

JW / 20190878

levering

Vandaag, \*\*\*, verschenen voor mij, mr. Johan Jozef Henry Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem:

1. \*\*\*, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:  
**Buitenplaats Koningsweg B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Rijssen, kantoorhoudende Reggesingel 4 te 7461 BA Rijssen, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 53955862 met vermelding RSIN 851088922,  
hierna genoemd: "**Verkoper**";
2. \*\*\*,  
hierna \*\*\*zowel tezamen als ieder afzonderlijk\*\*\* genoemd: "**Koper**".

Van de hiervoor vermelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte is gehecht (**bijlage 1**).

De verschenen personen verklaarden het navolgende:

**Considerans**

1. Een rechtsvoorganger van Verkoper heeft het voormalig militaire complex Kamp Koningsweg Noord en Zeven Provinciën, gelegen aan/nabij de Koningsweg te Schaarsbergen (hierna: het "**Complex**") gekocht van Bureau Beheer Landbouwgronden (hierna: "**BBL**"), die op haar beurt het Complex heeft gekocht van de Staat der Nederlanden (hierna: de "**Staat**").
2. Het Complex zal door Verkoper (gedeeltelijk) worden herontwikkeld. De herontwikkeling houdt onder meer in dat een deel van de bestaande opstallen wordt gesloopt, en dat op het Complex woningen, kantoren en andere verblijfsmogelijkheden worden ontwikkeld en gerealiseerd.
3. Op het Complex zullen elf (11) verschillende, bijzondere, kleine, architectonische hoogstaande recreatiewoningen gerealiseerd worden, gecamoufleerd in de natuur.
4. **keuzeblokken Folly's 1, 3 t/m 11**  
Koper heeft een ontwerp ingediend bij Verkoper voor een door hem te realiseren folly. Middels een toewijzingsproces heeft Verkoper aan Koper de folly met bouwnummer \*\*\* (hierna: de "**Folly**") toegewezen.
5. Koper koopt de toegewezen kavel en is vervolgens verplicht het ingezonden ontwerp te realiseren op deze kavel. Na realisatie kan Koper de Folly als recreatiewoning gebruiken. Koper is verplicht de Folly bedrijfsmatig te exploiteren conform het bestemmingsplan.  
**einde keuzeblokken Folly's 1, 3 t/m 11**
4. **keuzeblok Folly 2**  
Verkoper heeft de folly met bouwnummer 2 (hierna: de "**Folly**") ontwikkeld.

De Folly betreft een rijksmonumentale kapel. Koper dient de Folly als recreatiewoning te gebruiken. Koper is verplicht de Folly bedrijfsmatig te exploiteren conform het bestemmingsplan.

**einde keuzeblok Folly 2**

- \*\*\*. Het Verkochte maakt onderdeel uit van een waardevol landschap van natuur- en landschappelijke waarden. Verkoper en Koper wensen het Complex / de omgeving in stand te houden en/of te verbeteren naar hogere natuur- en landschappelijke waarden. Koper acht zich ook gebonden aan deze wensen tot instandhouding en/of verbeteringen en wenst daar aan mee te werken. Koper is ervan op de hoogte dat het openbaar gebied binnen het Complex zal worden overgedragen aan de gemeente Arnhem.

#### Artikel 1

##### **Koop, levering, omschrijving van het Verkochte**

- 1.1 Verkoper en Koper hebben een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna omschreven registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte is gehecht (**bijlage 2**) en hierna wordt aangeduid als de "**Koopovereenkomst**". Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij dezen aan Koper, die bij dezen van Verkoper aanvaardt \*\*\*, ieder voor de onverdeelde helft:

**keuzeblok Folly's 1, 3 t/m 11**

een perceel bouwrijpe grond bestemd voor de bouw van een recreatiewoning (Folly \*\*\*), gelegen nabij de Koningsweg te Schaarsbergen, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie A nummer \*\*\*, ter grootte van \*\*\*,

**einde keuzeblok Folly's 1, 3 t/m 11**

**keuzeblok Folly 2**

een perceel grond met daarop gelegen een recreatiewoning (Folly 2), gelegen nabij de Koningsweg te Schaarsbergen, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie A nummer \*\*\*, ter grootte van \*\*\*,

**einde keuzeblok Folly 2**

hierna aan te duiden als het "**Registergoed**" of het "**Verkochte**".

- 1.2 In de koop zijn geen roerende zaken begrepen.

