerrein Elspeet gevestigde nieuwe Bedrijven. Na ondertekening van de Leveringsakte kan het nieuwe Bedrijf



daartoe het formulier "Voorwaarden deelname systeem industriële bewegwijzering Nunspeet" invullen zoals te zijner tijd op de gemeentelijke website wordt geplaatst.

De Gemeente verzorgt het reguliere onderhoud van deze bewegwijzering.

Bij gewenste verwijdering, wijziging of vernieuwing van een bedrijfsnaam, komen deze kosten voor rekening van Koper zelf.

- 11.3 Al het bepaalde in dit artikel (met uitzondering van hetgeen is bepaald omtrent de Bewegwijzering) wordt in de akte van levering gevestigd en aangenomen als kwalitatieve verplichting respectievelijk erfdiensbaarheid respectievelijk bijzondere bepaling ten behoeve van Verkoper, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Notaris en zo nodig onder de door hem te bepalen nadere voorwaarden en bedingen.

Dit betekent dat deze bepalingen ook bij vervreemding van het Verkochte of delen daarvan danwel vestiging van een zakelijk recht daarop aan de rechtsopvolger(s) van Koper worden opgenomen.

## **ARTIKEL 12 GEDOOGPLICHTEN**

- 12.1 De Koper moet gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen in, aan of boven het Verkochte is of wordt aangebracht, in stand moet worden gehouden, mag worden onderhouden of vernieuwd. Onder openbare voorzieningen worden onder andere begrepen: (lantaren)palen, kabels, draden, (pijp)leidingen en aanduidingsbordjes.
- 12.2 Koper is verplicht, voor zover in redelijkheid van hem verlangd kan worden, op zijn kosten maatregelen te nemen die nodig zijn om schade te voorkomen aan de in lid 1 van dit artikel bedoelde aanwezige openbare voorzieningen. Koper is altijd aansprakelijk voor alle schade die door beschadiging van deze openbare voorzieningen door zijn toedoen of nalaten wordt veroorzaakt.
- 12.3 Indien de in lid 1 van dit artikel bedoelde openbare voorzieningen, kabels en/of (pijp)leidingen betreffen, mogen zonder schriftelijke toestemming van de betreffende eigenaar van deze kabels en/of (pijp)leidingen in de (directe) nabijheid daarvan geen ontgrondingen of graafwerkzaamheden worden verricht, dan wel diep wortelende beplantingen (dieper dan 40 cm) worden geplant. Ook mag op het Verkochte ter plaatse van die kabels en/of leidingen geen gesloten wegdek worden aangebracht.
- 12.4 Koper is desgewenst verplicht op eerste vordering van de desbetreffende eigenaar van de in dit artikel bedoelde openbare voorziening(en) mee te werken aan de vestiging van een kwalitatieve verplichting respectievelijk erfdiensbaarheden respectievelijk bijzondere bepaling en/of zakelijke rechten op het Verkochte ten behoeve van die openbare voorziening(en).
- 12.5 Het bepaalde in dit artikel en de boetebepalingen uit artikel 15 van deze Overeenkomst worden in de akte van levering gevestigd en aangenomen als kwalitatieve verplichting respectievelijk erfdiensbaarheid respectievelijk bijzondere bepaling, zulks ter uitsluitende beoordeling van de Notaris.
- 12.6 Koper is verplicht en verbindt zich tegenover Verkoper, die dit aanvaardt, bij verkoop en levering van (een gedeelte van) het Verkochte en/of bij vestiging van een zakelijk recht daarop, het bepaalde in dit artikel alsmede de boetebepalingen uit artikel 15 van deze Overeenkomst, aan zijn rechtsopvolger en/of zakelijk gerechtigde op te leggen en namens Verkoper (gemeente Nunspeet) dan wel de bedoelde gerechtigde aan te nemen.

12.7 Indien Koper, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in lid 1 van artikel 15 gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting(en) op grond van het bepaalde in dit artikel 12, is Koper ten behoeve van de Verkoper na afloop van voormelde termijn van tien (10) dagen voor elke gebeurtenis én sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming, een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van € 100,- (honderd euro) per dag met een maximum van € 100.000,- (een honderdduizend euro).

### **ARTIKEL 13 HOOFDELIJKHEID KOPER**

Indien Koper twee of meer personen zijn, geldt het volgende:

- a. de personen die Koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de personen die Koper zijn, verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen;
- c. de personen die Koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen.

