

## VERKOOPOVEREENKOMST VAN EEN ONBEBOUWDE ONROERENDE ZAAK

Case- en documentnr.

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **Provincie Noord-Brabant**, gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te (5216 TV) 's-Hertogenbosch, Brabantlaan 1, ten deze op grond van de Regeling mandaat commissaris van de Koning in de Provincie Noord-Brabant 2018 rechtsgeldig vertegenwoordigd door drs. W. de Bruijn, programmamanager Majeure Projecten en Ontwikkelbedrijf, ten deze handelende voor en namens de Provincie Noord-Brabant, Verkoper ter ene zijde,

hierna te noemen: "(de) **Provincie**",

en

2. Naam natuurlijk persoon, wonende te adres,

Naam rechtspersoon, vertegenwoordigd door naam natuurlijk persoon, domicilie kiezende te adres,

KVK-nummer:

Telefoon: 06...

E-mailadres: ...

hierna te noemen: "(de) **Koper**".

De Provincie en de Koper hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen".

### IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. de onderhavige overeenkomst het gevolg is van de openbare inschrijvingsprocedure 'Natuurgrond Meerven / Donk in Vessem', waarbij Koper zich heeft geconformeerd aan de voorwaarden uit de Inschrijfleidraad en de Nota van Inlichtingen en de grond gegund heeft gekregen, wat is bevestigd per brief met kenmerk @;
- b. de onderhavige overeenkomst is aangegaan ten behoeve van de realisatie van het Natuurnetwerk Brabant (NNB);

- c. de percelen zijn gelegen binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB) zoals vastgelegd door de Provincie Noord-Brabant in de Interim omgevingsverordening;
- d. ten behoeve van de instandhouding van de natuur op de onroerende zaak een Kwalitatieve Verplichting wordt gevestigd; de vestiging van de Kwalitatieve Verplichting gebeurt gelijktijdig met het verlijden van de betreffende akte van levering van de verkoop bij de notaris.

### VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

Deze overeenkomst wordt hierna "de **Verkoopovereenkomst**" genoemd.

#### Artikel 1. DE ONROERENDE ZAAK

- 1.1 De Koper verklaart van de Provincie te hebben gekocht, gelijk de Provincie aan Koper heeft verkocht:

De percelen gelegen te Vessem, kadastraal bekend:

Kadastrale omschrijving				Opp. (m <sup>2</sup> )	Feitelijke toestand
Gemeente (en afkorting)	sectie	nummer	geh/ged		
@					
@					
@					
<b>Totale oppervlakte</b>				0	

Hierna te noemen: "(de) Onroerende Zaak".

- 1.2 Het deel van de Onroerende Zaak met de kadastrale nummers [ @ ] betreft gedeeltelijke kadastrale percelen. Voor ondertekening van de Verkoopovereenkomst zullen ten behoeve van de Verkoopovereenkomst en de juridische levering nieuwe kadastrale percelen worden gevormd, zodat in de akte van levering de nieuwe percelen, die deel uitmaken van de Onroerende Zaak, met nieuwe kadastrale kenmerken en oppervlakten kunnen worden opgenomen. Hiertoe zal de Provincie werken met het aanvragen van nieuwe kadastrale percelen met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte (VKG); In alle gevallen bepaalt de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers de definitieve grenzen en oppervlakten; mogelijk hieruit voortvloeiende verschillen ten opzichte van de in artikel 1.1 genoemde oppervlakten geven Partijen over en weer geen recht op wijziging van de koopprijs.

#### Artikel 2. KOOPPRIJS

- 2.1 De koopprijs (inclusief alle eventuele schadevergoedingen, van welke aard ook) bedraagt voor de Onroerende Zaak: € @ (zegge: @).
- 2.2 De koopprijs is vast.

**Artikel 3. JURIDISCHE LEVERING**

- 3.1 Provincie verleent - voor zover nodig - door middel van ondertekening van de Verkoopovereenkomst een onherroepelijke volmacht aan Koper en de notaris om voorafgaand aan de eigendomsoverdracht de Verkoopovereenkomst in de openbare registers te doen inschrijven. Of: Partijen kiezen er voor om de Verkoopovereenkomst **niet** in te schrijven.
- 3.2 De voor eigendomsoverdracht vereiste akte van levering zal worden verleden voor DGF Notarissen te Kaatsheuvel, of diens plaatsvervanger, op het door de notaris te bepalen tijdstip, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 7.3, onverminderd het anders in de Verkoopovereenkomst bepaalde, of zoveel eerder of later als Partijen nader schriftelijk mochten overeenkomen.