#### Artikel 2

##### **Verkrijging**

Het Registergoed is door Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op zesentwintig juni tweeduizend dertien in deel 63019 nummer 16 van een afschrift van een akte van levering op vijftwintig juni tweeduizend dertien verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend.

**keuzeblok Folly 2**

#### Artikel 3

##### **Aannemingsovereenkomst**

Overeenkomstig het bepaalde in de Koopovereenkomst heeft Koper een

aannemingsovereenkomst gesloten met \*\*\*, hierna te noemen: "Aannemer", welke aannemingsovereenkomst onlosmakelijk is verbonden met de Koopovereenkomst en welke overeenkomst volledig van kracht blijft. Blijkens deze aannemingsovereenkomst heeft Koper opdracht gegeven aan de Aannemer het Verkochte te renoveren.

**einde keuzeblok Folly 2**

Artikel 3

**Betaling koopprijs; verrekeningen en kwijting**

3.1 De koopprijs van het Registergoed bedraagt \*\*\*. Wegens de levering van het Registergoed is omzetbelasting verschuldigd. De omzetbelasting bedraagt \*\*\* en is in voormelde koopprijs van het Registergoed niet begrepen. De koopprijs van het Verkochte inclusief de verschuldigde omzetbelasting, groot \*\*\*, is door Koper voldaan door storting daarvan op een kwaliteitsrekening van Dirkzwager N.V.

**keuzeblok Folly 2**

Aanneemsom

Op grond van voormelde aannemingsovereenkomst heeft Koper de Aannemer opdracht gegeven het Verkochte met aanhorigheden (af) renoveren, voor een aanneemsom van \*\*\* inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting, doch exclusief meer- en minderwerk.

**KEUZE BLOK nog geen termijnen verschuldigd**

Gezien de stand van de bouw zijn er van de totale aanneemsom nog geen termijnen verschuldigd.

Koper verbindt zich onherroepelijk aan de Aannemer de (nog niet vervallen termijnen van) aanneemsom, alsmede de eventuele verschuldigde rente overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst prompt te zullen betalen, zodra deze vervallen.

**EINDE KEUZE BLOK**

**KEUZE wel termijnen verschuldigd**

Gezien de stand van de bouw is van de totale aanneemsom een gedeelte van \*\*\* inclusief eenentwintig procent (21%) omzetbelasting verschuldigd.

Genoemd bedrag is door Koper voldaan door storting daarvan op de kwaliteitsrekening van Dirkzwager N.V.

Koper verbindt zich onherroepelijk aan de Aannemer de (nog niet vervallen termijnen van) de aanneemsom, alsmede de eventuele verschuldigde rente overeenkomstig het bepaalde in de Aannemingsovereenkomst prompt te zullen betalen, zodra deze vervallen.

**EINDE KEUZE BLOK**

**einde keuzeblok Folly 2**

3.2 De zakelijke lasten, belastingen en heffingen (het eigenaarsgedeelte) worden tussen Verkoper en Koper niet verrekend.

3.3 Voor de betaling van de totale koopprijs wordt door Verkoper aan Koper bij dezen kwijting verleend.

**keuzeblok Folly 2**

**KEUZEblok termijnen verschuldigd van de aanneemprijs**

Verkoper verleent bij dezen – als schriftelijk gevolmachtigde van de Aannemer – kwijting aan Koper voor het thans door Koper op grond van de Aannemingsovereenkomst aan de Aannemer verschuldigde.

**EINDE KEUZEbLOK**

**einde keuzeblok Folly 2**

Artikel 4

**Kosten en belastingen**

De eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting is voor rekening van Koper. De notariële kosten ter zake van de levering, alsmede de kosten van inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers, zijn voor rekening van Verkoper.

