Taxatierapport

Ecomunitypark 5, 8431SM Oosterwolde

Sijmen Adema MSc MSRE RT-GZV RM | RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs
Abe Lenstra boulevard 10, 8448JB te Heerenveen
Telefoon: 0513-644355 **| Email:** sijmen@rbmt.nl

Waardepeildatum
16 februari 2023

Rapportdatum
14 maart 2023

Opdrachtgever
Gemeente Ooststellingwerf
De heer C. Veenstra
't Oost 11
8431LE Oosterwolde

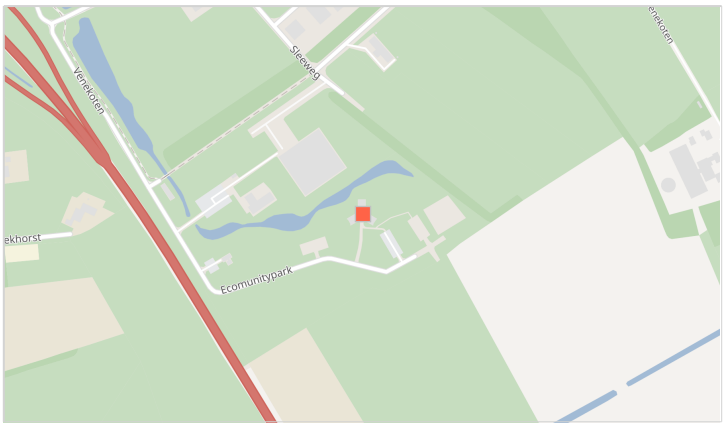
RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs

tmi taxatie management instituut

Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren.
Voor een TMI-Taxatie gelden de voorschriften van TMI-Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed.
Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI-Taxatierapport uitbrengen.
TMI-Taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	**65361945**
VMS taxatienummer:	**66136488**
Complex:	**Ecomunitypark 5 te Oosterwolde**
Adres:	**Ecomunitypark 5, 8431SM Oosterwolde**
Eigenaar:	**Gemeente Ooststellingwerf**
Type eigendom:	**Eigendom**
Te taxeren belang:	**Eigendom**
Perceeloppervlakte:	**2.500 m²**
Energielabel:	**- / Geen**



Object

Type object:	**Eigen gebruik**
Oorspronkelijk bouwjaar:	**2019**
Monument:	**Nee**
Totaal BVO m² of stuks:	**975**
Totaal VVO m² of stuks:	**886**
Verhouding VVO / BVO:	**1:1,10**
Parkeerplaatsen binnen:	**-**
Parkeerplaatsen buiten:	**-**
Markthuur per m² per jaar:	**€ 104**

Waardering

Opdrachtgever:	**Gemeente Ooststellingwerf**
Contactpersoon:	**De heer C. Veenstra**
Doel taxatie:	**Overig**
Taxateur:	**Sijmen Adema MSc MSRE RT-GZV RM**
Waardepeildatum:	**donderdag 16 februari 2023**
Markthuur per jaar:	**€ 91.740**
Markthuur:	**€ 91.740**

Kengetallen

Markt/herz. huur:	**€ 91.740**
Markthuur per m² per jaar:	**€ 104**

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	**Zeer goed**
Onderhoud buiten:	**Zeer goed**
Onderhoud binnen:	**Goed**
Parkeren (op eigen terrein):	**Slecht**
Functionaliteit:	**Goed**
Object score:	**Goed**

Locatie beoordeling	Score
Ligging:	**Goed**
Bereikbaarheid:	**Goed**
Parkeren op openbare weg:	**Goed**
Locatie score:	**Goed**

Gebruik beoordeling	Score
Alternatieve aanwendbaarheid:	**Redelijk**

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	**Goed**
Courantheid verhuur:	**Goed**

Het object is per 16-02-2023 getaxeerd op:

EUR 91.740

Markthuur per jaar

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Juridisch
E	Locatie
F	Object
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Duurzaamheid
J	Algemene uitgangspunten
K	Waardebegrippen en definities
L	Bijlagen

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever:	Gemeente Ooststellingwerf
Ter attentie van:	De heer C. Veenstra
Adres:	't Oost 11, 8431LE te Oosterwolde
Telefoonnummer:	
E-mailadres opdrachtgever:	

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs
Uitvoerend taxateur:	Sijmen Adema MSc MSRE RT-GZV RM
Adres:	Abe Lenstra boulevard 10, 8448JB te Heerenveen
Telefoonnummer:	0513-644355
E-mailadres:	sijmen@rbmt.nl
Lid van / aangesloten bij:	Nederlandse Vereniging van Register Taxateurs (NRVT), kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed Nederlandse Vereniging van Makelaars en taxateurs (NVM), Vakgroep Business Taxatie Management Instituut (TMI) VastgoedCert Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD)
Ingeschreven in het register onder nummer:	NRVT: RT847905848 NVM Business: 031028 TMI: 031028 VastgoedCert: V842437147 LRGD: D0473
Specialisatie / deskundigheid & educatie:	Grootzakelijk vastgoed waaronder exploitatie gebonden vastgoed. Commercieel vastgoed waaronder beleggingen en vastgoed voor zakelijk eigen gebruik.

A.3 CONTROLEREND OF TWEEDE TAXATEUR

Naam organisatie:	RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs
Controlerende / tweede taxateur:	Gerda Zijlstra RT
Adres:	Abe Lenstra boulevard 10, 8448JB te Heerenveen
Telefoonnummer:	0513-644355
E-mailadres:	gerda@rbmt.nl
Lid van / aangesloten bij:	NRVT NVM Business NVM Wonen NVM A&LV TMI Vastgoedcert
Ingeschreven in het register onder nummer:	NRVT RT749833092 NVM Business, Wonen en A&LV 05285 TMI 109714 Vastgoedcert V945866833
Specialisatie / deskundigheid en educatie:	Commercieel Vastgoed.

A.4 ASSISTENT TAXATEUR

Naam organisatie:	RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs
Assistent taxateur:	De heer Robby Kollumer
Adres:	Abe Lenstra boulevard 10, 8440JB te Heerenveen
Telefoonnummer:	0513-644355
E-mailadres:	robby@rbmt.nl

A.5 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: **woensdag 15 februari 2023**

Toelichting opdrachtverstrekking
Deze taxatie wijkt af van de opdrachtverstrekking. Doelstelling opdrachtverstrekking betreft: actuele huur- en marktwaarde vaststellen. Opdrachtgever heeft mondeling aangegeven dat de markthuur enkel moet worden vastgesteld.

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever. Uitsluitend tegenover opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking van derden worden gesteld. Op het taxatierapport is een termijn van toepassing voor het stellen van aansprakelijkheid van maximaal twee jaar ingaande per datum van de ondertekening rapportage door de opdrachtnemer.

Opdrachtvoorwaarden
Door de opdrachtgever zijn geen richtlijnen opgesteld met betrekking tot de taxatiewerkzaamheden.

Dossiervorming
De taxateur verklaart dat onderstaande is vastgelegd in het (digitale) dossier:
- De (digitaal) ondertekende opdrachtbrief en opdrachtvoorwaarden;
- De (relevante) correspondentie;
- Eventueel gehanteerde bronnen, stukken en overige informatie;
- De concept taxatierapportage (indien van toepassing);
- Het definitieve taxatierapport inclusief alle bijlagen.

Interne kwaliteitsborging
De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever of een aan hem gelieerde vennootschap.

Roulatie
Conform het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT is het de taxateur, sinds 1 januari 2016, niet toegestaan meer dan zes achtereenvolgende jaren een professionele taxatiedienst ten aanzien van hetzelfde vastgoedobject te verrichten. Tevens geldt voor RBMT een maximum van negen achtereenvolgende jaren.
De taxateur is sinds 1 januari 2016 voor de 1e keer als taxateur betrokken bij de taxatie van het object.
RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs BV is sinds 1 januari 2016 voor de 1e keer betrokken bij de taxatie van het object. De taxatie valt voor zowel RBMT als voor de taxateur binnen de gestelde criteria.

Onafhankelijkheid
De taxateur heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever en of het getaxeerde en is ten minste één jaar niet betrokken geweest bij een eventuele transactie, bemiddeling, beheer of financiering waarin het getaxeerde object een rol speelde. De taxateur heeft geen financiële belangen in het object of de opdrachtgever. De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk.

Het taxatiebedrijf heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateur eerbiedigt het 25% omzetprincipe uit artikel 11 van hoofdstuk 4 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT 2020.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)
De taxateur heeft voldoende theoretische- en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren, en is ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld uit artikel 9 van hoofdstuk 3 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels en artikel 6 en 7 van hoofdstuk 4 van het Reglement Kamers van het NRVT.

Plausibiliteit
De controlerend taxateur die onderhavige taxatie mede ondertekend, geeft hierbij aan kennis te hebben genomen van de waarde en de kerngetallen welke taxateur in deze taxatie heeft gebruikt. Deze tweede taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan, heeft wél alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken, maar geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en bijlagen.

Taxatiestandaarden
Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:
- Het Reglement gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld op 10 oktober 2019;
- Het Reglement Kamers en sub reglement Grootzakelijk Vastgoed, vastgesteld respectievelijk 12 december 2022 en 21 juni 2018;
- Op deze taxatie is de IVS 2022 van toepassing. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Tuchtrecht
Opdrachtnemer heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (JNP Groep, polisnummer 123812) wordt uitgekeerd. Dit betreft maximaal € 2.500.000 per geval en maximaal € 2.500.000 per jaar.

Ten aanzien van de taxatiewerkzaamheden is enkel het tuchtrecht van het NRVT van toepassing.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving
Kantoorgebouw met BREEAM certificaat, bestaande uit twee bouwlagen met keuken, vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit, aan- en toebehoren, ondergrond, en bijbehorende grond

Adres:	**Ecomunitypark 5, 8431SM Oosterwolde**
VMS-taxatienummer:	**66136488**
Type eigendom:	**Eigendom**
Waardepeildatum:	**donderdag 16 februari 2023**
Type taxatie:	**Volledige taxatie**
Keuze waardering:	**Markthuur**

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: **Overig**

Toelichting doel van de taxatie
Onderhavige taxatie is opgesteld ten behoeve van het vaststellen van de huurwaarde per peildatum van de onroerende zaak.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld

Valuta: **In euro's.**

HET OBJECT IS PER **16 FEBRUARI 2023** GETAXEERD OP

Markthuur per jaar ***(Afgerond)*** **EUR 91.740**

Zegge: eenennegentigduizend zevenhonderd veertig euro

Handtekening taxateur:

Sijmen Adema MSc MSRE RT-GZV RM
Datum en plaats: **14 maart 2023** | **Heerenveen**

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie:	**donderdag 16 februari 2023**
Mate van inspectie:	**Inpandige en externe inspectie**
Inspectie uitgevoerd door:	**Sijmen Adema MSc MSRE RT-GZV RM**

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)
De taxateur heeft een visuele inpandige en externe inspectie verricht van het te taxeren object. Er is geen toegang geweest tot het dak. Beoordeling heeft plaatsgevonden vanaf de begane grond.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten
- Huidig gebruik is in overeenstemming met vigerende bestemmingsplanbepalingen
- Geen bodemonderzoek en/of milieuonderzoek uitgevoerd
- Geen waardebeïnvloedende erfdienstbaarheden, rechten en/of bepalingen bekend anders dan genoemd in het rapport en bijlagen
- Exclusief btw dan wel vrij van btw

Bijzondere uitgangspunten
Op deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden
Geen afwijkingen ten opzichte van de taxatiestandaarden.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering
De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, (delen) van jaarstukken en/of prognoses, plattegrondtekeningen en/of meetcertificaten, gegevens over zakelijke en andere lasten met betrekking tot het getaxeerde en op verstrekte informatie van het kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en overige informatiebronnen. De berekende marktwaarde is een resultante van deze informatie. Zakelijke lasten zijn een schatting. Via de gehanteerde rendementen is gekomen tot de getaxeerde marktwaarde welke comparatief is getoetst.

Samen met werkvoorzieningen en zorginstellingen beheert en onderhoudt Ecomunitypark het terrein duurzaam. Het duurzaam beheer en onderhoud van het park, parkeerplaatsen, fiets- en wandelpaden valt onder de verantwoordelijkheid van Ecomunitypark. Ecomunitypark zal tevens richting geven aan het inhuren van facility management services, zoals glasbewassing, beveiliging, schoonmaak en centrale inkoop van goederen. Bedrijven zullen gaan participeren in een parkmanagement. Taxateur gaat ervan uit dat deze kosten als servicekosten kunnen worden doorberekend en zijn daarom niet in de markthuur opgenomen/verdisconteerd.

Aanpassingen op conceptrapportage
Een conceptrapportage is aan opdrachtgever niet ter hand gesteld.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum
De inspectiedatum is gelijk aan de waardepeildatum. Tussen de waardepeildatum en rapportagedatum hebben er geen gebeurtenissen voorgedaan die van substantiële invloed zijn op de taxatie.

Taxatie onnauwkeurigheid
Een uitgebreid geotechnisch onderzoek, bouwkundige en installatietechnische inspectie of het testen van voorzieningen hebben niet plaatsgevonden omdat dit een normale taxatieopdracht te buiten gaat. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek te laten verrichten.
Er is bij de taxatie van uitgegaan dat er geen bouwkundige gebreken zijn en dat de installaties en voorzieningen naar behoren functioneren en geen gebreken vertonen en dat eventueel van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen, tenzij anders is vermeld.
De algemene onderhoudsindicatie is gebaseerd op een visuele inspectie naar de uitwendige en direct zichtbare staat en dient gezien te worden in relatie tot de ouderdom van de onroerende zaak. Het betreft geen indicatie van de bouwkundige staat van de onroerende zaken en is daardoor uitdrukkelijk geen bouwtechnische keuring. De ouderdom van niet genoemde onderdelen is algemeen in het waardeoordeel begrepen. Geconstateerde gebreken tijdens de bezichtiging zijn verwerkt in de taxatie, maar dit is geen garantie dat er in het getaxeerde verder geen gebreken kunnen voorkomen.

De ontwikkelingen op macroniveau veroorzaken een huidige energiecrisis, inflatie en rentestijgingen. Deze feiten maken partijen ongerust en zorgt er voor dat vele marktsectoren instabieler zijn. Bedrijven stoppen (tijdelijk) met produceren waardoor productie van half en/of eindfabricaten zijn stilgelegd. Onder andere door deze ontwikkelingen verkeert de vastgoedsector in een onzekere periode. Dit heeft zijn weerslag op de prijsvorming. Dit verklaart een toenemende taxatie onnauwkeurigheid.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties
In de afgelopen drie jaar heeft RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs geen taxatiedienst uitgevoerd met betrekking tot het getaxeerde object, derhalve is back-testing niet van toepassing.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Nee		
Huurovereenkomsten	Nee		
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	16-02-2023	kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	16-02-2023	kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	16-02-2023	bodemloket.nl
Milieuvergunning	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	16-02-2023	ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Ja	16-02-2023	Gemeente Ooststellingwerf
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	Nee		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energielabel	Ja	16-02-2023	ep-online.nl
Overige gegevens	Nee		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek
De taxatie is gebaseerd op de volgende waarderingsmethodieken:
Vergelijkingsbenadering: Comparatief

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

De taxateur heeft ter interne kwaliteitsbewaking en conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van NRVT de procedure om elk taxatierapport te laten toetsen door een gekwalificeerde tweede taxateur. Deze toetsing wordt gedaan op basis van sec het taxatierapport en bijlagen, en gaat na of de uitvoerende taxateur de regelgeving heeft nageleefd en tot een aannemelijke conclusie is gekomen.

De controlerende taxateur:
-Heeft het taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
-Heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
-Heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
-Geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
-Is op basis van de beoordeelde stukken van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Handtekening controlerend taxateur:

Gerda Zijlstra RT
Datum en plaats: **14 maart 2023** | **Heerenveen**

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- BREEAM certificaat met een score van 86,95%
- Uniek kantoor object
- Duurzaam gebouwd.
- Aangenaam uitzicht en veel daglichttoetreding

Zwaktes

- Niet gelegen op een prominente kantorenlocatie
- Geen airconditioning, waardoor in de zomermaanden de temperatuur zeer onaangenaam kan zijn
- Ondanks BREEAM certificaat is er geen energielabel aanwezig
- De erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om dulden dat de eigenaren casu quo de gebruikers van het heersend erf gebruik kunnen maken van bepaalde ruimtes
- Weinig eigen buitenterrein en geen eigen parkeerplaatsen
- Weinig voorzieningen op loopafstand.

Kansen

- Deelverhuur
- Energielabel aanvragen
- Binnenklimaat in de zomermaanden verbeteren
- Betere OV verbinding (laten) realiseren

Bedreigingen

- De huidige marktomstandigheden met een relatief hoge inflatie, oplopende rente en een energiecrisis resulteren in afnemende betaalbaarheid en financieel - economische onzekerheid

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Goed**

Verhuurbaarheid
Een restaurant is conform het bestemmingsplan toegestaan, gezien de bouwstijl en locatie zal dit voornamelijk van ondergeschikt belang zijn ten behoeve van de bijeenkomstactiviteiten. Het object is in de zomer klimatologisch niet optimaal (zeer warm) en tevens slecht bereikbaar via het openbaar vervoer. Waardoor ook slecht te bereiken voor scholieren en werknemers zonder eigen gemotoriseerd vervoer. Het object is ideaal voor bedrijven die een visie hebben m.b.t. maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) en dit willen uitdragen. Clustering van innovatie en duurzame bedrijven kan dan ook een sterkte zijn. Het gebruiksgenot kan in de zomermaanden minder zijn, wat huurders zullen opmerken.

Circa 41% van het geheel betreft ruimte voor gemeenschappelijk gebruik (congresruimte en studieplekken in de gemeenschappelijke hal niet meegenomen). Wanneer de congreshal en studieplekken (tevens verkeersruimte) worden meegenomen, ligt het percentage op circa 68%. Voor een optimale bezettingsgraad en huurinkomsten zal verhuur aan één partij of deelverhuur met gezamenlijk gebruik van de congreshal en studieplekken een mogelijkheid zijn. De gemeenschappelijke ruimtes zullen bij deelverhuur worden verdeeld over de ruimtes voor privé gebruik, dit zal gezien het aandeel gemeenschappelijke ruimtes resulteren een hogere huurprijs per m², wat huurders kunnen afschikken.

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar:	**Gemeente Ooststellingwerf**
Type eigendom:	**Eigendom**
Te taxeren belang:	**Eigendom**

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Oosterwolde	OTW02	D	2218	2.500	Gemeente Ooststellingwerf
Totaal				**2.500**	

Aantekeningen kadastraal object
Overige aantekening erfdienstbaarheid en kwalitatieve verplichting

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen
In de akte van levering zijn meerdere kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden en kettingbedingen beschreven. Taxateur heeft geen uitvoerig erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd en verwijst naar hetgeen is vermeld in de akte van levering en overige aktes vermeld op de eigendomsinformatie van het kadaster.

Taxateur heeft enkele privaatrechtelijke bepalingen beschreven. In de akte van levering is onder andere beschreven:

- Inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het op het dienend erf gelegen (gedeelte) fiets- en/of voetpad wordt gebruikt door eigenaren, gebruikers en bezoekers van het Park om te voet of per fiets te komen van en te gaan naar andere delen van het Park, dan wel naar de openbare weg, een en ander op de minst bezwarende wijze. Het is verboden om het fiets- en voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen, casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken en vuilcontainers daaronder begrepen).
- Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt ten behoeve van de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2215, 2216, 2218 en 2220 en ten laste van het gekochte, hierna ook te noemen: ‘de watergang’. De erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om tegen een jaarlijkse retributie, om de watergang in goede staat te onderhouden, zoals tussen de eigenaar van het dienend erf en het Wetterskip Fryslân is of wordt overeengekomen.

- De gemeente Ooststellingwerf zal het beheer en onderhoud van de openbare ruimte (autowegen en bijbehorende verlichting) van het Park
uitvoeren Om de initiële (ecologische) kwaliteit van het Park voor de toekomst te waarborgen wordt voor het toekomstige beheer en onderhoud van het bedrijventerrein gebruik gemaakt van parkmanagement. Daartoe is een parkmanagementorganisatie opgezet bestaande uit een vereniging.
- De vereniging is (als uitvoeringsorganisatie) het onderhoud van het Park (fiets- en wandelpaden, alsmede de parkeerplaatsen en de groenvoorzieningen) verzorgen. Hierbij is een nader door de vereniging vast te stellen contributie aan de vereniging verschuldigd. Deze contributie bestaat uit de kosten van het parkbeheer en onderhoud en zal worden omgeslagen over de eigenaren van de kavels op basis van een bedrag per kavel, dat wordt berekend op basis van de oppervlakte van de kavel.
- Er zijn zesentwintig (26) parkeerplaatsen, vier (4) elektrische oplaadpunten voor auto’s en een stalling voor fietsparkeren voor twintig (20) fietsen, Daarnaast zijn er ‘overloopparkeerplaatsen’ welke door de bezoekers van het Biosintrum kunnen worden gebruikt ingeval van congressen of andere evenementen waarin de zesentwintig (26) parkeerplaatsen niet kunnen voorzien. Eigenaar is verplicht een contributie te betalen. De koper, thans eigenaar , heeft zich verplicht tot het aangaan van een parkmanagementovereenkomst met de vereniging voor het door de vereniging vastgestelde basispakket aan producten en diensten.

De eigenaar van het Biosintrum:
- dient te dulden dat de eigenaren casu quo de gebruikers van het Ecomunitypark gebruik kunnen maken van vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit, in het Biosintrum, volgens het door de Gebouwenmanager van het Biosintrum op te stellen rooster;
- dient te dulden dat de eigenaren casu quo gebruikers van de kavels kunnen komen van het heersend erf en gaan naar het Biosintrum en vice versa;
- heeft de verplichting het Biosintrum in goede staat te onderhouden

Erfdienstbaarheden biocentrum
Ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterwolde sectie D nummer 2216, eigendom van verkoper 1, en ten laste van het kadastrale nummer 2218, het gekochte, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om:
a. te dulden dat de eigenaren casu quo de gebruikers van het heersend erf gebruik kunnen maken van de vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit, in het Biosintrum, volgens het door de Gebouwenmanager van het Biosintrum op te stellen rooster naar volgorde van binnenkomst van de aanvraag;
b. Deze vestiging geschiedt tegen een jaarlijkse retributie, jaarlijks te betalen aan de eigenaar van het dienend erf op uiterlijk vijftien januari. Deze retributie wordt vastgesteld op € 2.500,00 exclusief omzetbelasting per jaar, of indien dat hoger is: een € 1,25 exclusief omzetbelasting per m² BVO kantoor op het heersend erf per jaar en € 0,35 exclusief omzetbelasting per m2 BVO bedrijfsgebouw/bedrijfshal op het heersend erf per jaar. Partijen zijn het erover eens dat er in casu € 3.132,50 exclusief omzetbelasting per jaar is verschuldigd.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's **N.v.t.**

VVE en invloed op de waardering
Het betreft hier vol eigendom. Er is geen appartementsrecht van toepassing.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan: **Ja**

Bestemmingsplan
Bestemmingsplan: Oosterwolde - Ecomunitypark
Vastgesteld op: 18-11-2014
Omschrijving bestemming: Bedrijventerrein
Functieaanduiding: centrum
Inhoudende:

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van:
- bedrijven, genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 3.2, met een duurzame bedrijfsvoering;
- een hotel, restaurant, educatieve ruimten, vergaderruimten, kantoren en bedrijven genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met een duurzame bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "centrum";
- kantoren, met een duurzame bedrijfsvoering en ondersteunend of aanvullend voor duurzame bedrijvigheid;

met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting' wel risicovolle inrichtingen zijn toegestaan;
waarbij een inrichting wordt nagestreefd conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2;

Met de daarbijbehorende:
- wegen, straten en paden;
- tuinen, erven en terreinen;
- gedeelde parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Monument: **Nee**

Wet voorkeursrecht gemeenten: **Nee**

Opmerking wet voorkeursrecht gemeenten
De Wet Voorkeursrecht Gemeenten is niet op het object gevestigd.

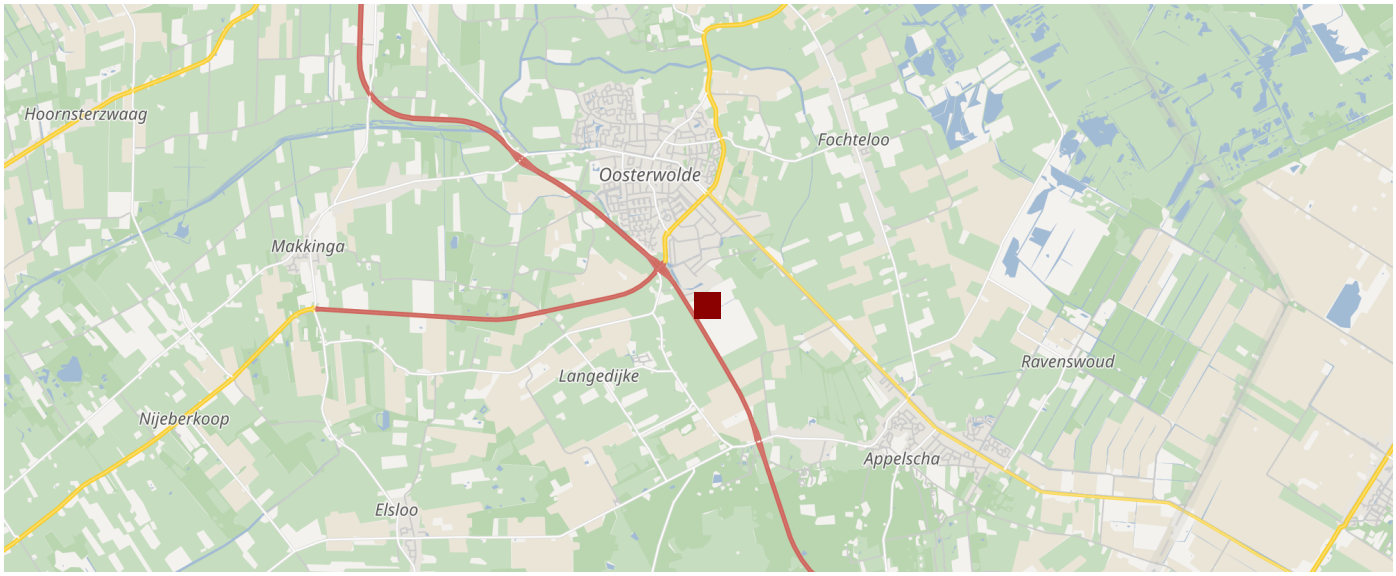
Vestigingseisen
Er zijn geen bijzondere vestigingseisen bekend.

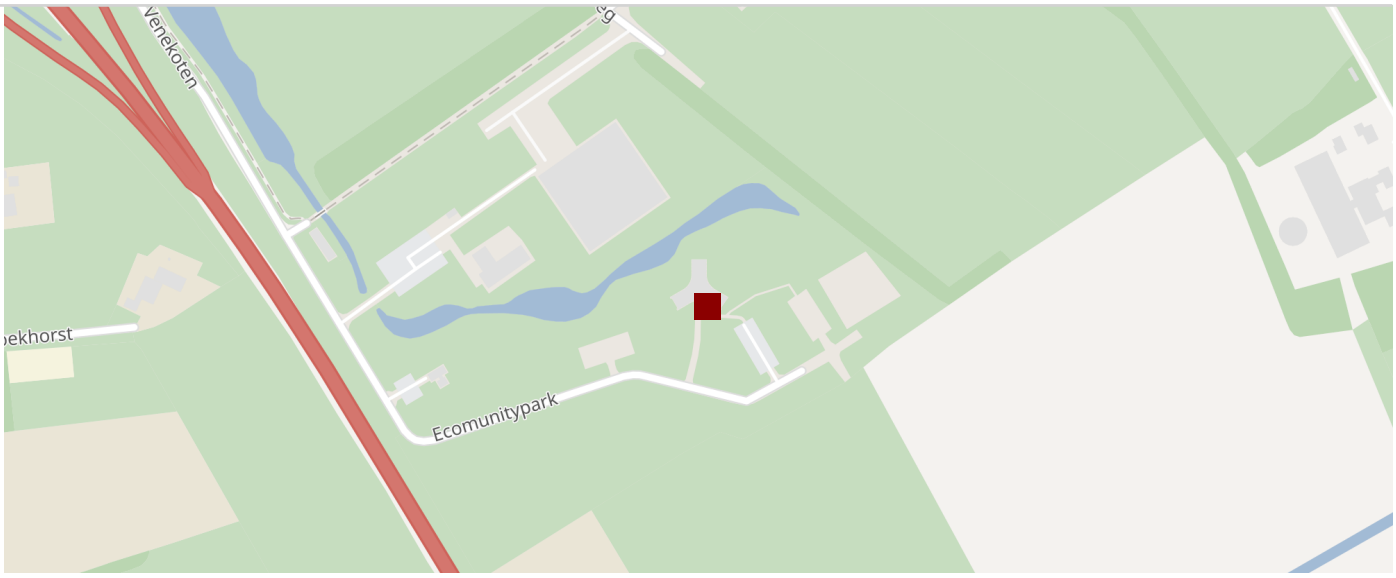
Fiscale aspecten
De huurprijzen zijn vrij van BTW dan wel exclusief BTW.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen
Er staan geen waardeverminderende (bijzondere) publiekrechtelijke bepalingen in de basisregistratie van het kadaster vermeld, anders dan vermeld in het taxatierapport of bijlagen.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT





E.2 LOCATIE INFORMATIE

Locatie omschrijving, stand en ligging: **Goed**

Oosterwolde is een streekdorp en de hoofdplaats van de gemeente Ooststellingwerf, gelegen in het zuidoosten van de provincie Friesland. Oosterwolde heeft een beperkt regionaal verzorgende functie en telt circa 10.000 inwoners.

Omgeving en belendingen

Ecomunitypark is een uniek duurzaam bedrijventerrein dat innovatieve bedrijven huisvest en faciliteert. Ecomunitypark heeft de hoogst haalbare internationale BREEAM certificering voor duurzame gebiedsontwikkeling. Biodiversiteit is een belangrijk uitgangspunt van het terrein. Wanneer alle kavels verkocht en bebouwd zijn, is de doelstelling dat 50% van het terrein uit groen en water bestaat. De volgende bedrijven hebben zich gevestigd: Ecostyle, Kaasfabriek kaaslust, Bouwkundig ontwerpbureau Jorrit Kok, Logistiek- en online centrum Tuinland.

Het getaxeerde, ook wel Biosintrum genoemd, is centraal op het park gelegen op het park en heeft een belangrijke rol in het uitwisselen van kennis, maar ook van personeel of diensten.

Toelichting bereikbaarheid: **Goed**

Oosterwolde is bereikbaar via de N381, N351 en de N919. De N381 verloopt van de A7 bij Drachten, via Oosterwolde en Beilen naar Emmen. De N351 vormt een verbinding tussen de N352 bij Urk en de N381 ter hoogte van Oosterwolde. Bij Emmeloord heeft de weg een aansluiting op de A6, bij Wolvega sluit de weg aan op de A32.

De op- en afritten van zowel de N351 als de N381 zijn gelegen op circa 850 meter. Hierdoor beschikt het getaxeerde over goede verbindingen naar andere (hoofd)plaatsen in Noord-Nederland,

Beschikbaarheid openbaar vervoer

Het busstation van Oosterwolde ligt aan de zuidoostzijde van het centrum. Oosterwolde heeft busverbindingen naar onder andere Leek, Heerenveen, Leeuwarden en Groningen.

De dichtstbijzijnde bushalte is op circa 1,8km (22 minuten lopen) van het getaxeerde. Bereikbaarheid met openbaar vervoer is hierom matig.

Voorzieningen

Oosterwolde heeft een centrumfunctie voor de regio en heeft om deze reden relatief veel voorzieningen, zoals een scholengemeenschap, verzorgingshuizen, zwembad landelijke winkelketens en enkele horecavoorzieningen. In de directe omgeving zijn natuurgebiedenhet Fochteloërveen en het Drents Friese Wold.

Parkeren op openbare weg: **Goed**

Er zijn ‘overloopparkeerplaatsen’ welke door de bezoekers van het Biosintrum kunnen worden gebruikt ingeval van congressen of andere evenementen waarin de zesentwintig (26) parkeerplaatsen niet kunnen voorzien. Eigenaar is verplicht een contributie te betalen.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

In de nabije omgeving zijn bij taxateur geen de waarde negatief beïnvloedende ingrijpende planologische ontwikkelingen bekend.

Locatiescore: **Goed**

Het object is niet gelegen op een prominente kantorenlocatie, maar gezien de clustering van duurzame activiteiten en bereikbaarheid met eigen vervoer kan de locatie als goed worden gekwalificeerd.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving
Kantoorgebouw met BREEAM certificaat, bestaande uit twee bouwlagen met keuken, vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit, aan- en toebehoren, ondergrond, en bijbehorende grond

Indeling
Entree, tochtportaal, atrium/restaurant, receptie, keuken, sanitaire voorzieningen, sanitaire voorzieningen met onder andere een MIVA toilet, congresruimte (voor maximaal 130 gasten) en diverse kantoor/vergader/onderwijsruimte. Op de verdieping zijn studenten -/flexwerkplekken rondom de vide, sanitaire voorzieningen, diverse kantoorruimte, Labaratorium en onderzoeksruimte.

Terrein
Het eigen terrein is voorzien van groenvoorzieningen en looppad.

De gemeente Ooststellingwerf voert het beheer en onderhoud van de openbare ruimte (autowegen en bijbehorende verlichting) van het Park uit. uitvoeren. Om de initiële (ecologische) kwaliteit van het Park te waarborgen wordt gebruik gemaakt van een parkmanagement. Daartoe is een parkmanagementorganisatie opgezet bestaande uit een vereniging. Hierbij is een nader door de vereniging vast te stellen contributie aan de vereniging verschuldigd .

Bouwjaar:	**2019**

Bouwaard, materialen en constructie
Draagconstructie opgetrokken uit hout, vloer begane grond betreft beton en verdiepingsvloer hout, biobased gevelbekleding met houten wandbekleding, houten kozijnen met triple glas, plat dak met TPO dakbedekking en het dak van het atrium betreft een luchtkoepel.

Het object is zo duurzaam mogelijk gebouwd en bestaat voor circa 80% uit biobased materiaal. Zo is in de betonvloer grasproducten verwerkt met het idee om CO2 in de atmosfeer te reduceren, de isolerende luchtkoepel van gerecycled plastic gemaakt en Bio-composieten gevelbekleding gebruikt.

Bouwkundige staat:	**Zeer goed**
Staat van onderhoud buiten:	**Zeer goed**
Staat van onderhoud binnen:	**Goed**

Toelichting onderhoud
Het object is recentelijk opgeleverd en bevindt zich in nieuwstaat. Bij de entree is wel sprake van lekkage. Hierom heeft taxateur onderhoud binnen op goed gekwalificeerd.

Vastgoed Taxatiewijzer:	**2022**
Normonderhoud type:	**kt 40 - Energieneutraal kantoorgebouw, 5 lagen, glazen pui, plat dak, AK**
Parkeren (op eigen terrein):	**Slecht**

Toelichting parkeren
Op eigen terrein zijn geen parkeermogelijkheden. Op het terrein wordt gebruik gemaakt van gezamenlijke parkfaciliteiten. Het duurzaam beheer en onderhoud van het park, parkeerplaatsen, fiets- en wandelpaden valt onder de verantwoordelijkheid van Ecomunitypark.

Er zijn zesentwintig (26) parkeerplaatsen, vier (4) elektrische oplaadpunten voor auto’s en een stalling voor fietsparkeren voor twintig (20) fietsen, Daarnaast zijn er ‘overloopparkeerplaatsen’ welke door de bezoekers van het Biosintrum kunnen worden gebruikt ingeval van congressen of andere evenementen waarin de zesentwintig (26) parkeerplaatsen niet kunnen voorzien. Conform de akte van levering is verplicht een contributie te betalen.

Functionaliteit:	**Goed**

Toelichting functionaliteit
Door het aandeel gemeenschappelijke ruimtes en indeling, zijn niet alle ruimtes optimaal functioneel. Door toenemende temperaturen in de zomermaanden in combinatie met het niet goed gebruiken van de klimaatsystemen kan het inpandig er warm worden. Dit zorgt voor een verminderende gebruiksgenot.