**Artikel 4. KOSTEN EN BELASTING**

- 4.1 Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastraal tarief en de overige verschotten zoals onderzoeks- en inschrijfkosten van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers alsmede de onderzoekskosten van de overige (openbare) registers en het verificatie-informatiesysteem, de notariskosten en over die kosten verschuldigde omzetbelasting zijn voor rekening van Koper.
- 4.2 De kosten die de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in rekening brengt voor het aanwijzen van de nieuwe kadastrale grenzen, zijn voor rekening van de Provincie.
- 4.3 De kosten voor het opmaken van een volmacht zijdens Koper tot het doen verlijden van de akte van levering zijn voor rekening van Provincie. Dit geldt ook voor de kosten van legalisatie van die volmacht door DGF Notarissen, mits voor legalisatie gebruik wordt gemaakt van de opties die DGF hiervoor beschikbaar stelt. Verkiest Koper het echter om deze volmacht te doen legaliseren door een (andere) notaris van zijn keuze, dan komen deze kosten voor rekening van Koper.
- 4.4 Over de verkoopprijs is geen BTW verschuldigd.
- 4.5 Verkoop is vrijgesteld van overdrachtsbelasting op basis van artikel 15 lid 1 onder s van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

**Artikel 5. BETALING**

- 5.1 De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de desbetreffende notaris op de kwaliteitsrekening, een rekening als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt.
- 5.2 De Koper zal het verschuldigde voldoen voor de ondertekening van de akte van levering.

- 5.3 Betaling aan Provincie zal eerst plaatsvinden zodra de betreffende notaris is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. De Provincie is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte van levering en de betaling, een of meer werkdagen verstrijken.
- 5.4 De Provincie verleent Koper kwijting voor de betaling op grond van de gemelde storting van de koopprijs en de te verrekenen heffingen en verschuldigde belasting(en).

## **Artikel 6. STAAT VAN DE ONROERENDE ZAAK**

- 6.1 De Onroerende Zaak zal aan koper worden overgedragen in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze Verkoopovereenkomst bevindt, met alle daarbij behorende rechten en plichten, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van huur, vrij van jachthuur, vrij van pacht, vrij van gebruik door derden, vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 6.2 De Onroerende Zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor het huidige gebruik nodig zijn.
- 6.3 De Provincie staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor het huidige gebruik nodig zijn. De Provincie staat ook niet in voor de afwezigheid van onzichtbare gebreken die dat gebruik belemmeren en die aan Koper kenbaar zijn op het moment van totstandkoming van deze Verkoopovereenkomst, waaronder enige verontreiniging van de bodem en/of het grondwater.
- 6.4 Aan de Provincie is niet bekend dat de Onroerende Zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in lid 3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zal kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de Onroerende Zaak dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
- 6.5 Aan de Provincie is niet bekend of ten aanzien van de Onroerende Zaak beschikkingen of bevelen in de zin van art. 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door een bevoegd gezag.
- 6.6 *Eventueel komen hier nog afspraken bij in verband met het wandelpad dat over de Onroerende Zaak aangelegd zal worden of gedoogd zal moeten worden.*

## **Artikel 7. FEITELIJKE LEVERING, OVERDRACHT**

- 7.1 De feitelijke levering van de onroerende zaak zal geschieden op het moment van ondertekenen van de verkoopovereenkomst in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt. De Provincie verplicht zich voor de Onroerende Zaak zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het hierna bepaalde.
- 7.2 In deze Verkoopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die de Provincie ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen

doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer, de aannemer, de installateur, de architect en de leverancier wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de Onroerende Zaak toegebrachte schade, zonder dat de provincie tot vrijwaring gehouden is.

- 7.3 Het passeren van de akte van levering wordt uitgesteld en zal geschieden als de inrichting van de Onroerende Zaak is uitgevoerd conform het inrichtingsplan, doch uiterlijk tot <Datum>.

## **Artikel 8. RISICO-OVERGANG**

- 8.1 De Onroerende Zaak is met ingang van het moment van de feitelijke levering voor rekening en risico van Koper.
- 8.2 Indien de Onroerende Zaak door overmacht vóór het tijdstip voor risico-overgang geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden.

## **Artikel 9. INGEBREKESTELLING, ONTBINDING**

- 9.1 Indien een van de partijen na in gebreke te zijn gesteld gedurende 8 dagen nalatig blijft in de nakoming van een of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij. Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 9.2 Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van 10% van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 9.3 Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na de afloop van de in 9.1 vermelde termijn van 8 dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van 3% van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.
- 9.4 De notaris wordt bij deze verplicht, voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien Koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan de provincie te betalen;
  - b. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekort schiet, de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of het bij voorraad verklaard vonnis beslist is aan wie de notaris het bedrag moet afdragen.
- 9.5 Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgenoot/partner, die aan koper toestemming en volmacht geeft de Onroerende Zaak te bezwaren en zich onthoudt van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunning en/of financiering en/of nationale hypotheekgarantie en/of toezegging en/of andere zaken die als bewijs van een en ander deze akte medeondertekent.