**LEVERINGSBEPALINGEN**

Artikel 5

**Juridische en feitelijke staat**

- 5.1 Verkoper garandeert dat hij bevoegd is tot verkoop en levering van het Verkochte.
- 5.2 Verkoper garandeert aan Koper een recht van eigendom te leveren dat:
  - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging ook;
  - b. niet bezwaard is met beslagen, rechten van hypotheek, andere zekerheidsrechten of inschrijvingen daarvan.
- 5.3 Indien de opgegeven grootte van het Registergoed en/of de verdere omschrijving van het Verkochte niet juist of niet volledig is, ontleent geen van partijen daaraan enig recht.
- 5.4 Verkoper garandeert aan Koper ter zake van de rechten van derden ter zake van het Verkochte:
  - a. ten opzichte van derden bestaan geen verplichtingen uit hoofde van opties, rechten van wederinkoop en/of voorkeursrechten;
  - b. er is vandaag geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig.
- 5.6 De aanvaarding van het Registergoed geschiedt vrij van huur, andere gebruiksrechten, aanspraken op huurbescherming en ongevorderd. Het Registergoed is leeg en ontruimd.
- 5.7 **keuzeblok Folly's 1, 3 t/m 11**  
De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper geschiedt in bouwrijpe staat.  
**einde keuzeblok Folly's 1, 3 t/m 11**  
**keuzeblok Folly 2**  
De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte aan Koper zal geschieden bij de oplevering na uitvoering van de werkzaamheden voortvloeiende uit de onverbreekelijk met deze koopovereenkomst verbonden aannemingsovereenkomst.

**einde keuzeblok Folly 2**

**keuzeblok Folly 2**

5.8 Het Verkochte betreft een Rijksmonument, zodat een energielabel niet verplicht is.

einde keuzeblok Folly 2

Artikel 6

**Feitelijke levering. Baten en lasten. Risico**

keuzeblok Folly's 1, 3 t/m 11

De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt plaats onmiddellijk na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.

einde keuzeblok Folly's 1, 3 t/m 11

keuzeblok Folly 2

De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt plaats onmiddellijk na de ondertekening van deze akte.

Vanaf heden komen de baten Koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte, met dien verstande dat het Verkochte tot aan de feitelijke levering (aflevering) door de Aannemer zal zijn verzekerd en voor risico voor de Aannemer komt gedurende de bouwperiode.

einde keuzeblok Folly 2

Artikel 7

**Overdracht aanspraken**

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan op Koper over. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Artikel 8

**Garanties van Verkoper**

8.1 De door Verkoper blijkens de Koopovereenkomst verstrekte garanties worden bij dezen door Verkoper onverkort gestand gedaan. Er zijn na het tot stand komen van die overeenkomst geen feiten of omstandigheden aan het licht gekomen die aan deze garanties enige afbreuk kunnen doen.

8.2 Verkoper garandeert dat hij in de periode, gelegen tussen de datum van het sluiten van de Koopovereenkomst en vandaag aan het Verkochte de zorg heeft besteed die van een zorgvuldig handelend eigenaar mag worden verlangd.

Artikel 9

**Milieu**

Ten aanzien van de milieukundige staat van het Verkochte wordt verwezen naar de Koopovereenkomst, waarin woordelijk het volgende is vermeld:

*"Artikel 12*

**Milieu / munitie en explosieven / Archeologie**

- 12.1 De Verkoper verklaart dat de grond van het Verkochte geschikt is voor het beoogde gebruik.
- 12.2 Met betrekking tot het risico van munitie en explosieven in het om het Verkochte liggende terrein wordt het volgende bepaald:
1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat zich in het om het Verkochte liggende terrein, een voormalig defensieobject zijnde, explosieven en/of munitie kunnen bevinden.  
**keuzeblok Folly's 1 t/m 6 en 8 t/m 11**
  2. De kavel van de Folly is vrijgegeven tot twee (2) meter minus maaiveld.  
**einde keuzeblok Folly's 1 t/m 6 en 8 t/m 11**  
**keuzeblok Folly 7**
  2. De kavel van de Folly is vrijgegeven tot 1,5 meter minus maaiveld.  
**einde keuzeblok Folly 7**
  3. Explosieven en munitie kunnen als gevolg van oorlogshandelingen ten tijde van WOII en hieraan gerelateerde handelingen (bijvoorbeeld kavelvernietiging) en/of als gevolg van oefenhandelingen van de Nederlandse krijgsmacht (bijvoorbeeld door het gebruik van handgranaat- en mortierbanen) in de bodem van om het Verkochte liggende terrein zijn geraakt.
  4. Koper zal Verkoper niet aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van de in dit artikel bedoelde explosieven en munitie in, op en/of aan het om het Verkochte liggende terrein, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van deze explosieven en munitie.
- 12.3 Koper is ervan op de hoogte dat de kavels niet vrij zijn gegeven voor wat betreft archeologie. De verwachting dat archeologische vondsten worden aangetroffen is laag, maar indien ten tijde van graafwerkzaamheden gestuit wordt op archeologie, is Koper verplicht om een projectarcheoloog in te schakelen. Verkoper zal hiertoe gegevens aanleveren. De kosten ten aanzien van voormelde komen voor rekening van Koper."