Gezien de intenties van het gebruiksdoel is het een functioneel object.

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD type	Ruimtetype(s)	Status	BVO m²	VVO m² of stuks
Kantoor	Kantoorruimten + additionele ruimte	Eigenaar gebruiker	404,80	368,00
	Atrium, keuken, congreszaal	Eigenaar gebruiker	391,60	356,00
	Studieplekken verdieping	Eigenaar gebruiker	134,20	122,00
	Subtotaal		**930,60**	**846,00**
Overig	Technische ruimte	Eigenaar gebruiker	44,00	40,00
	Subtotaal		**44,00**	**40,00**
Totaal			**974,60**	**886,00**

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie
Er zijn recentelijk geen aanzienlijke wijzigingen en/of uitbreidingen gerealiseerd.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten
- Het Kadaster geeft geen milieumelding
- Op basis van de geraadpleegde instanties of personen blijkt niet de bekendheid van normoverschrijdende bodemverontreiniging;
- Gelet op het bouwjaar en gebruik van duurzame materialen zijn er geen asbesthoudende materialen aanwezig.

Object beoordeling
Gelet de bouwaard en kwaliteit van de opstallen in combinatie met de voormelde milieuaspecten maakt dit het geheel tot een courant object.

Object score: **Goed**

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
Het object wordt thans gebruikt als ontmoetingsplek van onderwijs, ondernemers en overheid, die samen pionieren voor een duurzame toekomst.

Voorgenomen gebruik
Verhuur aan een nieuwe (op te richten) stichting die de exploitatie van het object zal gaan uitvoeren.

G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: **Redelijk**

Optimale aanwending (scenario analyse)
De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.
Het type object en de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden in ogenschouw genomen, maakt het huidige gebruik per datum opname en inspectie het optimale gebruik. Een ander gebruik zal volgens taxateur niet direct leiden tot een hogere waarde.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld
Woningmarkt
Woningkopers krijgen meer keuze. Dit blijkt uit de NVM-woningmarktcijfers over het tweede kwartaal 2022 die NVM-dochter brainbay heeft geanalyseerd. Het groeiende woningaanbod zet met een plus van 54% in het tweede kwartaal 2022 krachtig door ten opzichte van het eerste kwartaal. Aan het eind van het tweede kwartaal 2022 stonden bij NVM-makelaars ruim 25.300 woningen te koop, 42% meer dan in het tweede kwartaal 2021.

Het flink toegenomen aanbod en de minder hard doorstijgende verkoopprijs zorgen voor wat meer ruimte in de markt. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaande woning steeg in het tweede kwartaal van 2022 naar 448.000 euro. Dit is een stijging met 3,5% ten opzichte van het eerste kwartaal 2022. Op jaarbasis is de gemiddelde prijsstijging met 10,6% nog altijd stevig, maar duidelijk minder dan de afgelopen kwartalen toen de prijs met zo'n 20% op jaarbasis steeg. Een nieuwbouwwoning noteerde 483.000 euro in het tweede kwartaal van 2022. Dat is een prijsstijging van 12,2% vergeleken met het tweede kwartaal van 2021. In het tweede kwartaal 2022 verkochten NVM makelaars bijna 36.000 bestaande koopwoningen. Dat is 24% meer dan in het eerste kwartaal 2022 maar nog altijd 1% minder ten opzichte van het eerste kwartaal van vorig jaar.

Bestaande woningbouw in cijfers
- NVM-makelaars verkochten in het tweede kwartaal van 2022 bijna 36.000 woningen. Ten opzichte van het eerste kwartaal 2022 is dit een plus van 24%.
- De transactieprijs komt in het tweede kwartaal van 2022 uit op € 448.000,-, een stijging op jaarbasis van 10,6%. Het eerste kwartaal 2022 was deze 14,6% op jaarbasis. De laatste drie kwartalen van 2021 lag de stijging steeds rond de 20% op jaarbasis.
- Vergeleken met het eerste kwartaal 2022 ligt de transactieprijs 3,5% hoger in het tweede kwartaal van 2022. De lichte daling van vorig kwartaal lijkt daarmee vooralsnog eenmalig.
- De prijs van tussenwoningen en hoekwoningen is in een jaar tijd met respectievelijk 12,4% en 12,7% het meest gestegen. De transactieprijs van een tussenwoning komt daarmee uit op 399.000 euro en voor een hoekwoning is dat 431.000 euro.
- De 2-onder-1-kap woningen noteren met een plus van 11,1% een prijs van 482.000 euro. De prijs van appartementen steeg in een jaar tijd met 9,4% naar 377.000 euro. Vrijstaande woningen stegen met 7,1% op jaarbasis naar gemiddeld 663.000 euro.
- Van de woningen werd 80% boven de vraagprijs verkocht. Een jaar geleden was dit nog 78%.
- Het gemiddelde verschil tussen de vraag- en verkoopprijs is iets afgenomen. De afgelopen jaren werd steeds meer betaald dan de vraagprijs. Dat geldt ook nu maar het verschil is licht afgenomen van 7,7% naar 7,5%.
- Aan het eind van het tweede kwartaal 2022 stonden ruim 25.300 woningen te koop. Dat is 54% meer vergeleken met het eerste kwartaal 2022. Ten opzichte van een jaar geleden is het ruim 42% meer; toen stonden ruim 17.800 woningen te koop.
- Het aantal woningen in aanbod groeit ten opzichte van een jaar geleden voor alle typen. Hoekwoningen stijgen het meest met +66%. Het aanbod vrijstaande woningen noteert met +20% de laagste stijging. Het aanbod tussenwoningen plust met 64% en het aanbod 2-onder-1-kap-woningen stijgt met +58%. Het aanbod appartementen neemt toe met +31%.
- De gemiddelde vraagprijs van te koop staande woningen komt uit op 499.000 euro. 9,5% hoger dan een jaar eerder.
- Ongeveer 83% van alle te koop staande woningen per eind tweede kwartaal 2022 staat korter dan een kwartaal te koop.

Nieuwbouwwoningen
- NVM-makelaars verkochten in het tweede kwartaal 2022 een kleine 5.000 nieuwbouwwoningen en bouwkavels. Dit is een forse daling van 48% vergeleken met een jaar eerder en het laagste aantal sinds 2014.
- Over een periode van 12 maanden verkochten NVM-makelaars iets meer dan 28.000 nieuwbouwwoningen en bouwkavels.
- In het tweede kwartaal 2022 kwamen circa 8.000 nieuwbouwwoningen en kavels nieuw op de markt. Dit is 17% lager dan een jaar eerder.
- De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met 12% toegenomen tot gemiddeld 483.000 euro in het tweede kwartaal 2022. Ongeveer 40% van de nieuwbouw is 500.000 euro of duurder.

Bron: NVM, meer lucht op ruimere woningmarkt, 7 juli 2022)

Beleggersmarkt
Ook op de beleggingsmarkt beheerste de coronapandemie het afgelopen jaar het nieuws. Toch bleef de reactie beperkt en zat de stemming er wederom goed in. Hoewel na een slechte start vanwege de pandemie veel vastgoedtransacties werden geannuleerd of uitgesteld, vond de markt uiteindelijk toch de weg omhoog. Wat daarbij opviel was, dat met name in het laatste kwartaal de vraag van beleggers een flinke stijging vertoonde. In totaal kochten beleggers vorig jaar voor ongeveer € 9,5 miljard commercieel vastgoed (kantoren, bedrijfsgebouwen en winkels). Dat was weliswaar minder dan de € 10,7 miljard in 2019, maar meer dan waarop was gerekend. De enorme kooplust werd mede gedragen door de grote hoeveelheden gratis geld van overheden en centrale banken die ook richting de financiële markten stroomden. Opmerkelijk was bovendien dat nogal wat bedrijven besloten hun vastgoed te verkopen via zogeheten sale-and-leaseback constructies. Uitgaande van de beschikbare cijfers ging het om circa € 1,2 miljard, waarvan meer dan de helft betrekking had op bedrijfsgebouwen. Van de beleggers die in 2020 hun toevlucht zochten in het vastgoed vormden buitenlandse beleggers de belangrijkste kopersgroep.

Kantorenmarkt
De Nederlandse kantorenmarkt veerde in 2021 op na een moeizaam 2020. Ondanks dat thuiswerken gedurende het jaar de norm was, kwam de kantooropname in 2021 uit op het niveau van voor de Corona-uitbraak in 2020. De vraag trok vooral aan in de tweede helft van 2021. De totale opname kwam uit op ruim 1,2 miljoen m², wat circa 30% hoger is dan 2020. De hogere dynamiek bij kantoorhoudende bedrijven komt voort uit de goed draaiende economie. Ook heeft een flink aantal organisaties uitgestelde huisvestingsbeslissingen van voor de Corona-uitbraak doorgevoerd. Begin 2022 lijkt de pandemie achter ons te liggen en keren werknemers weer terug naar kantoor. Maar nieuwe onzekerheid over de oorlog in Oekraïne en de ongewisse gevolgen hiervan op de mondiale economie, werpen een schaduw op het perspectief voor de kantorenmarkt. Bovendien wordt de kloof tussen moderne kantoren met laag energieverbruik en verouderd kantorenvastgoed groter (Bron: NVM, 2022)

De kantorenvoorraad al enkele jaren terug, wat positief is voor de verhouding tussen vraag en aanbod. In het tweede kwartaal van 2016 waren er nog 97.817 kantoren, vijf jaar later is dit aantal gedaald tot 95.439. De belangrijkste reden hiervoor is de beperkte nieuwbouw van kantoren en andere ontwikkelingen zoals splitsing of herbestemming. De daling van de kantorenvoorraad zorgt voor meer schaarste en dat heeft een positief effect op de waarde. Volgens data van MSCI steeg de waarde van kantoorvastgoed in het tweede kwartaal van

2021 met 3,8 procent in vergelijking met een jaar eerder. Deze waarde ligt nu op het hoogste punt sinds het derde kwartaal van 2008. De stijgingen zijn met name hoog in Rotterdam en diverse regio's buiten de grootste steden . Uitgangspunten voor de kantorenmarkt zijn de afgelopen tijd positiever geworden. Bedrijven overwegen nog steeds hun personeel een deel van de week thuis te laten werken, waardoor ze de kantoren anders worden gebruikt. Echter zal de werkloosheid naar verwachting minder hard groeien wat positief is voor de behoefte aan kantoren (ABN AMRO, 2021). Volgens een analyse van Savills is de vraag naar kantoren in Nederland met minimaal energielabel A in 10 jaar verdubbeld. Ook zijn bedrijven steeds meer bereid om meer geld neer te zetten voor een duurzaam kantoor (vastgoedjournaal, 2021)

Trends (Syntrus achmea, 2020-2022)
- Aantrekkelijke en gezonde werkomgevingen vormen een steeds belangrijkere rol in de keuze voor potentiële werknemers om voor een werkgever te kiezen.
- Kantoorgebruikers vragen in toenemende mate om flexibiliteit.
- De kantorenmarkt krijgt te maken met een aanzienlijke duurzaamheidsopgave.

Verwachting 2022 (CBRE, 2022):
- Bedrijven gaan in 2022 veel meer huisvestingsbesluiten maken
- Risicotransparantie en meer kwalitatief goed aanbod zorgen voor een goed beleggingsjaar

Bedrijfsruimtemarkt
Mogelijk is sprake van een tekort aan koopaanbod. Er is met name een tekort aan moderne objecten en objecten voor opslag en distributie in stedelijke gebieden. De bedrijfsruimte kampt echter wel met veel structureel en incourant aanbod. Een deel van dit structurele aanbod is voor specifieke gebruikers gebouwd en sluiten niet aan bij de huidige wensen van gebruikers. Maar ook grotere complexen die niet geschikt zijn voor logistieke activiteiten door onvoldoende vrije hoogte en draagkracht van de vloeren (NVM, december 2021).

In het eerste kwartaal van 2022 werd ruim 1,3 miljoen m² bedrijfsruimte opgenomen. Dat is 24% minder dan Q4 2021, toen uitzonderlijk veel opnames werden geregistreerd. Maar ook ten opzichte van Q1 2021 was sprake van een daling (-12%). De daling manifesteerde zich vooral in de koopsector. Het opnamevolume was het laagste niveau in meer dan zes jaar. Vanuit de markt signaleren we een tekort aan geschikte koopobjecten. Het volume van de huurtransacties lag 5% lager. Kleinschalige transacties domineren de vraagzijde. Van alle door ons geregistreerde transacties had 81% een omvang van 1.000 m² of kleiner. Opnames boven 10.000 m² waren goed voor 40% van de totale opname in Q1. Het niveau is vergelijkbaar met Q1 2021. De vraag naar logistiek vastgoed is nog altijd hoog, maar door haperende toeleveringsketens, stijgende vervoerskosten en de mondiale onrust ontstaat ook terughoudendheid. De tempo waarmee het aanbod daalt, gaat onverminderd door. Gedurende Q1 2022 daalde het aanbodvolume met 8% tot 7,74 miljoen m². In alle provincies zien we een forse afname van het aanbod sinds Q1 2021 (Bron: NVM, 2022).

Ontwikkelingen Q1 2022 (Bron: NVM)
- Ontwikkelingen Q4 2022 (Bron: NVM)
- De opname van bedrijfsruimten lag in Q4 2022 ruim 30% lager dan in dezelfde periode in 2021. Tegelijkertijd was het aantal geregistreerde gebruikerstransacties juist 20% hoger.
- Er werden uitzonderlijk veel kleinschalige transacties tot 1.000 m² geregistreered, maar ook van middelgrote metrages tussen 1.000 en5.000 m².
- Het lagere opnameniveau is grotendeels te wijten aan een tekort aan geschikte grotere oppervlakten. De economische teruggang heeft voorlopig nog beperkt effect op de vraagzijde. Veel bedrijven zijn gezond en zoeken uitbreiding of nieuwe huisvesting.
- Aan de aanbodzijde treedt een opvallende ontwikkeling op. Het volume aan beschikbare bedrijfsruimten is licht afgenomen met 1% tot 6,85 miljoen m². Maar het aantal objecten in aanbod is 5% gestegen.
- Reden hiervoor is de toename van kleine oppervlakten tot 300 m² met circa 33.000 m². Maar ook in andere oppervlakteklassen zien we dit kwartaal meer aanbod. De afname van metrages boven 25.000 m² zorgt ervoor dat het totale aanbodvolume alsnog daalt. Na jaren van flinke daling, lijkt het aanbodniveau van bedrijfsruimten iets af te vlakken.
- Dat neemt niet weg dat tekorten blijven zorgen voor opwaartse druk op huur- en koopprijzen. Kwaliteit en locatie van het object bepalen in welke mate. De koopmarkt staat onder druk door de hogere rente.
- Ten opzichte van 2021 is het aanbod in bijna alle provincies gedaald. Alleen in Utrecht (+13%), Friesland (+12%) en Zuid-Holland (+2%) is het aanbod gestegen. In Noord-Brabant daalde het aanbod met 39%.

Winkelmarkt
Met name aan het begin van de coronapandemie was er een strikte scheiding tussen essentiële en niet-essentiële winkels. Er werd gevreesd voor een kaalslag in de winkelstraten. Hoewel deze branches flink geraakt zijn, is er geen sprake van een faillissementsgolf. Sterker nog, uit cijfers van Locatus blijkt dat de landelijke leegstand in winkelgebieden is gedaald tot onder de 7%. Dat het aantal horecazaken (door groei van het bezorgsegment) juist toenam heeft daarbij geholpen. Het perspectief van winkelvastgoed verschilt sterk per type winkelgebied. Vooral de grotere, meer toeristische binnensteden kampen met lagere bezoekersaantallen en oplopende leegstand. Op termijn zullen deze steden zich herpakken. Het perspectief van middelgrote steden is minder gunstig. Een aantal steden functioneert goed, maar andere hebben last van structurele leegstand. De verhouding tussen het aanbod aan winkelmeters en de marktvraag liggen dan te ver uiteen. De enige manier om dat op te lossen is door slechte meters uit de markt te halen en deze te transformeren naar andere functies. Gelukkig gebeurt dat in veel middelgrote steden al, want de leegstand is hier het afgelopen jaar iets afgenomen (Rabobank, december 2021).

Op de winkelmarkt werd in het derde kwartaal van 2021 ook flink meer vierkante meters opgenomen (+21%). Het opheffen van allerlei Corona-beperkingen zorgt voor meer dynamiek, waarbij de groei het sterkst is bij de kleinere metrages. Makelaars zien de vraag naar grote winkelmetrages juist afnemen. De vraag naar maximale flexibiliteit en kortere huurperioden is toegenomen. Ondanks de gestegen opname groeide de leegstand en net als vorig kwartaal houdt de tweedeling aan. Voor winkels voor dagelijkse boodschappen in wijkwinkelcentra zijn de geluiden positief. Voor winkels in binnensteden met een minder alledaags productaanbod stabiliseert of daalt de vraag (NVM, 2021)

Zorgwoningmarkt
Nederland vergrijst en daardoor is er sprake van een landelijk tekort aan geschikte woningen voor (alleenstaande) senioren. Volgens de Algemene Nederlandse Bond voor Ouderen (ANBO) zal dit probleem de komende jaren alleen nog maar toenemen. Door het gebrek aan geschikte woningen zitten veel ouderen momenteel klem in grote woningen die niet toekomstbestendig zijn (Bron: Anexxum).

De zorgvastgoedbeleggingsmarkt toonde in 2021 een stabiel transactievolume. In totaal werd 1,1 miljard euro geïnvesteerd. Het grootste deel van de transacties betreft zorgwoningen (76%). Het aandeel zorgwoningen in de totale woningbeleggingsmarkt komt daarmee uit op 11%. Uit onderzoek van Capital Value blijkt dat beleggers voor de komende drie jaar ruim 7 miljard euro aan kapitaal beschikbaar hebben

om te investeren in zorgvastgoed. Het aantal transacties daalde in 2021 met 30% ten opzichte van 2020. Opvallend is dat de omvang van transacties toenam met 25%. Waar in 2020 de gemiddelde omvang per transactie 7,9 miljoen euro betrof, was dit 9,9 miljoen euro in 2021. Bijna 90% van de transacties is kleiner dan 20 miljoen euro. Deze transacties vormen samen net meer dan de helft van het transactievolume (bron: vastgoedmarkt, 2021)

Marktsituatie
Kantorenmarkt
De kantorenmarkt in Friesland kijkt terug op een sterk 2021. In Friesland daalt het aanbod al enkele jaren in hard tempo. De verhouding tussen de vraag en aanbod is inmiddels dusdanig klein, dat op provinciaal niveau gesproken kan worden van een krappe markt. Dat neemt niet weg dat de Friese kantorenmarkt weinig dynamisch is. De kantooropname kwam uit op 17.900 m², een niveau dat sinds 2016 niet meer is behaald. Nog opvallender was dat het aanbod met 19% daalde tot 46.400 m².

De opleving van de vraag naar kantoorruimte in Friesland is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan kleine opnames. Circa 38% van het opnamevolume in 2021 vond plaats in de oppervlakteklasse tussen 200 en 500 m². In de periode 2016 tot en met 2020 was het aandeel van dit segment gemiddeld 21% op jaarbasis. Nog eens 33% van alle transacties in 2021 had een oppervlakte tussen 500 en 1.000 m². Dit beeld onderschrijft dat vooral kleinere organisaties in 2021 kans hebben gezien om verhuiswensen door te zetten. Er is nauwelijks nog vraag naar grote metrages in Friesland. Grote kantoorgebruikers in Friesland zijn nagenoeg allemaal gevestigd in Leeuwarden. Veel hiervan zijn momenteel eerder geneigd in kantoorgebruik te dalen dan te groeien. In de gemeente Leeuwarden registreerden we in 2021 zeven transacties, met een totaalvolume van 2.900 m². Twee hiervan lagen in de plaats Grou. Alle opnames in Leeuwarden hadden een omvang van minder dan 1.000 m². De lage vraag naar kantoorruimten zien we al enkele jaren in de Friese hoofdstad. Gebrek aan goed aanbod is een van de redenen achter de lage opname. Maar ook een verschuiving van vraag naar plaatsen als Drachten en Heerenveen speelt een rol. D
De hoogste kantooropname in de provincie vond voor het tweede jaar op rij plaats in Drachten (gemeente Smallingerland). In 2021 werd circa 5.600 m² kantoorruimte opgenomen verdeeld over ruim tien transacties. Ongeveer de helft van het transactievolume kwam terecht op kantorenpark Azeven. Ook in Heerenveen was sprake van een goed vraagniveau. Met een opname van 3.200 m² herstelde Heerenveen van een zeer matig 2020, waarin nauwelijks kantoorruimte werd opgenomen.
In de rest van de provincie is de activiteit van kantoorhoudende bedrijven minder groot. In plaatsen als Sneek, Joure en Lemmer zien we incidenteel transacties van kantoorgebruikers. Ontwikkelingen aan de aanbodzijde De hoeveelheid beschikbare kantoorruimte op de vrije markt in Friesland is de laatste jaren spectaculair gedaald. In Leeuwarden is succesvol gestuurd op het omzetten van oude kantoorruimten naar woningen, vooral in het stationsgebied en de aangrenzende gebieden zijn meerdere woonprojecten gerealiseerd.

Begin 2022 is nog 17.800 m² kantoorruimte beschikbaar en ligt het aanbodpercentage op ongeveer 4% van de voorraad. Daarmee is sprake van een krappe markt. Van het beschikbare aanbod kan 60% aangemerkt worden als structureel. Het betreft veelal kantoorgebouwen in het centrum en het stationsgebied, die slecht aansluiten op de huidige wensen van gebruikers. In de gemeente Heerenveen is het aanbod met 83% gedaald ten opzichte van vijf jaar geleden. Inmiddels staat nog circa 1.800 m² in aanbod en hebben kantoorgebruikers moeite om geschikte kantoorruimten te vinden. Rond het Abe Lenstra stadion en K.R. Poststraat zijn nog enkele kantoren beschikbaar. In Drachten is de markt ruimer. Het aanbod ligt op 8.000 m², maar is de laatste jaren wel gestaag gedaald. Buiten Leeuwarden zien we dat het beschikbare aanbod relatief jong is. Iets meer dan een kwart van het aanbod heeft een looptijd van 3 jaar of langer. Ook in andere Friese plaatsen zien we het aanbod afnemen. Het betreft veelal aanbod dat ofwel door een kantoorgebruiker is betrokken, of een andere invulling heeft gekregen in de vorm van publieksgerichte dienstverlening, zorgfuncties of praktijkruimten. Het grootste kantoormetrage in aanbod in de provincie Friesland staat in Joure (gemeente Fryske Marren), waar op het Douwe Egberts terrein een object van ruim 11.500 m² beschikbaar is.
Ondanks de krappe situatie op locaties in Leeuwarden en Heerenveen zien we nog beperkt beweging in de huurprijzen. Voor specifieke hoogwaardige kantoren met een hoog voorzieningenniveau zijn stijgingen realistisch in de nabije toekomst. Momenteel ligt de top voor kantoorhuren in Friesland rond de € 125,-/m², afhankelijk van de kwaliteit van de locatie en het vastgoed. Kantoren met een lagere courantheid hebben nauwelijks opwaarts potentieel, zeker als zij langdurig worden aangeboden (NVM, Stand van Zaken kantorenmarkt 2022)

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties
Het getaxeerde betreft een uniek pand, waardoor er geen actuele referenties beschikbaar zijn in de directe omgeving. Er wordt uitgeweken naar omliggende plaatsen en reguliere kantoorpanden waarbij er een onnauwkeurigheid ontstaat.

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m² of stuk
17-2-2023	K R Poststraat 131	HEERENVEEN	Kantoor	520	€ 60.000	€ 115
19-12-2022	Overcingellaan 5	ASSEN	Kantoor	1.940	€ 247.800	€ 128
13-12-2022	Houtlaan 1	Katlijk	Kantoor	140	€ 13.020	€ 93
27-11-2022	Lavendelheide 7	DRACHTEN	Kantoor	460	€ 45.000	€ 98
22-8-2022	de Opslach 65	HEERENVEEN	Kantoor	450	€ 54.000	€ 120
1-2-2022	Lavendelheide 21	Drachten	Kantoor	409	€ 40.491	€ 99
31-1-2022	De Kjellingen 16a,b,c	EASTERMAR	Kantoor	248	€ 16.120	€ 65
25-11-2021	Handelsweg 6	TYNAARLO	Kantoor	485	€ 48.000	€ 99

26-7-2021	Borgstee 11	ASSEN	Kantoor	1.400	€ 150.000	€ 107
30-3-2021	Venekoterweg 50	OOSTERWOLDE	Kantoor	163	€ 11.247	€ 69

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 10

1 - Referentie Type: huurtransactie | K R Poststraat 131 - 8448 EB HEERENVEEN

Transactiedatum:	**17-02-2023**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 60.000**
Straat:	**K R Poststraat 131**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 115,38**
Plaats:	**HEERENVEEN**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
IPD type:	**Kantoor**	Energielabel:	**C**
Bouwjaar:	**1997**		
Totaal m² of stuks:	**520**		
Bron:	**NVM**		

2 - Referentie Type: huurtransactie | de Opslach 65 - 8448 GV HEERENVEEN

Transactiedatum:	**22-08-2022**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 54.000**
Straat:	**de Opslach 65**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 120,00**
Plaats:	**HEERENVEEN**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
IPD type:	**Kantoor**	Energielabel:	**A**
Bouwjaar:	**2009**		
Totaal m² of stuks:	**450**		
Bron:	**NVM**		

3 - Referentie Type: huurtransactie | Lavendelheide 21 - 9202 PD Drachten

Transactiedatum:	**01-02-2022**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 40.491**
Straat:	**Lavendelheide 21**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 99,00**
Plaats:	**Drachten**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
IPD type:	**Kantoor**	Energielabel:	**B**
Bouwjaar:	**1999**		
Totaal m² of stuks:	**409**		

Geen Foto beschikbaar

4 - Referentie Type: huurtransactie | Overcingellaan 5 - 9401 LA ASSEN

Transactiedatum:	**19-12-2022**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 247.800**
Straat:	**Overcingellaan 5**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 127,73**
Plaats:	**ASSEN**	Vergelijkbaarheid:	**Beter**
IPD type:	**Kantoor**	Energielabel:	**C**
Bouwjaar:	**1998**		
Totaal m² of stuks:	**1.940**		
Bron:	**NVM**		

5 - Referentie Type: huurtransactie | Houtlaan 1 - 8455 JL Katlijk

Transactiedatum:	**13-12-2022**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 13.020**
Straat:	**Houtlaan 1**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 93,00**
Plaats:	**Katlijk**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
IPD type:	**Kantoor**	Energielabel:	**A+++++**
Bouwjaar:	**2005**		
Totaal m² of stuks:	**140**		

6 - Referentie Type: huurtransactie | Lavendelheide 7 - 9202 PD DRACHTEN

Transactiedatum:	**27-11-2022**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 45.000**
Straat:	**Lavendelheide 7**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 97,83**
Plaats:	**DRACHTEN**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
IPD type:	**Kantoor**	Energielabel:	**C**
Bouwjaar:	**2007**		
Totaal m² of stuks:	**460**		
Bron:	**NVM**		

7 - Referentie Type: huurtransactie | De Kjellingen 16a,b,c - 9261ZH EASTERMAR

Transactiedatum:	**31-01-2022**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 16.120**
Straat:	**De Kjellingen 16a,b,c**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 65,00**
Plaats:	**EASTERMAR**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
IPD type:	**Kantoor**	Energielabel:	**C**
Bouwjaar:	**2005**		
Totaal m² of stuks:	**248**		

8 - Referentie Type: huurtransactie | Borgstee 11 - 9403 TS ASSEN

Transactiedatum:	**26-07-2021**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 150.000**
Straat:	**Borgstee 11**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 107,14**
Plaats:	**ASSEN**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
IPD type:	**Kantoor**	Energielabel:	**A**
Bouwjaar:	**1999**		
Totaal m² of stuks:	**1.400**		
Bron:	**NVM**		

9 - Referentie Type: huurtransactie | Venekoterweg 50 - 8431 HH OOSTERWOLDE

Transactiedatum:	**30-03-2021**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 11.247**
Straat:	**Venekoterweg 50**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 69,00**
Plaats:	**OOSTERWOLDE**	Vergelijkbaarheid:	**Veel slechter**
IPD type:	**Kantoor**	Energielabel:	**B**
Bouwjaar:	**1999**		
Totaal m² of stuks:	**163**		
Bron:	**Tiara Business**		

10 - Referentie Type: huurtransactie | Handelsweg 6 - 9482 WE TYNAARLO

Transactiedatum:	**25-11-2021**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 48.000**
Straat:	**Handelsweg 6**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 98,97**
Plaats:	**TYNAARLO**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
IPD type:	**Kantoor**	Energielabel:	**C**
Bouwjaar:	**1996**		
Totaal m² of stuks:	**485**		
Bron:	**NVM**		

Overzicht ruimtetypes

IPD type	Ruimtetype(s)	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Kantoor	Kantoorruimten + additionele ruimte	405	368	€ 120,00	€ 44.160	48,1 %
	Atrium, keuken, congreszaal	392	356	€ 100,00	€ 35.600	38,8 %
	Studieplekken verdieping	134	122	€ 90,00	€ 10.980	12,0 %
	Subtotaal of gemiddelde	**931**	**846**	**€ 107,26**	**€ 90.740**	**98,9 %**
Overig	Technische ruimte	44	40	€ 25,00	€ 1.000	1,1 %
	Subtotaal of gemiddelde	**44**	**40**	**€ 25,00**	**€ 1.000**	**1,1 %**
Totaal		**975**	**886**		**€ 91.740**	**100,0 %**

Verklaring gehanteerde markthuur

De gehanteerde markthuur is door taxateur bepaald aan de hand van referentietransacties in relatie tot het object.

Kijkend naar de bestemming zijn enkel organisaties met een duurzame bedrijfsvoering toegestaan of kantoren met een duurzame bedrijfsvoering en ondersteunend of aanvullend voor duurzame bedrijvigheid. Soortgelijke referenties zijn niet in de omgeving te vinden. Gezien de fysieke eigenschappen en ligging van het object is een reguliere kantoorgebruik met een bijeenkomstfunctie gebruikelijk.

De referentie Lavendelheide 21, wordt verhuurd aan een onderwijsinstelling ten behoeve van educatieve doeleinden voor € 99,- per m² (inclusief compensatie btw) per jaar. Wanneer er enkel wordt gekeken naar kantoorpanden met een energielabel A ligt de huurprijs tussen de € 107,14 en € 120,- per m². Deze panden zijn veelal gunstiger gesitueerd en/of kleiner van oppervlak. De referentieobjecten met een groter oppervlak (huurprijs € 107,14 en € 127,13 per m²) zijn gelegen op een gunstiger locatie. Kijkend naar de referentieobjecten in kleinere plaatsen (Eastermar, Katlijk, Tynaarlo en tevens Oosterwolde) kan geconcludeerd worden dan de prijzen per m² lager liggen, ongeacht de duurzaamheidsaspecten en het totale oppervlak. De m² prijzen van referentieobjecten met een oppervlak van circa 400-500m² en een slechter energielabel ligt nabij de € 100,- per m².

Het getaxeerde scoort goed op basis van duurzaamheidsaspecten. Echter, is duurzaamheid één onderdeel en worden er meer aspecten vergeleken om tot een waarde te komen. Gezien de locatie, aandeel gemeenschappelijke ruimten en klimatologische omstandigheden (gebruiksgenot) bij hoge temperaturen scoort het object minder goed.

Op basis van duurzaamheidsaspecten betreft het een object tot de top van de markt. Op basis van locatie en aandeel gemeenschappelijke ruimtes scoort het object minder goed. Hierom is een gemiddelde markthuur van € 104,- per m² van toepassing. De vergelijking met de individuele referenties is beschreven bij de referentieobjecten.

Het getaxeerde beschikt over zonnepanelen, wat de maandelijkse kosten voor nutsvoorzieningen verminderd. Hierom zijn huurders bereidt een hogere huurprijs te betalen voor duurzame panden. Taxateur heeft de meerwaarde in de huurwaarde als volgt berekend: taxateur heeft voor de meerwaarde van de zonnepanelen het uitgangspunt genomen van een stroomprijs per KWH van € 0.35,-. De huidige (inkoop) energieprijzen zijn momenteel erg volatiel, waardoor dit in de toekomst kan wijzigen.

Berekening
40.215 Wp *0,85 * €0,35 = € 11.963,96 per jaar.
€ 11.963,96 / 886m² = € 13,50 per m²

Bijzondere waardecomponenten
Er zijn geen bijzondere waardecomponenten.

I DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object	
Object wordt gebruikt als kantoor	: Ja
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	: Nee
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	: Ja
Nadrukkelijk en overwegend duurzame materialen gebruik	: Ja
Ecologische voorzieningen	: Ja
Verbruik gas, water en energie	: Onbekend

Licht en ventilatie	
Gebruikers kunnen ramen openen	: Ja
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	: Nee
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	: Ja
Overwegend LED verlichting	: Ja
Overwegend lichaamsdetectie	: Ja
Hergebruik water	: Ja

Warmte opwekking	Verwarmingsafgifte	Warm water	Luchtbehandeling
Anders	Hete lucht	Anders	Anders
			Mechanische ventilatie

Isolatie	
Dak	: 270 mm (Rc 6,3)
Gevels	: 200 mm (Rc 4,7)
Vloer	: 270 mm (Rc 6,3)
Glas	: HR +++

Duurzame energiebronnen	Type / aanwezig	Nominale opbrengst (kWh p/j)
Zonnepanelen	: Ja	40.215
Overig	: Geen	

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming
Bij taxateur zijn geen verduurzamingsplannen bekend.

Toekomstbestendigheid object
Het object is niet alleen duurzaam op basis van de energieprestatie , maar ook zeer ecologisch duurzaam.

Het object heeft een score van 86,95%, wat een BREEAM-NL-kwalificatie ‘outstanding’ is. Dit betekend dat het object een voorbeeldfunctie voor andere producten in de markt heeft. Het object beschikt scoort de volgende percentage op de volgende BREEAM categorieën :
- Management 68,75 %
- Gezondheid en Comfort 92,86 %
- Energie 100,00 %
- Transport 51,64 %
- Water 100,00 %
- Materialen 52,94 %
- Afval 85,30 %
- Landgebruik en Ecologie 54,55 %
- Vervuiling 91,67 %

Voor de criteria eisen en extra toelichting van de categorieën verwijst taxateur naar de BREEAM-NL richtlijnen (https://richtlijn.breeam.nl/)
.

Energielabel:	**- / Geen**	**Onbekend**
BREEAM:	**Outstanding**	

Uitleg energielabel
Er is geen energielabel bekend.

Verwacht energielabel na investeringen:	**- / Geen**

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering
Er zijn geen plannen voor verdere verduurzaming van het object bij taxateur bekend.

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

1. Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
4. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
5. Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
6. De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
7. Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
8. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
9. De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
10. Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf “Milieu” onverminderd van toepassing.
5. Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
6. Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
7. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
5. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerd object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

1. Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

1. Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
3. De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
4. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
5. Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
6. Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-aftrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
7. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
8. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
9. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
10. In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
11. De maximaal redelijke huurprijzen van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader (“woningwaarderingsstelsel”). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

1. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
2. Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

Fiscale wetgeving

1. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
2. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
3. De vastgestelde waarden zijn “kosten koper” tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder “kosten koper” verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

1. Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

1. Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
2. Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
3. Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

1. De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
2. De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
3. Wij gaan ervan uit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
4. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
5. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
6. Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
7. Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
8. Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

1. Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
2. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ-huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Classificatie voor energieklassen

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inijking tabellen voor energieklassen.

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh//m² variërend van A+++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is het oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.

- Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR
Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO
De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF
Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS
European Valuation Standards 2020

GBO
Gebruiksoppervlakte

HABU
Highest And Best Use

IVS
International Valuation Standards 2021

IVSC
International Valuation Standards Committee

NAR
Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde v.o.n. x 100%

RICS
Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA
The European Group of Valuers Association

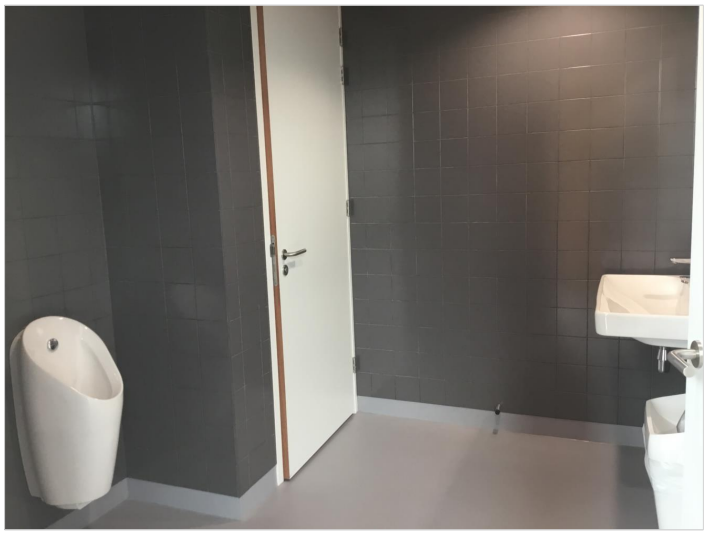
L BIJLAGEN OVERZICHT

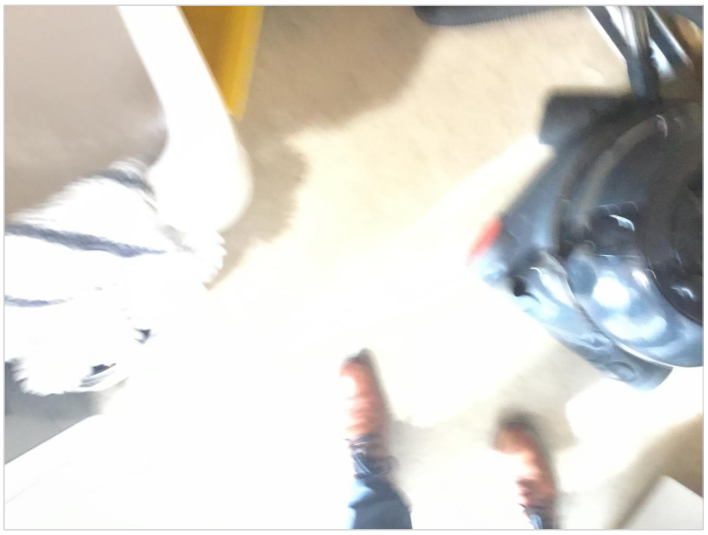
Bijlagen
- Foto's
- Huurreferenties
- Kadastrale gegevens
- Akte van levering
- Bestemmingsplan
- Bodeminformatie
- Plattegronden
- BREEAM certificaat
- Bruto productiemeter Zonnepanelen

BIJLAGEN FOTO'S

KOM

0800 - 9009





BRANDMELDCENTRALE
STATUS
FOUT
SIRENES
KIEZER
ALARM
WAARSCHUWING
UIT
TEST
NACHT MODE
AAN
FOUT
CPU FOUT
BATTERIJ
AARDE
ZEKERING
230 V
AAN
FOUT
OVERBRUGD
AAN
FOUT
OVERBRUGD
Esc
TEST
ZOEMER
ONDERZOEK
STOP SIRENE
RESET
EVACUATIE
inim

Aircool

BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 10

Het getaxeerde betreft een uniek pand, waardoor er geen actuele referenties beschikbaar zijn in de directe omgeving. Er wordt uitgeweken naar omliggende plaatsen en reguliere kantoorpanden waarbij er een onnauwkeurigheid ontstaat.

Referentie type: **huurtransactie** | De Kjellingen 16a,b,c - 9261ZH EASTERMAR

Transactiedatum:	**31-1-2022**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 16.120**
Straat:	**De Kjellingen 16a,b,c**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**EASTERMAR**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 65,00**
IPD type:	**Kantoor**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Bouwjaar:	**2005**	Energielabel:	**C**
Totaal m² of stuks:	**248**		

Toelichting op deze referentie
Als onderdeel van een wooncomplex en basisschool totaal 250 m2 werkruimte verdeeld over negen vertrekken met algemene ruimten en toiletten op de begane grond. De ruimten zijn o.a. geschikt voor dienstverlening, kantoor, medische, educatieve en sociaal-culturele voorzieningen. De vertrekken grenzen aan de doorgaande, algemene ruimte die ook door de scholen wordt gebruikt. In de hal bevinden zich nog een tweetal dames- en heren-toiletgroepen en een mindervalide toilet. Object beschikt over energielabel C.

Vergelijkbaar op basis van (deels) bestemming. Referentie is in een minder gunstige vestigingsgebied ten op zichtte van Oosterwolde. Referentie beschikt over een energielabel C en algemene ruimte worden gedeeld met de onderwijsinstellingen.

Soortgelijke gebruiksmogelijkheden, mindere locatie, minder duurzaam, minder uitstraling en minder metrages. Lagere huurprijs verklaarbaar.

Referentie type: **huurtransactie** | Venekoterweg 50 - 8431 HH OOSTERWOLDE

Transactiedatum:	**30-3-2021**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 11.247**
Straat:	**Venekoterweg 50**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**OOSTERWOLDE**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 69,00**
IPD type:	**Kantoor**	Vergelijkbaarheid:	**Veel slechter**
Bouwjaar:	**1999**	Energielabel:	**B**
Totaal m² of stuks:	**163**		
Bron:	**Tiara Business**		

Toelichting op deze referentie
Zelfstandige kantoorunit van circa 163 m². De unit maakt deel uit van een vrijstaand kantoorcomplex met buitenterrein waaronder circa 65 parkeerplaatsen. Bedrijven tot en met cat, 2 toegestaan. De ruimte wordt in de huidige staat opgeleverd, met onder meer de navolgende voorzieningen verwarming, systeemplafonds met verlichting, split-units ten behoeve van airconditioning, mechanische afzuiging, sanitaire voorzieningen, pantry.

Enkel vegrelijkbaar op basis van locatie. Overige objecten veel slechter gekwalificeert dan het getaxeerde.

Referentie type: **huurtransactie** | Lavendelheide 7 - 9202 PD DRACHTEN

Transactiedatum:	**27-11-2022**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 45.000**
Straat:	**Lavendelheide 7**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**DRACHTEN**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 97,83**
IPD type:	**Kantoor**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Bouwjaar:	**2007**	Energielabel:	**C**
Totaal m² of stuks:	**460**		
Bron:	**NVM**		

Toelichting op deze referentie
3e verdieping van een vrijstaande kantoor op zeer korte aftand van de rijkswegen. Voorschot servicekosten € 30,00 per m² per jaar te vermeerderen met BTW.

Vergelijkbaar op basis van kantoorbestemming. Gunstigere vestiging locatie en minder metrages, maar een slechter energieprestatie en minder uitstraling.

Referentie type: **huurtransactie** | Borgstee 11 - 9403 TS ASSEN

Transactiedatum:	**26-7-2021 22:00:00**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 150.000**
Straat:	**Borgstee 11**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**ASSEN**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 107,14**
IPD type:	**Kantoor**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Bouwjaar:	**1999**	Energielabel:	**A**
Totaal m² of stuks:	**1.400**		
Bron:	**NVM**		

Toelichting op deze referentie
Kantoorgebouw van crica 1.400 m², bouwjaar 1999 en energielabel A. Object beschikt over een reguliere kantoorbestemming,

Vergelijkbaar op basis van kantoorfunctie. Referentie is gunstiger gelegen.

Referentie type: **huurtransactie** | Handelsweg 6 - 9482 WE TYNAARLO

Transactiedatum:	**25-11-2021 23:00:00**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 48.000**
Straat:	**Handelsweg 6**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**TYNAARLO**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 98,97**
IPD type:	**Kantoor**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Bouwjaar:	**1996**	Energielabel:	**C**
Totaal m² of stuks:	**485**		
Bron:	**NVM**		

Toelichting op deze referentie
Fraaie en unieke kantoorruimte langs de rijksweg tussen Assen en Groningen. Het object beschikt over energielabel C. Object beschikt over onder andere centrale ontvangsthal, luxe sanitair, luxe keuken en vergaderzaal. Object circa 5 jaar geleden verbouwd. Indeling betreft: entree/ontvangsthal, met aan weerszijden kantoorruimten, trapopgang naar verdieping en een kantoortuin achter het object. Op de verdieping bevindt zich het sanitair, keuken, een drietal kantoorruimten en de prachtige vergaderzaal.

Referentie is beter gesitueerd, maar beschikt over minder bestemmingsplanmogelijkheden en duurzaamheidseigenschappen.

Referentie type: **huurtransactie** | de Opslach 65 - 8448 GV HEERENVEEN

Transactiedatum:	**22-8-2022 22:00:00**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 54.000**
Straat:	**de Opslach 65**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**HEERENVEEN**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 120,00**
IPD type:	**Kantoor**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Bouwjaar:	**2009**	Energielabel:	**A**
Totaal m² of stuks:	**450**		
Bron:	**NVM**		

Toelichting op deze referentie
Kantoorruimte op de 6e verdiepingvan een kantoorgebouw. Op het kantorenpark rondom het Abe Lenstra Stadion en Sportstad Heerenveen zijn vele dienstverlenende bedrijven gehuisvest. Tevens zijn er in het naastgelegen stadion uitgebreide vergaderfaciliteiten beschikbaar alsmede een restaurant. Het pand is bestemd voor kantoordoeleinden. Referentie beschikt over energielabel A.

Referentie betreft een regulier kantoorpand dat beschikt over een energielabel A. Enkel vergelijkbaar op basis van gebruiksfunctie als kantoor. Referentie is gunstiger gesitueerd en beschikt ovre meer metrages. Aandeel gemeenschappelijke ruimtes niet bekend. Hogere huurprijs verklaarbaar.

Referentie type: **huurtransactie** | Overcingellaan 5 - 9401 LA ASSEN

Transactiedatum:	**19-12-2022 23:00:00**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 247.800**
Straat:	**Overcingellaan 5**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**ASSEN**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 127,73**
IPD type:	**Kantoor**	Vergelijkbaarheid:	**Beter**
Bouwjaar:	**1998**	Energielabel:	**C**
Totaal m² of stuks:	**1.940**		
Bron:	**NVM**		

Toelichting op deze referentie
Modern kantoorpand op zichtlocatie bij centraalstation Assen met eigen parkeergelegenheid. De begane grond is ingericht als ontvangstruimte en luxe kantine met bedrijfskeuken. Alle verdiepingen zijn voorzien van toiletgroepen met keukenvoorzieningen. Hier bevindt zich een mix van diverse kantoorruimtes en kantoorvloeren. Het object kent een modern opleveringsniveau waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen en voorzieningen onder meer voorzien van liftinstallaties, klimaatinstallatie, (glazen) scheidingswanden, plafond-, vloer- en wandafwerking, etc. Referentie beschikt over energielabel C.

Object is gunstiger gelegen, op steenworp afstand van het station. Referentie object beschikt over energielabel C.

Referentie type: **huurtransactie** | K R Poststraat 131 - 8448 EB HEERENVEEN

Transactiedatum:	**17-2-2023**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 60.000**
Straat:	**K R Poststraat 131**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**HEERENVEEN**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 115,38**
IPD type:	**Kantoor**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Bouwjaar:	**1997**	Energielabel:	**C**
Totaal m² of stuks:	**520**		
Bron:	**NVM**		

Toelichting op deze referentie
Kantoorgebouw op steenworp afstand van de afrit vanaf de A32 en tegenover McDonald's bevindt zich dit vrijstaande kantoorobject. Referentie leent zich uitstekend voor deelverhuurmogelijkheden.

Vergelijkbaar op basis van kantoorfunctie. Referentie is gunstiger gesitueerd, maar beschikt over (hoogstwaarschijnlijk) slechtere energieprestaties en is gedateerd ten op zichtte van het getaxeerde. Hogere huurprijs verklaarbaar door de locatie,

Referentie type: **huurtransactie** | Houtlaan 1 - 8455 JL Katlijk

Transactiedatum:	**13-12-2022**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 13.020**
Straat:	**Houtlaan 1**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**Katlijk**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 93,00**
IPD type:	**Kantoor**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Bouwjaar:	**2005**	Energielabel:	**A+++++**
Totaal m² of stuks:	**140**		

Toelichting op deze referentie
Zelfstandige kantoorpand van ruim 145 m² bruto vloeroppervlak (taxateur gaat uit van 140m²). Parkeren kan op de parkeerplaats, welke minimaal plek biedt aan 8 parkeer plekken. Het object is voorzien van Vloerverwarming, Uitgebreide klimaatbeheersing, Geluidsinstallatie, Gunstige service voorwaarden door dat de ruimte wordt verwarmd door een warmtepomp, Camerabewaking op buiten terrein. Energielabel A+++++.

Referentie is duurzaam uitgevoerd en hierom deels vergelijkbaar. Referentie is echter gelegen in een klein dorp waardoor dit geen optimale vestigingsplaats is voor organisaties/instellingen.

Referentie type: **huurtransactie** | Lavendelheide 21 - 9202 PD Drachten

Transactiedatum:	**1-2-2022**	Huuropbrengst per jaar:	**€ 40.491**
Straat:	**Lavendelheide 21**	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**Drachten**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€ 99,00**
IPD type:	**Kantoor**	Vergelijkbaarheid:	**Vergelijkbaar**
Bouwjaar:	**1999**	Energielabel:	**B**
Totaal m² of stuks:	**409**		

Toelichting op deze referentie
kantoorruimte verhuurd aan een onderwijsinstelling op de eerste verdieping met gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes, toegangen, parkeerterreinen. Huurprijs is inclusief btw compensatie.

Vergelijkbaar op basis van educatieve bestemming. Drachten is beter bereikbaar voor studenten en leerlingen. Referentie beschikt eveneens over een groot atrium wat resulteert in een groot aandeel gemeenschappelijke ruimtes.

Betere locatie, kleiner oppervlak, maar minder duurzaam en minder uitstraling. Lagere huurprijs verklaarbaar.

RBMT bedrijfsmakelaars & taxateurs
Abe Lenstra boulevard 10 | Heerenveen
Email: **sijmen@rbmt.nl** | Tel: **0513-644355**

Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren. Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI- Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed. Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen. TMI- taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.

1

LEVERING BOUWGROND

Dossier: 1064830/gjk

Op een juni tweeduizend een en twintig (01-06-2021) verschenen voor mij, mr. Gerrit Jan Koops, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer voor mr. Gerreke Berdien Smeenk, notaris te Ooststellingwerf:

1. de heer **Anne Jan Zwart**, kantooradres: Amen 67, 9446 PB Amen, geboren op zestien mei negentienhonderd vijfenvijftig (16-05-1955) te Assen, (zich legitimerende met Nederlands paspoort nummer: NU90893C0, uitgegeven te Ooststellingwerf op vierentwintig februari tweeduizend vijftien (24-02-2015)), handelende als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder met de titel directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **A.J. ZWART BEHEER B.V.**, statutair gevestigd te Appelscha, feitelijk gevestigd Amen 67, 9446 PB Amen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01064946 en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, welke vennootschap ten deze handelt:
   a. voor zich; en
   b. als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder met de titel Algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ECOMUNITYPARK ONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd te gemeente Ooststellingwerf, feitelijk gevestigd Amen 67, 9446 PB Amen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69785236 en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;

   A.J. Zwart Beheer B.V. hierna te noemen: ‘verkoper 1’;
   Ecomunitypark Ontwikkeling B.V. hierna te noemen: ‘verkoper 2’;
2. mevrouw **Roelofje ten Cate**, geboren op elf juli negentienhonderd zevenenzestig (11-07-1967) te Heerenveen, ten deze handelende als medewerkster van genoemde notaris, kantooradres: Venekoterweg 46, 8431 HH Oosterwolde en als zodanig handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de heer **Franciscus Daniel Schut**, kantooradres: Utrechtseweg 68, 6812 AH Arnhem, geboren op acht september negentienhonderdvierenzeventig (08-09-1974) te Huissen (zich legitimerende met Nederlands paspoort nummer: NVP10L793, uitgegeven te Rheden op twintig maart tweeduizend vijftien (20-03-2015)), bij het geven van de volmacht handelende als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder van de naamloze vennootschap **ALLIANDER N.V.**, statutair gevestigd te Arnhem, feitelijk gevestigd Utrechtseweg 68, 6812 AH Arnhem, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34108286 en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, Alliander N.V. hierna te noemen: ‘koper’.

►Van genoemde volmacht blijkt uit een onderhandse volmacht die aan deze akte is gehecht.

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

INLEIDING/OVERWEGINGEN VOORAF

1. a. Verkoper 1 heeft met betrekking tot het hierna omschreven registergoed een koopovereenkomst gesloten met verkoper 2 (hierna ook te noemen: ‘koopovereenkomst 1’).

b. Vervolgens heeft verkoper 2 met betrekking tot hetzelfde registergoed een koopovereenkomst gesloten met koper (hierna ook te noemen: ‘koopovereenkomst 2’).

2. Koopovereenkomst 1 en koopovereenkomst 2 worden hierna samen ook wel genoemd: ‘de koopovereenkomsten’.
   Daarbij wordt het volgende in aanmerking genomen:
   - dat verkoper 1. de percelen grond, gelegen aan Ecomunitypark te Oosterwolde kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2219, 2329 en 2330 in eigendom heeft, dat Gemeente Ooststellingwerf het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummer 2218 in eigendom heeft, dat Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark het perceel water gelegen aan Ecomunitypark te Oosterwolde, kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde, sectie D, nummer 2217 in eigendom heeft, dat Torba Casa B.V. het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummer 2215 in eigendom heeft, dat Jorrit Kok Holding B.V. het perceel kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde, sectie D, nummer 2249 in eigendom heeft en dat Saaz Vastgoed B.V. het perceel kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde, sectie D, nummer 1126 in eigendom heeft, welke percelen grond en water zijn bestemd voor de realisering van het ecologisch werklandschap Ecomunitypark;
   - dat de gemeente Ooststellingwerf ten behoeve van de ontwikkeling van het ecologisch werklandschap Ecomunitypark een Structuurvisie heeft opgesteld die de randvoorwaarden en de kaders voor de ontwikkeling van het werklandschap geeft. Deze ‘Structuurvisie Ecomunitypark 2012-2022’ is op vijf en twintig september tweeduizend twaalf (25-09-2012) vastgesteld door de gemeenteraad van Ooststellingwerf en is het leidend instrument voor de verdere planontwikkeling en dat de gemeente hiermee beoogt de economische en maatschappelijk dynamiek in en rondom de gemeente te stimuleren;
   - dat op basis van de structuurvisie door de gemeente Ooststellingwerf het bestemmingsplan Ecomunitypark is opgesteld waarin ruimtelijke en functionele randvoorwaarden nader zijn vastgelegd;
   - dat verkoper 2. voormeld werklandschap ontwikkelt en in overleg met de gemeente Ooststellingwerf en verschillende specialisten een masterplan, hierna te noemen: ‘Masterplan’, heeft opgesteld waarin de structuurvisie is vertaald in een ruimtelijke strategie, een planconcept en de thematisering voor het werklandschap. Daarnaast is door verkoper 2 een beeldkwaliteitsplan, hierna te noemen: ‘Beeldkwaliteitsplan’, opgesteld. Het ecologisch werklandschap Ecomunitypark hierna ook te noemen: “Park”.

3. De koopovereenkomsten blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken. Partijen komen bij deze akte uitsluitend met betrekking tot het recht om van verkoper 1 de levering in onvoorwaardelijke, volle en vrije eigendom van het hierna omschreven registergoed te vorderen overeen dat voor de uitvoering van beide koopovereenkomsten verkoper 1 rechtstreeks aan koper levert. Voor het overige blijven alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomsten bestaan: verkoper 1 en verkoper 2 kunnen zich wat dat betreft tegenover elkaar alleen beroepen op koopovereenkomst 1; verkoper 2 en koper kunnen zich wat dat betreft tegenover elkaar alleen beroepen op

koopovereenkomst 2.

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee de tussen partijen gesloten koopovereenkomsten en de in deze akte overeengekomen overdracht van het recht op levering uit te voeren.

B. KOOPOVEREENKOMSTEN

1. Bij koopovereenkomst 1 heeft verkoper 1 het hierna omschreven registergoed verkocht aan verkoper 2.
2. Bij koopovereenkomst 2 heeft verkoper 2 hetzelfde registergoed verkocht aan koper.
3. Voor de uitvoering van het hiervoor onder 'Inleiding/Overwegingen vooraf' onder 3 bepaalde zal verkoper 1 het hierna omschreven registergoed aan koper leveren.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Voor de voldoening aan de hiervoor vermelde verplichting tot levering levert verkoper 1 aan koper, die bij deze aanvaardt:

een perceel bouwgrond gelegen aan Ecomunitypark te Oosterwolde, kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummer 2330, groot (ongeveer) een duizend zeven honderd vierkante meter (1.700 m^2), waaraan door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers een voorlopige kadastrale grens en een voorlopige kadastrale oppervlakte is toegekend,

hierna ook te noemen 'het gekochte'.

Blijkens de eigendomsinformatie van het kadaster is het gekochte bezwaard met een opstalrecht ten behoeve van Torba Casa B.V. Verkoper 1, verkoper 2 en de notaris verklaren dat het opstalrecht niet uitgeoefend kan worden op het gekochte.

Het kadastrale nummers 2249 en 2250 (na te noemen) zijn beide afkomstig van het vervallen kadastrale nummer 2220.

Het kadastrale nummer 2330 en het kadastrale nummer 2329 zijn beide afkomstig van het vervallen kadastrale nummer 2250.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het gekochte werd verkregen door verkoper 1 door levering krachtens koop. Deze levering blijkt uit een akte op negentien december tweeduizend acht (19-12-2008) verleden voor een waarnemer van mr. P.T.M. de Vries, destijds notaris te Oosterwolde, gemeente Ooststellingwerf, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster op tweeëntwintig december tweeduizend acht (22-12-2008) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 56006, nummer 59.

Uit deze akte blijkt:

- de kwijting voor de betaling van de koopprijs;
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

E. KOOPPRIJS

1. De koopprijs van het gekochte in koopovereenkomst 1 bedraagt twee en zestig euro en vijftig eurocent (€ 62,50) per centiare, of totaal op basis van de geschatte grootte een honderd zes duizend twee honderd vijftig euro (€ 106.250,00), niet te vermeerderen met Belasting Toegevoegde Waarde, aangezien verkoper 1 en verkoper 2 verklaren een fiscale eenheid te

vormen, hierna te noemen: ‘koopprijs 1’.

2. De koopprijs van het gekochte in koopovereenkomst 2 bedraagt twee en zestig euro en vijftig eurocent (€ 62,50) per centiare, of totaal op basis van de geschatte grootte een honderd zes duizend twee honderd vijftig euro (€ 106.250,00), te vermeerderen met een en twintig procent (21%) Belasting Toegevoegde Waarde (B.T.W.) ad twee en twintig duizend drie honderd twaalf euro en vijftig eurocent (€ 22.312,50), in totaal derhalve een honderd acht en twintig duizend vijf honderd twee en zestig euro en vijftig eurocent (€ 128.562,50), hierna te noemen: ‘koopprijs 2’.
3. Koopprijs 2 is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. Uit de door koper betaalde koopprijs 2 wordt de door verkoper 2 aan verkoper 1 verschuldigde koopprijs 1 betaald.
4. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper 1 en, indien en voor zover van toepassing, verkoper 2 vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.
5. Als na definitieve vaststelling van de grootte van het gekochte blijkt dat het gekochte groter of kleiner is dan een duizend zeven honderd vierkante meter (1.700 m^2), dan worden de koopsommen tussen partijen, zonder tussenkomst van de notaris, onderling verrekend.

Omzetbelasting

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien verkoper 2 ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het gekochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 4 van die wet.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

1. Feitelijke staat van het gekochte

Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst, behoudens eventuele werkzaamheden die voor rekening en risico van koper hebben plaatsgevonden.

Koper is ermee bekend en gaat ermee akkoord dat aan de hem bekende tekeningen, illustraties en artist impressions geen rechten kunnen worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting rond het gekochte, met name met betrekking tot (openbare) parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, openbare verlichting en dergelijke en de situering daarvan.

Gebruik van het gekochte

Koper wil het gekochte gaan gebruiken voor het bouwen en inrichten van een productielocatie voor waterstof.

Verkoper 2 zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten.

Verkoper 2 is in dit verband nooit aansprakelijk voor:

a. een eventuele voor dit gebruik, toekomstig ander gebruik en bouw benodigde toestemming of vergunning;
b. de structuur en geschiktheid van de bodem voor bebouwing en/of beplanting;

2. Milieubepaling

a. Verkoper 2 is niet bekend met verontreiniging van het gekochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.

b. Voor zover aan verkoper 2 bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.

c. Verkoper 2 garandeert dat het gekochte vrij is van asbest.

3. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

a. Verkoper 1 levert het gekochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Verkoper 1 en verkoper 2 verklaren dat hen geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven. Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper 2.

4. Garanties van verkoper 2

Verkoper 2 staat voor het volgende in:

- Verkoper 1 en verkoper 2 zijn bevoegd tot verkoop en levering in eigendom.
- De levering is onvoorwaardelijk.
- Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst.
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie.
- Met betrekking tot het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
- Door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd.
- Over het gekochte zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen.
- Het gekochte is niet geplaatst op een door een daartoe bevoegde instantie opgemaakte voorlopige of definitieve monumentenlijst

(daaronder begrepen beschermde stads- of dorpsgezichten, beschermde natuurmonumenten of culturele erfgoederen), terwijl ook geen aanvragen of aanwijzingsbesluiten daartoe zijn ingediend.

- Met betrekking tot het gekochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- Het gekochte is niet voor onteigening aangewezen, niet betrokken in een reconstructieplan op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden en niet in een plan tot ruilverkaveling, herinrichting, overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van de Landinrichtingswet (oud) of landinrichting of kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 85 Wet inrichting landelijk gebied.

Verkoper 2 garandeert ten opzichte van koper dat voor het gehele Park een duurzaamheidsniveau gehaald zal worden van BREEAM-NL vier sterren en dat zal worden gestreefd naar het niveau van vijf sterren (Outstanding).

5. **Directe aanvaarding in eigen gebruik**
   Het gekochte wordt geleverd vrij van huur, pacht of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en wel met ingang van vandaag.
6. **Aflevering en overgang van het risico**
   De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.
7. **Verrekening van vaste lasten**
   De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, komen met ingang van één januari tweeduizend twee en twintig (01-01-2022) voor rekening van koper.
8. **Kadastraal tarief en kosten**
   Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van koper.
9. **Ontbindende voorwaarden**
   Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn op dit moment uitgewerkt dan wel teniet gegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper 1, verkoper 2 als koper vervallen.

G. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Verwijzingen

In een akte op twee en twintig oktober tweeduizend achttien (22-10-2018) verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Smeenk, waarin het perceel, kadastraal bekend gemeente Oosterwolde sectie D nummer 2217 (de beek) werd geleverd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drie en twintig oktober tweeduizend achttien (23-10-2018) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 74214 nummer 197, staat onder meer woordelijk vermeld:

“ ***VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN***

Hierbij verklaren partijen ten opzichte van de naburige bouwkavels de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen en te vestigen.

I. Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt ten behoeve en ten laste

van het gekochte en de bij verkoper 1 in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2215, 2216, 2218 en 2220 over en weer als heersende - en dienende erven, gevestigd en aangenomen, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de toestand waarin het gekochte en de overige tot het Park behorende percelen zich na afbouw van de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, ook bij strijd met het burenrecht, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft:

a. <u>afvoer van water</u>:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het hemelwater en menagewater, afkomstig van de voor uitbreiding op, aan of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten, dan wel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en in of over zijn perceel wordt afgevoerd;

b. <u>paden</u>:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het op het dienend erf gelegen (gedeelte) fiets- en/of voetpad wordt gebruikt door eigenaren, gebruikers en bezoekers van het Park om te voet of per fiets te komen van en te gaan naar andere delen van het Park, dan wel naar de openbare weg, een en ander op de minst bezwarende wijze. Het is verboden om het fiets- en voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen, casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken en vuilcontainers daaronder begrepen).

Een en ander onder de navolgende bepalingen en bedingen:

- *de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden geschiedt om niet;*
- *voormelde erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere verbouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.*
  Ten behoeve van de heersende en dienende erven wordt door na te noemen vereniging: Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark een overdekte fietsenstalling aangebracht, conform het Masterplan.
- *voormelde erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;*
- *de eigenaar van het dienend erf zal geen handelingen (doen) verrichten, nalaten of toestaan, waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, alsmede een ongestoorde uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen worden belemmerd.*

II. Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt ten behoeve van de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2215, 2216, 2218 en 2220 en ten laste van het gekochte, hierna ook te noemen: 'de watergang', bij deze akte gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om:

a. de watergang in goede staat te onderhouden, zoals tussen de eigenaar van het dienend erf en het Wetterskip Fryslân is of wordt

overeengekomen.

b. Deze vestiging geschiedt tegen een jaarlijkse retributie, welke door de eigenaar van het dienend erf zal worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de totale bijdragen van de heersende erven kostendekkend dienen te zijn en derhalve dat in de kostenberekening geen winstopslag wordt toegepast, terzake waarvan wordt uitgegaan van een 'niet meer dan anders prijs'.
Bij verkaveling van de heersende erven wordt de jaarlijkse retributie verdeeld naar rato van de oppervlakte in vierkante meters van de nieuw ontstane bouwkavels. De retributie dient uiterlijk op vijftien januari van elk jaar te worden voldaan aan de eigenaar van het dienend erf. De retributie kan ieder jaar door de eigenaar van het dienend erf worden aangepast, zodat het onderhoud en beheer van de watergang kostendekkend is conform de in de parkmanagementgids vastgestelde uitgangspunten. De parkmanagementgids is een plan waarin zijn opgenomen de werkwijze en prestatie-eisen welke specifiek horen bij de uitvoering van het Basispakket. Het Basispakket is het pakket van diensten dat alle eigenaren van de heersende erven overeenkomstig de Parkmanagementovereenkomst afnemen van de eigenaar van het dienend erf en dat bestaat uit nader door de eigenaar van het dienend erf vast te stellen producten en diensten.

c. Partijen zijn overeengekomen dat conform artikel 4:82 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek de eerste twintig jaren de eigenaar van het dienend erf niet gehouden is mede te werken aan een eventuele afstanddoening door de eigenaar van het heersend erf zoals vermeld in artikel 4:81 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Kettingbedingen

De eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf verbinden zich ten opzichte van elkaar de in dit artikel (onder II) opgenomen verplichtingen (onder meer tot het betalen van een jaarlijkse bijdrage) bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding. Partijen aanvaarden dit kettingbeding.
Als een eigenaar van het heersend of dienend erf overgaat tot vervreemding van dat erf of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht - op straffe van een boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de andere partij aan te nemen:

a. de verplichtingen uit deze overeenkomst (onder II); en

b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de andere partij als in deze bepaling zijn opgenomen.
Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te

beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

Boeteregeling

a. Als de eigenaar van het heersend erf of dienend erf danwel de verkrijger van enig recht tot gebruik daarvan de hiervoor gemelde verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is die partij ten behoeve van de andere partij een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de andere partij overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.

b. De onderhavige bepaling (alles onder II genoemd) moet bij elke vervreemding in eigendom van of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) op het geheel of een gedeelte van het heersend erf of dienend erf aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) worden opgelegd, ten behoeve van de andere partij worden bedongen- en voor haar aangenomen en in elke akte van vervreemding of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte door de in gebreke zijnde partij, te bedingen, aan te nemen of in de betreffende akte te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt de andere partij overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel."

In een akte op negen en twintig oktober tweeduizend achttien (29-10-2018) verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Smeenk, waarin het perceel, kadastraal bekend gemeente Oosterwolde sectie D nummer 2218 (het Biosintrum) werd geleverd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negen en twintig oktober tweeduizend achttien (29-10-2018) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 74265 nummer 30, staat onder meer woordelijk vermeld:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Hierbij verklaren partijen ten opzichte van de naburige bouwkavels de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen en te vestigen.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt ten behoeve en ten laste van het gekochte en de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2215, 2216 en 2220 over en weer als heersende - en dienende erven, gevestigd en aangenomen, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de toestand waarin het gekochte en de overige tot het Park behorende percelen zich na afbouw van de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, ook bij strijd met het burenrecht, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft:

a. afvoer van water:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden

dat het hemelwater en menagewater, afkomstig van de voor uitbreiding op, aan of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten, dan wel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en in of over zijn perceel wordt afgevoerd;

b. <u>paden</u>:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het op het dienend erf gelegen (gedeelte) fiets- en/of voetpad wordt gebruikt door eigenaren, gebruikers en bezoekers van het Park om te voet of per fiets te komen van en te gaan naar andere delen van het Park, dan wel naar de openbare weg, een en ander op de minst bezwarende wijze. Het is verboden om het fiets- en voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen, casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken en vuilcontainers daaronder begrepen).
Een en ander onder de navolgende bepalingen en bedingen:
- *voor wat betreft het tijdstip en de wijze van regulier en groot onderhoud of andere werkzaamheden aan het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, wordt verwezen naar het hierna onder L. opgenomen derdenbeding inzake parkmanagement;*
- *de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden geschiedt om niet;*
- *voormelde erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere verbouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.*
  Ten behoeve van de heersende en dienende erven wordt door na te noemen vereniging: Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark een overdekte fietsenstalling aangebracht, conform het Masterplan.
- *voormelde erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;*
- *de eigenaar van het dienend erf zal geen handelingen (doen) verrichten, nalaten of toestaan, waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, alsmede een ongestoorde uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen worden belemmerd.",* en

*"**O. ERFDIENSTBAARHEID BIOSINTRUM***

1. In het Park zal een kenniscentrum worden gerealiseerd, zoals omschreven in de Parkmanagementgids.

*2. Het kenniscentrum – in deze akte te noemen: '**Biosintrum**' – zal worden voorzien van onder meer een restaurant, vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit;*

*3. De eigenaar van het **Biosintrum**:*
- *dient te dulden dat de eigenaren casu quo de gebruikers van het Ecomunitypark gebruik kunnen maken van vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit, in het Biosintrum, volgens het door de Gebouwenmanager van het Biosintrum op te stellen rooster;*
- *dient te dulden dat de eigenaren casu quo gebruikers van de kavels kunnen komen van het heersend erf en gaan naar het Biosintrum en vice versa;*
- *heeft de verplichting het Biosintrum in goede staat te onderhouden.*

4. Ter uitvoering daarvan wordt nu de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd:
a. ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterwolde

sectie D nummer 2216, eigendom van verkoper 1, en ten laste van het kadastrale nummer 2218, het gekochte, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om:

- *te dulden dat de eigenaren casu quo de gebruikers van het heersend erf gebruik kunnen maken van de vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit, in het Biosintrum, volgens het door de Gebouwenmanager van het Biosintrum op te stellen rooster naar volgorde van binnenkomst van de aanvraag;*
- *te dulden dat de eigenaren casu quo gebruikers van het heersend erf komen van het heersend erf en gaan naar het Biosintrum en vice versa.*
- *het Biosintrum in goede staat te onderhouden;*

b. *Deze vestiging geschiedt tegen een jaarlijkse retributie, jaarlijks te betalen aan de eigenaar van het dienend erf op uiterlijk vijftien januari.*
Deze retributie wordt vastgesteld op twee duizend vijf honderd euro (€ 2.500,00) exclusief omzetbelasting per jaar, of indien dat hoger is: een euro en vijf en twintig eurocent (€ 1,25) exclusief omzetbelasting per vierkante meter (m2) bruto vloeroppervlakte (BVO)kantoor op het heersend erf per jaar en vijf en dertig eurocent (€ 0,35) exclusief omzetbelasting per vierkante meter (m2) bruto vloeroppervlakte (BVO) bedrijfsgebouw/bedrijfshal op het heersend erf per jaar. Partijen zijn het erover eens dat er in casu drie duizend een honderd twee en dertig euro en vijftig eurocent (€ 3.132,50) exclusief omzetbelasting per jaar is verschuldigd.
Deze bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Na verloop van twintig jaar kunnen de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf de retributie in overleg aanpassen naar de omstandigheden van dat moment

c. *Partijen zijn overeengekomen dat conform artikel 4:82 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek de eerste twintig jaren de eigenaar van het dienend erf niet gehouden is mede te werken aan een eventuele afstanddoening door de eigenaar van het heersend erf zoals vermeld in artikel 4:81 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.*

Partijen zijn overeengekomen dat bij elke levering van een bouwkavel in het Ecomunitypark ten behoeve van de kopers deze erfdiensbaarheid ten laste van het in de onderhavige akte verkochte wordt gevestigd, zoveel mogelijk overeenkomstig hetgeen in deze akte staat vermeld. Verkopers verplichten zie hiertoe. De in de onderhavige akte genoemde koper verleent bij deze onherroepelijk volmacht aan verkoper 1 en verkoper 2, zowel aan hen samen als aan ieder van hen afzonderlijk, om namens de gemeente Ooststellingwerf de erfdienstbaarheden te vestigen. De gemeente Ooststellingwerf verklaart bij overdracht van het dienend erf een dergelijke volmacht van de nieuwe eigenaar te bedingen, een en ander met een kettingbeding. De hoogte van de retributie wordt dan door verkoper 1 en/of verkoper 2 bepaald, conform de Parkmanagementgids, met genoemde indexering en aanpassingsmogelijkheid na twintig jaar.