#### **Artikel 10. ONTBINDEnde VOORWAARDE**

Deze overeenkomst kan door de Provincie worden ontbonden indien Koper niet vóór @ de inrichting van de onroerende zaak heeft uitgevoerd conform het inrichtingsplan.

#### **Artikel 11. GEBRUIK**

- 11.1 De Provincie is gedurende de periode van feitelijke levering niet gehouden tot het verrichten van onderhouds- of reparatiewerkzaamheden. De te maken reparaties en/of het te verrichten onderhoud zijn voor rekening en risico van Koper.
- 11.2 De Koper is verplicht als een goed huisvader voor de onroerende zaak te zorgen en deze te onderhouden en deze slechts in overeenstemming met het natuurambitietype in te richten en te gebruiken.
- 11.3 Wanneer in, op of aan de Onroerende Zaak schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, zal koper adequate maatregelen treffen. Tevens is Koper gehouden de Provincie daarvan schriftelijk in kennis te stellen.
- 11.4 De Provincie is tijdens de periode van feitelijke levering niet aansprakelijk voor schade aan personen of zaken van Koper, voortvloeiend uit het gebruik van de Onroerende Zaak of een daaraan klevend gebrek. Koper vrijwaart de Provincie voor eventuele claims van derden.

#### **Artikel 12. AANVAARDING RECHTEN EN LASTEN**

- 12.1 De Onroerende Zaak zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het passeren van de akte van levering bevindt met alle daarbij behorende rechten en plichten, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende

- erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, vrij van hypotheek, vrij van huur, vrij van pacht, vrij van gebruik door derden, beslagen en inschrijvingen daarvan. De Onroerende Zaak is niet belast met land- of herinrichtingsrente.
- 12.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkt en/of voortvloeiend uit de laatste en voorafgaande akte(n) van levering en/of vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n).
- 12.3 Blijkens het gemeentelijk beperkingenregister rust er geen voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op de Onroerende Zaak.
- 12.4 Provincie heeft aangegeven dat het jachtrecht op de Onroerende Zaak niet verhuurd is.

### **Artikel 13. OVERDRACHT AANSPRAKEN**

De zakelijke belastingen met betrekking tot de Onroerende Zaak, voor zover het aanslagen tot en met het einde van het lopende kalenderjaar betreffen, derhalve niet de gebruikerslasten, blijven voor de rekening van de Provincie.

### **Artikel 14. BIBOB**

- 14.1 De Provincie heeft als rechtspersoon met een overheidstaak de bevoegdheid op grond van de Wet Bibob om onderzoek te doen naar een partij waarmee zij vastgoedtransacties aangaat. Koper heeft als private partij een dergelijke bevoegdheid niet.
- 14.2 De Provincie kan ten aanzien van deze Verkoopovereenkomst een onderzoek op grond van de Wet Bibob uitvoeren indien sprake is van één of meer van de volgende omstandigheden:
- de officier van justitie wijst de Provincie overeenkomstig artikel 26 van de Wet Bibob op de mogelijkheid het Landelijk Bureau Bibob om een advies te vragen;
  - aan Koper is in de laatste vijf jaar vóór het aangaan van deze Verkoopovereenkomst een beschikking tot intrekking van subsidie opgelegd, daaronder ook begrepen de vaststelling van subsidie op een lager bedrag dan bij de verlening of de wijziging van de subsidieverstreking ten nadele van de huurder, dan wel met de huurder is binnen genoemde periode een schikking tot terugbetaling van verkregen subsidiegelden overeengekomen;
  - aan Koper is in de laatste vijf jaar vóór het aangaan van deze Verkoopovereenkomst een handhavingsbeschikking opgelegd;
  - de Provincie past de Wet Bibob toe of heeft de Wet Bibob toegepast in een andere procedure, waarbij sprake was van dezelfde Koper of dezelfde natuurlijk persoon of rechtspersoon die in relatie staat tot de Koper als bedoeld in artikel 3, lid 4, van de Wet Bibob;