### **ARTIKEL 14 OVERDRACHT RECHTEN VERPLICHTINGEN AAN DERDEN**

- 14.1 Het is Koper niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente/Verkoper én met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst voor de oplevering van het Bedrijfspannd:
- a. rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden;
  - b. rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst in te brengen in een samenwerkingsverband;
  - c. door uitgifte, overdracht of andere overgang van aandelen dan wel door overgang van stemrecht op aandelen, de zeggenschap over de activiteiten van de onderneming van Koper over te dragen aan een of meer anderen in de zin van de SER-fusiegedragsregels 1975, zulks ongeacht of die regels op de betreffende verwerving van toepassing zijn.
- \*\*\*Het bepaalde in dit lid leidt uitzondering voor zover Koper conform de Leidraad en met instemming van Gemeente een huurovereenkomst met betrekking tot het te realiseren Bedrijfspannd op het Verkochte is aangegaan.
- 14.2 Gemeente/Verkoper zal haar toestemming niet op onredelijke gronden weigeren maar is wel bevoegd voorwaarden aan die toestemming te verbinden, bijvoorbeeld door het vragen van zekerheid(stellingen) en dat de beoogde derde zich uitdrukkelijk jegens Gemeente/Verkoper verbindt tot al hetgeen waartoe de Koper jegens Gemeente/Verkoper gehouden is.
- 14.3 Gemeente behoudt zich in geval van overdracht van contractpositie als omschreven in dit artikel haar rechten voor om op grond van de BIBOB beleidslijn 2014 Nunspeet (danwel daarvoor in de plaats komende regelgeving) een BIBOB-toets te verrichten. Indien en voor zover deze BIBOB-toets tot een ongewenst resultaat leidt, dan behoudt Gemeente zich het recht voor het verzoek van Koper te weigeren.
- 14.4 Indien Koper, ondanks in gebreke stelling zoals verwoord in artikel 15, gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar verplichting op grond van het bepaalde in dit

artikel, dan verbeurt Koper ten behoeve van Verkoper, een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,-), onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal, rentederving e.d..

#### **ARTIKEL 15 INGBREKESTELLING, VERZUIM, ONTBINDING EN BOETE**

- 15.1 Indien sprake is van een geschil in verband met deze Overeenkomst en/of een toerekenbare tekortkoming van één der Partijen in de nakoming van een verplichting uit deze Overeenkomst, dan zal de meest gerede Partij de andere Partij ter zake schriftelijk informeren waarna Partijen zich gedurende een redelijke termijn, welke termijn afhankelijk is van de omstandigheden, zullen inspannen om tot een oplossing in der minne te komen. Indien Partijen hier desondanks niet in slagen en de nalatige Partij, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende tien (10) werkdagen nalatig blijft in de nakoming van haar één of meer van deze genoemde uit deze Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige Partij deze Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige Partij. De bevoegdheid tot ontbinding is echter niet van toepassing indien de tekortkoming gezien haar aard of geringe betekening een ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
- 15.2 Indien de nalatige Partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van tien (10) werkdagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige Partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 15.3 De in deze Overeenkomst genoemde boetes wordt jaarlijks geïndexeerd conform Consumentenprijsindex alle huishoudens basisjaar 2015 = 100.
- 15.4 In geval van ontbinding van deze Overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van de in artikel 16 gemaakte voorbehouden, dragen Partijen ieder hun eigen kosten.

#### **ARTIKEL 16 ONTBINDENDE VOORWAARDEN**

\*\*\*Indien Koper GEEN ontbindende voorwaarde voor zijn financiering wil opnemen

- a. Koper verklaart uitdrukkelijk geen financieringsvoorbehoud te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

\*\*\*Indien Koper wel een ontbindende voorwaarde voor zijn financiering wil opnemen:

- a. Deze Overeenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat Koper niet uiterlijk binnen twee (2) maanden na ondertekening van de laatste van Partijen van deze Overeenkomst een toezegging (waaraan geen voorwaarden zijn verbonden waaraan nog niet is voldaan) heeft verkregen van een erkende geldverstrekkende instelling voor één of meer geldleningen onder hypothecair verband voor de aankoop van het Verkochte en de kosten verbonden aan het te realiseren Bedrijfspann inclusief bijkomende noodzakelijke kosten onder de voorwaarden en bepalingen die bij de hiervoor bedoelde erkende geldverstrekkende instellingen gebruikelijk zijn en Koper tevens uiterlijk op de eerste werkdag na laatstgemelde datum schriftelijk en gedocumenteerd met tenminste twee afwijzingen van twee hiervoor

bedoelde erkende geldverstreckende instellingen, aan Verkoper of aan de Notaris heeft overhandigd én verklaard, dat hij wegens het niet of niet tijdig verkrijgen van voormelde toezegging(en), de Overeenkomst wil ontbinden.