Kwalitatieve verplichting, kettingbedingen

De verplichtingen hiervoor onder "O" omschreven om iets te dulden of niet te doen

zullen voor zover mogelijk overgaan op degenen die het heersende erf of dienend erf onder bijzondere titel zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van dat registergoed zullen verkrijgen.
De eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf verbinden zich ten opzichte van elkaar de in dit artikel (onder "O") opgenomen verplichtingen (onder meer tot het dulden en tot het betalen van een jaarlijkse bijdrage) bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding.
Partijen aanvaarden dit kettingbeding.
Als een eigenaar van het heersend of dienend erf overgaat tot vervreemding van dat erf of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht - op straffe van een boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de andere partij aan te nemen:

a. de verplichtingen uit deze overeenkomst (onder "O"); en
b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de andere partij als in deze bepaling zijn opgenomen.
Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

Boeteregeling

a. Als de eigenaar van het heersend erf of dienend erf danwel de verkrijger van enig recht tot gebruik daarvan de hiervoor gemelde verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is die partij ten behoeve van de andere partij een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de andere partij overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.
b. De onderhavige bepaling (alles onder "O" genoemd) moet bij elke vervreemding in eigendom van of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) op het geheel of een gedeelte van het heersend erf of dienend erf aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) worden opgelegd, ten behoeve van de andere partij worden bedongen- en voor haar aangenomen en in elke akte van vervreemding of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte door de in gebreke zijnde partij, te bedingen, aan te nemen of in de betreffende akte te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt de andere partij overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel."

In een akte op dertig oktober tweeduizend achttien (30-10-2018) verleden voor genoemde notaris Smeenk, waarin het perceel, kadastraal bekend gemeente Oosterwolde sectie D nummer 2215 werd geleverd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertig oktober tweeduizend achttien (30-10-2018) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 74265 nummer 101, staat onder meer woordelijk vermeld:

*"**Vestiging erfdienstbaarheden***

Hierbij verklaren partijen ten opzichte van de naburige bouwkavels de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen en te vestigen.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt ten behoeve en ten laste van het gekochte en de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2216 en 2220 over en weer als heersende - en dienende erven, gevestigd en aangenomen, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de toestand waarin het gekochte en de overige tot het Park behorende percelen zich na afbouw van de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, ook bij strijd met het burenrecht, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft:

a. <u>afvoer van water</u>:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het hemelwater en menagewater, afkomstig van de voor uitbreiding op, aan of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten, dan wel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en in of over zijn perceel wordt afgevoerd;

b. <u>paden</u>:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het op het dienend erf gelegen (gedeelte) fiets- en/of voetpad wordt gebruikt door eigenaren, gebruikers en bezoekers van het Park om te voet of per fiets te komen van en te gaan naar andere delen van het Park, dan wel naar de openbare weg, een en ander op de minst bezwarende wijze. Het is verboden om het fiets- en voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen, casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken en vuilcontainers daaronder begrepen).
Een en ander onder de navolgende bepalingen en bedingen:
- *voor wat betreft het tijdstip en de wijze van regulier en groot onderhoud of andere werkzaamheden aan het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, wordt verwezen naar het hierna onder L. opgenomen derdenbeding inzake parkmanagement;*
- *de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden geschiedt om niet;*
- *voormelde erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere verbouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.*
  Ten behoeve van de heersende en dienende erven wordt door na te noemen vereniging: Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark een overdekte fietsenstalling aangebracht, conform het Masterplan.
- *voormelde erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;*
- *de eigenaar van het dienend erf zal geen handelingen (doen) verrichten, nalaten of toestaan, waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen*

of het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, alsmede een ongestoorde uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen worden belemmerd."

In een akte op achttien oktober tweeduizend negentien (18-10-2019) verleden voor genoemde notaris Smeenk, waarin het perceel, kadastraal bekend gemeente Oosterwolde sectie D nummer 2249 werd geleverd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op achttien oktober tweeduizend negentien (18-10-2019) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 76619 nummer 153, staat onder meer woordelijk vermeld:

"Vestiging erfdienstbaarheden

Hierbij verklaren partijen ten opzichte van de naburige bouwkavels de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen en te vestigen.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt ten behoeve en ten laste van het gekochte en de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2216 en 2250 over en weer als heersende - en dienende erven, gevestigd en aangenomen, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de toestand waarin het gekochte en de overige tot het Park behorende percelen zich na afbouw van de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, ook bij strijd met het burenrecht, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft:

a. <u>afvoer van water</u>:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het hemelwater en menagewater, afkomstig van de voor uitbreiding op, aan of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten, dan wel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en in of over zijn perceel wordt afgevoerd;

b. <u>paden</u>:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het op het dienend erf gelegen (gedeelte) fiets- en/of voetpad wordt gebruikt door eigenaren, gebruikers en bezoekers van het Park om te voet of per fiets te komen van en te gaan naar andere delen van het Park, dan wel naar de openbare weg, een en ander op de minst bezwarende wijze. Het is verboden om het fiets- en voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen, casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken en vuilcontainers daaronder begrepen).
Een en ander onder de navolgende bepalingen en bedingen:
- *voor wat betreft het tijdstip en de wijze van regulier en groot onderhoud of andere werkzaamheden aan het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, wordt verwezen naar het hierna onder L. opgenomen derdenbeding inzake parkmanagement;*
- *de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden geschiedt om niet;*
- *voormelde erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere verbouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.*
  Ten behoeve van de heersende en dienende erven wordt door na te noemen vereniging: Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark een overdekte fietsenstalling aangebracht, conform het Masterplan.
- *voormelde erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;*

- *de eigenaar van het dienend erf zal geen handelingen (doen) verrichten, nalaten of toestaan, waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, alsmede een ongestoorde uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen worden belemmerd."*

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper 1 en/of verkoper 2 verplicht is aan verkoper 2 en/of koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door verkoper 2 en/of koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper 1 voor die derden aangenomen.

Vestiging erfdienstbaarheden

Hierbij verklaren partijen ten opzichte van de naburige bouwkavels de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen en te vestigen.
Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt ten behoeve en ten laste van het gekochte en het bij verkoper in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummer 2329 over en weer als heersende - en dienende erven, gevestigd en aangenomen, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de toestand waarin het gekochte en de overige tot het Park behorende percelen zich na afbouw van de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, ook bij strijd met het burenrecht, blijft gehandhaafd.
Hierbij verklaren partijen verder de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen en te vestigen.
Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt ten behoeve van het gekochte als heersend erf en ten laste van het bij verkoper in eigendom verblijvende perceel kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummer 2329 als dienend erf, gevestigd en aangenomen, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het op het dienend erf gelegen (gedeelte) fiets- en/of voetpad wordt gebruikt door eigenaren, gebruikers en bezoekers van het heersend erf om te voet of per fiets te komen van en te gaan naar andere delen van het Park, dan wel naar de openbare weg, een en ander op de minst bezwarende wijze. Het is verboden om het fiets- en voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen, casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken en vuilcontainers daaronder begrepen).
Een en ander onder de navolgende bepalingen en bedingen:

- voor wat betreft het tijdstip en de wijze van regulier en groot onderhoud of andere werkzaamheden aan het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, wordt verwezen naar het hierna onder L. opgenomen derdenbeding inzake parkmanagement;
- de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden geschiedt om niet;
- voormelde erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere verbouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.
- voormelde erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;
- de eigenaar van het dienend erf zal geen handelingen (doen) verrichten, nalaten of toestaan, waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, alsmede een ongestoorde uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen worden belemmerd.

H. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN BEHOEVE VAN VERKOPER 2

Niet van toepassing.

I. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN BEHOEVE VAN DE VERENIGING: VERENIGING DUURZAAM BEHEER ECOMUNITYPARK

1. Het is koper niet toegestaan om op het gekochte bebouwing – hierna te noemen: opstal – en infrastructuur ten behoeve van de opstal (waaronder parkeerplaatsen, paden, laad- en losruimte en wegen) te realiseren:
   a. die niet voldoen aan minimaal het niveau van de BREEAM-NL drie sterren kwalificatie voor een definitief gebouwrealisatiecertificaat en/of die er toe leiden dat een BREEAM-NL vier sterren gebiedsrealisatiecertificaat voor het Park niet kan worden verkregen;
   b. voor welk definitief ontwerp van de opstal geen goedkeuring van de vereniging is verleend, waarbij de vereniging gehouden is alleen te toetsen aan BREEAM-nl drie sterren kwalificatie.

   De vereniging zal koper desgevraagd informatie verschaffen betreffende de vereisten waaraan het ontwerp van de opstal zal moeten voldoen, dan wel zal koper kunnen adviseren betreffende een ter zake kundig architect. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de BREEAM-NL certificering voor gebouwontwikkeling.
2. Koper zal bij de ontwikkeling van haar opstal streven naar een energieneutrale Opstal met een Energie Prestatie Coëfficiënt die nul (0,0) bedraagt. Dit houdt in dat door koper gestreefd wordt om de gebouwgebonden energieopwekking energieneutraal te laten zijn.
3. Koper dient op het gekochte geen goederen op te slaan, waardoor de BREEAM-NL vier sterren kwalificatie ten aanzien van een definitief gebiedsrealisatiecertificaat voor het park niet kan worden verkregen.
4. Koper is verplicht binnen zes maanden na heden een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen op basis waarvan de gemeente Ooststellingwerf een omgevingsvergunning kan verlenen. Indien voor het verlenen van een omgevingsvergunning nodig is dat er andere publiekrechtelijke aanvragen dienen te worden gedaan geldt de hiervoor gestelde termijn eveneens voor het doen van die ontvankelijke aanvraag.
5. Er is sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning in het geval ten aanzien van de verleende omgevingsvergunning de beroep- of bezwaartermijn van zes weken is verstreken zonder dat een bezwaarschrift is ingediend of een beroep is gedaan – ingeval een bezwaarschrift is ingediend of beroep is gedaan – niet tevens binnen genoemde termijn van zes weken een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, dan wel een dergelijk ingediend verzoek is afgewezen.
6. De koper verplicht zich jegens de verkoper 2 al datgene te doen dat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om de omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen uiterlijk binnen een jaar na heden te verkrijgen.
7. Verkoper 2 zal zich inspannen om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te bevorderen dat de benodigde vergunningen worden verleend.
8. De bouw van de opstal dient uiterlijk vierentwintig (24) maanden na het moment van het onherroepelijk worden van de hiervoor bedoelde vergunningen te zijn aangevangen. De bouw van een opstal dient te zijn voltooid binnen vierentwintig (24) maanden na het onherroepelijk worden

van de hiervoor bedoelde vergunning(en).

9. Koper zal als eigenaar van het gekochte bij afzonderlijke overeenkomst(en) opdracht geven aan een derde partij om de opstal te realiseren, deze overeenkomst hierna ook te noemen: ‘Aannemingsovereenkomst’.
10. Koper dient er voor zorg te dragen dat in de Aannemingsovereenkomst door de aannemer zal worden gegarandeerd dat ter zake van de realisering van de bouw (en onderhoudstermijn) van de opstal op het gekochte een deugdelijke ‘construction all risk’-verzekering zal zijn afgesloten.

Deze verplichtingen worden in de openbare registers ingeschreven als **kwalitatieve verplichtingen** als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de schuldenaar en degenen die een recht tot gebruik van het bezwaarde goed mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen gebonden.

Kettingbedingen

Koper verbindt zich ten opzichte van de verkoper 2 de hiervoor onder I 1 tot en met 10 aangegane verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding.

Verkoper 2 aanvaardt dit kettingbeding.

Als koper overgaat tot vervreemding van het gekochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht - op straffe van een boete als hierna onder N.b omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van verkoper 2 aan te nemen:

a. de verplichtingen uit deze overeenkomst; en
b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van verkoper 2 als in deze bepaling zijn opgenomen.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

J. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN BEHOEVE VAN NUTSBEDRIJVEN EN/OF DE VERENIGING

Niet van toepassing.

K. PLICHT TOT TERUGKOOP

1. Indien de koper na heden geen goedkeuring op het ontwerp verleend krijgt, zoals hiervoor omschreven onder I.1.b, is verkoper 2 verplicht om het gekochte, op vordering van koper, van de koper terug te kopen tegen de hiervoor vermelde koopprijs.
2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het gekochte –in de meest ruime zin- komen voor rekening van koper.
3. De koper is verplicht binnen een door verkoper 2 te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat

terugbrengen van het gekochte, bij gebreke waarvan een en ander op kosten van de koper zal geschieden.

4. De plicht tot terugkoop vervalt van rechtswege zes (6) maanden nadat de vereniging aan koper heeft medegedeeld geen goedkeuring te verlenen zoals hiervoor vermeld onder I.1.b.

L. DERDENBEDING PARKMANAGEMENT

1. Om de initiële (ecologische) kwaliteit van het Park voor de toekomst te waarborgen wordt voor het toekomstige beheer en onderhoud van het bedrijventerrein gebruik gemaakt van parkmanagement. Daartoe is een parkmanagementorganisatie opgezet bestaande uit een vereniging. Verkoper 2 zal de aanleg van het Park verzorgen. De vereniging zal (als uitvoeringsorganisatie) het onderhoud van het Park (fiets- en wandelpaden, alsmede de parkeerplaatsen en de groenvoorzieningen) verzorgen, waarbij minimaal het niveau van de BREEAM-NL vier sterren kwalificatie voor gebiedsontwikkeling zal worden gerealiseerd. Hierbij zal de vereniging telkens de meest actuele versie van de BREEAM richtlijnen hanteren.
2. De koper dient, zodra en zolang deze eigenaar is van het gekochte, verplicht lid te worden van en te blijven van de vereniging. Onmiddellijk na het verlijden van deze akte treedt de koper toe als lid. Rechtsopvolgers van de koper zijn verplicht zich binnen twee weken na het verlijden van de tot levering bestemde notariële akte als lid van de vereniging aan te melden bij het bestuur van de vereniging. De koper kan op verzoek van degene die van de koper een recht van gebruik van het gekochte of een deel van het gekochte heeft verkregen, hierna te noemen ‘gebruiker’, en onder goedkeuring van het bestuur van de vereniging zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van het lidmaatschap aan de gebruiker beperkt overdragen. Elk lid is een nader door de vereniging vast te stellen contributie aan de vereniging verschuldigd. Deze contributie bestaat uit de kosten van het parkbeheer en onderhoud en zal worden omgeslagen over de eigenaren van de kavels op basis van een bedrag per kavel, dat wordt berekend op basis van de oppervlakte van de kavel. Uitgangspunt hierbij is dat de totale bijdrage van de eigenaren van de kavels op het Park kostendekkend dient te zijn en derhalve dat in de kostenberekening geen winstopslag wordt toegepast, terzake waarvan wordt uitgegaan van een ‘niet meer dan anders prijs’. Voor de berekeningsmethode en een indicatie van de kosten en het te beheren deel van het Park wordt verwezen naar de Parkmanagementgids. Koper verklaart een exemplaar van deze Parkmanagementgids te hebben ontvangen. Koper is verplicht tot het betalen van vorenbedoelde contributie vanaf de leveringsdatum.
   De koper, in hoedanigheid van lid van de vereniging, verleent de vereniging een machtiging voor de incasso van deze contributie. De stemverhouding in de vereniging is nader uitgewerkt in de statuten. De koper, in hoedanigheid van lid van de vereniging, conformeert zich onherroepelijk aan de geldig door de vereniging genomen besluiten.
3. De op het Park gelegen watergang is in eigendom overgedragen aan de vereniging. Voor het onderhoud van de watergang is ieder lid verplicht een retributie te betalen aan de vereniging, zoals gemeld in de hiervoor aangehaalde erfdienstbaarheid.
4. De koper verplicht zich tot het aangaan van een

parkmanagementovereenkomst met de vereniging voor het door de vereniging vastgestelde basispakket aan producten en diensten.

5. Voor gemeld basispakket is koper, in hoedanigheid van lid van de vereniging, per jaar een nader in de parkmanagementovereenkomst uit te werken vergoeding verschuldigd. De parkmanagementovereenkomst kan door de vereniging éénzijdig worden gewijzigd met inachtneming van de daartoe in die overeenkomst opgenomen regeling waarvan deel uitmaakt de instemming met die wijziging door de algemene ledenvergadering van de vereniging. De koper conformeert zich hier voor alsdan aan de overeenkomstig de daartoe in de parkmanagementovereenkomst opgenomen regeling tot éénzijdige wijziging van de parkmanagementovereenkomst door de vereniging.

Bij vervreemding van het gekochte of van (een) gedeelte(n) daarvan, alsmede bij verlening van een, beperkt of persoonlijk, recht tot gebruik van het gekochte of van (een) gedeelte(n) daarvan, is koper verplicht - op straffe van een boete als hierna onder N.b omschreven - de bepalingen onder 1 tot en met 5 vermeld ten behoeve van de vereniging of diens rechtsopvolger(s) te bedingen en namens deze(n) te doen aannemen bij de overdrachtsakte en deze koper(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen in de overdrachtsakte op te nemen en te doen aannemen.
Verkoper 2, ten deze vrijwillig de belangen van de vereniging waarnemende, verklaart namens de vereniging de uit voormeld derdenbeding voortvloeiende rechten aan te nemen.

M. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. ➘De gemeente Ooststellingwerf zal het beheer en onderhoud van de openbare ruimte (autowegen en bijbehorende verlichting) van het Park uitvoeren, zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening (bijlage 2).
2. Verkoper 2 zal –voor eigen rekening- zorg dragen voor de aanleg van de hoofdwegen op het Park, inclusief parkeerplaatsen, conform het ECOmunitypark Masterpan.
   Vanaf deze weg/parkeerplaatsen zal koper –voor eigen rekening en indien van toepassing- logistieke paden, wegen, plein, terras en dergelijke op het gekochte moeten aanleggen, welke dienstbaar zijn aan de opstal.

Kettingbedingen

Koper verbindt zich ten opzichte van de verkoper 2 de in deze overeenkomst aangegane verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding.
Verkoper 2 aanvaardt dit kettingbeding.
Als koper overgaat tot vervreemding van het gekochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht - op straffe van een boete als hierna onder N.b omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van verkoper 2 aan te nemen:

a. de verplichtingen uit deze overeenkomst; en
b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van verkoper 2 als in deze bepaling zijn

opgenomen.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

N. BOETEREGELING

a. Als de koper danwel de verkrijger van enig recht tot gebruik van het gekochte de hiervoor gemelde kwalitatieve verplichtingen, verplichtingen uit hoofde van het derdenbeding en bijzondere bepalingen niet nakomt en - na daartoe bij exploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is de koper ten behoeve van de verkoper 2 een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de verkoper 2 overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.

b. Het hiervoor onder L. en M. bepaalde (inclusief de hiervoor onder a. opgenomen boeteregeling) moet bij elke vervreemding in eigendom van of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) op het geheel of een gedeelte van het gekochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) worden opgelegd, ten behoeve van verkoper 2 worden bedongen- en voor haar aangenomen en in elke akte van vervreemding of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte door de koper en iedere volgende eigenaar die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of in de betreffende akte te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van één honderd duizend euro (€ 100.000,00)) door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt verkoper 2 overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel.

O. ERFDIENSTBAARHEID BIOSINTRUM

1. In het Park is een kenniscentrum gerealiseerd, zoals omschreven in de Parkmanagementgids.
2. Het kenniscentrum – in deze akte te noemen: ‘**Biosintrum**’ – is voorzien van onder meer een restaurant, vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit;
3. De eigenaar van het **Biosintrum**:
   - dient te dulden dat de eigenaren casu quo de gebruikers van het Ecomunitypark gebruik kunnen maken van vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit, in het Biosintrum, volgens het door de Gebouwenmanager van het Biosintrum op te stellen rooster;
   - dient te dulden dat de eigenaren casu quo gebruikers van de kavels kunnen komen van het heersend erf en gaan naar het Biosintrum en vice versa;
   - heeft de verplichting het Biosintrum in goede staat te onderhouden.

4. Mede verscheen voor mij, notaris, de onder 1 genoemde comparant, handelende als bestuurder van A.J. Zwart Beheer B.V., die weer handelt als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF**, woonplaats hebbende te 8431 LE Oosterwolde, 't Oost 11 en alszodanig die gemeente te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende, van welke volmacht blijkt uit een akte van levering, op negen en twintig oktober tweeduizend achttien (29-10-2018) verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Smeenk.
   Ter uitvoering van hetgeen hiervoor onder 3 staat vermeld wordt nu de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd:
   a. ten behoeve van het gekochte en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummer 2218, eigendom van Gemeente Ooststellingwerf, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om:
      - te dulden dat de eigenaren casu quo de gebruikers van het heersend erf gebruik kunnen maken van de vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit, in het Biosintrum, volgens het door de Gebouwenmanager van het Biosintrum op te stellen rooster naar volgorde van binnenkomst van de aanvraag;
      - te dulden dat de eigenaren casu quo gebruikers van het heersend erf komen van het heersend erf en gaan naar het Biosintrum en vice versa.
      - het Biosintrum in goede staat te onderhouden;
   b. Deze vestiging geschiedt tegen een jaarlijkse retributie, jaarlijks te betalen aan de eigenaar van het dienend erf op uiterlijk vijftien januari.
      Deze retributie wordt vastgesteld op twee duizend vijf honderd euro (€ 2.500,00) exclusief omzetbelasting per jaar, of indien dat hoger is: een euro en vijf en twintig eurocent (€ 1,25) exclusief omzetbelasting per vierkante meter (m2) bruto vloeroppervlakte (BVO)kantoor op het heersend erf per jaar en vijf en dertig eurocent (€ 0,35) exclusief omzetbelasting per vierkante meter (m2) bruto vloeroppervlakte (BVO) bedrijfsgebouw/bedrijfshal op het heersend erf per jaar.
      Deze bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Na verloop van twintig jaar kunnen de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf de retributie in overleg aanpassen naar de omstandigheden van dat moment
   c. Partijen zijn overeengekomen dat conform artikel 4:82 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek de eerste twintig jaren de eigenaar van het dienend erf niet gehouden is mede te werken aan een eventuele afstanddoening door de eigenaar van het heersend erf zoals vermeld in artikel 4:81 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Kwalitatieve verplichting, kettingbedingen

De verplichtingen hiervoor onder "O" omschreven om iets te dulden of niet te doen zullen voor zover mogelijk overgaan op degenen die het heersende erf of dienend erf onder bijzondere titel zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van dat registergoed zullen verkrijgen.

De eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf verbinden zich ten opzichte van elkaar de in dit artikel (onder “O”) opgenomen verplichtingen (onder meer tot het dulden en tot het betalen van een jaarlijkse bijdrage) bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding.
Partijen aanvaarden dit kettingbeding.
Als een eigenaar van het heersend of dienend erf overgaat tot vervreemding van dat erf of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht - op straffe van een boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de andere partij aan te nemen:

a. de verplichtingen uit deze overeenkomst (onder “O”); en
b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de andere partij als in deze bepaling zijn opgenomen.
   Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

Boeteregeling

a. Als de eigenaar van het heersend erf of dienend erf danwel de verkrijger van enig recht tot gebruik daarvan de hiervoor gemelde verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is die partij ten behoeve van de andere partij een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de andere partij overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.
b. De onderhavige bepaling (alles onder “O” genoemd) moet bij elke vervreemding in eigendom van of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) op het geheel of een gedeelte van het heersend erf of dienend erf aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) worden opgelegd, ten behoeve van de andere partij worden bedongen- en voor haar aangenomen en in elke akte van vervreemding of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte door de in gebreke zijnde partij, te bedingen, aan te nemen of in de betreffende akte te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt de andere partij overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel.

ONTVANGST STUKKEN KOPER

Koper verklaart genoemd ECOmunitypark Masterplan, genoemd beeldkwaliteitsplan en genoemde parkmanagementgids te hebben ontvangen en daarvan kennis te

hebben genomen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

KWIJTING

Verkoper 1 verleent verkoper 2 kwijting voor de betaling van koopprijs 1. Verkoper 2 verleent koper kwijting voor de betaling van koopprijs 2. Verder verlenen zowel verkoper 1 en verkoper 2 als verkoper 2 en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomsten en deze levering verschuldigd zijn.

FISCALE VERKLARING

Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd aangezien het gekochte als bouwterrein kwalificeert en aan een van de twee overige voorwaarden opgenomen in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer is voldaan. Koper doet een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

DOORHALING

Verkoper 1, verkoper 2 en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van eventuele hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper 1 en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.
In verband met de vrijwaringverplichting van verkoper 1 en verkoper 2voor hypotheken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheken.

VOLMACHT

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan de medewerkers van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd of haar opvolger, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, om voor zover nodig in overeenstemming met dat wat tussen partijen is overeengekomen deze akte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en zodoende te rectificeren in verband met een onjuistheid, onvolledigheid, verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding, als dit door een van de partijen dan wel voor de inschrijving in de openbare registers van het kadaster als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek of anderszins is of wordt verlangd dan wel geëist.
Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen die voortvloeien uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.
Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of door de ondercuratelestelling van de volmachtgevers of de gevolmachtigde. Ook zal de volmacht niet eindigen door herroeping door de volmachtgevers.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper, verkoper 1 en verkoper 2 kiezen voor deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de eventuele fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.
Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BEKENDHEID COMPARANTEN/SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE is verleden te Oosterwolde, gemeente Ooststellingwerf, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparanten meegedeeld en toegelicht.
De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met die inhoud in te stemmen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om zestien uur en twee minuten.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) G.B. Smeenk

Ondergetekende, mr. Gerreke Berdien Smeenk, notaris te Ooststellingwerf, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) G.B. Smeenk

Ondergetekende, mr. Gerreke Berdien Smeenk, notaris te Ooststellingwerf, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-06-2021 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 81401 nummer 119.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 28648DA7BAB01FA6CA0FF097721C6EFA89DD1364 toebehoort aan Gerreke Berdien Smeenk.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

kadaster

BETREFT	Oosterwolde D 2218
UW REFERENTIE	001
GELEVERD OP	15-02-2023 - 11:46
PRODUCTIEORDERNUMMER	S11147373508
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	14-02-2023 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	14-02-2023 - 14:59
BLAD	1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oosterwolde D 2218 Kadastrale objectidentificatie: 051700221870000		
Locatie	Ecomunitypark 5 8431 SM Oosterwolde BAG identificatie: 0085010000053553 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen		
Kadastrale grootte	2.500 m²		
Grens en grootte	Vastgesteld		
Coördinaten	216381 - 554562		
Omschrijving	Bedrijvigheid (industrie) Terrein (nieuwbouw - wonen)		
Koopsom	€ 272.500	**Koopjaar**	2018
Ontstaan uit	Oosterwolde D 2214		

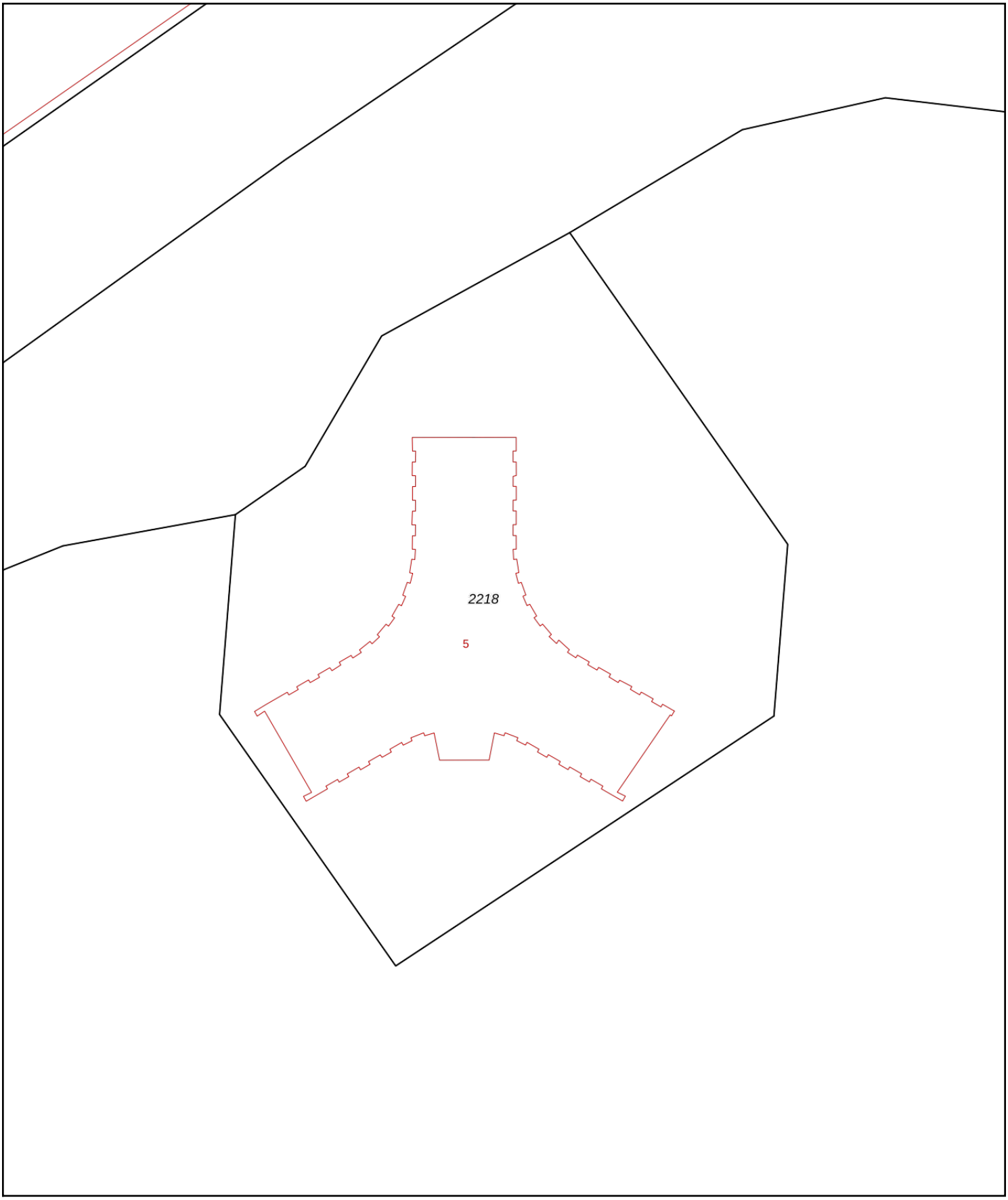
AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking	Er zijn geen beperkingen bekend.		
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 81401/119 Stuk betreffende erfdienstbaarheden	**Ingeschreven op**	02-06-2021 om 09:00
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76619/153 Stuk betreffende erfdienstbaarheden	**Ingeschreven op**	21-10-2019 om 09:00
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74265/101 Stuk betreffende erfdienstbaarheden	**Ingeschreven op**	30-10-2018 om 14:54
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74265/30 Stuk betreffende kwalitatieve verplichting	**Ingeschreven op**	29-10-2018 om 14:13
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74214/197 Stuk betreffende erfdienstbaarheden	**Ingeschreven op**	23-10-2018 om 09:00

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 74265/30 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	**Ingeschreven op**	29-10-2018 om 14:13
Naam gerechtigde	Gemeente Ooststellingwerf		
Adres	't Oost 11 8431 LE OOSTERWOLDE FR		
Postadres	Postbus 38 8430 AA OOSTERWOLDE FR		
Statutaire zetel	OOSTERWOLDE		
KvK-nummer	01180311 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 februari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oosterwolde
Sectie	D
Perceel	2218

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

1

LEVERING BOUWGROND

Dossier: 1060350/gjk

Op achttien oktober tweeduizend negentien (18-10-2019) verschenen voor mij, mr. Gerreke Berdien Smeenk, notaris te Ooststellingwerf:

1. de heer **Anne Jan Zwart**, kantooradres: Ecomunitypark 1, 8431 SM Oosterwolde, geboren op zestien mei negentienhonderd vijfenvijftig (16-05-1955) te Assen, (zich legitimerende met Nederlands paspoort nummer: NU90893C0, uitgegeven te Ooststellingwerf op vierentwintig februari tweeduizend vijftien (24-02-2015)), handelende als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder met de titel directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **A.J. ZWART BEHEER B.V.**, statutair gevestigd te Appelscha, feitelijk gevestigd Ecomunitypark 1, 8431 SM Oosterwolde, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01064946 en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, welke vennootschap ten deze handelt:
   a. voor zich; en
   b. als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder met de titel Algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ECOMUNITYPARK ONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd te gemeente Ooststellingwerf, feitelijk gevestigd Ecomunitypark 1, 8431 SM Oosterwolde, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69785236 en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;

   A.J. Zwart Beheer B.V. hierna te noemen: ‘verkoper 1’;
   Ecomunitypark ontwikkeling B.V. hierna te noemen: ‘verkoper 2’;
2. de heer **Wietse Jorrit Kok**, wonende Herenweg 103 te 8435 WR Donkerbroek, geboren op drieëntwintig mei negentienhonderdachtentachtig (23-05-1988) te Smallingerland, (zich legitimerende met Nederlandse identiteitskaart nummer: IP4JJ61P3, uitgegeven te Ooststellingwerf op achtentwintig december tweeduizend zestien (28-12-2016)), ten deze handelende als bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **JORRIT KOK HOLDING B.V.**, statutair gevestigd te Donkerbroek, feitelijk gevestigd Herenweg 103, 8435 WR Donkerbroek, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 75846667, en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, Jorrit Kok Holding B.V. hierna te noemen: ‘koper’.

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

INLEIDING/OVERWEGINGEN VOORAF

1. a. Verkoper 1 heeft met betrekking tot het hierna omschreven registergoed een koopovereenkomst gesloten met verkoper 2 (hierna ook te noemen: ‘koopovereenkomst 1’).
   b. Vervolgens heeft verkoper 2 met betrekking tot hetzelfde registergoed een koopovereenkomst gesloten met koper (hierna ook te noemen: ‘koopovereenkomst 2’).
2. Koopovereenkomst 1 en koopovereenkomst 2 worden hierna samen ook wel genoemd: ‘de koopovereenkomsten’.
   Daarbij wordt het volgende in aanmerking genomen:
   - dat verkoper 1. de percelen grond, gelegen aan Ecomunitypark te

Oosterwolde kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2216, 2219 en 2250 in eigendom heeft, dat Gemeente Ooststellingwerf het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummer 2218 in eigendom heeft, dat Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark het perceel water gelegen aan Ecomunitypark te Oosterwolde, kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde, sectie D, nummer 2217 in eigendom heeft, en dat Torba Casa B.V. het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummer 2215 in eigendom heeft, welke percelen grond en water zijn bestemd voor de realisering van het ecologisch werklandschap Ecomunitypark;

- dat de gemeente Ooststellingwerf ten behoeve van de ontwikkeling van het ecologisch werklandschap Ecomunitypark een Structuurvisie heeft opgesteld die de randvoorwaarden en de kaders voor de ontwikkeling van het werklandschap geeft. Deze ‘Structuurvisie Ecomunitypark 2012-2022’ is op vijf en twintig september tweeduizend twaalf (25-09-2012) vastgesteld door de gemeenteraad van Ooststellingwerf en is het leidend instrument voor de verdere planontwikkeling en dat de gemeente hiermee beoogt de economische en maatschappelijk dynamiek in en rondom de gemeente te stimuleren;
- dat op basis van de structuurvisie door de gemeente Ooststellingwerf het bestemmingsplan Ecomunitypark is opgesteld waarin ruimtelijke en functionele randvoorwaarden nader zijn vastgelegd;
- dat verkoper 2. voormeld werklandschap ontwikkelt en in overleg met de gemeente Ooststellingwerf en verschillende specialisten een masterplan, hierna te noemen: ‘Masterplan’, heeft opgesteld waarin de structuurvisie is vertaald in een ruimtelijke strategie, een planconcept en de thematisering voor het werklandschap. Daarnaast is door verkoper 2 een beeldkwaliteitsplan, hierna te noemen: ‘Beeldkwaliteitsplan’, opgesteld. Het ecologisch werklandschap Ecomunitypark hierna ook te noemen: “Park”.