- e. een bestuursorgaan of een andere rechtspersoon met overheidstaak past de Wet Bibob toe of heeft de Wet Bibob toegepast, waarbij sprake was van dezelfde Koper of dezelfde natuurlijk persoon of rechtspersoon die in relatie staat tot de Koper als bedoeld in artikel 3, lid 4, van de Wet Bibob;
- f. Koper dan wel een natuurlijk persoon of rechtspersoon die in relatie staat tot de Koper als bedoeld in artikel 3, lid 4, van de Wet Bibob, staat vermeld in het onregelmatighedenregister, bedoeld in artikel 1, onder e, van de Beleidsregel misbruik en oneigenlijk gebruik subsidies Noord-Brabant 2017;
- g. handhavinginformatie, strafrechtelijke informatie, informatie van één of meer partners in een RIEC-samenwerkingsverband of andere informatie betreffende mogelijke betrokkenheid bij strafbare feiten geven aanleiding tot een onderzoek;
- h. Koper is een rechtspersoon en na ondertekening van deze overeenkomst:
  - I. komt Koper direct of indirect, geheel of ten dele in handen van een andere eigenaar;
  - II. verkrijgt een ander direct of indirect zeggenschap in Koper;
  - III. verschaft een ander Koper direct of indirect vermogen; of
  - IV. komt een ander direct of indirect in een zakelijk samenwerkingsverband tot huurder te staan.

14.3 De Provincie zal deze Verkoopovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien uit het onderzoek door de Provincie als bedoeld in lid 1 blijkt dat er sprake is van:

- a. gevaar dat de Verkoopovereenkomst mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b. gevaar dat in of met het Verkochte mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. strafvervolgning door de bevoegde autoriteiten tegen Koper of een aan de Koper gelieerde partij is ingesteld;
- d. Koper niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
- e. feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat met of bij het aangaan van deze Verkoopovereenkomst een strafbaar feit is gepleegd of dat een strafbaar feit zal worden gepleegd door gebruik van deze Verkoopovereenkomst;
- f. een veroordeling van Koper of dan wel een natuurlijk persoon of rechtspersoon die in relatie staat tot Koper als bedoeld in artikel 3, vierde lid van de Wet Bibob, voor het plegen van, deelneming aan, een poging tot, of de voorbereiding van een misdrijf; of



- g. andere integriteitsrisico's ten aanzien van Koper of een aan Koper gelieerde partij dan vermeld in dit artikel, waardoor onverkorte instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet van de provincie kan worden gevergd.
- 14.4 Alvorens de Provincie overgaat tot opschorting of beëindiging van deze Verkoopovereenkomst als bedoeld in lid 2, kan de Provincie advies aanvragen bij het Landelijke Bureau Bibob.
- 14.5 Koper is verplicht ten behoeve van een onderzoek als bedoeld in artikel 9.1 door de Provincie gevraagde gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 7a, lid 3, van de Wet Bibob te verstrekken. Tevens is Koper verplicht ten behoeve van het advies als bedoeld in artikel 9.4 door het Landelijk Bureau Bibob gevraagde gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 12, lid 3, van de Wet Bibob te verstrekken.
- 14.6 De Provincie is gerechtigd deze Verkoopovereenkomst op te schorten of beëindigen na het verstrijken van vier weken na dagtekening van het verzoek om de in artikel 9.5 bedoelde gegevens en bescheiden indien Koper in gebreke blijft ten aanzien van het feitelijk verstrekken daarvan.
- 14.7 Koper vrijwaart de Provincie voor claims van derden als gevolg van een opschorting of beëindiging van deze Verkoopovereenkomst.
- 14.8 De Beleidsregel Wet Bibob Noord-Brabant 2018 is van toepassing op deze Verkoopovereenkomst.
- 14.9 De Provincie zal gegevens met betrekking tot een derde waarover zij die krachtens de Wet Bibob de beschikking krijgt, overeenkomstig artikel 28 van de Wet Bibob geheimhouden.
- 14.10 Koper conformeert zich op voorhand aan de conclusie van de Provincie indien die gebruik maakt van de bevoegdheid tot ontbinden of opschorten van deze Verkoopovereenkomst op grond van dit artikel.
- 14.11 Koper vrijwaart de Provincie van elke vorm van aansprakelijkheid indien de overeenkomst op grond van dit artikel wordt ontbonden of opgeschort.

## **Artikel 15. VERONTREINIGING**

- 15.1 BODEM
- 15.1.1 Voor zover Provincie bekend, bevinden zich in de bodem van de Onroerende Zaak geen verontreinigingen.
- 15.1.2 Koper is gerechtigd voor de eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak een vooronderzoek, dan wel milieuhygiënisch en/of verkennend bodemonderzoek land- en waterbodem uit te laten voeren. Dit onderzoek dient onverwijld na ondertekening van deze Verkoopovereenkomst te zijn gestart.
- 15.1.3 Indien uit de resultaten van de in artikelen 15.1.2 bedoelde onderzoek blijkt dat in of op de Onroerende Zaak ernstige bodemverontreiniging aanwezig is en zulks op grond van wet- of regelgeving moet worden gesaneerd of gebruiksbepalingen met zich brengt

(voor het huidige gebruik van de Onroerende Zaak) zoals in de Verkoopovereenkomst is vermeld, dan is Koper gerechtigd tot aan de datum van de eigendomsoverdracht (akte van levering) de Verkoopovereenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige schadevergoeding om welke reden of van welke zijde dan ook.