- b. Deze Overeenkomst is gesloten tussen Partijen omdat volgens Verkoper redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van de Beleidsnotitie en Leidraad en de daarin opgenomen objectieve, toetsbare en redelijke criteria maar ook de gevolgde verkoopprocedure slechts de Koper als enige in aanmerking komt voor deze Overeenkomst.  
Desalniettemin behoudt de Verkoper zich het recht voor dat, indien anderen (waaronder begrepen Inschrijvers) conform de Beleidsnotitie en de Leidraad in rechte opkomen tegen de beslissing van Verkoper om de Overeenkomst te sluiten met Koper en menen dat niet Koper maar zij, anderen, naar hun mening hadden moeten worden aangewezen als Koper om een Koopovereenkomst mee te sluiten, Verkoper het recht heeft om tot uiterlijk \*\*\* (deze datum ligt minimaal 20 dagen na afloop van het financieringsvoorbehoud zie artikel 16 onder a. Beleidsnotitie) deze Overeenkomst te ontbinden of de Leveringsdatum (al dan niet in overleg met Koper) op te schorten tot een nader te bepalen datum, zonder een vergoeding, hoe genaamd en op welke grondslag dan ook, verschuldigd te zijn aan Koper.  
Indien bovenstaande zich voordoet, verplicht Verkoper zich hiervan terstond melding te maken bij Koper.
- c. Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, werkt deze tussen Partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van de Overeenkomst.

#### **ARTIKEL 17 FAILLISEMENT EN BESLAG BIJ KOPER**

Indien Koper voor de Leveringsdatum in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, er executoriaal beslag op zijn roerende of onroerende zaken wordt gelegd, op Koper de schuldsaneringsregeling van toepassing wordt verklaard of Koper op andere wijze in zijn beschikkingsbevoegdheid of handelingsbekwaamheid wordt beperkt, is de Verkoper bevoegd de Overeenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

#### **ARTIKEL 18 GESCHILLENREGELING**

Alle geschillen die naar aanleiding van de Overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, die slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, worden voorgelegd aan de Rechtbank Gelderland.

#### **ARTIKEL 19 COMMUNICATIE**

- 19.1 Koper is verantwoordelijk voor de communicatie over de inhoud van het Bouwplan.
- 19.2 Koper is verantwoordelijk voor de zogenaamde burgerparticipatie om omwonenden en andere belanghebbenden over het Bouwplan en de hieruit voortvloeiende werkzaamheden te communiceren.
- 19.3 Gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie met omwonenden en andere belanghebbenden over aangelegenheden die de openbare ruimte rondom de Bedrijfskavels betreffen.

#### **ARTIKEL 20 DIVERSEN**

- 20.1 Partijen stemmen ermee in, dat indien één van Partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de (bestuurder van de) verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.
- 20.2 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 20.3 Op de in deze Overeenkomst vermelde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.
- 20.4 Partijen kiezen ter zake van deze Overeenkomst woonplaats ten kantore van de Notaris, tenzij Partijen er gezamenlijk voor kiezen om de Notaris hier niet mee te belasten.
- 20.5 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door laatste van Partijen en duurt voort totdat Partijen aan al hun verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst hebben voldaan.
- 20.6 Indien onderdelen van deze Overeenkomst met een Bijlage of de later aangebrachte wijzigingen strijdig zijn, de Bijlagen onderling inbegrepen, dan wordt de rangorde bepaalde aan de hand van de volgende regels:
- Bij tegenstrijdigheid tussen de tekst van de Overeenkomst en (een) Bijlage(n), gaat de Overeenkomst voor de Bijlage(n);
  - Bij onderlinge tegenstrijdigheid van de Bijlagen wordt aansluiting gezocht bij de bepalingen van deze Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoelingen van Partijen;
  - Regel a. gaat voor regel b.

#### BIJLAGEN

Bij deze Overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

- Goedgekeurd Bouwplan Koper
- Tekening Verkochte
- \*\*\*III. Getekende huurovereenkomst met \*\*\*

Nunspeet, \_\_\_\_\_

Nunspeet, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Verkoper, voor deze Ir. A. Dickhof

\_\_\_\_\_  
Koper, voor deze \*\*\*