3. De koopovereenkomsten blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken. Partijen komen bij deze akte uitsluitend met betrekking tot het recht om van verkoper 1 de levering in onvoorwaardelijke, volle en vrije eigendom van het hierna omschreven registergoed te vorderen overeen dat voor de uitvoering van beide koopovereenkomsten verkoper 1 rechtstreeks aan koper levert. Voor het overige blijven alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomsten bestaan: verkoper 1 en verkoper 2 kunnen zich wat dat betreft tegenover elkaar alleen beroepen op koopovereenkomst 1; verkoper 2 en koper kunnen zich wat dat betreft tegenover elkaar alleen beroepen op koopovereenkomst 2.

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee de tussen partijen gesloten koopovereenkomsten en de in deze akte overeengekomen overdracht van het recht op levering uit te voeren.

B. KOOPOVEREENKOMSTEN

1. Bij koopovereenkomst 1 heeft verkoper 1 het hierna omschreven registergoed verkocht aan verkoper 2.
2. Bij koopovereenkomst 2 heeft verkoper 2 hetzelfde registergoed verkocht aan koper.
3. Voor de uitvoering van het hiervoor onder ‘Inleiding/Overwegingen vooraf’

onder 3 bepaalde zal verkoper 1 het hierna omschreven registergoed aan koper leveren.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Voor de voldoening aan de hiervoor vermelde verplichting tot levering levert verkoper 1 aan koper, die bij deze aanvaardt:
een perceel bouwgrond gelegen aan Ecomunitypark te Oosterwolde, kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummer 2249, gemeten op vier are en acht en negentig centiare (04.98 a),
hierna ook te noemen 'het gekochte'.
Blijkens de eigendomsinformatie van het kadaster is het gekochte bezwaard met een opstalrecht ten behoeve van Torba Casa B.V. Verkoper 1, verkoper 2 en de notaris verklaren dat het opstalrecht niet uitgeoefend kan worden op het gekochte.
Het kadastrale nummer 2249 en het kadastrale nummer 2250 (na te noemen) zijn beide afkomstig van het vervallen kadastrale nummer 2220.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het gekochte werd verkregen door verkoper 1 door levering krachtens koop. Deze levering blijkt uit een akte op negentien december tweeduizend acht (19-12-2008) verleden voor een waarnemer van mr. P.T.M. de Vries, destijds notaris te Oosterwolde, gemeente Ooststellingwerf, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster op tweeëntwintig december tweeduizend acht (22-12-2008) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 56006, nummer 59.
Uit deze akte blijkt:
- de kwijting voor de betaling van de koopprijs;
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

E. KOOPPRIJS

1. De koopprijs van het gekochte in koopovereenkomst 1 bedraagt negentig euro (€ 90,00) per centiare, of totaal vier en veertig duizend acht honderd twintig euro (€ 44.820,00), niet te vermeerderen met Belasting Toegevoegde Waarde, aangezien verkoper 1 en verkoper 2 verklaren een fiscale eenheid te vormen, hierna te noemen: 'koopprijs 1'.
2. De koopprijs van het gekochte in koopovereenkomst 2 bedraagt negentig euro (€ 90,00) per centiare, of totaal vier en veertig duizend acht honderd twintig euro (€ 44.820,00), te vermeerderen met een en twintig procent (21%) Belasting Toegevoegde Waarde (B.T.W.) ad negen duizend vier honderd twaalf euro en twintig eurocent (€ 9.412,20), in totaal derhalve vier en vijftig duizend twee honderd twee en dertig euro en twintig eurocent (€ 54.232,20), hierna te noemen: 'koopprijs 2'.
3. Koopprijs 2 is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. Uit de door koper betaalde koopprijs 2 wordt de door verkoper 2 aan verkoper 1 verschuldigde koopprijs 1 betaald.
4. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper 1 en, indien en voor zover van toepassing, verkoper 2 vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Omzetbelasting

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien verkoper 2 ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het gekochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 4 van die wet.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

1. Feitelijke staat van het gekochte

Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst, behoudens eventuele werkzaamheden die voor rekening en risico van koper hebben plaatsgevonden.

Koper is ermee bekend en gaat ermee akkoord dat aan de hem bekende tekeningen, illustraties en artist impressions geen rechten kunnen worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting rond het gekochte, met name met betrekking tot (openbare) parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, openbare verlichting en dergelijke en de situering daarvan.

Gebruik van het gekochte

Koper wil het gekochte gaan gebruiken voor de realisering van een bedrijfsgebouw ten behoeve van zijn bouwkundig bureau.

Verkoper 2 zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten.

Verkoper 2 is in dit verband nooit aansprakelijk voor:

a. een eventuele voor dit gebruik, toekomstig ander gebruik en bouw benodigde toestemming of vergunning;
b. de structuur en geschiktheid van de bodem voor bebouwing en/of beplanting;

2. Milieubepaling

a. Verkoper 2 is niet bekend met verontreiniging van het gekochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.
b. Voor zover aan verkoper 2 bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.
c. Verkoper 2 garandeert dat het gekochte vrij is van asbest.

3. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

a. Verkoper 1 levert het gekochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.
b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
Verkoper 1 en verkoper 2 verklaren dat hen geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen

op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper 2.

4. Garanties van verkoper 2

Verkoper 2 staat voor het volgende in:

- Verkoper 1 en verkoper 2 zijn bevoegd tot verkoop en levering in eigendom.
- De levering is onvoorwaardelijk.
- Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst.
- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie.
- Met betrekking tot het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
- Door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd.
- Over het gekochte zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen.
- Het gekochte is niet geplaatst op een door een daartoe bevoegde instantie opgemaakte voorlopige of definitieve monumentenlijst (daaronder begrepen beschermde stads- of dorpsgezichten, beschermde natuurmonumenten of culturele erfgoederen), terwijl ook geen aanvragen of aanwijzingsbesluiten daartoe zijn ingediend.
- Met betrekking tot het gekochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- Het gekochte is niet voor onteigening aangewezen, niet betrokken in een reconstructieplan op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden en niet in een plan tot ruilverkaveling, herinrichting, overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van de Landinrichtingswet (oud) of landinrichting of kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 85 Wet inrichting landelijk gebied.

Verkoper 2 garandeert ten opzichte van koper dat voor het gehele Park een duurzaamheidsniveau gehaald zal worden van BREEAM-NL vier sterren en dat zal worden gestreefd naar het niveau van vijf sterren (Outstanding).

5. Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

6. Directe aanvaarding in eigen gebruik

Het gekochte wordt geleverd vrij van huur, pacht of andere aanspraken tot

gebruik, leeg en ontruimd en wel met ingang van vandaag.

7. **Aflevering en overgang van het risico**
De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.

8. **Verrekening van vaste lasten**
De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, komen met ingang van één januari tweeduizend twintig (01-01-2020) voor rekening van koper.

9. **Kadastraal tarief en kosten**
Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper 2.

10. **Ontbindende voorwaarden**
Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn op dit moment uitgewerkt dan wel teniet gegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper 1, verkoper 2 als koper vervallen.

G. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Verwijzingen

In een akte op twee en twintig oktober tweeduizend achttien (22-10-2018) verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Smeenk, waarin het perceel, kadastraal bekend gemeente Oosterwolde sectie D nummer 2217 (de beek) werd geleverd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drie en twintig oktober tweeduizend achttien (23-10-2018) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 74214 nummer 197, staat onder meer woordelijk vermeld:

“ ***VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN***

Hierbij verklaren partijen ten opzichte van de naburige bouwkavels de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen en te vestigen.

I. Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt ten behoeve en ten laste van het gekochte en de bij verkoper 1 in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2215, 2216, 2218 en 2220 over en weer als heersende - en dienende erven, gevestigd en aangenomen, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de toestand waarin het gekochte en de overige tot het Park behorende percelen zich na afbouw van de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, ook bij strijd met het burenrecht, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft:

a. <u>afvoer van water</u>:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het hemelwater en menagewater, afkomstig van de voor uitbreiding op, aan of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten, dan wel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en in of over zijn perceel wordt afgevoerd;

b. <u>paden</u>:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het op het dienend erf gelegen (gedeelte) fiets- en/of

voetpad wordt gebruikt door eigenaren, gebruikers en bezoekers van het Park om te voet of per fiets te komen van en te gaan naar andere delen van het Park, dan wel naar de openbare weg, een en ander op de minst bezwarende wijze. Het is verboden om het fiets- en voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen, casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken en vuilcontainers daaronder begrepen).

Een en ander onder de navolgende bepalingen en bedingen:

- *de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden geschiedt om niet;*
- *voormelde erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere verbouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.*
  Ten behoeve van de heersende en dienende erven wordt door na te noemen vereniging: Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark een overdekte fietsenstalling aangebracht, conform het Masterplan.
- *voormelde erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;*
- *de eigenaar van het dienend erf zal geen handelingen (doen) verrichten, nalaten of toestaan, waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, alsmede een ongestoorde uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen worden belemmerd.*

II. Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt ten behoeve van de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2215, 2216, 2218 en 2220 en ten laste van het gekochte, hierna ook te noemen: 'de watergang', bij deze akte gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om:

a. de watergang in goede staat te onderhouden, zoals tussen de eigenaar van het dienend erf en het Wetterskip Fryslân is of wordt overeengekomen.

b. Deze vestiging geschiedt tegen een jaarlijkse retributie, welke door de eigenaar van het dienend erf zal worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de totale bijdragen van de heersende erven kostendekkend dienen te zijn en derhalve dat in de kostenberekening geen winstopslag wordt toegepast, terzake waarvan wordt uitgegaan van een 'niet meer dan anders prijs'.
Bij verkaveling van de heersende erven wordt de jaarlijkse retributie verdeeld naar rato van de oppervlakte in vierkante meters van de nieuw ontstane bouwkavels. De retributie dient uiterlijk op vijftien januari van elk jaar te worden voldaan aan de eigenaar van het dienend erf. De retributie kan ieder jaar door de eigenaar van het dienend erf worden aangepast, zodat het onderhoud en beheer van de watergang kostendekkend is conform de in de parkmanagementgids vastgestelde uitgangspunten. De parkmanagementgids is een plan waarin zijn opgenomen de werkwijze en prestatie-eisen welke specifiek horen bij de uitvoering van het Basispakket. Het Basispakket is het pakket van diensten dat alle eigenaren van de heersende erven overeenkomstig de Parkmanagementovereenkomst afnemen van de

eigenaar van het dienend erf en dat bestaat uit nader door de eigenaar van het dienend erf vast te stellen producten en diensten.

c. *Partijen zijn overeengekomen dat conform artikel 4:82 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek de eerste twintig jaren de eigenaar van het dienend erf niet gehouden is mede te werken aan een eventuele afstanddoening door de eigenaar van het heersend erf zoals vermeld in artikel 4:81 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.*

Kettingbedingen

De eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf verbinden zich ten opzichte van elkaar de in dit artikel (onder II) opgenomen verplichtingen (onder meer tot het betalen van een jaarlijkse bijdrage) bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding. Partijen aanvaarden dit kettingbeding.

Als een eigenaar van het heersend of dienend erf overgaat tot vervreemding van dat erf of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht - op straffe van een boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de andere partij aan te nemen:

a. *de verplichtingen uit deze overeenkomst (onder II); en*
b. *de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de andere partij als in deze bepaling zijn opgenomen.*

   Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

Boeteregeling

a. *Als de eigenaar van het heersend erf of dienend erf danwel de verkrijger van enig recht tot gebruik daarvan de hiervoor gemelde verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is die partij ten behoeve van de andere partij een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de andere partij overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.*
b. *De onderhavige bepaling (alles onder II genoemd) moet bij elke vervreemding in eigendom van of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) op het geheel of een gedeelte van het heersend erf of dienend erf aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) worden opgelegd, ten behoeve van de*

andere partij worden bedongen- en voor haar aangenomen en in elke akte van vervreemding of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte door de in gebreke zijnde partij, te bedingen, aan te nemen of in de betreffende akte te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt de andere partij overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel."

In een akte op negen en twintig oktober tweeduizend achttien (29-10-2018) verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Smeenk, waarin het perceel, kadastraal bekend gemeente Oosterwolde sectie D nummer 2218 (het Biosintrum) werd geleverd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op negen en twintig oktober tweeduizend achttien (29-10-2018) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 74265 nummer 30, staat onder meer woordelijk vermeld:

"VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Hierbij verklaren partijen ten opzichte van de naburige bouwkavels de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen en te vestigen.

Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt ten behoeve en ten laste van het gekochte en de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2215, 2216 en 2220 over en weer als heersende - en dienende erven, gevestigd en aangenomen, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de toestand waarin het gekochte en de overige tot het Park behorende percelen zich na afbouw van de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, ook bij strijd met het burenrecht, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft:

a. afvoer van water:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het hemelwater en menagewater, afkomstig van de voor uitbreiding op, aan of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten, dan wel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en in of over zijn perceel wordt afgevoerd;

b. paden:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het op het dienend erf gelegen (gedeelte) fiets- en/of voetpad wordt gebruikt door eigenaren, gebruikers en bezoekers van het Park om te voet of per fiets te komen van en te gaan naar andere delen van het Park, dan wel naar de openbare weg, een en ander op de minst bezwarende wijze. Het is verboden om het fiets- en voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen, casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken en vuilcontainers daaronder begrepen).
Een en ander onder de navolgende bepalingen en bedingen:
- *voor wat betreft het tijdstip en de wijze van regulier en groot onderhoud of andere werkzaamheden aan het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, wordt verwezen naar het hierna onder L. opgenomen derdenbeding inzake parkmanagement;*
- *de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden geschiedt om niet;*

- *voormelde erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere verbouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.*
  Ten behoeve van de heersende en dienende erven wordt door na te noemen vereniging: Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark een overdekte fietsenstalling aangebracht, conform het Masterplan.
- *voormelde erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;*
- *de eigenaar van het dienend erf zal geen handelingen (doen) verrichten, nalaten of toestaan, waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, alsmede een ongestoorde uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen worden belemmerd.",* en

*"**O. ERFDIENSTBAARHEID BIOSINTRUM***

1. *In het Park zal een kenniscentrum worden gerealiseerd, zoals omschreven in de Parkmanagementgids.*
2. *Het kenniscentrum – in deze akte te noemen: '**Biosintrum**' – zal worden voorzien van onder meer een restaurant, vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit;*
3. *De eigenaar van het **Biosintrum**:*
   - *dient te dulden dat de eigenaren casu quo de gebruikers van het Ecomunitypark gebruik kunnen maken van vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit, in het Biosintrum, volgens het door de Gebouwenmanager van het Biosintrum op te stellen rooster;*
   - *dient te dulden dat de eigenaren casu quo gebruikers van de kavels kunnen komen van het heersend erf en gaan naar het Biosintrum en vice versa;*
   - *heeft de verplichting het Biosintrum in goede staat te onderhouden.*
4. *Ter uitvoering daarvan wordt nu de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd:*
   a. *ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterwolde sectie D nummer 2216, eigendom van verkoper 1, en ten laste van het kadastrale nummer 2218, het gekochte, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om:*
      - *te dulden dat de eigenaren casu quo de gebruikers van het heersend erf gebruik kunnen maken van de vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit, in het Biosintrum, volgens het door de Gebouwenmanager van het Biosintrum op te stellen rooster naar volgorde van binnenkomst van de aanvraag;*
      - *te dulden dat de eigenaren casu quo gebruikers van het heersend erf komen van het heersend erf en gaan naar het Biosintrum en vice versa.*
      - *het Biosintrum in goede staat te onderhouden;*

   b. *Deze vestiging geschiedt tegen een jaarlijkse retributie, jaarlijks te betalen aan de eigenaar van het dienend erf op uiterlijk vijftien januari.*
   Deze retributie wordt vastgesteld op twee duizend vijf honderd euro (€ 2.500,00) exclusief omzetbelasting per jaar, of indien dat hoger is: een euro en vijf en twintig eurocent (€ 1,25) exclusief omzetbelasting per vierkante meter (m2) bruto vloeroppervlakte (BVO)kantoor op het heersend

erf per jaar en vijf en dertig eurocent (€ 0,35) exclusief omzetbelasting per vierkante meter (m2) bruto vloeroppervlakte (BVO) bedrijfsgebouw/bedrijfshal op het heersend erf per jaar. Partijen zijn het erover eens dat er in casu drie duizend een honderd twee en dertig euro en vijftig eurocent (€ 3.132,50) exclusief omzetbelasting per jaar is verschuldigd.
Deze bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Na verloop van twintig jaar kunnen de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf de retributie in overleg aanpassen naar de omstandigheden van dat moment

c. *Partijen zijn overeengekomen dat conform artikel 4:82 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek de eerste twintig jaren de eigenaar van het dienend erf niet gehouden is mede te werken aan een eventuele afstanddoening door de eigenaar van het heersend erf zoals vermeld in artikel 4:81 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.*

Partijen zijn overeengekomen dat bij elke levering van een bouwkavel in het Ecomunitypark ten behoeve van de kopers deze erfdiensbaarheid ten laste van het in de onderhavige akte verkochte wordt gevestigd, zoveel mogelijk overeenkomstig hetgeen in deze akte staat vermeld. Verkopers verplichten zie hiertoe. De in de onderhavige akte genoemde koper verleent bij deze onherroepelijk volmacht aan verkoper 1 en verkoper 2, zowel aan hen samen als aan ieder van hen afzonderlijk, om namens de gemeente Ooststellingwerf de erfdienstbaarheden te vestigen. De gemeente Ooststellingwerf verklaart bij overdracht van het dienend erf een dergelijke volmacht van de nieuwe eigenaar te bedingen, een en ander met een kettingbeding. De hoogte van de retributie wordt dan door verkoper 1 en/of verkoper 2 bepaald, conform de Parkmanagementgids, met genoemde indexering en aanpassingsmogelijkheid na twintig jaar.

Kwalitatieve verplichting, kettingbedingen

De verplichtingen hiervoor onder "O" omschreven om iets te dulden of niet te doen zullen voor zover mogelijk overgaan op degenen die het heersende erf of dienend erf onder bijzondere titel zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van dat registergoed zullen verkrijgen.
De eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf verbinden zich ten opzichte van elkaar de in dit artikel (onder "O") opgenomen verplichtingen (onder meer tot het dulden en tot het betalen van een jaarlijkse bijdrage) bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding.
Partijen aanvaarden dit kettingbeding.
Als een eigenaar van het heersend of dienend erf overgaat tot vervreemding van dat erf of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht - op straffe van een boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de andere partij aan te nemen:

a. *de verplichtingen uit deze overeenkomst (onder "O"); en*
b. *de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de andere partij als in deze bepaling zijn*

opgenomen.
Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

Boeteregeling

a. *Als de eigenaar van het heersend erf of dienend erf danwel de verkrijger van enig recht tot gebruik daarvan de hiervoor gemelde verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is die partij ten behoeve van de andere partij een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de andere partij overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.*
b. *De onderhavige bepaling (alles onder "O" genoemd) moet bij elke vervreemding in eigendom van of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) op het geheel of een gedeelte van het heersend erf of dienend erf aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) worden opgelegd, ten behoeve van de andere partij worden bedongen- en voor haar aangenomen en in elke akte van vervreemding of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte door de in gebreke zijnde partij, te bedingen, aan te nemen of in de betreffende akte te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt de andere partij overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel."*

In een akte op dertig oktober tweeduizend achttien (30-10-2018) verleden voor genoemde notaris Smeenk, waarin het perceel, kadastraal bekend gemeente Oosterwolde sectie D nummer 2215 werd geleverd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op dertig oktober tweeduizend achttien (30-10-2018) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 74265 nummer 101, staat onder meer woordelijk vermeld:

*"**Vestiging erfdienstbaarheden***
Hierbij verklaren partijen ten opzichte van de naburige bouwkavels de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen en te vestigen.
Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt ten behoeve en ten laste van het gekochte en de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2216 en 2220 over en weer als heersende - en dienende erven, gevestigd en aangenomen, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de toestand waarin het gekochte en de overige tot het Park behorende percelen zich na afbouw van de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, ook bij strijd met het burenrecht, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft:

a. *<u>afvoer van water</u>:*

inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het hemelwater en menagewater, afkomstig van de voor uitbreiding op, aan of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten, dan wel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en in of over zijn perceel wordt afgevoerd;

b. <u>paden</u>:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het op het dienend erf gelegen (gedeelte) fiets- en/of voetpad wordt gebruikt door eigenaren, gebruikers en bezoekers van het Park om te voet of per fiets te komen van en te gaan naar andere delen van het Park, dan wel naar de openbare weg, een en ander op de minst bezwarende wijze. Het is verboden om het fiets- en voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen, casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken en vuilcontainers daaronder begrepen).
Een en ander onder de navolgende bepalingen en bedingen:

- *voor wat betreft het tijdstip en de wijze van regulier en groot onderhoud of andere werkzaamheden aan het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, wordt verwezen naar het hierna onder L. opgenomen derdenbeding inzake parkmanagement;*
- *de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden geschiedt om niet;*
- *voormelde erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere verbouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.*
  Ten behoeve van de heersende en dienende erven wordt door na te noemen vereniging: Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark een overdekte fietsenstalling aangebracht, conform het Masterplan.
- *voormelde erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;*
- *de eigenaar van het dienend erf zal geen handelingen (doen) verrichten, nalaten of toestaan, waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, alsmede een ongestoorde uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen worden belemmerd.*“

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper 1 en/of verkoper 2 verplicht is aan verkoper 2 en/of koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door verkoper 2 en/of koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper 1 voor die derden aangenomen.

Vestiging erfdienstbaarheden

Hierbij verklaren partijen ten opzichte van de naburige bouwkavels de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen en te vestigen.
Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt ten behoeve en ten laste van het gekochte en de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2216 en 2250 over en weer als heersende - en dienende erven, gevestigd en aangenomen, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de toestand waarin het gekochte en de overige tot het Park behorende percelen zich na afbouw van de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, ook bij strijd met het burenrecht, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat

betreft:

a. afvoer van water:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het hemelwater en menagewater, afkomstig van de voor uitbreiding op, aan of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten, dan wel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en in of over zijn perceel wordt afgevoerd;

b. paden:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het op het dienend erf gelegen (gedeelte) fiets- en/of voetpad wordt gebruikt door eigenaren, gebruikers en bezoekers van het Park om te voet of per fiets te komen van en te gaan naar andere delen van het Park, dan wel naar de openbare weg, een en ander op de minst bezwarende wijze. Het is verboden om het fiets- en voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen, casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken en vuilcontainers daaronder begrepen).
Een en ander onder de navolgende bepalingen en bedingen:
- voor wat betreft het tijdstip en de wijze van regulier en groot onderhoud of andere werkzaamheden aan het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, wordt verwezen naar het hierna onder L. opgenomen derdenbeding inzake parkmanagement;
- de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden geschiedt om niet;
- voormelde erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere verbouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.
  Ten behoeve van de heersende en dienende erven wordt door na te noemen vereniging: Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark een overdekte fietsenstalling aangebracht, conform het Masterplan.
- voormelde erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;
- de eigenaar van het dienend erf zal geen handelingen (doen) verrichten, nalaten of toestaan, waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, alsmede een ongestoorde uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen worden belemmerd.

H. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN BEHOEVE VAN VERKOPER 2

1. *Bepaling inzake beplanting*
De koper verplicht zich te onthouden van het (doen) aanbrengen van beplantingen in de grond en het onderhouden van de aangebrachte beplantingen, aangezien de beplanting zal worden aangelegd door verkoper 2.
De beplantingen zullen vervolgens worden onderhouden door de vereniging: Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark, statutair gevestigd in de gemeente Ooststellingwerf, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer: 72842504, hierna ook te noemen: ‘de vereniging’.

2. *Bepaling inzake hekwerken*
De koper verplicht zich te onthouden van het (doen) aanbrengen van hekwerken, poorten en andere erfafscheidingen in en/of op de grond, tenzij de aard van de desbetreffende onderneming van de (huurder van de)

eigenaar extra beveiliging van de kavel door middel van een hekwerk noodzakelijk maakt, in welk geval het hekwerk zal dienen te worden geplaatst in een heg.

Deze verplichtingen worden in de openbare registers ingeschreven als **kwalitatieve verplichtingen** als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de schuldenaar en degenen die een recht tot gebruik van het bezwaarde goed mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen gebonden.

I. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN BEHOEVE VAN DE VERENIGING: VERENIGING DUURZAAM BEHEER ECOMUNITYPARK

1. Het is koper niet toegestaan om op het gekochte bebouwing – hierna te noemen: opstal – en infrastructuur ten behoeve van de opstal (waaronder parkeerplaatsen, paden, laad- en losruimte en wegen) te realiseren:
   a. die niet voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan en/of die niet voldoen aan minimaal het niveau van de BREEAM-NL drie sterren kwalificatie voor een definitief gebouwrealisatiecertificaat en/of die er toe leiden dat een BREEAM-NL vier sterren gebiedsrealisatiecertificaat voor het Park niet kan worden verkregen;
   b. voor welk definitief ontwerp van de opstal geen goedkeuring van de vereniging is verleend, waarbij de vereniging gehouden is alleen te toetsen aan het Beeldkwaliteitsplan en BREEAM-nl drie sterren kwalificatie.

   De vereniging zal koper desgevraagd informatie verschaffen betreffende de vereisten waaraan het ontwerp van de opstal zal moeten voldoen, dan wel zal koper kunnen adviseren betreffende een ter zake kundig architect. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van voormeld Beeldkwaliteitsplan en de BREEAM-NL certificering voor gebouwontwikkeling.
2. Koper zal bij de ontwikkeling van haar opstal streven naar een energieneutrale Opstal met een Energie Prestatie Coëfficiënt die nul (0,0) bedraagt. Dit houdt in dat door koper gestreefd wordt om de gebouwgebonden energieopwekking energieneutraal te laten zijn.
3. Koper dient op het gekochte geen goederen op te slaan, waardoor de BREEAM-NL vier sterren kwalificatie ten aanzien van een definitief gebiedsrealisatiecertificaat voor het park niet kan worden verkregen.
4. Koper is verplicht binnen zes maanden na heden een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen op basis waarvan de gemeente Ooststellingwerf een omgevingsvergunning kan verlenen. Indien voor het verlenen van een omgevingsvergunning nodig is dat er andere publiekrechtelijke aanvragen dienen te worden gedaan geldt de hiervoor gestelde termijn eveneens voor het doen van die ontvankelijke aanvraag.
5. Er is sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning in het geval ten aanzien van de verleende omgevingsvergunning de beroep- of bezwaartermijn van zes weken is verstreken zonder dat een bezwaarschrift is ingediend of een beroep is gedaan – ingeval een bezwaarschrift is ingediend of beroep is gedaan – niet tevens binnen genoemde termijn van zes weken een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, dan wel een dergelijk ingediend verzoek is afgewezen.
6. De koper verplicht zich jegens de verkoper 2 al datgene te doen dat

redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om de omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen uiterlijk binnen een jaar na heden te verkrijgen.

7. Verkoper 2 zal zich inspannen om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te bevorderen dat de benodigde vergunningen worden verleend.
8. De bouw van de opstal dient uiterlijk vierentwintig (24) maanden na het moment van het onherroepelijk worden van de hiervoor bedoelde vergunningen te zijn aangevangen. De bouw van een opstal dient te zijn voltooid binnen vierentwintig (24) maanden na het onherroepelijk worden van de hiervoor bedoelde vergunning(en).
9. Koper zal als eigenaar van het gekochte bij afzonderlijke overeenkomst(en) opdracht geven aan een derde partij om de opstal te realiseren, deze overeenkomst hierna ook te noemen: ‘Aannemingsovereenkomst’.
10. Koper dient er voor zorg te dragen dat in de Aannemingsovereenkomst door de aannemer zal worden gegarandeerd dat ter zake van de realisering van de bouw (en onderhoudstermijn) van de opstal op het gekochte een deugdelijke ‘construction all risk’-verzekering zal zijn afgesloten.

Deze verplichtingen worden in de openbare registers ingeschreven als **kwalitatieve verplichtingen** als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de schuldenaar en degenen die een recht tot gebruik van het bezwaarde goed mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen gebonden.

Kettingbedingen

Koper verbindt zich ten opzichte van de verkoper 2 de hiervoor onder I 1 tot en met 10 aangegane verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding.

Verkoper 2 aanvaardt dit kettingbeding.

Als koper overgaat tot vervreemding van het gekochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht - op straffe van een boete als hierna onder N.b omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van verkoper 2 aan te nemen:

a. de verplichtingen uit deze overeenkomst; en
b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van verkoper 2 als in deze bepaling zijn opgenomen.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

J. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN BEHOEVE VAN NUTSBEDRIJVEN EN/OF DE VERENIGING

Aan koper wordt ten behoeve van nutsbedrijven en/of Vereniging Duurzaam

Beheer Ecomunitypark, hierna te noemen: ‘de vereniging’, de navolgende kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd:
de verplichting van de koper tot het dulden dat op, in, aan of boven het gekochte en de daarop te bouwen opstallen kabels, leidingen, glasvezel, pijpen, putten, draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten, kastjes van centrale antenne-inrichting, rioleringen, alles met bijbehorende werken en toebehoren, en al hetgeen de nutsbedrijven en/of de vereniging verder nodig acht(en), in verband met geleidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie of andere openbare doeleinden, worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als de nutsbedrijven en/of de vereniging dit nodig acht(en) en dit, voor wat betreft de vereniging, binnen de statutaire doeleinden van de vereniging is toegestaan.
Schade als gevolg van de aanleg van of het onderhoud aan de betreffende voorzieningen is in principe voor rekening van de nutsbedrijven en/of de vereniging, tenzij de koper redelijkerwijs aansprakelijk voor deze schade moet worden gehouden.
De koper zal voorts slechts om dringende, gemotiveerd aan te geven redenen mogen weigeren te dulden dat de nutsbedrijven en/of de vereniging aan of in de aan het gekochte en de daarop te bouwen opstallen kabels, draden, palen, bordjes en al hetgeen de vereniging verder nodig acht voor openbare doeleinden worden aangebracht en onderhouden.
Voor voormelde kwalitatieve verplichtingen geldt – indien van toepassing – het volgende:

1. De nutsbedrijven en/of vereniging zal/zullen omtrent het tijdstip en wijze van regulier en groot onderhoud of andere werkzaamheden aan het werk waarvoor de kwalitatieve verplichting geldt overleg hebben met de koper.
2. Vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen geschiedt om niet.
3. Voormelde kwalitatieve verplichtingen dienen te worden uitgeoefend op de voor de koper minst bezwarende wijze.
4. De koper zal geen handelingen (doen) verrichten, nalaten of toestaan, waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of het werk waarvoor de kwalitatieve verplichtingen gelden.
5. De nutsbedrijven en/of de vereniging, alsmede de door haar gemachtigden, wordt de bevoegdheid verleend om het gekochte te betreden en daarop zodanig werken en gereedschappen te stellen en bouwstoffen aan te voeren, voor zover en zolang dit nodig zal zijn in verband met het aan het werk waarvoor de kwalitatieve verplichting geldt te plegen onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing, zonder daarvoor enige schadeloosstelling aan de koper verschuldigd te zijn. Binnen vijf werkdagen na de voltooiing en afwerking van het werk waarvoor de kwalitatieve verplichting geldt zullen door of namens de nutsbedrijven en/of de vereniging de werken en gereedschappen en de overgebleven bouwstoffen moeten worden verwijderd en zal de grond in zijn oorspronkelijke staat moeten worden teruggebracht en zullen weggenomen beplantingen worden terug geplant.
6. De nutsbedrijven en/of de vereniging en degenen die door haar zijn gemachtigd, zal/zullen bevoegd zijn het gekochte te betreden, doch alleen voor zover nodig voor het onderhoud, herstel, vervangen en vernieuwen

van het werk waarvoor de kwalitatieve verplichting geldt.

7. Indien de nutsbedrijven en/of de vereniging zulks verlangen, is/zijn koper casu quo diens rechtsopvolgers verplicht mee te werken aan de vestiging van de door de vereniging nodig geachte opstalrechten, welke ertoe strekken de eigendom van de in dit artikel vermelde voorzieningen van de opstaller voor zover nodig te verzekeren. Voor de vestiging van deze rechten zal/zullen koper casu quo diens rechtsopvolgers geen recht hebben op een vergoeding, met dien verstande dat de kosten van vestiging niet voor zijn/hun rekening zullen komen. Het vorenstaande wordt voor zover nodig door verkoper 2 aangenomen.

Deze verplichtingen worden in de openbare registers ingeschreven als **kwalitatieve verplichtingen** als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de schuldenaar en degenen die een recht tot gebruik van het bezwaarde goed mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen gebonden.

K. PLICHT TOT TERUGKOOP

1. Indien de koper na heden geen goedkeuring op het ontwerp verleend krijgt, zoals hiervoor omschreven onder I.1.b, is verkoper 2 verplicht om het gekochte, op vordering van koper, van de koper terug te kopen tegen de hiervoor vermelde koopprijs.
2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het gekochte –in de meest ruime zin- komen voor rekening van koper.
3. De koper is verplicht binnen een door verkoper 2 te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het gekochte, bij gebreke waarvan een en ander op kosten van de koper zal geschieden.
4. De plicht tot terugkoop vervalt van rechtswege zes (6) maanden nadat de vereniging aan koper heeft medegedeeld geen goedkeuring te verlenen zoals hiervoor vermeld onder I.1.b.

L. DERDENBEDING PARKMANAGEMENT

1. Om de initiële (ecologische) kwaliteit van het Park voor de toekomst te waarborgen wordt voor het toekomstige beheer en onderhoud van het bedrijventerrein gebruik gemaakt van parkmanagement. Daartoe is een parkmanagementorganisatie opgezet bestaande uit een vereniging. Verkoper 2 zal de aanleg van het Park verzorgen. De vereniging zal (als uitvoeringsorganisatie) het onderhoud van het Park (fiets- en wandelpaden, alsmede de parkeerplaatsen en de groenvoorzieningen) verzorgen, waarbij minimaal het niveau van de BREEAM-NL vier sterren kwalificatie voor gebiedsontwikkeling zal worden gerealiseerd. Hierbij zal de vereniging telkens de meest actuele versie van de BREEAM richtlijnen hanteren.
2. De koper dient, zodra en zolang deze eigenaar is van het gekochte, verplicht lid te worden van en te blijven van de vereniging. Onmiddellijk na het verlijden van deze akte treedt de koper toe als lid. Rechtsopvolgers van de koper zijn verplicht zich binnen twee weken na het verlijden van de tot levering bestemde notariële akte als lid van de vereniging aan te melden bij het bestuur van de vereniging. De koper kan op verzoek van degene die van de koper een recht van gebruik van het gekochte of een deel van het gekochte heeft verkregen, hierna te noemen ‘gebruiker’, en onder goedkeuring van het bestuur van de vereniging zijn rechten en

verplichtingen uit hoofde van het lidmaatschap aan de gebruiker beperkt overdragen. Elk lid is een nader door de vereniging vast te stellen contributie aan de vereniging verschuldigd. Deze contributie bestaat uit de kosten van het parkbeheer en onderhoud en zal worden omgeslagen over de eigenaren van de kavels op basis van een bedrag per kavel, dat wordt berekend op basis van de oppervlakte van de kavel. Uitgangspunt hierbij is dat de totale bijdrage van de eigenaren van de kavels op het Park kostendekkend dient te zijn en derhalve dat in de kostenberekening geen winstopslag wordt toegepast, terzake waarvan wordt uitgegaan van een 'niet meer dan anders prijs'. Voor de berekeningsmethode en een indicatie van de kosten en het te beheren deel van het Park wordt verwezen naar de Parkmanagementgids. Koper verklaart een exemplaar van deze Parkmanagementgids te hebben ontvangen. Koper is verplicht tot het betalen van vorenbedoelde contributie vanaf de leveringsdatum.
De koper, in hoedanigheid van lid van de vereniging, verleent de vereniging een machtiging voor de incasso van deze contributie. De stemverhouding in de vereniging is nader uitgewerkt in de statuten. De koper, in hoedanigheid van lid van de vereniging, conformeert zich onherroepelijk aan de geldig door de vereniging genomen besluiten.