- 15.1.4 Indien Koper voor de levering geen gebruik heeft gemaakt van haar recht op bodemonderzoek, vervalt het recht voor Koper om op grond daarvan ontbinding van de Verkoopovereenkomst te vorderen; het risico van de verontreiniging is dan voor Koper.
- 15.1.5 Een recht van ontbinding bestaat niet indien redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien Provincie zich, ook in geval van ernstige(r) verontreiniging, verplicht om op haar kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging dan wel de schadelijke gevolgen daarvan.
- 15.1.6 Onder verontreiniging als bedoeld in artikel 15.1.1 van deze Verkoopovereenkomst worden niet verstaan: funderingsresten, puin of andere restanten van bouwkundige aard met uitzondering van asbest en asbesthoudende stoffen, de aanwezigheid van de draagkracht van de grond door beïnvloedende omstandigheden, stobben van bomen en struiken.
- 15.1.7 Mochten de resultaten van het bodemonderzoek op de geplande datum van het passeren van de akte van levering niet bekend zijn, dan zal het passeren van de akte worden uitgesteld tot het moment dat deze resultaten bekend zijn, zonder dat Partijen aanspraak kunnen maken op vergoeding van wettelijke rente of op welke vorm van (schade)vergoeding dan ook.

## 15.2 ASBEST

- 15.2.1 Indien Koper daartoe aanleiding ziet, wordt op zijn kosten een onderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zullen worden vastgelegd in een rapportage die aan Partijen ter beschikking zal worden gesteld en waarvan een door het onderzoeksbureau gewaarmerkt exemplaar aan de akte zal worden gehecht.
- 15.2.4 Indien de resultaten van het in artikel 15.2.1 genoemde onderzoek Koper geen aanleiding geven tot verder onderzoek, dan vindt de eigendomsoverdracht in beginsel op de in de Verkoopovereenkomst genoemde datum plaats. Op basis van de resultaten van het onderzoek gaan Partijen ervan uit dat geen asbest aanwezig is in de (water)bodem, het puin, het verhardingsmateriaal dat zich bevindt in een of meer wegen, zodat niet op grond van wet- of regelgeving moet worden gesaneerd en / of zulks geen gebruiksbepijking met zich brengt voor het gebruik van de Onroerende Zaak zoals in de Verkoopovereenkomst vermeld.
- 15.2.5 Indien uit de resultaten van de in artikelen 15.2.1 bedoelde onderzoek blijkt dat in of op de Onroerende Zaak asbest aanwezig is en zulks op grond van wet- of regelgeving

moet worden gesaneerd of gebruiksbeperkingen met zich brengt (voor het huidige gebruik van de Onroerende Zaak) zoals in de Verkoopovereenkomst is vermeld, dan is Koper gerechtigd tot aan de datum van de eigendomsoverdracht (akte van levering) de Verkoopovereenkomst eenzijdig te ontbinden, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige schadevergoeding om welke reden of van welke zijde dan ook.

- 15.2.6 Indien Koper voor de levering geen gebruik heeft gemaakt van het recht op asbestonderzoek, vervalt het recht om op grond daarvan ontbinding van de Verkoopovereenkomst te vorderen; het risico van de verontreiniging is dan voor de Koper. Dit lijdt uitzondering indien Provincie ten tijde van het tekenen van de Verkoopovereenkomst bekend was met enige verontreiniging.
- 15.2.7 Een recht van ontbinding bestaat niet indien redelijkheid en billijkheid zich wegens de geringe ernst van de verontreiniging verzetten tegen ontbinding en/of indien de overdragende partij zich, ook in geval van ernstige(r) verontreiniging, verplicht om op zijn kosten passende maatregelen te nemen tot opheffing van de verontreiniging dan wel de schadelijke gevolgen daarvan.
- 15.2.8 Mochten de resultaten van het asbestonderzoek op de geplande datum van het passeren van de akte van levering niet bekend zijn, dan zal het passeren van de akte worden uitgesteld tot het moment dat deze resultaten bekend zijn, zonder dat Partijen aanspraak kunnen maken op verrekening van wettelijke rente of welke schadevergoeding dan ook.