#### Artikel 10

##### **Lasten en beperkingen**

- 10.1 Ten aanzien van bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar:
- A. een akte van aankoop van onroerend goed opgemaakt en getekend te Nijmegen op acht augustus negentienhonderd en vijftig, van welke akte een afschrift is overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op dertig augustus negentienhonderd en vijftig, in deel 2522 nummer 45, waarin ondermeer woordelijk het volgende is vermeld:  
**"Artikel 6**  
*In afwijking van hetgeen in het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de*

*gemeenschappelijke perceelsafscheiding is geregeld, wordt bepaald, dat de erfscheiding tussen het verkochte en de daaraan grenzende percelen, steeds door en op kosten van de eigenaren der verkochte percelen, ten genoegen van de eigenaren der aangrenzende percelen worden onderhouden, behoudens uiteraard de aansprakelijkheid van laatstgenoemden voor door opzet en of schuld hunnerzijds aan bedoelde afscheiding toegebrachte schade."*

- B. een akte van aankoop van onroerend goed opgemaakt en getekend te Nijmegen op vijf januari negentienhonderd en tweeënvijftig, van welke akte een afschrift is overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op eenendertig januari negentienhonderd en tweeënvijftig, in deel 2579 nummer 67, waarin ondermeer woordelijk het volgende is vermeld:

"Artikel 6

*In afwijking tot hetgeen in het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de gemeenschappelijke perceelsafscheiding is geregeld, wordt bepaald, dat de erfscheiding tussen het verkochte perceel en de daaraan grenzende oppervlakten door en op kosten van de eigenaar van het perceel gemeente Arnhem, sectie A, no. 1324 wordt onderhouden, behoudens uiteraard de aansprakelijkheid van de eigenaren der aangrenzende percelen voor door opzet en of schuld hunnerzijds aan bedoelde afscheiding toegebrachte schade."*

- C. een akte van vestiging erfdienstbaarheid op twintig december negentienhonderd en achtenzestig verleden voor mr H.M. Sasse, destijds notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op drieëntwintig december negentienhonderd en achtenzestig, in deel 3517 nummer 40, waarin ondermeer woordelijk het volgende is vermeld:

*"Ten laste van het aan Martien Rap, voornoemd, toebehorend perceel, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie A, nummer 1446 gelegen langs de Koningsweg te Arnhem, als lijdend erf en ten bate van de aan de Staat toebehorende aangrenzende percelen, kadastraal bekend alsvoren nummers 1445, 1324 en 1333 als heersende erven, wordt gevestigd een erfdienstbaarheid tot het leggen, hebben, onderhouden, vervangen en zonodig verwijderen van een persleiding met een doorsnede van tien centimeter ter (plaatslees) plaatse als met een onderbroken zwarte lijn is aangegeven op de aan deze akte gehechte, door partijen gewaarmerkte tekening."*

- D. een akte op vierentwintig mei negentienhonderd negenenveertig verleden, van welke akte een afschrift is overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op elf juni negentienhonderd negenenveertig, in deel 2468 nummer 55, waarbij ten behoeve van onder meer het perceel kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie A

nummer 1324, is gevestigd:

*"het burgerlijk recht van drie uitwegen, elk over een breedte van drie meter, strekkende tot de onder II omschreven parallelweg ter plaatse als op de bij deze akte behorende tekening met blauwe blokjes is aangegeven."*

\*\*\*E. voor wat betreft het perceel 1445

een akte van scheiding en deling op eenentwintig mei negentienhonderd en vijftenzestig verleden voor H.B.T. Kroon, destijds notaris te Oosterbeek, van welke akte een afschrift is overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op vijftentwintig mei negentienhonderd en vijftenzestig, in deel 3276 nummer 136, waarin ondermeer woordelijk het volgende is vermeld:

*"Over en weer ten behoeve en ten laste van de toegedeelde onroerende goederen wordt bij deze als erfdiensbaarheid gevestigd het recht voor de eigenaar van het heersend erf tot het hebben en houden op de bestaande wijze en tot het onderhouden, herstellen en zonodig vernieuwen van kabels, leidingen, buizen en goten in het lijdend erf voor de levering en toevoer van electriciteit, water en gas en voor de afvoer van hemelwater, gootsteenwater en facaliën."*

F. een akte van levering op elf juli tweeduizend en elf verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift in ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op twaalf juli tweeduizend en elf, in deel 60206 nummer 125, waarin ondermeer woordelijk het volgende is vermeld:

**"Artikel 8**

***Bodemverontreiniging***"

Enzovoorts

5. *Koper zal de Staat en/of BBL niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van bodemverontreiniging in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van de kosten ten gevolge van bodemverontreiniging, voor zover deze uit voormelde rapporten blijkt.*
6. *De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen voor rekening van de Staat indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aanname, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, waarover de Staat Koper verwijtbaar onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd.*
7. *Wanneer binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van Koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, door het bevoegd gezag krachtens de Wet bodembescherming wordt vastgesteld dat er in*



*het Verkochte sprake is van een partijen ten tijde van deze overdracht niet bekend geval van ernstige bodemverontreiniging en door Koper aannemelijk wordt gemaakt dat deze verontreiniging ook ten tijde van deze overdracht in het Verkochte aanwezig was en ook onder de bij de ondertekening van deze akte geldende normen moest worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging, zal die bodemverontreiniging door of in opdracht van de Staat worden gesaneerd, waarbij zal worden gesaneerd tot waarden die overeenkomen met het gebruik als industrieterrein. Indien Koper bovendien aannemelijk maakt dat in het kader van de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van de akte ten aanzien van dit geval van ernstige bodemverontreiniging sprake is van zodanige risico's dat met spoed moet worden gesaneerd, dan komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele restverontreiniging voor rekening van de Staat.*

8. *Behoudens omstandigheden genoemd in lid 6 komen de kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering en waardedrukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging voortvloeiende uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen op het moment van ondertekening van deze akte voor rekening van Koper indien na tien jaar zal blijken van een partijen ten tijde van de overdracht in het Verkochte onbekende verontreiniging.*
9. *Ingeval de in lid 6 bedoelde sanering noodzakelijk is, gedooft Koper de sanering en alle ter beoordeling van de Staat daarmee verband houdende werken op, alsmede de toegang tot het Verkochte, tot het moment waarop het bevoegd gezag heeft verklaard dat de sanering overeenkomstig het saneringsplan is uitgevoerd en voltooid.*

#### **Artikel 9**

#### **Asbest en asbesthoudende materialen, kwalitatieve verplichting"**

Enzovoorts

- "3. *Koper kan de Staat en/of BBL niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot verwijdering of het anderszins nemen van maatregelen ten aanzien van asbest casu quo asbesthoudende materialen in het Verkochte, dan wel tot vergoeding van enige schade ten gevolge van aanwezigheid van asbest casu quo asbesthoudende materialen in het Verkochte, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt. Koper vrijwaart de Staat en BBL voor alle risico's welke zijn verbonden aan de aanwezigheid van deze materialen, voor zover deze uit voormeld rapport blijkt."*

Enzovoorts

**"Artikel 15**

**Munitie en Explosieven**

*Met betrekking tot het risico van munitie en explosieven in het Verkochte wordt het volgende bepaald:"*

Enzovoorts

*"6. Het Explosieven Opruimings Commando Koninklijke Landmacht (EOD) heeft een historisch vooronderzoek op het Verkochte verricht. De conclusie van dit onderzoek in het rapport van vijftien mei tweeduizend en zes, werkorder EOD 20051162 luidt: "Uit de beschouwing blijkt dat er geen verhoogde kans bestaat op het aantreffen van achtergebleven explosieven of ander oorlogstuig binnen de twee gebieden. Verder zijn er geen aanwijzingen gevonden dat er mogelijk explosieven of ander wapentuig in de ondergrond is gedeponeed in de periode dat de locatie door Defensie werd gebruikt."*

Enzovoorts

*"8. Indien blijkt dat, in afwijking van de aanname in het in lid 6 van dit artikel bedoelde vooronderzoek binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, wordt vastgesteld dat ten tijde van deze overdracht toch explosieven en/of munitie uit oefenhandelingen in het Verkochte aanwezig zijn, zullen deze door of in opdracht van de Staat worden geruimd en gesaneerd.*

*9. Ingeval de in lid 8 bedoelde ruiming en sanering noodzakelijk is, gedooft Koper de ruiming en sanering en alle ter beoordeling van de Staat daarmee verband houdende werken op, alsmede de toegang tot het Verkochte, tot het moment waarop uit onderzoek door de Staat (EOD) is gebleken dat de aangetroffen explosieven en/of munitie is geruimd en gesaneerd."*

De overige artikelen uit genoemde akte hoeven op grond van een aan deze akte gehecht document (**bijlage 3**) niet aan Koper te worden opgelegd.