3. De op het Park gelegen watergang is in eigendom overgedragen aan de vereniging. Voor het onderhoud van de watergang is ieder lid verplicht een retributie te betalen aan de vereniging, zoals gemeld in de hiervoor aangehaalde erfdienstbaarheid.
4. De koper verplicht zich tot het aangaan van een parkmanagementovereenkomst met de vereniging voor het door de vereniging vastgestelde basispakket aan producten en diensten.
5. Voor gemeld basispakket is koper, in hoedanigheid van lid van de vereniging, per jaar een nader in de parkmanagementovereenkomst uit te werken vergoeding verschuldigd. De parkmanagementovereenkomst kan door de vereniging éénzijdig worden gewijzigd met inachtneming van de daartoe in die overeenkomst opgenomen regeling waarvan deel uitmaakt de instemming met die wijziging door de algemene ledenvergadering van de vereniging. De koper conformeert zich hier voor alsdan aan de overeenkomstig de daartoe in de parkmanagementovereenkomst opgenomen regeling tot éénzijdige wijziging van de parkmanagementovereenkomst door de vereniging.

Bij vervreemding van het gekochte of van (een) gedeelte(n) daarvan, alsmede bij verlening van een, beperkt of persoonlijk, recht tot gebruik van het gekochte of van (een) gedeelte(n) daarvan, is koper verplicht - op straffe van een boete als hierna onder N.b omschreven - de bepalingen onder 1 tot en met 5 vermeld ten behoeve van de vereniging of diens rechtsopvolger(s) te bedingen en namens deze(n) te doen aannemen bij de overdrachtsakte en deze koper(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen in de overdrachtsakte op te nemen en te doen aannemen.
Verkoper 2, ten deze vrijwillig de belangen van de vereniging waarnemende, verklaart namens de vereniging de uit voormeld derdenbeding voortvloeiende rechten aan te nemen.

M. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. ➘De gemeente Ooststellingwerf zal het beheer en onderhoud van de

openbare ruimte (autowegen en bijbehorende verlichting) van het Park uitvoeren, zoals aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening (bijlage 2).

2. Verkoper 2 zal –voor eigen rekening- zorg dragen voor de aanleg van de hoofdwegen op het Park, inclusief parkeerplaatsen, conform het ECOmunitypark Masterpan.
   Vanaf deze weg/parkeerplaatsen zal koper –voor eigen rekening en indien van toepassing- logistieke paden, wegen, plein, terras en dergelijke op het gekochte moeten aanleggen, welke dienstbaar zijn aan de opstal.
3. Verkoper 2 zal tot aan de grens van het gekochte –voor eigen rekening- zorgdragen voor de aanleg van leidingen, kabels, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit en water. Het gekochte kan op vorenbedoelde leidingen worden aangesloten.
   De eventuele entreegelden en/of aansluitkosten, welke verschuldigd zijn aan de instelling die deze voorziening exploiteert zijn niet in de onderhavige koopsom begrepen en zijn voor rekening van koper.

Kettingbedingen

Koper verbindt zich ten opzichte van de verkoper 2 de in deze overeenkomst aangegane verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding. Verkoper 2 aanvaardt dit kettingbeding.
Als koper overgaat tot vervreemding van het gekochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht - op straffe van een boete als hierna onder N.b omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van verkoper 2 aan te nemen:

a. de verplichtingen uit deze overeenkomst; en
b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van verkoper 2 als in deze bepaling zijn opgenomen.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

N. BOETEREGELING

a. Als de koper danwel de verkrijger van enig recht tot gebruik van het gekochte de hiervoor gemelde kwalitatieve verplichtingen, verplichtingen uit hoofde van het derdenbeding en bijzondere bepalingen niet nakomt en - na daartoe bij exploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is de koper ten behoeve van de verkoper 2 een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de verkoper 2 overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de

eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.

b. Het hiervoor onder L. en M. bepaalde (inclusief de hiervoor onder a. opgenomen boeteregeling) moet bij elke vervreemding in eigendom van of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) op het geheel of een gedeelte van het gekochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) worden opgelegd, ten behoeve van verkoper 2 worden bedongen- en voor haar aangenomen en in elke akte van vervreemding of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte door de koper en iedere volgende eigenaar die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of in de betreffende akte te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van één honderd duizend euro (€ 100.000,00)) door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt verkoper 2 overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel.

O. ERFDIENSTBAARHEID BIOSINTRUM

1. In het Park is een kenniscentrum worden gerealiseerd, zoals omschreven in de Parkmanagementgids.
2. Het kenniscentrum – in deze akte te noemen: ‘**Biosintrum**’ – is voorzien van onder meer een restaurant, vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit;
3. De eigenaar van het **Biosintrum**:
   - dient te dulden dat de eigenaren casu quo de gebruikers van het Ecomunitypark gebruik kunnen maken van vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit, in het Biosintrum, volgens het door de Gebouwenmanager van het Biosintrum op te stellen rooster;
   - dient te dulden dat de eigenaren casu quo gebruikers van de kavels kunnen komen van het heersend erf en gaan naar het Biosintrum en vice versa;
   - heeft de verplichting het Biosintrum in goede staat te onderhouden.
4. Mede verscheen voor mij, notaris, de onder 1 genoemde comparant, handelende als bestuurder van A.J. Zwart Beheer B.V., die weer handelt als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF**, woonplaats hebbende te 8431 LE Oosterwolde, ’t Oost 11 en alszodanig die gemeente te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende, van welke volmacht blijkt uit een akte van levering, op negen en twintig oktober tweeduizend achttien (29-10-2018) verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Smeenk.
   Ter uitvoering van hetgeen hiervoor onder 3 staat vermeld wordt nu de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd:
   a. ten behoeve van het gekochte en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummer 2218, eigendom van Gemeente Ooststellingwerf, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om:
      - te dulden dat de eigenaren casu quo de gebruikers van het heersend erf gebruik kunnen maken van de vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit, in

het Biosintrum, volgens het door de Gebouwenmanager van het Biosintrum op te stellen rooster naar volgorde van binnenkomst van de aanvraag;
- te dulden dat de eigenaren casu quo gebruikers van het heersend erf komen van het heersend erf en gaan naar het Biosintrum en vice versa.
- het Biosintrum in goede staat te onderhouden;

b. Deze vestiging geschiedt tegen een jaarlijkse retributie, jaarlijks te betalen aan de eigenaar van het dienend erf op uiterlijk vijftien januari.
Deze retributie wordt vastgesteld op twee duizend vijf honderd euro (€ 2.500,00) exclusief omzetbelasting per jaar, of indien dat hoger is: een euro en vijf en twintig eurocent (€ 1,25) exclusief omzetbelasting per vierkante meter (m2) bruto vloeroppervlakte (BVO)kantoor op het heersend erf per jaar en vijf en dertig eurocent (€ 0,35) exclusief omzetbelasting per vierkante meter (m2) bruto vloeroppervlakte (BVO) bedrijfsgebouw/bedrijfshal op het heersend erf per jaar.
Deze bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Na verloop van twintig jaar kunnen de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf de retributie in overleg aanpassen naar de omstandigheden van dat moment

c. Partijen zijn overeengekomen dat conform artikel 4:82 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek de eerste twintig jaren de eigenaar van het dienend erf niet gehouden is mede te werken aan een eventuele afstanddoening door de eigenaar van het heersend erf zoals vermeld in artikel 4:81 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Kwalitatieve verplichting, kettingbedingen

De verplichtingen hiervoor onder “O” omschreven om iets te dulden of niet te doen zullen voor zover mogelijk overgaan op degenen die het heersende erf of dienend erf onder bijzondere titel zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van dat registergoed zullen verkrijgen.
De eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf verbinden zich ten opzichte van elkaar de in dit artikel (onder “O”) opgenomen verplichtingen (onder meer tot het dulden en tot het betalen van een jaarlijkse bijdrage) bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding.
Partijen aanvaarden dit kettingbeding.
Als een eigenaar van het heersend of dienend erf overgaat tot vervreemding van dat erf of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht - op straffe van een boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de andere partij aan te nemen:

a. de verplichtingen uit deze overeenkomst (onder “O”); en
b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de andere partij als in deze bepaling zijn opgenomen.
Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht

op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

Boeteregeling

a. Als de eigenaar van het heersend erf of dienend erf danwel de verkrijger van enig recht tot gebruik daarvan de hiervoor gemelde verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is die partij ten behoeve van de andere partij een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de andere partij overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.

b. De onderhavige bepaling (alles onder “O” genoemd) moet bij elke vervreemding in eigendom van of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) op het geheel of een gedeelte van het heersend erf of dienend erf aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) worden opgelegd, ten behoeve van de andere partij worden bedongen- en voor haar aangenomen en in elke akte van vervreemding of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte door de in gebreke zijnde partij, te bedingen, aan te nemen of in de betreffende akte te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt de andere partij overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel.

ONTVANGST STUKKEN KOPER

Koper verklaart genoemd ECOmunitypark Masterplan, genoemd beeldkwaliteitsplan en genoemde parkmanagementgids te hebben ontvangen en daarvan kennis te hebben genomen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

KWIJTING

Verkoper 1 verleent verkoper 2 kwijting voor de betaling van koopprijs 1. Verkoper 2 verleent koper kwijting voor de betaling van koopprijs 2. Verder verlenen zowel verkoper 1 en verkoper 2 als verkoper 2 en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomsten en deze levering verschuldigd zijn.

FISCALE VERKLARING

Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd aangezien het gekochte als bouwterrein kwalificeert en aan een van de twee overige voorwaarden opgenomen in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer is voldaan. Koper doet een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

DOORHALING

Verkoper 1, verkoper 2 en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper 1 en eventueel zijn

rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.
In verband met de vrijwaringverplichting van verkoper 1 en verkoper 2 voor hypotheken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheken.

VOLMACHT

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan de medewerkers van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd of haar opvolger, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, om voor zover nodig in overeenstemming met dat wat tussen partijen is overeengekomen deze akte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en zodoende te rectificeren in verband met een onjuistheid, onvolledigheid, verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding, als dit door een van de partijen dan wel voor de inschrijving in de openbare registers van het kadaster als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek of anderszins is of wordt verlangd dan wel geëist.
Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen die voortvloeien uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.
Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of door de ondercuratelestelling van de volmachtgevers of de gevolmachtigde. Ook zal de volmacht niet eindigen door herroeping door de volmachtgevers.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper, verkoper 1 en verkoper 2 kiezen voor deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de eventuele fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.
Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BEKENDHEID COMPARANTEN/SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE is verleden te Oosterwolde, gemeente Ooststellingwerf, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparanten meegedeeld en toegelicht.
De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met die inhoud in te stemmen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om zestien uur en twee minuten
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) G.B. Smeenk

Ondergetekende, mr. Gerreke Berdien Smeenk, notaris te Ooststellingwerf,

verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) G.B. Smeenk

Ondergetekende, mr. Gerreke Berdien Smeenk, notaris te Ooststellingwerf, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 21-10-2019 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 76619 nummer 153.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 28648DA7BAB01FA6CA0FF097721C6EFA89DD1364 toebehoort aan Gerreke Berdien Smeenk.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

1

LEVERING BOUWGROND
Dossier: 1056366mpo

Op negen en twintig oktober tweeduizend achttien (29-10-2018) verschenen voor mij, mr. Gerrit Jan Koops, kandidaat-notaris, hierna te noemen: notaris, als waarnemer van mr. Gerreke Berdien Smeenk, notaris te Ooststellingwerf:

1. mevrouw **Monique Poppinga**, geboren op zes april negentienhonderd eenenzeventig (06-04-1971) te Ooststellingwerf, kantooradres: Venekoterweg 46 te 8431 HH Oosterwolde, ten deze handelende als medewerkster ten kantore van genoemde notaris, kantooradres: Venekoterweg 46 te 8431 HH Oosterwolde, handelend, blijkens een onderhandse volmacht die is gehecht aan een akte van levering, op twee en twintig oktober tweeduizend achttien (22-10-2018) verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Smeenk, als schriftelijk gevolmachtigde van de heer **Anne Jan Zwart**, kantooradres: Ecomunitypark 1, 8431 SM Oosterwolde, geboren op zestien mei negentienhonderd vijfenvijftig (16-05-1955) te Assen, (zich legitimerende met Nederlands paspoort nummer: NU90893C0, uitgegeven te Ooststellingwerf op vierentwintig februari tweeduizend vijftien (24-02-2015)), bij het geven van de volmacht handelende als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder met de titel directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **A.J. ZWART BEHEER B.V.**, statutair gevestigd te Appelscha, feitelijk gevestigd Ecomunitypark 1, 8431 SM Oosterwolde, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01064946 en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende, welke vennootschap ten deze handelt:
   a. voor zich; en
   b. als alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder met de titel Algemeen directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **ECOMUNITYPARK ONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd te gemeente Ooststellingwerf, feitelijk gevestigd Ecomunitypark 1, 8431 SM Oosterwolde, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 69785236 en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;

   A.J. Zwart Beheer B.V. hierna te noemen: ‘verkoper 1’;
   Ecomunitypark ontwikkeling B.V. hierna te noemen: ‘verkoper 2’;
2. mevrouw **Roelofje ten Cate**, geboren op elf juli negentienhonderd zevenenzestig (11-07-1967) te Heerenveen, ten deze handelende als medewerkster van genoemde notaris, kantooradres: Venekoterweg 46, 8431 HH Oosterwolde en als zodanig schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF**, woonplaats hebbende te 8431 LE Oosterwolde, ’t Oost 11 en alszodanig die gemeente op grond van artikel 171 van de Gemeentewet te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende, mede gelet op artikel 10:1 van de Algemene Wet Bestuursrecht en artikel 3:60 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek en welke volmacht is gehecht aan een akte op vijfentwintig september tweeduizend zes (25-09-2006) verleden voor mr. P.T.M. de Vries, destijds notaris te Oosterwolde, gemeente Ooststellingwerf;
   de gemeente Ooststellingwerf hierna te noemen: ‘koper’ en/of ‘gemeente Ooststellingwerf’’.

De verschenen personen, handelend als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende verklaard:

INLEIDING/OVERWEGINGEN VOORAF

1. a. Verkoper 1 heeft met betrekking tot het hierna omschreven registergoed een koopovereenkomst gesloten met verkoper 2 (hierna ook te noemen: ‘koopovereenkomst 1’).
   b. Vervolgens heeft verkoper 2 met betrekking tot hetzelfde registergoed een koopovereenkomst gesloten met koper (hierna ook te noemen: ‘koopovereenkomst 2’).
2. Koopovereenkomst 1 en koopovereenkomst 2 worden hierna samen ook wel genoemd: ‘de koopovereenkomsten’.
   Daarbij wordt het volgende in aanmerking genomen:
   - dat verkoper 1. de percelen grond, gelegen aan Ecomunitypark te Oosterwolde kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2215, 2216, 2218, 2219 en 2220 in eigendom heeft, en dat Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark het perceel water gelegen aan Ecomunitypark te Oosterwolde, kadastraal bekend als gemeente Oosterwolde, sectie D, nummer 2217 in eigendom heeft, welke percelen grond en waterzijn bestemd voor de realisering van het ecologisch werklandschap Ecomunitypark;
   - dat de gemeente Ooststellingwerf ten behoeve van de ontwikkeling van het ecologisch werklandschap Ecomunitypark een Structuurvisie heeft opgesteld die de randvoorwaarden en de kaders voor de ontwikkeling van het werklandschap geeft. Deze ‘Structuurvisie Ecomunitypark 2012-2022’ is op vijf en twintig september tweeduizend twaalf (25-09-2012) vastgesteld door de gemeenteraad van Ooststellingwerf en is het leidend instrument voor de verdere planontwikkeling en dat de gemeente hiermee beoogt de economische en maatschappelijk dynamiek in en rondom de gemeente te stimuleren;
   - dat op basis van de structuurvisie door de gemeente Ooststellingwerf het bestemmingsplan Ecomunitypark is opgesteld waarin ruimtelijke en functionele randvoorwaarden nader zijn vastgelegd;
   - de raad van de gemeente Ooststellingwerf op zeventien februari tweeduizend zestien (17-02-2016) een Beleidsvisie Biobased Economy Ooststellingwerf en op zeven en twintig september tweeduizend zestien (27-09-2016) een Businessplan BIOBASE Center van drie en twintig februari tweeduizend zestien (23-02-2016) heeft vastgesteld;
   - de gemeente Ooststellingwerf met het oog op het behalen van haar doelstellingen in beginsel bereid is om te investeren in het Ecomunitypark, in het bijzonder door het realiseren van het Biosintrum en het oprichten van Stichting Biosintrum;
   - de gemeente Ooststellingwerf voornemens is om middelen in te zetten om het Biosintrum te ontwikkelen, zowel door het inzetten van eigen middelen, het aanwenden van een daartoe bij de Provincie Fryslân aangevraagde en verleende subsidie, als door het verstrekken van een lening aan Stichting Biosintrum;
   - dat verkoper 1, verkoper 2 en de gemeente Ooststellingwerf een samenwerkingsovereenkomst zijn aangegaan waarin hun onderlinge samenwerking en verdeling van taken en verantwoordelijkheden is

vastgelegd. Als onderdeel daarvan wordt het Biosintrum op het park gerealiseerd. Een kopie van deze samenwerkingsovereenkomst zal aan deze akte worden **gehecht**.

- dat verkoper 2. voormeld werklandschap ontwikkelt en in overleg met de gemeente Ooststellingwerf en verschillende specialisten een masterplan, hierna te noemen: 'Masterplan', heeft opgesteld waarin de structuurvisie is vertaald in een ruimtelijke strategie, een planconcept en de thematisering voor het werklandschap. Daarnaast is door verkoper 2 een beeldkwaliteitsplan, hierna te noemen: 'Beeldkwaliteitsplan', opgesteld. Het ecologisch werklandschap Ecomunitypark hierna ook te noemen: "Park".

3. De koopovereenkomsten blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken. Partijen komen bij deze akte uitsluitend met betrekking tot het recht om van verkoper 1 de levering in onvoorwaardelijke, volle en vrije eigendom van het hierna omschreven registergoed te vorderen overeen dat voor de uitvoering van beide koopovereenkomsten verkoper 1 rechtstreeks aan koper levert. Voor het overige blijven alle rechten en verplichtingen uit de koopovereenkomsten bestaan: verkoper 1 en verkoper 2 kunnen zich wat dat betreft tegenover elkaar alleen beroepen op koopovereenkomst 1; verkoper 2 en koper kunnen zich wat dat betreft tegenover elkaar alleen beroepen op koopovereenkomst 2.

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en daarmee de tussen partijen gesloten koopovereenkomsten en de in deze akte overeengekomen overdracht van het recht op levering uit te voeren.

B. KOOPOVEREENKOMSTEN

1. Bij koopovereenkomst 1 heeft verkoper 1 het hierna omschreven registergoed verkocht aan verkoper 2.
2. Bij koopovereenkomst 2 heeft verkoper 2 hetzelfde registergoed verkocht aan koper.
3. Voor de uitvoering van het hiervoor onder 'Inleiding/Overwegingen vooraf' onder 3 bepaalde zal verkoper 1 het hierna omschreven registergoed aan koper leveren.

C. LEVERING EN AANVAARDING

Voor de voldoening aan de hiervoor vermelde verplichting tot levering levert verkoper 1 aan koper, voor en namens wie de comparante onder 2. genoemd bij deze aanvaardt:

een perceel bouwgrond, met de daarop voor rekening en risico van koper gebouwde opstallen, Ecomunitypark 5 te 8431 SM Oosterwolde, kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummer 2218, ter grootte van vijfentwintig are (25.00 a);

hierna ook te noemen 'het gekochte'.

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

Het gekochte werd verkregen door verkoper 1 door levering krachtens koop. Deze levering blijkt uit een akte op negentien december tweeduizend acht (19-12-2008) verleden voor een waarnemer van mr. P.T.M. de Vries, destijds notaris te Oosterwolde, gemeente Ooststellingwerf, gevolgd door inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster op tweeëntwintig december tweeduizend acht (22-12-2008) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 56006, nummer 59.

Uit deze akte blijkt:
- de kwijting voor de betaling van de koopprijs;
- het ontbreken van ontbindende voorwaarden die de verkrijging ongedaan zouden kunnen maken.

E. KOOPPRIJS

1. De koopprijs van het gekochte in koopovereenkomst 1 bedraagt tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00), niet te vermeerderen met Belasting Toegevoegde Waarde, aangezien verkoper 1 en verkoper 2 verklaren een fiscale eenheid te vormen, hierna te noemen: 'koopprijs 1'.
2. De koopprijs van het gekochte in koopovereenkomst 2 bedraagt tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00), te vermeerderen met een en twintig procent (21%) Belasting Toegevoegde Waarde (B.T.W.) ad zevenenveertigduizend tweehonderdvijftig euro (€ 47.250,00), in totaal derhalve tweehonderdtweeënzeventigduizend tweehonderdvijftig euro (€ 272.250,00), hierna te noemen: 'koopprijs 2'.
3. Koopprijs 2 is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris. Uit de door koper betaalde koopprijs 2 wordt de door verkoper 2 aan verkoper 1 verschuldigde koopprijs 1 betaald.
4. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper 1 en, indien en voor zover van toepassing, verkoper 2 vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

Omzetbelasting

Met betrekking tot de levering van het gekochte is omzetbelasting verschuldigd aangezien verkoper 2 ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en het gekochte een bouwterrein is in de zin van artikel 11 lid 4 van die wet.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

1. Feitelijke staat van het gekochte

Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst.

Koper is ermee bekend en gaat ermee akkoord dat aan de hem bekende tekeningen, illustraties en artist impressions geen rechten kunnen worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting rond het gekochte, met name met betrekking tot (openbare) parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorziening, openbare verlichting en dergelijke en de situering daarvan.

Gebruik van het gekochte

Koper wil het gekochte gaan gebruiken voor de realisering van een bedrijfsgebouw en een groente- en kruidentuin (Biosintrum).

Verkoper 2 zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten.

Verkoper 2 is in dit verband nooit aansprakelijk voor:

a. een eventuele voor dit gebruik, toekomstig ander gebruik en bouw benodigde toestemming of vergunning;
b. de structuur en geschiktheid van de bodem voor bebouwing en/of beplanting;

c. het beheer en onderhoud van de groente- en kruidentuin, waarvoor de koper zelf zal zorgdragen.

2. Milieubepaling

a. Verkoper 2 is niet bekend met verontreiniging van het gekochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.

b. Voor zover aan verkoper 2 bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig.

c. Verkoper 2 garandeert dat het gekochte vrij is van asbest.

Bodemonderzoek

Voor het gekochte is in opdracht van de verkoper 2 een verkennend bodemonderzoek verricht, waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een rapport van Verhoeve Groen, kenmerk EWA/ADV/VAR/211042.
Koper heeft verklaard met de inhoud van het bodemonderzoeksrapport bekend te zijn. Uit het Bodemonderzoeksrapport kan worden geconcludeerd dat het gekochte in milieutechnisch opzicht geschikt is voor het door de koper beoogde gebruik.
Verkoper 2 staat er voor in dat niet meer of andere verontreiniging aanwezig is dan uit voormeld rapport blijkt.

3. Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen

a. Verkoper 1 levert het gekochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen daarvan, maar met alle erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.
Verkoper 1 en verkoper 2 verklaren dat hen geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet zijn ingeschreven.
Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.
Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper 2.

4. Garanties van verkoper 2

Verkoper 2 staat voor het volgende in:

- Verkoper 1 en verkoper 2 zijn bevoegd tot verkoop en levering in eigendom.
- De levering is onvoorwaardelijk.
- Het gekochte is niet betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters, waaronder een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst.

- Er bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen op grond van voorkeursrecht of optie.
- Met betrekking tot het gekochte geldt geen wettelijk voorkeursrecht tot koop van hetzij het Rijk, hetzij de provincie, hetzij de gemeente; het is niet gelegen in een gebied waarin de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
- Door overheid of nutsbedrijven zijn geen aanschrijvingen tot herstel of verandering gedaan of aangekondigd die nog niet zijn uitgevoerd.
- Over het gekochte zijn geen beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet bodembescherming genomen.
- Het gekochte is niet geplaatst op een door een daartoe bevoegde instantie opgemaakte voorlopige of definitieve monumentenlijst (daaronder begrepen beschermde stads- of dorpsgezichten, beschermde natuurmonumenten of culturele erfgoederen), terwijl ook geen aanvragen of aanwijzingsbesluiten daartoe zijn ingediend.
- Met betrekking tot het gekochte is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend –anders dan de subsidie van de provincie Fryslân- in verband waarmede nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
- Het gekochte is niet voor onteigening aangewezen, niet betrokken in een reconstructieplan op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden en niet in een plan tot ruilverkaveling, herinrichting, overeenkomst in het kader van een vrijwillige kavelruil op grond van de Landinrichtingswet (oud) of landinrichting of kavelruilovereenkomst als bedoeld in artikel 85 Wet inrichting landelijk gebied.

Verkoper 2 garandeert ten opzichte van koper dat voor het gehele Park een duurzaamheidsniveau gehaald zal worden van BREEAM-NL vier sterren en dat zal worden gestreefd naar het niveau van vijf sterren (Outstanding).

5. Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

6. Directe aanvaarding in eigen gebruik

Het gekochte wordt geleverd vrij van huur, pacht of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en wel met ingang van vandaag.

7. Aflevering en overgang van het risico

De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.

8. Verrekening van vaste lasten

De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, komen met ingang van één januari tweeduizend negentien (01-01-2019) voor rekening van koper.

9. Kadastraal tarief en kosten

Het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten zijn voor rekening van verkoper 2.

10. Ontbindende voorwaarden

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende

voorwaarden zijn op dit moment uitgewerkt dan wel teniet gegaan. De bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper 1, verkoper 2 als koper vervallen.

G. ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

In een akte op twee en twintig oktober tweeduizend achttien (22-10-2018) verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Smeenk, waarin het perceel, kadastraal bekend gemeente Oosterwolde sectie D nummer 2217 (de beek) werd geleverd, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op drie en twintig oktober tweeduizend achttien (23-10-2018) in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 74214 nummer 197, staat onder meer woordelijk vermeld:

" ***VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN***

Hierbij verklaren partijen ten opzichte van de naburige bouwkavels de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen en te vestigen.

I. Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt ten behoeve en ten laste van het gekochte en de bij verkoper 1 in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2215, 2216, 2218 en 2220 over en weer als heersende - en dienende erven, gevestigd en aangenomen, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de toestand waarin het gekochte en de overige tot het Park behorende percelen zich na afbouw van de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, ook bij strijd met het burenrecht, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft:

a. <u>afvoer van water</u>:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het hemelwater en menagewater, afkomstig van de voor uitbreiding op, aan of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten, dan wel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en in of over zijn perceel wordt afgevoerd;

b. <u>paden</u>:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het op het dienend erf gelegen (gedeelte) fiets- en/of voetpad wordt gebruikt door eigenaren, gebruikers en bezoekers van het Park om te voet of per fiets te komen van en te gaan naar andere delen van het Park, dan wel naar de openbare weg, een en ander op de minst bezwarende wijze. Het is verboden om het fiets- en voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen, casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken en vuilcontainers daaronder begrepen).

Een en ander onder de navolgende bepalingen en bedingen:

- *de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden geschiedt om niet;*
- *voormelde erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere verbouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.*
  Ten behoeve van de heersende en dienende erven wordt door na te noemen vereniging: Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark een overdekte fietsenstalling aangebracht, conform het Masterplan.

- *voormelde erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;*
- *de eigenaar van het dienend erf zal geen handelingen (doen) verrichten, nalaten of toestaan, waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, alsmede een ongestoorde uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen worden belemmerd.*

II. Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt ten behoeve van de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2215, 2216, 2218 en 2220 en ten laste van het gekochte, hierna ook te noemen: 'de watergang', bij deze akte gevestigd en aangenomen de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om:

a. de watergang in goede staat te onderhouden, zoals tussen de eigenaar van het dienend erf en het Wetterskip Fryslân is of wordt overeengekomen.

b. Deze vestiging geschiedt tegen een jaarlijkse retributie, welke door de eigenaar van het dienend erf zal worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de totale bijdragen van de heersende erven kostendekkend dienen te zijn en derhalve dat in de kostenberekening geen winstopslag wordt toegepast, terzake waarvan wordt uitgegaan van een 'niet meer dan anders prijs'.
Bij verkaveling van de heersende erven wordt de jaarlijkse retributie verdeeld naar rato van de oppervlakte in vierkante meters van de nieuw ontstane bouwkavels. De retributie dient uiterlijk op vijftien januari van elk jaar te worden voldaan aan de eigenaar van het dienend erf. De retributie kan ieder jaar door de eigenaar van het dienend erf worden aangepast, zodat het onderhoud en beheer van de watergang kostendekkend is conform de in de parkmanagementgids vastgestelde uitgangspunten. De parkmanagementgids is een plan waarin zijn opgenomen de werkwijze en prestatie-eisen welke specifiek horen bij de uitvoering van het Basispakket. Het Basispakket is het pakket van diensten dat alle eigenaren van de heersende erven overeenkomstig de Parkmanagementovereenkomst afnemen van de eigenaar van het dienend erf en dat bestaat uit nader door de eigenaar van het dienend erf vast te stellen producten en diensten.

c. Partijen zijn overeengekomen dat conform artikel 4:82 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek de eerste twintig jaren de eigenaar van het dienend erf niet gehouden is mede te werken aan een eventuele afstanddoening door de eigenaar van het heersend erf zoals vermeld in artikel 4:81 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Kettingbedingen

De eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf verbinden zich ten opzichte van elkaar de in dit artikel (onder II) opgenomen verplichtingen (onder meer tot het betalen van een jaarlijkse bijdrage) bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding. Partijen aanvaarden dit kettingbeding.
Als een eigenaar van het heersend of dienend erf overgaat tot

vervreemding van dat erf of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht - op straffe van een boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de andere partij aan te nemen:

a. de verplichtingen uit deze overeenkomst (onder II); en

b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de andere partij als in deze bepaling zijn opgenomen.
Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

Boeteregeling

a. Als de eigenaar van het heersend erf of dienend erf danwel de verkrijger van enig recht tot gebruik daarvan de hiervoor gemelde verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is die partij ten behoeve van de andere partij een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de andere partij overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.

b. De onderhavige bepaling (alles onder II genoemd) moet bij elke vervreemding in eigendom van of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) op het geheel of een gedeelte van het heersend erf of dienend erf aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) worden opgelegd, ten behoeve van de andere partij worden bedongen- en voor haar aangenomen en in elke akte van vervreemding of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte door de in gebreke zijnde partij, te bedingen, aan te nemen of in de betreffende akte te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt de andere partij overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel."

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper 1 en/of verkoper 2 verplicht is aan verkoper 2 en/of koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door verkoper 2 en/of koper aanvaard.
Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper 1 voor die derden aangenomen.

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

Hierbij verklaren partijen ten opzichte van de naburige bouwkavels de navolgende erfdienstbaarheden te verlenen en te vestigen.
Voor de uitvoering van deze overeenkomst wordt ten behoeve en ten laste van het gekochte en de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen kadastraal bekend gemeente Oosterwolde, sectie D, nummers 2215, 2216 en 2220 over en weer als heersende - en dienende erven, gevestigd en aangenomen, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf te dulden dat de toestand waarin het gekochte en de overige tot het Park behorende percelen zich na afbouw van de daarop te stichten opstallen zich ten opzichte van elkaar bevinden, ook bij strijd met het burenrecht, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft:

a. afvoer van water:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het hemelwater en menagewater, afkomstig van de voor uitbreiding op, aan of onder de opstallen aan te brengen daken, goten, leidingen, putten en drainage inclusief doorspoelputten, dan wel verzamelputten, op zijn perceel wordt ontvangen en in of over zijn perceel wordt afgevoerd;

b. paden:
inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat het op het dienend erf gelegen (gedeelte) fiets- en/of voetpad wordt gebruikt door eigenaren, gebruikers en bezoekers van het Park om te voet of per fiets te komen van en te gaan naar andere delen van het Park, dan wel naar de openbare weg, een en ander op de minst bezwarende wijze. Het is verboden om het fiets- en voetpad op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen, casu quo obstakels te blokkeren (fietsen, bloembakken en vuilcontainers daaronder begrepen).

Een en ander onder de navolgende bepalingen en bedingen:

- voor wat betreft het tijdstip en de wijze van regulier en groot onderhoud of andere werkzaamheden aan het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, wordt verwezen naar het hierna onder L. opgenomen derdenbeding inzake parkmanagement;
- de vestiging van voormelde erfdienstbaarheden geschiedt om niet;
- voormelde erfdienstbaarheden zullen niet geacht worden te zijn verzwaard door bebouwing, meerdere verbouwing of verandering van aard of bestemming van de heersende erven.
  Ten behoeve van de heersende en dienende erven wordt door na te noemen vereniging: Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark een overdekte fietsenstalling aangebracht, conform het Masterplan.
- voormelde erfdienstbaarheden dienen te worden uitgeoefend op de voor het dienend erf minst bezwarende wijze;
- de eigenaar van het dienend erf zal geen handelingen (doen) verrichten, nalaten of toestaan, waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of het werk waarvoor de erfdienstbaarheid geldt, alsmede een ongestoorde uitoefening van de erfdienstbaarheid zou kunnen worden belemmerd.

H. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN BEHOEVE VAN VERKOPER 2

1. *Bepaling inzake beplanting*
   De koper verplicht zich te onthouden van het (doen) aanbrengen van beplantingen in de grond en het onderhouden van de aangebrachte beplantingen, aangezien de beplanting zal worden aangelegd door verkoper 2.
   De beplantingen zullen vervolgens worden onderhouden door de vereniging: Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark, statutair gevestigd in de gemeente Ooststellingwerf, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van koophandel onder nummer: 72842504, hierna ook te noemen: ‘de vereniging’.
   Uitzondering hierop vormt de door koper grotendeels op haar perceel aan te brengen groente- en kruidentuin van maximaal vijftienhonderd vierkante meter (1500 m²).
   Deze groente- en kruidentuin zal worden onderhouden door of namens koper.
2. *Bepaling inzake hekwerken*
   De koper verplicht zich te onthouden van het (doen) aanbrengen van hekwerken, poorten en andere erfafscheidingen in en/of op de grond, tenzij de aard van de desbetreffende onderneming van de (huurder van de) eigenaar extra beveiliging van de kavel door middel van een hekwerk noodzakelijk maakt, in welk geval het hekwerk zal dienen te worden geplaatst in een heg.
3. *Bepaling inzake paden*
   De koper verplicht zich te dulden dat op het gekochte door verkoper 2 in opdracht van de vereniging fiets- en voetpaden worden aangebracht en onderhouden, een en ander conform het Masterplan.
4. *Bepaling inzake parkeerplaatsen*
   I. De koper verplicht zich te dulden dat op (een gedeelte) van het gekochte, conform het Masterplan, door verkoper 2 een parkeerterrein ten behoeve van de eigenaren, gebruikers en bezoekers van het Park wordt aangebracht. De parkeerplaatsen zullen vervolgens worden onderhouden door de vereniging.
   II. De koper verplicht zich te dulden dat voormelde op (een gedeelte) van het gekochte gelegen parkeerplaatsen als zodanig worden gebruikt door eigenaren, gebruikers en bezoekers van het Park. Het is verboden om de parkeerplaatsen op enigerlei wijze middels het plaatsen van voorwerpen, casu quo obstakels, te blokkeren (fietsen, bloembakken en vuilcontainers daaronder begrepen).