#### **Artikel 16. AANVULLEND BEDING** *In het geval van 1 koper, art. verwijderen.*

- 16.1 Kopers kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze overeenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, met dien verstande dat Kopers elkaar bij deze onherroepelijk volmacht verlenen om mee te werken aan de juridische levering.
- 16.2 Alle Partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Verkoopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### **Artikel 17. OVERIGE BEPALINGEN**

Indien een der Partijen van mening is dat instandhouding van deze Verkoopovereenkomst van haar in redelijkheid niet (langer) kan worden gevergd, zullen partijen langs de weg van overleg de ontstane situatie trachten op te lossen. Mocht dit overleg niet tot een voor beide partijen bevredigend resultaat leiden, dan zal geacht worden een geschil aanwezig te zijn en kan door de meest gereede partij een geschillenprocedure als hierna in artikel 18.2 bedoeld, worden aangevangen.

#### **Artikel 18. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENREGELING**

- 18.1 Op deze Verkoopovereenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
- 18.2 Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen

voortvloeien uit deze Verkoopovereenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank.

## Artikel 19. CONSIDERANS

Het gestelde in de considerans wordt geacht deel uit te maken van de Verkoopovereenkomst.

## Artikel 20. KWALITATIEVE VERPLICHTING

### 20.1 overwegingen

- 20.1.1 Groen Ontwikkelfonds Brabant B.V., hierna te noemen: "het Fonds", van de provincie Noord-Brabant, hierna te noemen: "de Provincie", opdracht heeft gekregen om het Natuurnetwerk Brabant te realiseren;
- 20.1.2 Het Fonds voor de uitvoering van deze opdracht van de Provincie de beschikking heeft gekregen over middelen bestaande uit geld en grond;
- 20.1.3. De Provincie eigenaar is van de percelen gelegen te Vessem met de kadastrale aanduiding xxxx, hierna te noemen: "de Onroerende Zaak";
- 20.1.4 Op de Onroerende Zaak de ontwikkeling en instandhouding is voorzien van xxxx ha natuur, zijnde xxx m2 natuurbeheertype xxxx en xxx landschapselementen;
- 20.1.5 De Koper het initiatief wenst te nemen om zorg te dragen voor ontwikkeling en instandhouding van natuur op de Onroerende Zaak, zoals beschreven in artikel 20.1.4.
- 20.1.6. Geborgd dient te worden dat de verplichtingen betreffende het gebruik van de Onroerende Zaak voor de ontwikkeling van natuur zoals beschreven in artikel 20.1.4 ook bij een volgende vervreemding (waaronder begrepen ingebruikgeving) van de Onroerende Zaak in stand blijft.
- 20.1.7 De Koper bereid is medewerking te verlenen aan het vastleggen van de verplichtingen betreffende het gebruik van de Onroerende Zaak bij wege van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van het Fonds;
- 20.1.8 De Koper voorts bereid is de verplichtingen betreffende het gebruik van de Onroerende Zaak mede ten behoeve van de Provincie op zich te nemen bij wege van een derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek;

### 20.2 Definities

- 20.2.1 ambitiekaart: kaart als bedoeld in artikel 1.2, derde lid, van de Subsidieregeling natuur- en landschapsbeheer Noord-Brabant 2016;
- 20.2.2 ecologische verbindingszone: vaak langgerekt gebied, waarbinnen natuur en landschapselementen zijn of worden gerealiseerd, gericht op het verbinden van natuurgebieden, en dat is opgenomen en begrensd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;

- 20.2.3 EVZ: ecologische verbindingzone;
- 20.2.4 landschapsbeertype: soort landschapselement zoals nader beschreven in de Index Natuur en Landschap;
- 20.2.5 natte natuurparel: hydrologisch gevoelig gebied, dat vanwege specifieke omstandigheden van bodem en water hoge natuurwaarden vertegenwoordigt en is opgenomen en begrensd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;
- 20.2.6 Natura 2000-gebied: gebied als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet natuurbescherming;
- 20.2.7 Natuurbeheerplan: plan als bedoeld in artikel 1.2 van de Subsidieregeling natuur- en landschapsbeheer Noord-Brabant 2016;
- 20.2.8 natuurbeertype: soort natuur zoals nader beschreven in de Index Natuur en Landschap;
- 20.2.9 Natuur Netwerk Brabant: samenhangend netwerk van natuurgebieden, dat van nationaal en internationaal belang is en het veiligstellen van ecosystemen als doel heeft, en is opgenomen en begrensd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;
- 20.2.10 NNB: Natuur Netwerk Brabant;
- 20.2.11 NNB provinciaal deel: NNB provinciaal deel als aangeduid in het Natuurbeheerplan;
- 20.2.12 NNB rijksdeel: NNB rijksdeel als aangeduid in het Natuurbeheerplan;
- 20.2.13 ONNB: Ondernemend Natuur Netwerk Brabant;
- 20.2.14 Ondernemend Natuur Netwerk Brabant: combineren van landbouwgrond met natuurwaarden;
- 20.2.15 wijstgebied: gebied waarin zich een geohydrologisch verschijnsel voordoet, voortvloeiend uit de aardkundige omstandigheden langs de Peelrandbreuk, dat bijzondere waterhuishoudkundige omstandigheden en chemische samenstelling van het grond- en oppervlaktewater tot gevolg heeft.