- 10.2 Er zijn geen beperkte rechten (gedoogplichten) als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht of andere opstalrechten bekend.
- 10.3 De in dit artikel aangehaalde en door Verkoper op zich genomen verplichtingen worden bij dezen aan Koper opgelegd, onder dezelfde bepalingen. Deze verplichtingen worden bij dezen door Koper op zich genomen en zullen wederom door hem worden opgelegd aan zijn rechtsopvolger(s) onder dezelfde bepalingen.
- Verkoper neemt voormelde door Koper op zich genomen verplichtingen bij dezen voor en namens belanghebbende(n) aan.
- 10.4 Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, zijn vandaag geen (publiekrechtelijke) beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster, behoudens de aantekening ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente

Arnhem, sectie A nummer \*\*\* (voorheen 1846) betreffende een besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuubescherming (in onderzoek) met als betrokken bestuursorgaan de Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit) afkomstig uit het stuk ingeschreven in deel 64543 nummer 49 op één juli tweeduizend veertien en het stuk ingeschreven in deel 69186 nummer 46 op elf oktober tweeduizend zestien.

10.5 Aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is opdracht gegeven een volledig erfdienstbaarhedenonderzoek uit te voeren in de tijd terug tot en met achttienhonderd achtendertig (1838). Uit dit onderzoek de dato acht februari tweeduizend elf is gebleken dat er ten laste van het Verkochte geen inschrijvingen voorkomen behoudens de hiervoor vermelde.

10.6 **Vestiging kwalitatieve verplichting / kettingbeding**

- a. Op het Verkochte rusten vanuit de Wet Natuurbescherming de verplichtingen dat het Verkochte uitgerust dient te worden met een inbouwkast type A voor vleermuizen of een vergelijkbare voorziening, welke goedgekeurd dient te worden door het bevoegd gezag en dat er geen belemmerende elementen, zoals bomen, vlaggenmasters, steigers enzovoorts mogen worden geplaatst in de in- en uitvliegroute rondom het Verkochte. De vleermuiskasten dienen in stand te worden gehouden. Voormelde verplichtingen zijn omschreven in het ontwerpbesluit verlenen ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming die aan deze akte is gehecht (**bijlage 4**). Indien het bevoegd gezag inzake de Wet Natuurbescherming, zijnde de Provincie Gelderland, na de datum van levering extra/nieuwe verplichtingen oplegt aan Koper, dan zal Koper deze verplichtingen uitvoeren. Partijen ambiëren om het Verkochte zo natuurinclusief mogelijk te maken.
- b. De hiervoor onder artikel 10.6 sub a omschreven bepalingen zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers gelden - voor zover mogelijk - als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van Buitenplaats Koningsweg B.V., voornoemd, in die zin dat deze verplichtingen zullen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen, alsmede op degenen die van de rechthebbende een gebruik van het goed zullen verkrijgen. Terzake van deze kwalitatieve verplichtingen wordt domicilie gekozen op het kantoor van Buitenplaats Koningsweg B.V., Reggesingel 4 te 7461 BA Rijssen.
- c. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de eigendom, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop dient in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht, de hiervoor onder artikel 10.6 sub a genoemde verplichtingen alsmede de hier onder artikel 10.6 sub c genoemde verplichting in zijn geheel aan elke opvolger in de eigendom of rechthebbende op het zakelijk gebruiks-

of genotsrecht te worden opgelegd, ten behoeve van Verkoper, te worden bedongen en voor Verkoper te worden aangenomen.

10.7 De hiervoor in dit artikel omschreven lasten en beperkingen worden bij dezen uitdrukkelijk door Koper aanvaard.

#### Artikel 11

##### **Instandhouding eerdere gemaakte afspraken**

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór de ondertekening van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen. Bij verschil tussen wat er door partijen is overeengekomen en het in deze akte bepaalde, gaat het bepaalde in deze akte voor.

#### Artikel 12

##### **Ontbindende voorwaarde(n) en opschortende voorwaarde(n) uit onderliggende overeenkomst(en)**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch Verkoper noch Koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

Alle opschortende voorwaarden die (eventueel) zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten, die op de koop betrekking hebben, zijn in vervulling gegaan.