Deze verplichtingen worden in de openbare registers ingeschreven als **kwalitatieve verplichtingen** als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de schuldenaar en degenen die een recht tot gebruik van het bezwaarde goed mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen gebonden.

I. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN BEHOEVE VAN DE VERENIGING: VERENIGING DUURZAAM BEHEER ECOMUNITYPARK

1. Het is koper niet toegestaan om op het gekochte bebouwing – hierna te noemen: opstal – en infrastructuur ten behoeve van de opstal (waaronder parkeerplaatsen, paden, laad- en losruimte en wegen) te realiseren:
   a. die niet voldoen aan het Beeldkwaliteitsplan en/of die niet voldoen aan

minimaal het niveau van de BREEAM-NL drie sterren kwalificatie voor een definitief gebouwrealisatiecertificaat en/of die er toe leiden dat een BREEAM-NL vier sterren gebiedsrealisatiecertificaat voor het Park niet kan worden verkregen;

b. voor welk definitief ontwerp van de opstal geen goedkeuring van de Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark is verleend, waarbij de vereniging gehouden is alleen te toetsen aan het Beeldkwaliteitsplan en BREEAM-nl drie sterren kwalificatie, met dien verstande dat geen goedkeuring van de vereniging vereist is als wordt gerealiseerd conform het huidige ontwerp waarvoor vergunning is aangevraagd en verkregen (vergunningsaanvraagnummer OV-2017-7207).

De vereniging zal koper desgevraagd informatie verschaffen betreffende de vereisten waaraan het ontwerp van de opstal zal moeten voldoen, dan wel zal koper kunnen adviseren betreffende een ter zake kundig architect. Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van voormeld Beeldkwaliteitsplan en de BREEAM-NL certificering voor gebouwontwikkeling.

2. Koper zal bij de ontwikkeling van haar opstal streven naar een energieneutrale Opstal met een Energie Prestatie Coëfficiënt die nul (0,0) bedraagt. Dit houdt in dat door koper gestreefd wordt om de gebouwgebonden energieopwekking energieneutraal te laten zijn.
3. Koper dient op het gekochte geen goederen op te slaan, waardoor de BREEAM-NL vier sterren kwalificatie ten aanzien van een definitief gebiedsrealisatiecertificaat voor het park niet kan worden verkregen.
4. Koper is verplicht binnen zes maanden na heden een ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen op basis waarvan de gemeente Ooststellingwerf een omgevingsvergunning kan verlenen. Indien voor het verlenen van een omgevingsvergunning nodig is dat er andere publiekrechtelijke aanvragen dienen te worden gedaan geldt de hiervoor gestelde termijn eveneens voor het doen van die ontvankelijke aanvraag.
5. Er is sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning in het geval ten aanzien van de verleende omgevingsvergunning de beroep- of bezwaartermijn van zes weken is verstreken zonder dat een bezwaarschrift is ingediend of een beroep is gedaan – ingeval een bezwaarschrift is ingediend of beroep is gedaan – niet tevens binnen genoemde termijn van zes weken een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend, dan wel een dergelijk ingediend verzoek is afgewezen.
6. De koper verplicht zich jegens de verkoper 2 al datgene te doen dat redelijkerwijs van hem verwacht mag worden om de omgevingsvergunning en eventuele andere vergunningen uiterlijk binnen een jaar na heden te verkrijgen.
7. Verkoper 2 zal zich inspannen om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te bevorderen dat de benodigde vergunningen worden verleend.
8. De bouw van de opstal dient uiterlijk vierentwintig (24) maanden na het moment van het onherroepelijk worden van de hiervoor bedoelde vergunningen te zijn aangevangen. De bouw van een opstal dient te zijn voltooid binnen vierentwintig (24) maanden na het onherroepelijk worden van de hiervoor bedoelde vergunning(en).
9. Koper heeft bij afzonderlijke overeenkomst(en) opdracht gegeven aan een

derde partij om de opstal te realiseren, deze overeenkomst hierna ook te noemen: ‘Aannemingsovereenkomst’.

10. Koper dient er voor zorg te dragen dat in de Aannemingsovereenkomst door de aannemer zal worden gegarandeerd dat ter zake van de realisering van de bouw (en onderhoudstermijn) van de opstal op het gekochte een deugdelijke ‘construction all risk’-verzekering zal zijn afgesloten.

Deze verplichtingen worden in de openbare registers ingeschreven als **kwalitatieve verplichtingen** als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de schuldenaar en degenen die een recht tot gebruik van het bezwaarde goed mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen gebonden.

Kettingbedingen

Koper verbindt zich ten opzichte van de verkoper 2 de hiervoor onder I 1 tot en met 10 aangegane verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding.

Verkoper 2 aanvaardt dit kettingbeding.

Als koper overgaat tot vervreemding van het gekochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht - op straffe van een boete als hierna onder N.b omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van verkoper 2 aan te nemen:

a. de verplichtingen uit deze overeenkomst; en
b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van verkoper 2 als in deze bepaling zijn opgenomen.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

J. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN TEN BEHOEVE VAN NUTSBEDRIJVEN EN/OF DE VERENIGING

Aan koper wordt ten behoeve van nutsbedrijven en/of Vereniging Duurzaam Beheer Ecomunitypark de navolgende kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek opgelegd:

de verplichting van de koper tot het dulden dat op, in, aan of boven het gekochte en de daarop te bouwen opstallen kabels, leidingen, glasvezel, pijpen, putten, draden, isolatoren, rozetten, pijpstellingen, steunijzers, zinkputten, kastjes van centrale antenne-inrichting, rioleringen, alles met bijbehorende werken en toebehoren, en al hetgeen de nutsbedrijven en/of de vereniging verder nodig acht(en), in verband met geleidingen voor water, gas, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie of andere openbare doeleinden, worden aangebracht, onderhouden, hersteld of vernieuwd, als de nutsbedrijven en/of de vereniging dit nodig acht(en) en dit, voor wat betreft de vereniging, binnen de statutaire

doeleinden van de vereniging is toegestaan.
Schade als gevolg van de aanleg van of het onderhoud aan de betreffende voorzieningen is in principe voor rekening van de nutsbedrijven en/of de vereniging, tenzij de koper redelijkerwijs aansprakelijk voor deze schade moet worden gehouden.
De koper zal voorts slechts om dringende, gemotiveerd aan te geven redenen mogen weigeren te dulden dat de nutsbedrijven en/of de vereniging aan of in de aan het gekochte en de daarop te bouwen opstallen kabels, draden, palen, bordjes en al hetgeen de vereniging verder nodig acht voor openbare doeleinden worden aangebracht en onderhouden.
Voor voormelde kwalitatieve verplichtingen geldt – indien van toepassing – het volgende:

1. De nutsbedrijven en/of vereniging zal/zullen omtrent het tijdstip en wijze van regulier en groot onderhoud of andere werkzaamheden aan het werk waarvoor de kwalitatieve verplichting geldt overleg hebben met de koper.
2. Vestiging van voormelde kwalitatieve verplichtingen geschiedt om niet.
3. Voormelde kwalitatieve verplichtingen dienen te worden uitgeoefend op de voor de koper minst bezwarende wijze.
4. De koper zal geen handelingen (doen) verrichten, nalaten of toestaan, waardoor gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of het werk waarvoor de kwalitatieve verplichtingen gelden.
5. De nutsbedrijven en/of de vereniging, alsmede de door haar gemachtigden, wordt de bevoegdheid verleend om het gekochte te betreden en daarop zodanig werken en gereedschappen te stellen en bouwstoffen aan te voeren, voor zover en zolang dit nodig zal zijn in verband met het aan het werk waarvoor de kwalitatieve verplichting geldt te plegen onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing, zonder daarvoor enige schadeloosstelling aan de koper verschuldigd te zijn. Binnen vijf werkdagen na de voltooiing en afwerking van het werk waarvoor de kwalitatieve verplichting geldt zullen door of namens de nutsbedrijven en/of de vereniging de werken en gereedschappen en de overgebleven bouwstoffen moeten worden verwijderd en zal de grond in zijn oorspronkelijke staat moeten worden teruggebracht en zullen weggenomen beplantingen worden terug geplant.
6. De nutsbedrijven en/of de vereniging en degenen die door haar zijn gemachtigd, zal/zullen bevoegd zijn het gekochte te betreden, doch alleen voor zover nodig voor het onderhoud, herstel, vervangen en vernieuwen van het werk waarvoor de kwalitatieve verplichting geldt.
7. Indien de nutsbedrijven en/of de vereniging zulks verlangen, is/zijn koper casu quo diens rechtsopvolgers verplicht mee te werken aan de vestiging van de door de vereniging nodig geachte opstalrechten, welke ertoe strekken de eigendom van de in dit artikel vermelde voorzieningen van de opstaller voor zover nodig te verzekeren. Voor de vestiging van deze rechten zal/zullen koper casu quo diens rechtsopvolgers geen recht hebben op een vergoeding, met dien verstande dat de kosten van vestiging niet voor zijn/hun rekening zullen komen. Het vorenstaande wordt voor zover nodig door verkoper 2 aangenomen.

Deze verplichtingen worden in de openbare registers ingeschreven als **kwalitatieve verplichtingen** als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de schuldenaar en degenen die een recht tot gebruik van het bezwaarde goed mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichtingen gebonden.

K. PLICHT TOT TERUGKOOP

1. Indien de koper na heden geen goedkeuring op het ontwerp verleend krijgt, zoals hiervoor omschreven onder I.1.b, is verkoper 2 verplicht om het gekochte, op vordering van koper, van de koper terug te kopen tegen de hiervoor vermelde koopprijs.
2. De kosten van of in verband met de terugkoop en wederoverdracht van het gekochte –in de meest ruime zin- komen voor rekening van koper.
3. De koper is verplicht binnen een door verkoper 2 te bepalen termijn na de terugkoop op zijn kosten zorg te dragen voor het in de oorspronkelijke staat terugbrengen van het gekochte, bij gebreke waarvan een en ander op kosten van de koper zal geschieden.
4. De plicht tot terugkoop vervalt van rechtswege zes (6) maanden nadat de vereniging aan koper heeft medegedeeld geen goedkeuring te verlenen zoals hiervoor vermeld onder I.1.b.

L. DERDENBEDING PARKMANAGEMENT

1. Om de initiële (ecologische) kwaliteit van het Park voor de toekomst te waarborgen wordt voor het toekomstige beheer en onderhoud van het bedrijventerrein gebruik gemaakt van parkmanagement. Daartoe is een parkmanagementorganisatie opgezet bestaande uit een vereniging. Verkoper 2 zal de aanleg van het Park verzorgen. De vereniging zal (als uitvoeringsorganisatie) het onderhoud van het Park (fiets- en wandelpaden, alsmede de parkeerplaatsen en de groenvoorzieningen) verzorgen, waarbij minimaal het niveau van de BREEAM-NL vier sterren kwalificatie voor gebiedsontwikkeling zal worden gerealiseerd. Hierbij zal de vereniging telkens de meest actuele versie van de BREEAM richtlijnen hanteren.
2. De koper dient, zodra en zolang deze eigenaar is van het gekochte, verplicht lid te worden van en te blijven van de vereniging. Onmiddellijk na het verlijden van deze akte treedt de koper toe als lid. Rechtsopvolgers van de koper zijn verplicht zich binnen twee weken na het verlijden van de tot levering bestemde notariële akte als lid van de vereniging aan te melden bij het bestuur van de vereniging. De koper kan op verzoek van degene die van de koper een recht van gebruik van het gekochte of een deel van het gekochte heeft verkregen, hierna te noemen ‘gebruiker’, en onder goedkeuring van het bestuur van de vereniging zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van het lidmaatschap aan de gebruiker beperkt overdragen. Elk lid is een nader door de vereniging vast te stellen contributie aan de vereniging verschuldigd. Deze contributie bestaat uit de kosten van het parkbeheer en onderhoud en zal worden omgeslagen over de eigenaren van de kavels op basis van een bedrag per kavel, dat wordt berekend op basis van de oppervlakte van de kavel. Uitgangspunt hierbij is dat de totale bijdrage van de eigenaren van de kavels op het Park kostendekkend dient te zijn en derhalve dat in de kostenberekening geen winstopslag wordt toegepast, terzake waarvan wordt uitgegaan van een ‘niet meer dan anders prijs’. Voor de berekeningsmethode en een indicatie van de kosten en het te beheren deel van het Park wordt verwezen naar de Parkmanagementgids. Koper verklaart een exemplaar van deze

Parkmanagementgids te hebben ontvangen. Koper is verplicht tot het betalen van vorenbedoelde contributie vanaf de leveringsdatum.
De koper, in hoedanigheid van lid van de vereniging, verleent de vereniging een machtiging voor de incasso van deze contributie. De stemverhouding in de vereniging is nader uitgewerkt in de statuten. De koper, in hoedanigheid van lid van de vereniging, conformeert zich onherroepelijk aan de geldig door de vereniging genomen besluiten.

3. De op het Park gelegen watergang is in eigendom overgedragen aan genoemde vereniging. Voor het onderhoud van de watergang is ieder lid verplicht een retributie te betalen aan de vereniging, zoals gemeld in de hiervoor aangehaalde erfdienstbaarheid.
4. De koper verplicht zich tot het aangaan van een parkmanagementovereenkomst met de vereniging voor het door de vereniging vastgestelde basispakket aan producten en diensten.
5. Voor gemeld basispakket is koper, in hoedanigheid van lid van de vereniging, per jaar een nader in de parkmanagementovereenkomst uit te werken vergoeding verschuldigd. De parkmanagementovereenkomst kan door de vereniging éénzijdig worden gewijzigd met inachtneming van de daartoe in die overeenkomst opgenomen regeling waarvan deel uitmaakt de instemming met die wijziging door de algemene ledenvergadering van de vereniging. De koper conformeert zich hier voor alsdan aan de overeenkomstig de daartoe in de parkmanagementovereenkomst opgenomen regeling tot éénzijdige wijziging van de parkmanagementovereenkomst door de vereniging.

Bij vervreemding van het gekochte of van (een) gedeelte(n) daarvan, alsmede bij verlening van een, beperkt of persoonlijk, recht tot gebruik van het gekochte of van (een) gedeelte(n) daarvan, is koper verplicht - op straffe van een boete als hierna onder N.b omschreven - de bepalingen onder 1 tot en met 5 vermeld ten behoeve van de vereniging of diens rechtsopvolger(s) te bedingen en namens deze(n) te doen aannemen bij de overdrachtsakte en deze koper(s) te verplichten bij opvolgende vervreemding dezelfde bedingen in de overdrachtsakte op te nemen en te doen aannemen.
Verkoper 2, ten deze vrijwillig de belangen van de vereniging waarnemende, verklaart namens de vereniging de uit voormeld derdenbeding voortvloeiende rechten aan te nemen.

M. BIJZONDERE BEPALINGEN

1. De gemeente Ooststellingwerf zal het beheer en onderhoud van de openbare ruimte (autowegen en bijbehorende verlichting) van het Park uitvoeren, zoals aangegeven op de aan deze akte **gehecht**e situatietekening.
2. Verkoper 2 zal –voor eigen rekening- zorg dragen voor de aanleg van de hoofdwegen op het Park, inclusief zesentwintig (26) parkeerplaatsen, vier (4) elektrische oplaadpunten voor auto's en een stalling voor fietsparkeren voor twintig (20) fietsen, conform de aan deze akte **gehechte** situatietekening.
   Vanaf deze weg/parkeerplaatsen zal koper –voor eigen rekening en indien van toepassing- logistieke paden, wegen, plein, terras en dergelijke op het gekochte moeten aanleggen, welke dienstbaar zijn aan de opstal.
   Daarnaast zal verkoper 2 zorgdragen voor voldoende

‘overloopparkeerplaatsen’ welke door de bezoekers van het Biosintrum kunnen worden gebruikt ingeval van congressen of andere evenementen waarin de zesentwintig (26) parkeerplaatsen niet kunnen voorzien.

3. Verkoper 2 zal tot aan de grens van het gekochte –voor eigen rekening- zorgdragen voor de aanleg van leidingen, kabels, buizen en dergelijke dienende voor het verkrijgen van elektriciteit en water. Het gekochte kan op vorenbedoelde leidingen worden aangesloten.
   De eventuele entreegelden en/of aansluitkosten, welke verschuldigd zijn aan de instelling die deze voorziening exploiteert zijn niet in de onderhavige koopsom begrepen en zijn voor rekening van koper.
4. Koper is verplicht om op het gekochte het Biosintrum te realiseren, en in stand te houden, waarin zal worden voorzien in onder meer een restaurant, vergaderruimte, een onderwijsruimte, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit, een en ander zoals uitgewerkt in de aan deze akte te **hechten** samenwerkingsovereenkomst tussen verkoper 1, verkoper 2 en koper.

Kettingbedingen

Koper verbindt zich ten opzichte van de verkoper 2 de in deze overeenkomst aangegane verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding. Verkoper 2 aanvaardt dit kettingbeding.
Als koper overgaat tot vervreemding van het gekochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht - op straffe van een boete als hierna onder N.b omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van verkoper 2 aan te nemen:

a. de verplichtingen uit deze overeenkomst; en
b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van verkoper 2 als in deze bepaling zijn opgenomen.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

N. BOETEREGELING

a. Als de koper danwel de verkrijger van enig recht tot gebruik van het gekochte de hiervoor gemelde kwalitatieve verplichtingen, verplichtingen uit hoofde van het derdenbeding en bijzondere bepalingen niet nakomt en - na daartoe bij exploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is de koper ten behoeve van de verkoper 2 een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de verkoper 2 overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de

eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.

b. Het hiervoor onder L. en M. bepaalde (inclusief de hiervoor onder a. opgenomen boeteregeling) moet bij elke vervreemding in eigendom van of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) op het geheel of een gedeelte van het gekochte aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) worden opgelegd, ten behoeve van verkoper 2 worden bedongen- en voor haar aangenomen en in elke akte van vervreemding of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte door de koper en iedere volgende eigenaar die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of in de betreffende akte te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van één honderd duizend euro (€ 100.000,00)) door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt verkoper 2 overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel.

O. ERFDIENSTBAARHEID BIOSINTRUM

1. In het Park zal een kenniscentrum worden gerealiseerd, zoals omschreven in de Parkmanagementgids.
2. Het kenniscentrum – in deze akte te noemen: ‘**Biosintrum**’ – zal worden voorzien van onder meer een restaurant, vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit;
3. De eigenaar van het **Biosintrum**:
   - dient te dulden dat de eigenaren casu quo de gebruikers van het Ecomunitypark gebruik kunnen maken van vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit, in het Biosintrum, volgens het door de Gebouwenmanager van het Biosintrum op te stellen rooster;
   - dient te dulden dat de eigenaren casu quo gebruikers van de kavels kunnen komen van het heersend erf en gaan naar het Biosintrum en vice versa;
   - heeft de verplichting het Biosintrum in goede staat te onderhouden.
4. Ter uitvoering daarvan wordt nu de navolgende erfdienstbaarheid gevestigd:
   a. ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Oosterwolde sectie D nummer 2216, eigendom van verkoper 1, en ten laste van het kadastrale nummer 2218, het gekochte, de erfdienstbaarheid inhoudende de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om:
      - te dulden dat de eigenaren casu quo de gebruikers van het heersend erf gebruik kunnen maken van de vergaderruimte, collegeruimten, projectruimten, werkplekken en een kleinschalige congresfaciliteit, in het Biosintrum, volgens het door de Gebouwenmanager van het Biosintrum op te stellen rooster naar volgorde van binnenkomst van de aanvraag;
      - te dulden dat de eigenaren casu quo gebruikers van het heersend erf komen van het heersend erf en gaan naar het Biosintrum en vice versa.
      - het Biosintrum in goede staat te onderhouden;

   b. Deze vestiging geschiedt tegen een jaarlijkse retributie, jaarlijks te betalen aan de eigenaar van het dienend erf op uiterlijk vijftien januari.
   Deze retributie wordt vastgesteld op twee duizend vijf honderd euro

(€ 2.500,00) exclusief omzetbelasting per jaar, of indien dat hoger is: een euro en vijf en twintig eurocent (€ 1,25) exclusief omzetbelasting per vierkante meter (m2) bruto vloeroppervlakte (BVO)kantoor op het heersend erf per jaar en vijf en dertig eurocent (€ 0,35) exclusief omzetbelasting per vierkante meter (m2) bruto vloeroppervlakte (BVO) bedrijfsgebouw/bedrijfshal op het heersend erf per jaar. Partijen zijn het erover eens dat er in casu drie duizend een honderd twee en dertig euro en vijftig eurocent (€ 3.132,50) exclusief omzetbelasting per jaar is verschuldigd.
Deze bijdrage wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2000 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Na verloop van twintig jaar kunnen de eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf de retributie in overleg aanpassen naar de omstandigheden van dat moment

c. Partijen zijn overeengekomen dat conform artikel 4:82 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek de eerste twintig jaren de eigenaar van het dienend erf niet gehouden is mede te werken aan een eventuele afstanddoening door de eigenaar van het heersend erf zoals vermeld in artikel 4:81 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Partijen zijn overeengekomen dat bij elke levering van een bouwkavel in het Ecomunitypark ten behoeve van de kopers deze erfdiensbaarheid ten laste van het in de onderhavige akte verkochte wordt gevestigd, zoveel mogelijk overeenkomstig hetgeen in deze akte staat vermeld. Verkopers verplichten zie hiertoe. De in de onderhavige akte genoemde koper verleent bij deze onherroepelijk volmacht aan verkoper 1 en verkoper 2, zowel aan hen samen als aan ieder van hen afzonderlijk, om namens de gemeente Ooststellingwerf de erfdienstbaarheden te vestigen. De gemeente Ooststellingwerf verklaart bij overdracht van het dienend erf een dergelijke volmacht van de nieuwe eigenaar te bedingen, een en ander met een kettingbeding. De hoogte van de retributie wordt dan door verkoper 1 en/of verkoper 2 bepaald, conform de Parkmanagementgids, met genoemde indexering en aanpassingsmogelijkheid na twintig jaar.

Kwalitatieve verplichting, kettingbedingen

De verplichtingen hiervoor onder “O” omschreven om iets te dulden of niet te doen zullen voor zover mogelijk overgaan op degenen die het heersende erf of dienend erf onder bijzondere titel zullen verkrijgen, mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van dat registergoed zullen verkrijgen.
De eigenaar van het heersend erf en de eigenaar van het dienend erf verbinden zich ten opzichte van elkaar de in dit artikel (onder “O”) opgenomen verplichtingen (onder meer tot het dulden en tot het betalen van een jaarlijkse bijdrage) bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding.
Partijen aanvaarden dit kettingbeding.
Als een eigenaar van het heersend of dienend erf overgaat tot vervreemding van dat erf of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht - op straffe van een boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de andere partij aan te nemen:

a. de verplichtingen uit deze overeenkomst (onder “O”); en
b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten,

deze verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de andere partij als in deze bepaling zijn opgenomen.
Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

Boeteregeling

a. Als de eigenaar van het heersend erf of dienend erf danwel de verkrijger van enig recht tot gebruik daarvan de hiervoor gemelde verplichtingen niet nakomt en - na daartoe bij exploot of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is die partij ten behoeve van de andere partij een direct opeisbare boete verschuldigd van vijf honderd euro (€ 500,00) voor elke dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de andere partij overigens niet in de bevoegdheid tot het instellen van enig rechtsmiddel om nakoming en de eventueel meer geleden schade van de gerechtigde te vorderen.
b. De onderhavige bepaling (alles onder “O” genoemd) moet bij elke vervreemding in eigendom van of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) op het geheel of een gedeelte van het heersend erf of dienend erf aan de nieuwe verkrijger in eigendom of van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) worden opgelegd, ten behoeve van de andere partij worden bedongen- en voor haar aangenomen en in elke akte van vervreemding of bij vestiging van (een) beperkt(e) gebruiksrecht(en) woordelijk worden overgenomen, zulks op verbeurte door de in gebreke zijnde partij, te bedingen, aan te nemen of in de betreffende akte te doen opnemen van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftig duizend euro (€ 50.000,00) door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt de andere partij overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel.

ONTVANGST STUKKEN KOPER

Koper verklaart alle bijlagen bij de aan deze akte **gehechte** samenwerkingsovereenkomst te hebben ontvangen en daarvan kennis te hebben genomen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER(S)

Van de toestemming van de hypotheekhouder(s) voor het bezwaren van een perceel met een erfdienstbaarheid, blijkt uit een bericht dat in kopie aan deze akte is **gehecht**.

KWIJTING

Verkoper 1 verleent verkoper 2 kwijting voor de betaling van koopprijs 1. Verkoper 2 verleent koper kwijting voor de betaling van koopprijs 2. Verder verlenen zowel verkoper 1 en verkoper 2 als verkoper 2 en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de koopovereenkomsten en deze levering verschuldigd zijn.

FISCALE VERKLARING

Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Koper doet een beroep op de

vrijstelling van artikel 15 lid 1 onderdeel c Wet op belastingen van rechtsverkeer.

DOORHALING

Verkoper 1, verkoper 2 en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper 1 en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.
In verband met de vrijwaringverplichting van verkoper 1 en verkoper 2 voor hypotheken aanvaardt koper bij voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheken.

VOLMACHT

Partijen verlenen hierbij een onherroepelijke volmacht aan de medewerkers van het kantoor van de notaris in het hoofd van deze akte genoemd of haar opvolger, zowel gezamenlijk als ieder van hen afzonderlijk, om voor zover nodig in overeenstemming met dat wat tussen partijen is overeengekomen deze akte bij afzonderlijke akte aan te vullen, te wijzigen en zodoende te rectificeren in verband met een onjuistheid, onvolledigheid, verzuim of een foutieve (kadastrale) aanduiding, als dit door een van de partijen dan wel voor de inschrijving in de openbare registers van het kadaster als bedoeld in de artikelen 3:16 en volgende Burgerlijk Wetboek of anderszins is of wordt verlangd dan wel geëist.
Deze volmacht heeft geen betrekking op wijzigingen en/of aanvullingen die voortvloeien uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.
Deze volmacht vormt een onverbrekelijk bestanddeel van de tussen partijen gesloten overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen. Uit dit belang volgt dat de volmacht niet zal eindigen door het overlijden of door de ondercuratelestelling van de volmachtgevers of de gevolmachtigde. Ook zal de volmacht niet eindigen door herroeping door de volmachtgevers.

WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE

Koper, verkoper 1 en verkoper 2 kiezen voor deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de eventuele fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.
Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.
Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

BEKENDHEID COMPARANTEN/SLOT

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE is verleden te Oosterwolde, gemeente Ooststellingwerf, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparanten meegedeeld en toegelicht.
De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen en van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met die inhoud in te stemmen en te zijn gewezen op de gevolgen, die voor partijen uit de inhoud van de akte voortvloeien.
Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om veertien uur en twee minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) G.J. Koops

Ondergetekende, mr. Gerrit Jan Koops, kandidaat-notaris, als waarnemer voor mr. Gerreke Berdien Smeenk, notaris te Ooststellingwerf, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) G.J. Koops

Ondergetekende, mr. Gerrit Jan Koops, kandidaat-notaris, als waarnemer voor mr. Gerreke Berdien Smeenk, notaris te Ooststellingwerf, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 29-10-2018 om 14:13 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 74265 nummer 30.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 6762B0934514B45019B44E9EE91FB1E1 toebehoort aan Gerrit Jan Koops.
Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Oosterwolde - Ecomunitypark

Gemeente Ooststellingwerf
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2014-11-18)

PLEKINFO | DOCUMENTEN | KENMERKEN

216379.6, 554558.1

Enkelbestemming
Bedrijventerrein

Bouwvlak

Functieaanduiding
centrum

Maatvoering
maximum bebouwingspercentage: 60%

Maatvoering
maximum bouwhoogte: 10 m

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen
Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijventerrein
Artikel 4 Groen
Artikel 5 Verkeer
Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling
Artikel 8 Algemene bouwregels
Artikel 9 Algemene gebruiksregels
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels
Artikel 12 Overige regels

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht
Artikel 14 Slotregel

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Oosterwolde - Ecomunitypark van de gemeente Ooststellingwerf;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0085.Ecomunitypark-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.6 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd, dit met inbegrip van de oppervlakte van (overdekte) bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.8 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.14 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.16 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.17 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van het bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, architectonische waarde wordt hieronder mede begrepen;

1.18 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.19 duurzame bedrijfsvoering:

een bedrijfsvoering waarbij maatschappelijk verantwoord ondernemen centraal staat en bedrijfs- en productieprocessen op een zodanige wijze worden uitgevoerd dat op basis van best haalbare technieken de impact op milieu en leefomgeving wordt geminimaliseerd;

1.20 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.21 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.22 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.23 horeca:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.24 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.25 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.26 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
    1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
    1. de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.27 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie is ondergeschikt aan de productiefunctie;

1.28 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.29 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.30 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van:
   1. bedrijven, genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 3.2, met een duurzame bedrijfsvoering;
   2. een hotel, restaurant, educatieve ruimten, vergaderruimten, kantoren en bedrijven genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, met een duurzame bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "centrum";
   3. kantoren, met een duurzame bedrijfsvoering en ondersteunend of aanvullend voor duurzame bedrijvigheid;

met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'risicovolle inrichting' wel risicovolle inrichtingen zijn toegestaan;

waarbij een inrichting wordt nagestreefd conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2;

met de daarbijbehorende:

a. wegen, straten en paden;
b. tuinen, erven en terreinen;
c. gedeelde parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. water;
f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. een gebouw of overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. het bebouwingspercentage van het bouwvlak zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven percentage bedragen;
c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding "maximum bouwhoogte (m)" aangegeven bouwhoogte bedragen;
d. de onderlinge afstand tussen gebouwen zal ten minste de ter plaatse van de aanduiding "minimum afstand (m)" aangegeven aantal meters bedragen;
e. voor zelfstandige kantoren maximaal 4000 m² aan bedrijfsvloeroppervlakte is toegestaan.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 sub c, mits:

- er sprake is van een kantoorgebouw dat loodrecht op de N381 wordt geplaatst tot een bouwhoogte van 10.00 m.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan bedrijven met een duurzame bedrijfsvoering, genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 3.2;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "centrum" ten behoeve van bedrijven, anders dan bedrijven met een duurzame bedrijfsvoering, genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
c. het gebruik van de gronden voor parkeren, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de centrale parkeervoorziening;

d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van:
    1. productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voedings- en genotmiddelen, mits:
        - de oppervlakte niet meer dan 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt, met een maximum van 100 m²;
        - er geen verstoring optreedt in de verkeers- en parkeersituatie;

e. het gebruik van het terrein voor bedrijfsmatige opslagdoeleinden;
f. het gebruik van gebouwen als bedrijfswoning;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding “centrum”;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de in bijlage 2 opgenomen inrichtingsschets;
i. het dempen van water en watergangen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 3.5 sub a in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven met een duurzame bedrijfsvoering, die zijn genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1 tot en met 3.2, mits
    1. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
    2. het gaat om duurzame bedrijven die niet zijn genoemd in de bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd, maar in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting kunnen hebben;

b. het bepaalde in lid 3.5 sub b in die zin dat ter plaatse van de aanduiding "centrum" tevens bedrijven worden gevestigd die naar aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven met een duurzame bedrijfsvoering, die zijn genoemd in de bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, mits
    1. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
    2. het gaat om duurzame bedrijven die niet zijn genoemd in de bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd, maar in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting kunnen hebben.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. het behoud en het herstel van de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied;

met daaraan ondergeschikt:

c. water;
d. paden en verhardingen;

met de daarbijbehorende:

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het vellen en rooien van houtgewas, anders dan in het kader van normaal onderhoud.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

b. het aanleggen en het verharden van wegen, paden of andere oppervlakteverhardingen;
c. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas.

4.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten;
b. voet- en rijwielpaden;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

c. groenvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regels

a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde zal ten hoogste 12,00 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden ten behoeve van een weg met meer dan 2 rijstroken.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwverbod

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-en kroonlijsten, luifels, entreeportalen, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de voor de plaatsing van gebouwen geldende regeling met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
b. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
d. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 geluidzone - industrie

De functie van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op geluidsgevoelige objecten.

10.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt voor het bouwen van gebouwen de volgende regel:

- een op grond van de daar voorkomende bestemming(en) toelaatbaar gebouw, of de uitbreiding daarvan, welke aangemerkt kan worden als een geluidsgevoelig object, mag slechts worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

10.1.2 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 10.1.1 in die zin dat de ingevolge de daar voorkomende bestemming(en) toegelaten geluidsgevoelige objecten kunnen worden gebouwd, mits:
    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de met deze gebiedsaanduiding gereserveerde ruimte voor het industrieterrein;
    2. de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.

10.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze gebiedsaanduiding, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van niet-geluidsgevoelige gronden en bouwwerken als geluidsgevoelig object.

10.1.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 10.1.3 in die zin dat de ingevolge de daar voorkomende bestemming(en) toegelaten geluidsgevoelige objecten kunnen worden gebruikt, mits:
    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de met deze gebiedsaanduiding gereserveerde ruimte voor het industrieterrein;
    2. de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde.

10.2 veiligheidszone

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' gelden de volgende regels.

10.2.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) mogen op/in deze gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

10.2.2 Afwijken van de bouwregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2.1 in die zin dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits:

- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

10.2.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

10.2.4 Afwijken van de gebruiksregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2.3 in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt als beperkt kwetsbaar object, mits:

- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

10.2.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone' wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd;
b. de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone' voor een risicovolle inrichting wordt gewijzigd (verkleind), mits:
    1. voor de risicovolle inrichting een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend of gewijzigd;
    2. de ligging van de zone is afgestemd op de met deze vergunning corresponderende veiligheidsafstand ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
    3. zich binnen de gewijzigde zone geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bevinden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de in het bestemmingsplan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 25,00 meter mag bedragen, alsmede vlaggenmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 8 m;
d. het bepaalde in het plan in die zin dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en andere bouwwerken worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouwtje niet groter is dan 75 m^3;
    2. de bouwhoogte van gebouwen niet groter is dan 3,00 meter;

3. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet groter is dan 15,00 meter.

11.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunningen zoals bedoeld in lid 11.1 kunnen slechts worden verleend indien:

a. hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de woonsituatie;
    3. de milieusituatie;
    4. de verkeersveiligheid;
    5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. het gaat om incidentele gevallen waarbij de noodzaak voor het afwijken van het bestemmingsplan is aangetoond.

Artikel 12 Overige regels

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
c. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het

bestemmingsplan Oosterwolde - Ecomunitypark

van de gemeente Ooststellingwerf .

Behorende bij het besluit van 18 november 2014.