### 20.3 **Gebruik**

- 20.3.1 De Koper gebruikt de Onroerende Zaak voor de ontwikkeling en instandhouding van natuur, zijnde **xxxx** m<sup>2</sup> natuurbeertype **xxxx**, (en **xxx** landschapselementen), overeenkomstig de voorwaarden en verplichtingen uit deze overeenkomst;
- 20.3.2 De Koper dient bij het gebruik als bedoeld in lid 1 uitdrukkelijk rekening te houden met de effecten op de Onroerende Zaak van de hydrologische maatregelen die in de omgeving van de Onroerende Zaak zijn of nog zullen worden getroffen ten behoeve van de realisering van natuurdoelen voortvloeiende uit Natura2000 en de Kaderrichtlijn Water dan wel daarvoor in de plaats tredend(e) (Europees) beleid en regelgeving.

### 20.4 **Verplichtingen**

In verband met het voorgeschreven gebruik van de Onroerende Zaak als bedoeld in artikel 20.3.1 verplicht de Koper zich jegens het Fonds tot het volgende:

- 20.4.1 Van de Onroerende Zaak zal geen ander gebruik worden gemaakt dan het gebruik als bedoeld in artikel 20.3.1.

- 20.4.2 De Koper laat na om ter zake van de Onroerende Zaak groundbewerking toe te passen. *[als in het goedgekeurde beheerplan een bepaalde groundbewerking is opgenomen, wordt dat hier overgenomen]*
- 20.4.3 De Koper laat na om op de Onroerende Zaak gebruik te maken van chemische bestrijdingsmiddelen.
- 20.4.4 De Koper laat na om op de Onroerende Zaak gebruik te maken van meststoffen. *[als in het goedgekeurde beheerplan een bepaalde hoeveelheid bemesting met ruige stalmest is opgenomen, kan dit hier in overgenomen worden].*
- 20.4.5 De Koper laat na om de Onroerende Zaak te beweiden. *[als in het goedgekeurde beheerplan een bepaalde vorm van beweiding is opgenomen, wordt dat hier overgenomen].*
- 20.4.6 De Koper laat na om soorten aan te planten die vermeld staan op de NVWA lijst invasieve oever- en waterplanten en op de NVWA lijst invasieve landplanten (versie 4 november 2020). Indien betreffende soorten anderszins op de Onroerende Zaak verschijnen zal Koper zich inzetten om verdere verspreiding te voorkomen.
- 20.4.7 De Koper laat datgene na dat ecosystemen met de daarbij behorende soorten in gevaar brengt of verstoort.
- 20.4.8 De Koper laat ook overigens al datgene na dat het gebruik van de Onroerende Zaak als bedoeld in artikel 20.3.1 belemmert, bemoeilijkt of verhindert.

## 20.5. Boetebeding

- 20.5.1 Indien de Koper één of meer van de bepalingen in dit onderdeel "Kwalitatieve verplichting" van deze overeenkomst niet nakomt, is de Koper per geval zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd aan het Fonds:
- a. Ingeval de niet-nakoming hersteld kan worden, van ten hoogste vijfhonderd euro (€ 500,00), vermenigvuldigd met het aantal hectares van de Onroerende Zaak (afgerond op vier (4) decimalen), voor iedere week dat de Koper, één of meer van de bepalingen in deze overeenkomst niet nakomt;
  - b. Ingeval de niet-nakoming niet hersteld kan worden, van ten hoogste € xxxx (zegge xxxx) vermenigvuldigd met het aantal hectares van de Onroerende Zaak (afgerond op vier (4) decimalen), wat gelijk is aan het bedrag van de marktwaarde bij agrarisch gebruik van de Onroerende Zaak zoals blijkend uit bijlage 5 van de "Subsidieregeling realisering Natuurnetwerk Brabant versie van 1-3-21", te vermeerderen met wettelijke rente vanaf de dag van de eigendomsoverdracht van de Onroerende Zaak aan de Koper tot de betaling van het bedrag van de boete. Het bedrag van de verschuldigde wettelijke rente bedraagt ten hoogste vijftig procent (50%) van het bedrag van de boete. Bij het bepalen van het bedrag van de boete als bedoeld in dit lid houdt het Fonds rekening met de ernst van de niet-nakoming van de betreffende bepaling(en).