#### Artikel 13

##### **Bijzondere bepalingen Koopovereenkomst**

Verkoper en Koper verklaarden dat in de Koopovereenkomst het navolgende is bepaald:

"7.4 *Ten aanzien van het Verkochte geldt het beeldkwaliteitsplan "Follies Buitenplaats Koningsweg" (**bijlage 7**). Koper verplicht zich hierbij om er voor zorg te dragen dat het pand voldoet aan de vereisten zoals genoemd in het beeldkwaliteitsplan.*

7.5 *Koper is ermee bekend dat aansluiting op een openbaar gasnet niet tot de mogelijkheden behoort.*

7.6 **keuzeblok Folly 2**

*Het Verkochte zal aangesloten worden op de aan-/afvoer van water, elektriciteit, riolering en glasvezel. Koper is verplicht om het Verkochte aangesloten te houden op de aan-/afvoer van water.*

**einde keuzeblok Folly 2**

**keuzeblok Folly's 1, 3 t/m 11**

*De infrastructuur wordt aangelegd tot nabij de perceelsgrens. De Koper dient zelf zorg te dragen voor de aansluiting hierop en de kosten hiervan komen voor rekening van Koper. Koper is verplicht om het Verkochte aan te sluiten op de aan-/afvoer van water. De aansluiting van het Verkochte op de aan-/afvoer van elektriciteit, riolering en glasvezel is niet verplicht.*

**einde keuzeblok Folly's 1, 3 t/m 11".**

Enzovoorts.

"7.8 *In het gebied rondom de Folly is geen openbare verlichting aanwezig.*

*Verlichting in en aan de Folly wordt heel terughoudend toegepast om de natuur en het natuurlijke karakter van het gebied zo min mogelijk te verstoren."*

Enzovoorts.

*"7.11 Verkoper zal voor eigen rekening zorgdragen voor de aanleg van het openbaar gebied, overeenkomstig het inrichtingsplan (**bijlage 8**). Koper kan op geen enkele wijze rechten ontlenen aan het moment van aanleg, dan wel het per heden nog niet aangelegde openbaar gebied."*

Enzovoorts.

**keuzeblok Folly's 1, 3 t/m 11**

"Artikel 8

**Kavel**

*In het "Toewijzingsproces Follies Buitenplaats Koningsweg de dato \*\*\*" staat het volgende vermeld:*

*"Iedere kavel is gelegen binnen een zoekgebied van 100 m<sup>2</sup>, zijnde 10 m<sup>1</sup> x 10 m<sup>1</sup>. Van dit zoekgebied mag maximaal 40 m<sup>2</sup> grond worden bebouwd indien er een eenlaags folly wordt gerealiseerd. Bij een tweelaags (of meer lagen) folly mag er maximaal 35m<sup>2</sup> grondoppervlak worden bebouwd. Deze regels gelden ook indien er boven de grond gebouwd wordt, bijvoorbeeld in het geval van een boomhut. In het geval van een boomhut geldt de grondprojectie van het bouwwerk als zijnde het bouwvlak. In het geval van een bouwwerk boven de grond, dient het grondoppervlak zo min mogelijk te worden verhard; Het bos / de natuur gaat zoveel mogelijk onder het bouwwerk door. Er mag niets buiten het maximale bouwoppervlak worden gerealiseerd, dus ook bijvoorbeeld geen toegangstrap naar een boomhut.*

*Bij iedere folly mag maximaal 25m<sup>2</sup> buitenruimte worden gerealiseerd in de vorm van een houten vlonder. Maximale bebouwing bij een eenlaagse folly is daarmee 65 m<sup>2</sup>, bij een twee(of meer) laagse folly betreft de maximale bebouwing 60 m<sup>2</sup>.*

*De m<sup>2</sup> binnen het 100m<sup>2</sup> zoekgebied welke niet bebouwd worden, respectievelijk 40 m<sup>2</sup> en 35 m<sup>2</sup>, worden niet aan de koper overgedragen en gaan in eigendom over aan de gemeente. Het is niet mogelijk een tuin of andere inrichting te creëren. De folly en vlonder grenzen nadrukkelijk direct aan haar natuurlijk omgeving."*

**einde keuzeblok Folly's 1, 3 t/m 11**

**keuzeblok Folly's 1, 3 t/m 11**

Artikel 9

**Omgevingsvergunning, bouwplicht en realisatie, verplichtingen koper"**

Enzovoorts.