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
01	**01**	**LANDBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN DE LANDBOUW**	
014	016	Dienstverlening ten behoeve van de landbouw	
		1. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. < 500 m^2	2
		2. plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o.>= 500 m^2	3.1
0142	0162	KI-stations	2
02	**02**	**BOSBOUW EN DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN BOSBOUW**	
020	021, 022, 024	Bosbouwbedrijven	3.1
05	**03**	**VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN**	
0501.1	0311	Zeevisserijbedrijven	3.2
0501.2	0312	Binnenvisserijbedrijven	3.1
0502	032	Vis- en schaaldierkwekerijen:	
		1. oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	3.2
		2. visteeltbedrijven	3.1
11	**06**	**AARDOLIE- EN AARDGASWINNING**	
111	061, 062	Aardolie- en aardgaswinning:	
	061	1. aardoliewinputten	4.1
	062	2. aardgaswinning inclusief gasbehandeling.instrumenten: < 100.000.000 N m³/d	5.1
	062	3. aardgaswinning inclusief gasbehandeling instrumenten: >= 100.000.000 N m³/d	5.2
15	**10, 11**	**VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN**	
151	101, 102	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
	101	2. vetsmelterijen	5.2
		3. bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
		4. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m^2	3.2
		5. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m^2	3.1
		6. vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m^2	3.1
152	102	Visverwerkingsbedrijven:	
		1. drogen	5.2
		2. conserveren	4.1
		3. roken	4.2
		4. verwerken anderszins: p.o. > 1000 m^2	4.2
		5. verwerken anderszins: p.o.<= 1000 m^2	3.2
		6. verwerken anderszins: p.o. <= 300 m^2	3.1
1531	1031	Aardappelproducten fabrieken	
		1. vervaardiging van aardappelproducten	4.2
		2. vervaardiging van snacks met p.o. < 2000 m^2	3.1
1532, 1533	1032, 1039	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
		1. jam	3.2
		2. groente algemeen	3.2
		3. met koolsoorten	3.2
		4. met drogerijen	4.2
		5. met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	104101	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	Margarinefabrieken:	
		1. p.c. < 250.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1051	Zuivelproductenfabrieken:	
		1. gedroogde producten p.c. >= 1,5 t/u	5.1
		2. geconcentreerde producten, verdampingscapaciteit >=20 t/u	5.1
		3. melkproductenfabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
		4. melkproductenfabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
		5. overige zuivelproductenfabrieken	4.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
1552	1052	1. consumptie-ijsfabrieken p.o. > 200 m^2	3.2
		2. consumptie-ijsfabrieken p.o. <= 200 m^2	2
1561	1061	Meelfabrieken:	
		1. p.c. < 500 t/u	4.2
		2. p.c. >= 500 t/u	4.1
		Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	1062	Zetmeelfabrieken:	
		1. p.c. < 10 t/u	4.1
		2. p.c. >= 10 t/u	4.2
1571	1091	Veevoederfabrieken:	
		1. destructiebedrijven	5.2
		2. beender-, veren-, vis- en vleesmeelfabriek	5.2
		3. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap.<10 t/u water	4.2
		4. drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder cap.>=10 t/u water	5.2
		5. mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
		6. mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1572	1092	Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
		1. v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
		2. v.c.>= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072	Banket-, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1583	1081	Suikerfabrieken:	
		1. v.c. < 2.500 t/j	5.1
		2. v.c. >= 2.500 t/j	5.2
1584	10821	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
		1. cacao- en chocoladefabrieken: p.o. >2.000 m^2	5.1
		2. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m^2	3.2
		3. cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m^2	2
		4. Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
		5. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. > 200 m^2	3.2
		6. Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden p.o. <= 200 m^2	2
1585	1073	Deegwarenfabrieken	3.1
1586	1083	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
		1. koffiebranderijen	5.1
		2. theepakkerijen	3.2
1587	108401	Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589	1089	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2		Soep- en soeparomafabrieken:	
		1. zonder poederdrogen	4.1
		2. met poederdrogen	4.2
1591	110101	Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
1592	110102	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
		1. p.c. < 5.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	Vervaardiging van wijn, cider, e.d.	2
1596	1105	Bierbrouwerijen	4.2
1597	1106	Mouterijen	4.2
1598	1107	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
16	**12**	**VERWERKING VAN TABAK**	
160	120	Tabaksverwerkende industrie	4.1
17	**13**	**VERVAARDIGING VAN TEXTIEL**	
171	131	Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	Weven van textiel:	
		1. aantal weefgetouwen < 50	3.2
		2. aantal weefgetouwen >= 50	4.2
173	133	Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139	Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	1393	Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177	139, 143	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
18	**14**	**VERVAARDIGING VAN KLEDING: BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT**	
181	141	Vervaardiging kleding van leer	3.1
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (exclusief van leer)	2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
19	**15**	**VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCLUSIEF KLEDING)**	
191	151, 152	Lederfabrieken	4.2
192	151	Lederwarenfabrieken (exclusief kleding en schoeisel)	3.1
193	152	Schoenenfabrieken	3.1
20	**16**	**HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.**	
2010.1	16101	Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	Houtconserveringsbedrijven:	
		1. met creosootolie	4.1
		2. met zoutoplossingen	3.1
202	1621	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	1. Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205		2. Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m^2	3.1
205	162902	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
21	**17**	**VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN**	
2111	1711	Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	Papier- en kartonfabrieken:	
		1. p.c. < 3 t/u	3.1
		2. p.c. 3 - 15 t/u	4.1
		3. p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172	Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	Golfkartonfabrieken:	
		1. p.c. < 3 t/u	3.2
		2. p.c. >= 3 t/u	4.1
22	**58**	**UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA**	
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2221	1811	Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
		Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
23	**19**	**AARDOLIE- EN STEENKOOLVERWERKINGSINDUSTRIE BEWERKING SPLIJT- EN KWEEKSTOFFEN**	
231	191	Cokesfabrieken	5.3
2320.1	19201	Aardolieraffinaderijen	6
		Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
		Aardolieproductenfabrieken niet eerder genoemd.	4.2
24	**20**	**VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN**	
2411	2011	Vervaardiging van industriële gassen:	
		1. luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht	5.2
		2. overige gassenfabrieken, niet explosief	5.1
		3. overige gassenfabrieken, explosief	5.1
2412	2012	Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413		Anorganische chemische grondstoffenfabrieken:	
		1. niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
		2. vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3
2414.1	20141	Organische chemische grondstoffenfabrieken:	
		1. niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
		2. vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	5.3
		Methanolfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synthetisch):	
		1. p.c. < 50.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 50.000 t/j	5.1
2415	2015	Kunstmeststoffenfabrieken	5.1
2416	2016	Kunstharsenfabrieken e.d.	5.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
242	202	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
		1. fabricage	5.3
		2. formulering en afvullen	5.1
243	203	Verf,- lak- en vernisfabrieken	4.2
2441	2110	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	5.1
2442	2120	Farmaceutische productenfabrieken:	
		1. formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
		2. verbandmiddelenfabrieken	2
2451	2041	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452	2042	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2461	2051	Kruit-, vuurwerk- en springstoffenfabrieken	5.3
2462	2052	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
		1. zonder dierlijke grondstoffen	3.2
		2. met dierlijke grondstoffen	5.1
		Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1
247	2060	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
25	**22**	**VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF**	
2511	221101	Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	221102	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
		1. vloeroppervlakte < 100 m²	3.1
		2. vloeroppervlakte > 100 m²	4.1
2513	2219	Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	Kunststofverwerkende bedrijven:	
		1. zonder fenolharsen	4.1
		2. met fenolharsen	4.2
		3. productie van verpakkingsmaterialen en assemblage van kunststof bouwmaterialen	3.1
26	**23**	**VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN**	
261	231	Glasfabrieken:	
		1. glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
		2. glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
		3. glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	4.2
		4. glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5.1
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	Aardewerkfabrieken:	
		1. vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
		2. vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	Baksteen- en baksteenelementenfabrieken	4.1
		Dakpannenfabrieken	4.1
2651	2351	Cementfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	5.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.3
2652	235201	Kalkfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.3
2653	235202	Gipsfabrieken:	
		1. p.c. < 100.000 t/j	4.1
		2. p.c. >= 100.000 t/j	5.1
2661.1	23611	Betonwarenfabrieken:	
		1. zonder persen, triltafels en bekistingstrillers	4.1
		2. met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
		3. met persen, triltafels of bekistingstrillers, p.c. >= 100 t/d	5.2
2661.2	23612	Kalkzandsteenfabrieken:	
		2. p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662	2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	Betonmortelcentrales:	
		1. p.c. < 100 t/u	3.2
		2. p.c. >= 100 t/u	4.2
2665, 2666	2365, 2369	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
		1. p.c. < 100 t/d	3.2
		2. p.c. >= 100 t/d	4.2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
267	237	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
		1. zonder breken, zeven en drogen p.o. > 2.000 m^2	3.2
		2. zonder breken, zeven en drogen p.o. <= 2.000 m^2	3.1
		3. met breken, zeven of drogen v.c. < 100.000 t/j	4.2
		4. met breken, zeven of drogen v.c. >= 100.000 t/j	5.2
2681	2391	Slijp- en polijstmiddelenfabrieken	3.1
2682	2399	Bitumineuze materialenfabrieken:	
		1. p.c. < 100 t/u	4.2
		2. p.c. >= 100 t/u	5.1
		Isolatiematerialenfabrieken (exclusief glaswol):	
		1. steenwol p.c. >= 5.000 t/j	4.2
		2. overige isolatiematerialen	4.1
		Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
		1. Asfaltcentrales p.c. < 100 ton/uur	4.1
		2. Asfaltcentrales p.c.>= 100 ton/uur	4.2
27	**24**	**VERVAARDIGING VAN METALEN**	
271	241	Ruwijzer- en staalfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	5.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	6
272	245	IJzerenbuizen- en stalenbuizenfabrieken:	
		1. p.o. < 2.000 m²	5.1
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.3
273	243	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
		1. p.o. < 2.000 m²	4.2
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.2
274	244	Non-ferro-metaalfabrieken:	
		1. p.c. < 1.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 1.000 t/j	5.2
		Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen en dergelijke:	
		1. p.o. < 2.000 m²	5.1
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.3
2751, 2752	2451, 2452	IJzer- en staalgieterijen, -smelterijen:	
		1. p.c. < 4.000 t/j	4.2
		2. p.c. >= 4.000 t/j	5.1
2753, 2754	2453, 2454	Non-ferro-metaalgieterijen, -smelterijen:	
		1. p.c. < 4.000 t/j	4.2
		2. p.c >=4.000 t/j	5.1
28	**25, 31**	**VERVAARDIGING EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCLUSIEF MACHINES EN TRANSPORTMIDDELEN)**	
281	251, 331	Constructiewerkplaatsen:	
		1. gesloten gebouw	3.2
		2. gesloten gebouw, p.o. <200 m^2	3.1
		3. in open lucht, p.o. < 2.000 m²	4.1
		4. in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	4.2
2821	2529, 3311	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
		1. p.o. < 2.000 m²	4.2
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.1
2822, 2830	2521, 2530, 3311	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255, 331	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
		Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen, en dergelijke	3.2
2851	2561, 3311	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
		1. algemeen	3.2
		2. scoperen (opspuiten van zink).	3.2
		3. thermisch verzinken	3.2
		4. thermisch vertinnen	3.2
		5. mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten).	3.2
		6. anodiseren, eloxeren	3.2
		8. emailleren	3.2
		9. galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen, en dergelijke).	3.2
		10. stralen	4.2
		11. metaalharden	3.2
		12. lakspuiten en moffelen	3.2
2852	2562, 3311	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
		Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200 m^2	3.1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
287	259, 331	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
		1. p.o. < 2.000 m²	4.1
		2. p.o. >= 2.000 m²	5.1
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd	3.2
		Overige metaalwarenfabrieken niet eerder genoemd: inpandig p.o. <200 m^2	3.1
29	**27, 28, 33**	**VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN**	
29	27, 28, 33	Machine- en apparatenfabrieken inclusief reparatie:	
		1. p.o. < 2.000 m²	3.2
		2. p.o. >= 2.000 m²	4.1
	28, 33	3. met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
30	**26, 28, 33**	**VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS**	
30	26, 28, 33	Kantoormachines- en computerfabrieken inclusief reparatie	3.1
31	**26, 27, 33**	**VERVAARDIGING VAN OVERIGE ELEKTRONISCHE MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDHEDEN**	
311	271, 331	Elektromotoren- en generatorenfabrieken inclusief reparatie	4.1
312	271, 273	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313	273	Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
315	274	Lampenfabrieken	4.2
316	293	Elektrotechnische industrie niet eerder genoemd	2
3162	2790	Koolelektrodenfabrieken	6
32	**26, 33**	**VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDHEDEN**	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur, en dergelijke inclusief reparatie	3.1
3210	2612	Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
33	**26, 32, 33**	**VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN**	
33	26, 32, 33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten, e.d. incl. reparatie	2
34	**29**	**VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS**	
341	291	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
		1. p.o. < 10.000 m²	4.1
		2. p.o. >= 10.000 m²	4.2
3420.1	29201	Carrosseriefabrieken	4.1
3420.2	29202	Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	293	Auto-onderdelenfabrieken	3.2
35	**30**	**VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCLUSIEF AUTO'S EN AANHANGWAGENS)**	
351	301, 3315	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
		1. houten schepen	3.1
		2. kunststof schepen	3.2
		3. metalen schepen < 25 m	4.1
		4. metalen schepen >= 25 m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1
3511	3831	Scheepssloperijen	5.2
352	302, 317	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
		1. algemeen	3.2
		2. met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
353	303, 3316	Vliegtuigbouw- en -reparatiebedrijven:	
		1. zonder proefdraaien motoren	4.1
		2. met proefdraaien motoren	5.3
354	309	Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2
355	3099	Transportmiddelenindustrie niet eerder genoemd	3.2
36	**31**	**VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN VERVAARDIGING VAN OVERIGE GOEDEREN NIET EERDER GENOEMD.**	
361	310	1. meubelfabrieken	3.2
	9524	2. meubelstoffeerderijen b.o.< 200 m^2	1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
362	321	Fabricage van munten, sieraden, en dergelijke	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323	Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324	Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
366	32991	Sociale werkvoorziening	2
366	32999	Vervaardiging van overige goederen niet eerder genoemd	3.1
37	**38**	**VOORBEREIDING TOT RECYCLING**	
371	383201	Metaal- en autoschredders	5.1
372	383202	Puinbrekerijen en -malerijen:	
		1. v.c. < 100.000 t/j	4.2
		2. v.c. >= 100.000 t/j	5.2
		Rubberregeneratiebedrijven	4.2
		Afvalscheidingsinstallaties	4.2
40	**35**	**PRODUCTIE EN DISTRIBUTIE VAN ELEKTRICITEIT, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER**	
40	35	Elektriciteitsproductiebedrijven (vermogen >= 50 MWe):	
		1. kolengestookt (inclusief meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2
		2. oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
		3. gasgestookt (inclusief bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth, in	5.1
		4. kerncentrales met koeltorens	6
		5. warmtekrachtinstallaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth	5.1
		Bio-energieinstallaties, elektrisch vermogen < 50 MWe:	
		1. covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
		2. vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
		Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
		1. < 10 MVA	2
		2. 10 - 100 MVA	3.1
		3. 100 - 200 MVA	3.2
		4. 200 - 1000 MVA	4.2
		5. >= 1000 MVA	5.2
		Gasdistributiebedrijven:	
		1. gascompressorstations, vermogen < 100 MW	4.2
		2. gascompressorstations, vermogen >= 100 MW	5.1
		3. gas: reduceer-, compressor-, meet- en reglinstallatie categorie A	1
		4. gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), categorie B en C	2
		5. gasontvang- en -verdeelstations, categorie D	3.1
		Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
		1. stadsverwarming	3.2
		2. blokverwarming	2
		Windmolens:	
		1. wiekdiameter 20 m	3.2
		2. wiekdiameter 30 m	4.1
		3. wiekdiameter 50 m	4.2
41	**36**	**WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER**	
41	36	Waterwinning-/ bereidingsbedrijven:	
		1. met chloorgas	5.3
		Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
		1. < 1 MW	2
		2. 1 - 15 MW	3.2
		3. >= 15 MW	4.2
45	**41, 42, 43**	**BOUWNIJVERHEID**	
	41, 42, 43	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2000 m^2	3.2
		Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2000 m^2	3.1
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m^2	3.1
		Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m^2	2
50	**45, 47**	**HANDEL IN EN REPARATIE VAN AUTO'S EN MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS**	
501, 502, 504	451, 452, 453	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
502	451	(Groot)handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	3.2
5020.4	45204	Autoplaatwerkerijen	3.2
		Autobeklederijen	1
		Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205	Autowasserijen	2
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	Benzineservicestations:	
		1. met LPG > 1000 m^3/jr	4.1
		2. met LPG< 1000 m^3/jr	3.1
		3. zonder LPG	2
51	**46**	**GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING**	
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
		Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit >= 500 ton per uur.	4.2
5122	4622	Groothandel in bloemen en planten	2
5123	4623	Groothandel in levende dieren	3.2
5124	4624	Groothandel in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631	Groothandel in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633	Groothandel in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren en spijsoliën	3.1
5134	4634	Groothandel in dranken	2
5136	4636	Groothandel in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637	Groothandel in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639	Groothandel in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733	Groothandel in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	Groothandel in vuurwerk en munitie:	
		3. professioneel vuurwerk, netto expliciet massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk)	5.1
		4. professioneel vuurwerk, netto expliciet massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton.	5.3
5151.1	46711	Groothandel in vaste brandstoffen:	
		1. klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
		2. kolenterminal, opslagoppervlakte >= 2.000 m²	5.1
5151.2	46712	Groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen: 1. vloeistoffen o.c. < 100.000 m³	4.1
		2. vloeistoffen o.c. >= 100.000 m³	5.1
		3. tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713	Groothandel in minerale olieproducten (exclusief brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	Groothandel in metaalertsen:	
		1. opslagoppervlakte < 2.000 m²	4.2
		2. opslagoppervlakte >= 2.000 m²	5.2
5152.2 /.3	46722, 46723	Groothandel in metalen en -halffabrikaten	3.2
5154	4673	Groothandel in hout en bouwmaterialen	
		1. Algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m^2	3.1
		2. Algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m^2	2
5153.4	46735	Zand en grind:	
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 200 m^2	3.2
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte < = 200 m^2	2
	4674	Groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	
		1. algemeen: bebouwde oppervlakte > 2000 m^2	3.1
		2. algemeen: bebouwde oppervlakte <= 2000 m^2	2
5156	4676	Groothandel in overige intermediaire goederen	2
5157.2 /.3		Overige groothandel in afval en schroot : bebouwde oppervlakte <= 1000 m^2	3.1
		Overige groothandel in afval en schroot: bebouwde oppervlakte > 1000 m^2	3.2
5162	466	Groothandel in machines en apparaten:	
		1. machines voor de bouwnijverheid	3.2
		2. overige	3.1
517	466, 469	Overige groothandel (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	**49**	**VERVOER OVER LAND**	
6021.1	493	Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6022		Taxibedrijven en taxistandplaatsen	2

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
6023		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m^2	3.2
6024		Goederenwegvervoersbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. <= 1000 m^2	3.1
603	495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	**50, 51**	**VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT**	
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	**52**	**DIENSTVERLENING TEN BEHOEVE VAN HET VERVOER**	
6311.1	52241	Laad-, los- en overslagbedrijven ten behoeve van zeeschepen:	
		1. containers	5.1
		2. stukgoederen	4.2
		3. ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m²	5.3
		4. granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	5.1
		5. steenkool, opslagopp. >= 2.000 m²	5.2
		6. olie, LPG, e.d.	5.3
		7. tankercleaning	4.2
6311.2	52242	Laad-, los- en overslagbedrijven ten behoeve van de binnenvaart:	
		1. containers	4.2
		2. stukgoederen	3.2
		3. ertsen, mineralen, en dergelijke, opslagoppervlakte < 2.000 m²	4.2
		4. ertsen, mineralen, en dergelijke, opslagoppervlakte >= 2.000 m²	5.2
		5. granen of meelsoorten v.c. < 500 t/u	4.2
		6. granen of meelsoorten v.c. >= 500 t/u	5.1
		7. steenkool, opslagoppervlakte < 2.000 m²	4.2
		8. steenkool, opslagoppervlakte >= 2.000 m²	5.1
		9. olie, LPG, en dergelijke	5.2
		10. tankercleaning	4.2
6312	52102, 52109	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
	52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1. Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6321		2. Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening ten behoeve van het vervoer (kantoren)	1
6323	5223	Luchthavens	6
6323		Helicopterlandplaatsen	5.1
623	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	**53**	**POST EN TELECOMMUNICATIE**	
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	2
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
642		Zendinstallaties:	
642		1. LG en MG, zendervermogen < 100 kw (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642		2. FM en TV	1
71	**77**	**VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN**	
711	7711	Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (exclusief personenauto's)	3.1
713	773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	**62**	**COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE**	
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus, en dergelijke	1
72	58, 63	Datacentra	2
74	**63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82**	**OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**	
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke diensverlening: kantoren	1
747	812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
7484.4	82992	Veilingen voor huisraad, kunst, en dergelijke	1

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	CAT
90	**37, 38, 39**	**MILIEUDIENSTVERLENING**	
9001	3700	RWZI's en gierverwerkingsinrichting, met afdekking voorbezinktanks:	
		1. < 100.000 i.e.	4.1
		2. 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
		3. >= 300.000 i.e.	5.1
		Rioolgemalen	2
9002.1	381	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven, en dergelijke	3.1
		Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
		Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	Afvalverwerkingsbedrijven:	
		1. mestverwerkingskorrelfabrieken	5.1
		2. kabelbranderijen	3.2
		3. verwerking radio-actief afval	6
		4. pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
		5. oplosmiddelterugwinning	3.2
		6. afvalverbrandingsinrichtingen thermisch vermogen > 75 MW	4.2
		7. verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
		Vuilstortplaatsen	4.2
		Composteerbedrijven:	
		1. niet belucht v.c. < 5.000 t/j	4.2
		2. niet belucht v.c. 5.000 tot 20.000 t/j	5.2
		3. belucht v.c. < 20.000 t/j	3.2
		4. belucht v.c. > 20.000 t/j	4.1
		5. GFT in gesloten gebouw	4.1
93	96	**OVERIGE DIENSTVERLENING**	
9301.1	96011	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
		Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96013	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	Wasseretten, wassalons	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9304	9613, 9604	Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	2
9305	9609	Dierenasiels en -pensions	3.2
	9609	Persoonlijke dienstverlening niet eerder genoemd, exclusief bordelen, prostituees en sexclubs	1

Afkortingen:

cat. categorie
o.c. opslagcapaciteit
v.c. verwerkingscapaciteit
p.c. productiecapaciteit
p.o. productieoppervlak
e.d. en dergelijke
n.e.g. niet elders genoemd
t ton
kl klasse
u uur
d dag
w week
jr jaar
= is gelijk aan
< kleiner dan
> groter dan

BREEAM® NL

Code for a Sustainable Built Environment
www.dgbc.nl
www.breeam.nl

Nieuwbouw en Renovatie Oplevercertificaat

Hiermee wordt verklaard dat:

Biosintrum
te Oosterwolde

is beoordeeld op basis van het schema:

Nieuwbouw en Renovatie Opleverfase 2014 v1.01

door een BREEAM-NL-assessor voor:

Gemeente Ooststellingwerf

en een score heeft behaald van:

86,95%

★★★★★

Certificaatnummer: 593-NOP-2014

30 juni 2020

Afgiftedatum

ir. Hannah van der Leij

BREEAM-NL-assessor

Build2Live

Licentiehoudende organisatie

drs. Annemarie van Doorn, Dutch Green Building Council

This certificate is issued by the Dutch Green Building Council to the Licensed Assessor named above based on their assessment of data provided by the Client and verified at the time of Assessment.

This certificate remains the property of the Dutch Green Building Council and is issued subject to terms and conditions.

To check the authenticity of this certificate contact the Dutch Green Building Council .

The Dutch Green Building Council name and logo are registered trademarks of the Dutch Green Building Council.

BREEAM is a registered trademark of BRE (the Building Research Establishment Ltd. Community Trade Mark E5778551). The BREEAM marks, logos and symbols are the Copyright of BRE and are reproduced by permission.

Dutch Green Building Council

NATIONAL SCHEME OPERATOR
greenbooklive.com
Licence Number IC - NL - 01

© BRE Global Ltd. 2012

BREEAM® NL

Code for a Sustainable Built Environment
www.dgbc.nl
www.breeam.nl

Biosintrum

593-NOP-2014

Subscore per categorie

Categorie	0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
Management	68,75 %
Gezondheid en Comfort	92,86 %
Energie	100,00 %
Transport	51,64 %
Water	100,00 %
Materialen	52,94 %
Afval	85,30 %
Landgebruik en Ecologie	54,55 %
Vervuiling	91,67 %

Innovatiepunten

Categorie	0 10
Exemplary Performance	8 %
Innovatiecredits	0 %
Totaal (max 10%)	8 %

Totaalscore = 86,95% ★★★★★

Voorwaarden

Dit certificaat is uitgegeven op basis van gegevens verstrekt door de verantwoordelijke assessor. Om de echtheid van dit certificaat te verifiëren kunt u contact opnemen met de Dutch Green Building Council.

This certificate is issued by the Dutch Green Building Council to the Licensed Assessor named above based on their assessment of data provided by the Client and verified at the time of Assessment.

This certificate remains the property of the Dutch Green Building Council and is issued subject to terms and conditions.

To check the authenticity of this certificate contact the Dutch Green Building Council .

The Dutch Green Building Council name and logo are registered trademarks of the Dutch Green Building Council.

BREEAM is a registered trademark of BRE (the Building Research Establishment Ltd. Community Trade Mark E5778551). The BREEAM marks, logos and symbols are the Copyright of BRE and are reproduced by permission.

Dutch Green Building Council

greenbooklive.com
Licence Number IC - NL - 01

© BRE Global Ltd. 2012

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 15-2-2023

Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

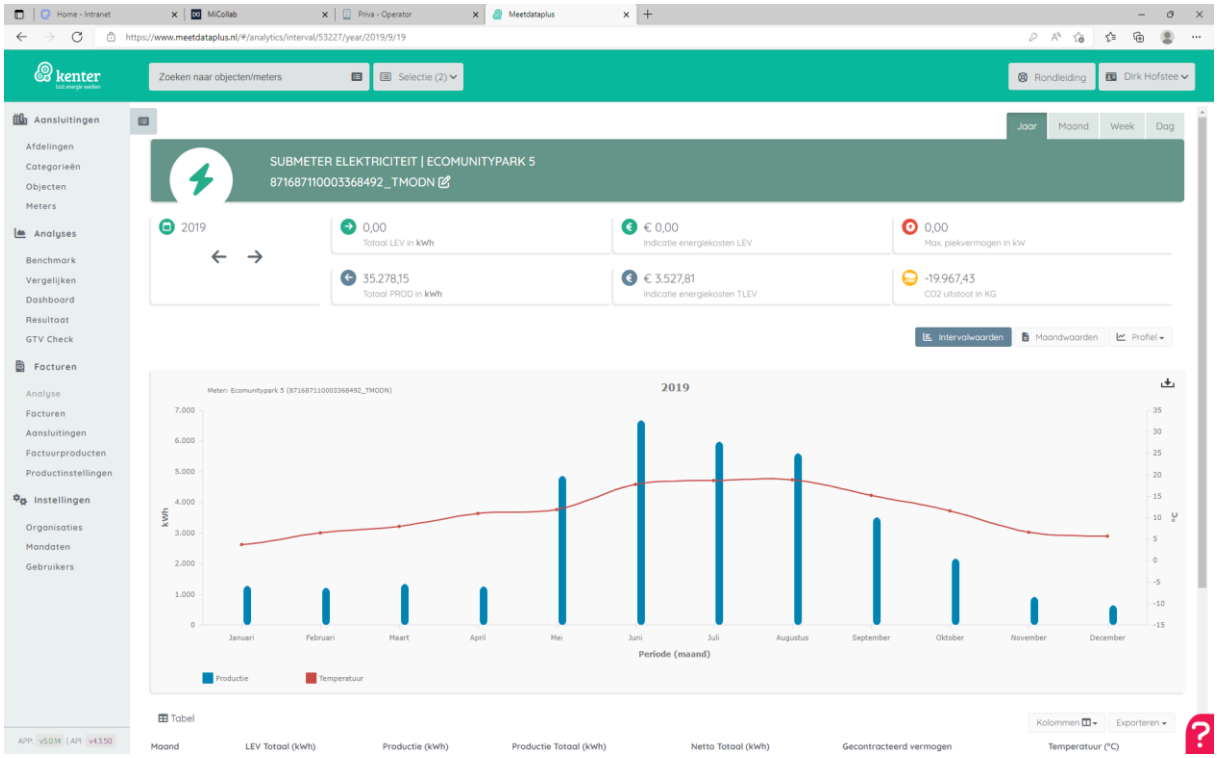
1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

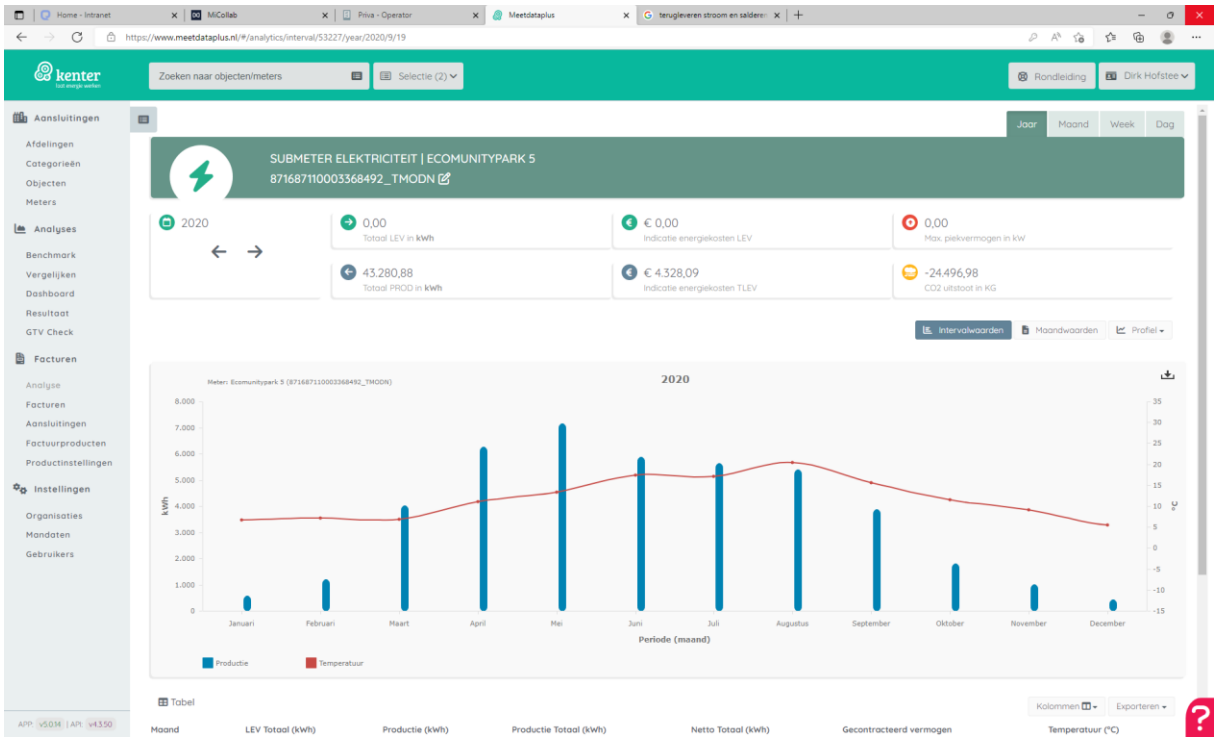
2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.
Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

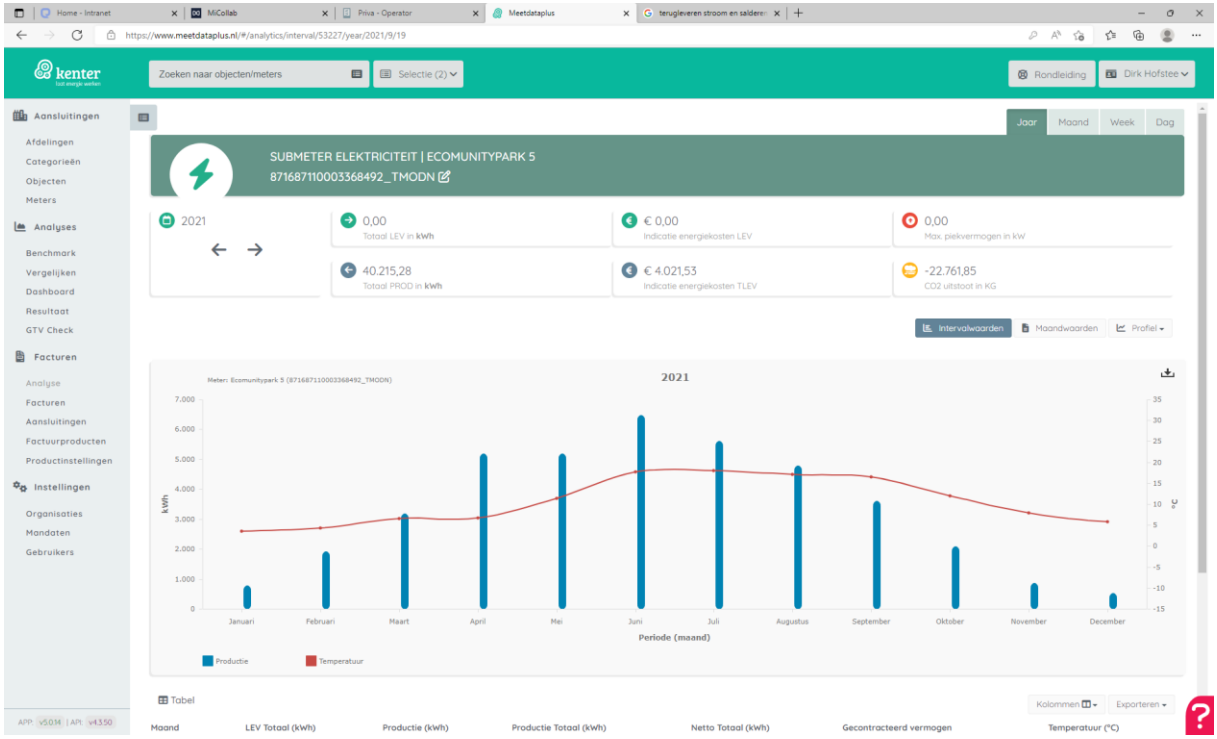
Bruto Productiemeter terugleveren zonnepanelen Biosintrum.



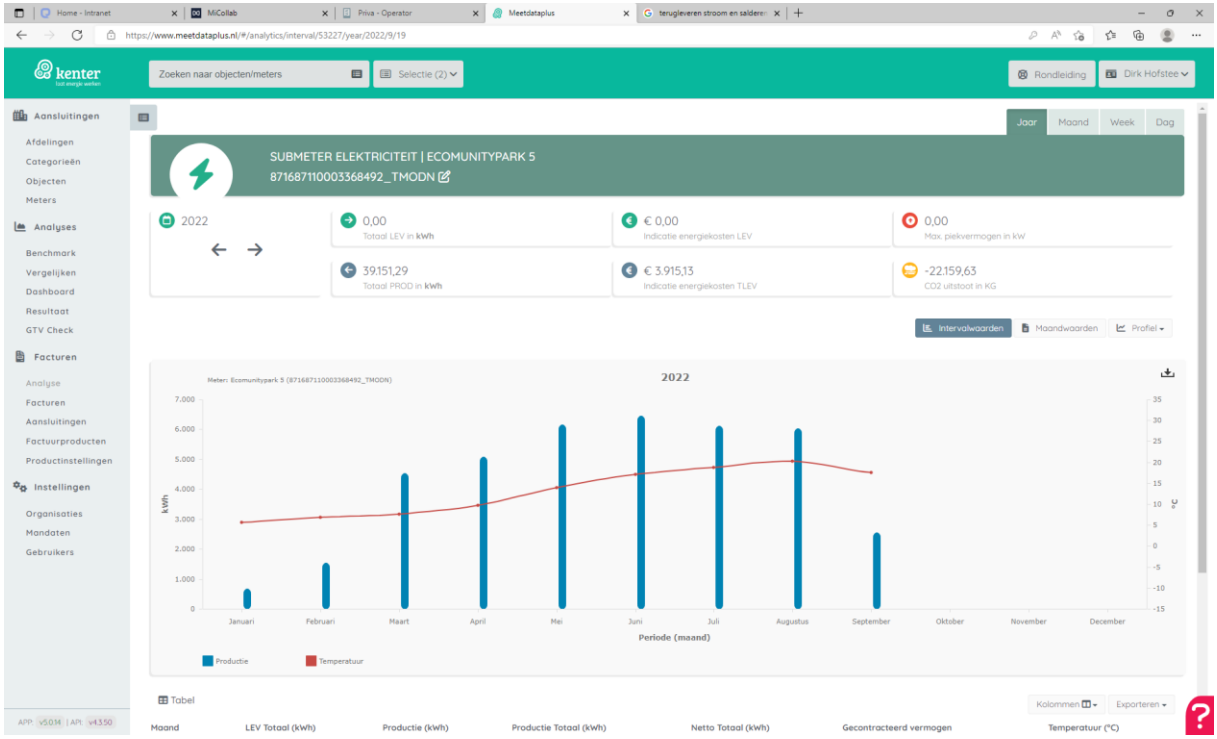
2019



2020



2021



2022 tot 18-9-2022