- 20.5.2 Voordat het Fonds een beroep op het bepaalde in lid 5.1 toekomt dient het Fonds de Koper in gebreke te stellen ter zake van de niet-nakoming van één of meer bepalingen in dit onderdeel "Kwalitatieve verplichting" van deze overeenkomst en de Koper een redelijke termijn te geven om deze bepaling(en) alsnog na te komen. Deze termijn zal in ieder geval acht (8) weken bedragen.
- 20.5.3 Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de (overige) rechten van het Fonds uit hoofde van niet-nakoming van de bepalingen in dit onderdeel "Kwalitatieve verplichting" van deze overeenkomst zoals het recht om schadevergoeding en betaling van kosten te vorderen, en de (verplichting tot) nakoming van de (overige) verplichtingen van de Koper uit hoofde van dit onderdeel "Kwalitatieve verplichting" van deze overeenkomst.

## 20.6. Evaluatie

- 20.6.1 Op initiatief van de Koper evalueren de Koper en het Fonds telkens na verloop van een termijn van tien (10) jaar of en in hoeverre de afgelopen periode van tien (10) jaar de beoogde ontwikkeling en instandhouding van natuur (zijnde xxxx m2 natuurbeheertype xxxx en xxxx landschapselementen), tot stand is gekomen op de Onroerende Zaak. Indien de resultaten van de evaluatie hiertoe aanleiding geven kunnen de Koper en het Fonds afspraken maken over de aanpassing van het gebruik van de Onroerende Zaak en in dat verband de aanpassing van de bepalingen van (dit onderdeel "Kwalitatieve verplichting" van) deze overeenkomst hieromtrent.
- 20.6.2 Het bepaalde in artikel 20.7 is op deze aanpassingen van toepassing. Aldus zal de Koper op eerste verzoek van het Fonds medewerking verlenen aan het neerleggen van deze aanpassingen in een notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers. De kosten van deze akte en inschrijving daarvan zijn voor rekening van het Fonds.

## 20.7. Kwalitatieve verplichting

- 20.7.1 Het Fonds bedingt bij dezen van de Koper dat de verplichtingen uit het bepaalde in artikel 20 van deze overeenkomst bij wege van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek zullen overgaan op diegenen die het desbetreffende goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende op het desbetreffende goed een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- 20.7.2 De verplichtingen als bedoeld in artikel 20 zullen hiertoe worden neergelegd in de leveringsakte als bedoeld in artikel 3 welke akte zal worden ingeschreven in de openbare registers overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.
- 20.7.3 De kosten van (het neerleggen in) de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers als bedoeld in lid 7.2 zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 voor rekening van de Koper.

## 20.8 **Derdenbeding**

- 20.8.1 Het Fonds bedingt bij dezen van de Koper dat de Koper de verplichtingen uit het bepaalde in artikel 20 van deze overeenkomst (mede) ten behoeve van de Provincie op zich neemt. Het Fonds thans vrijwillig de belangen van de Provincie waarnemende, aanvaardt bij dezen dit beding als bedoeld in artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Provincie.
- 20.8.2 Als gevolg van het aanvaarden door het Fonds van het beding als bedoeld in artikel 6:253 van het Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Provincie, kan deze rechtstreeks van de Koper vorderen dat deze de verplichtingen uit het bepaalde in artikel 20 van deze overeenkomst als bedoeld in lid 1 nakomt.
- 20.8.3 Het bepaalde in dit artikel zal eveneens worden neergelegd in de leveringsakte als bedoeld in artikel 3.

## **Artikel 21 WOONPLAATS**

Voor de uitvoering van de akte van levering in het kader van de Kadasterwet wordt door Partijen woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

## **BIJLAGEN**

De Verkoopovereenkomst bevat de volgende bijlagen die onlosmakelijk deel uitmaken van de Verkoopovereenkomst:

- Kadastrale kaart
- Ligging natuurbeheertypes en landschapselementen
- Inrichting- en beheerplan

## **SLOTBEPALING**

Provincie verklaart onherroepelijk last en volmacht te geven aan alle kandidaat-notarissen en/of medewerkers werkzaam bij het kantoor van de in artikel 3 van deze Verkoopovereenkomst genoemde notaris om met recht van substitutie voor en namens Provincie de op grond van deze Verkoopovereenkomst te verlijden notariële akte van levering te ondertekenen en verder alles te verrichten wat ter zake voorgeschreven mocht nodig zijn, zulks nadat het ontwerp van die akte de goedkeuring van Provincie zal hebben verkregen.

(Deze Verkoopovereenkomst wordt digitaal ondertekend)

Provincie

Koper