*"9.5 Koper verplicht zich jegens Verkoper tot realisatie van het goedgekeurde ontwerp, overeenkomstig de daarvoor verleende omgevingsvergunning.*

*9.6 De Koper is verplicht uiterlijk negen (9) maanden na afgifte van een onherroepelijke omgevingsvergunning de Folly conform de omgevingsvergunning gerealiseerd en gereed te hebben voor exploitatie.*

*Indien niet voldaan wordt aan deze datum is Koper een direct opeisbare boete ten bate van Verkoper verschuldigd groot vijftig euro (€ 50,00) voor iedere dag dat Koper de Folly later oplevert te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van Verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling is vereist.*

- 9.7 *Koper mag niet zonder schriftelijke toestemming van Verkoper zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdragen totdat de oplevering van de Folly heeft plaatsgevonden, hieronder wordt tevens verstaan een gehele of gedeeltelijke economische eigendomsoverdracht, alsmede de vestiging van een beperkt zakelijk genotsrecht, zulks onder verbeurte van een direct opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopprijs van de grond inclusief belastingen ten behoeve van Verkoper, zonder dat een voorafgaande ingebrekestelling is vereist. Aan een eventuele toestemming van Verkoper kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.*
- 9.8 *Koper is verplicht om het bouwverkeer volgens de route te laten verlopen zoals door Verkoper zal worden aangegeven.*
- 9.9 *Koper is aansprakelijk voor alle schade ontstaan aan het openbaar gebied en/of aan omliggende percelen en opstallen als gevolg van de door Koper of door hem ingeschakelde derden verrichte handelingen verband houdende met ontgraving, bouw en terreininrichting op het Verkochte. In geval van schade dient dit door Koper direct aan Verkoper te worden gemeld. Koper heeft de plicht om op een adequate wijze de veroorzaakte schade af te wikkelen en de gevolgschade te beperken.*

**einde keuzeblok Folly's 1, 3 t/m 11**

#### Artikel 10

##### **Bestemming en gebruik**

- 10.1 *Na realisatie dient het Registergoed bedrijfsmatig geëxploiteerd te worden conform het bestemmingsplan, zoals is vastgesteld bij besluit van op vijf maart tweeduizend achttien.*
- 10.2 *Het door Koper voorgenomen gebruik als recreatiewoning voor bedrijfsmatige exploitatie conform het bestemmingsplan is geheel voor rekening en risico van Koper.*
- 10.3 *De Eigenaar is er uitdrukkelijk mee bekend dat permanente bewoning van de Folly niet is toegestaan.*
- 10.4 *Koper is verplicht om te parkeren op de daarvoor aangewezen centrale parkeerplaats. De Folly's zijn na oplevering niet meer bereikbaar voor gemotoriseerde voertuigen, hetgeen eveneens verboden is."*

Enzovoorts.

"Artikel \*\*\*

##### **Website Folly's**

*Koper is verplicht om zijn Folly, tezamen met de andere Folly's in het project, te*

*plaatsen op een gezamenlijke website. Het vorenstaande staat er niet aan in de weg dat de Folly ook op andere website mag worden aangeboden voor boeking.*

*Zolang de website "Buitenplaatskoningsweg.nl" bestaat zullen de Folly's gezamenlijk op deze website te vinden zijn en bestaat er ten aanzien het van het vorenstaande geen op zichzelf staande verplichting voor Koper."*

#### Artikel 14

##### **Afstand hypotheekrecht**

Verkoper en Koper verlenen bij dezen onherroepelijk volmacht aan ieder van de notariële medewerkers van Dirkzwager N.V. om zonodig de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan Koper zijn ingeschreven op het Registergoed.

#### Artikel 15

##### **Wet voorkeursrecht gemeenten**

Van een aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, dan wel dat onderhavige vervreemding in strijd is met de Wet voorkeursrecht gemeenten, is mij, notaris, niet gebleken.

#### Artikel 16

##### **Woonplaats**

Verkoper en Koper kiezen ter zake van deze akte en/of de Koopovereenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, alsmede ter zake van de inschrijving van een afschrift/uitreksel van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

#### Artikel 17

##### **Goedkeuring**

Van de goedkeuring van de algemene vergadering van aandeelhouders van Verkoper blijkt uit een aan deze akte gehecht document (**bijlage 5**).

#### Artikel 18

##### **Overdrachtsbelasting**

- 18.1 Koper heeft geen roerende zaken van Verkoper overgenomen.
- 18.2 Terzake van onderhavige verkrijging doet koper een beroep op de toepassing van de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien terzake van deze verkrijging omzetbelasting is verschuldigd ex artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en het verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.

#### SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

#### WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen personen zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij zijn de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

De verschenen personen hebben vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om