

# Overeenkomst kwalitatieve verplichting Onroerende Zaak

## **BIJLAGE BIJ ERFPACHTOVEREENKOMST**

### DE ONDERGETEKENDEN:

1. **x**

**x**. hierna te noemen: "**x**"

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Groen Ontwikkelfonds Brabant B.V.**, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch en kantoorhoudende te (5216 TV) 's-Hertogenbosch aan de Brabantlaan 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 60590785, welke vennootschap op grond van het bepaalde in haar statuten wordt vertegenwoordigd door haar bestuurder mevrouw M.C.T. Fiers,

Groen Ontwikkelfonds Brabant hierna te noemen: "**het Fonds**"

De ondergetekenden onder 1. en 2. hierna tezamen te noemen: "**(de) Partijen**"

### OVERWEGENDE DAT:

- a. Het Fonds van de provincie Noord-Brabant, de provincie Noord-Brabant hierna te noemen: "**de Provincie**", opdracht heeft gekregen om het Natuurnetwerk Brabant te realiseren;
- b. Het Fonds voor de uitvoering van deze opdracht van de Provincie de beschikking heeft gekregen over middelen bestaande uit geld en grond;
- c. De Provincie eigenaar is van de percelen gelegen te Vessem aan de Donk, kadastraal bekend gemeente Vessem, **sectie x, nummers x, x en x**, hierna tezamen te noemen: "**de Onroerende Zaak**";
- d. Op de Onroerende Zaak de ontwikkeling en instandhouding is voorzien van **x** ha natuur (zijnde **x ha natuurtype x met x landschapselementen**);
- e. **X** het initiatief wenst te nemen om zorg te dragen voor ontwikkeling en instandhouding van natuur op de Onroerende Zaak, zijnde **natuurtype x met landschapselementen**, conform het in het kader van de "Openbare Inschrijfprocedure Natuurgrond Meerven/Donk in Vessem binnen de gebiedsontwikkeling Levende Beerze" ingediende plan "**x**";

- f. De Provincie - op basis van een positieve beoordeling door het Fonds van het initiatief van x op de Onroerende Zaak - tegen deze achtergrond bereid is om de onder c vermelde percelen in erfpacht uit te geven aan x, zoals vastgelegd in de tussen de Provincie en x gesloten overeenkomst tot vestiging recht van erfpacht;
- g. Geborgd dient te worden dat de verplichtingen betreffende het gebruik van de Onroerende Zaak voor de ontwikkeling van natuur (zijnde x ha natuurtype x met x landschapselementen) ook bij een volgende vervreemding (waaronder begrepen ingebruikgeving) van de Onroerende Zaak in stand blijft;
- h. x 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;
- i. x 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;

## **Artikel 1. Definities**

- a. ambitiekaart: kaart als bedoeld in artikel 1.2, derde lid, van de Subsidieregeling natuur- en landschapsbeheer Noord-Brabant 2016;
- b. 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;
- c. EVZ: ecologische verbindingszone;
- d. landschapsbeheertype: soort landschapselement zoals nader beschreven in de Index Natuur en Landschap;
- e. 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;
- f. Natura 2000-gebied: gebied als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet natuurbescherming;
- g. Natuurbeheerplan: plan als bedoeld in artikel 1.2 van de Subsidieregeling natuur- en landschapsbeheer Noord-Brabant 2016;
- h. natuurbeheertype: soort natuur zoals nader beschreven in de Index Natuur en Landschap;
- i. 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;
- j. NNB: Natuur Netwerk Brabant;
- k. NNB provinciaal deel: NNB provinciaal deel als aangeduid in het Natuurbeheerplan;
- l. NNB rijksdeel: NNB rijksdeel als aangeduid in het Natuurbeheerplan;
- m. ONNB: Ondernemend Natuur Netwerk Brabant;
- n. Ondernemend Natuur Netwerk Brabant: combineren van landbouwgrond met natuurwaarden;

- o. 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.

## **Artikel 2. Gebruik**

- 2.1 x gebruikt de Onroerende Zaak voor de ontwikkeling en instandhouding van natuur, zijnde x ha natuurtype x met x landschapselementen, overeenkomstig de voorwaarden en verplichtingen uit deze overeenkomst en overeenkomstig de inrichtingsschets behorende bij het door x in het kader van de "Openbare Inschrijfprocedure Natuurgrond Meerven/Donk in Vessem binnen de gebiedsontwikkeling Levende Beerze" ingediende plan "x" (bijlage 1).
- 2.2 x 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.

## **Artikel 3. Verplichtingen**

In verband met het voorgeschreven gebruik van de Onroerende Zaak als bedoeld in artikel 2.1 verplicht x zich jegens het Fonds tot het volgende:

- 3.1 Van de Onroerende Zaak zal geen ander gebruik worden gemaakt dan het gebruik als bedoeld in artikel 2.1.
- 3.2 x laat na om ter zake van de Onroerende Zaak grondbewerking toe te passen (tenzij in het goedgekeurde plan anders is afgesproken; dan wordt dat hier concreet benoemd)
- 3.3 x laat na om op de Onroerende Zaak gebruik te maken van chemische bestrijdingsmiddelen.
- 3.4 x laat na om op de Onroerende Zaak gebruik te maken van kunstmest en drijfmest. Het gebruik van ruige mest is maximaal xxxx (wat in het goedgekeurde plan staat wordt hier over genomen)
- 3.5 x laat na om de Onroerende Zaak te beweiden met meer dan xxxx(wat in het goedgekeurde plan staat wordt hier over genomen)
- 3.6 x 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 x zich inzetten om verdere verspreiding te voorkomen.
- 3.7 x laat datgene na dat ecosystemen met de daarbij behorende soorten in gevaar brengt of verstoort.

- 3.8 **x** laat ook overigens al datgene na dat het gebruik van de Onroerende Zaak als bedoeld in artikel 2.1 belemmert, bemoeilijkt of verhindert.

#### **Artikel 4. Boetebeding**

- 4.1 Indien **x** één of meer van de bepalingen van deze overeenkomst niet nakomt, is **x** 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 **x**, 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: **x** euro) 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 maart 21", te vermeerderen met wettelijke rente vanaf de dag van uitgifte in erfpacht van de Onroerende Zaak aan **x** 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).

- 4.2 Voordat het Fonds een beroep op het bepaalde in lid 1 toekomt dient het Fonds **x** in gebreke te stellen ter zake van de niet-nakoming van één of meer bepalingen van deze overeenkomst en **x** een redelijke termijn te geven om deze bepaling(en) alsnog na te komen. Deze termijn zal in ieder geval acht (8) weken bedragen.
- 4.3 Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de (overige) rechten van het Fonds uit hoofde van niet-nakoming van de bepalingen van deze overeenkomst zoals het recht om schadevergoeding en betaling van kosten te vorderen, en de (verplichting tot) nakoming van de (overige) verplichtingen van **x** uit hoofde van deze overeenkomst.

#### **Artikel 5. Evaluatie**

- 5.1 Op initiatief van **x** evalueren Partijen 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 x ha natuurtype x met x landschapselementen**), tot stand is gekomen op de Onroerende Zaak. Indien de resultaten van de evaluatie hiertoe aanleiding geven kunnen Partijen afspraken maken over de aanpassing van het gebruik van de Onroerende Zaak en in dat verband de aanpassing van de bepalingen van deze overeenkomst hieromtrent.

- 5.2 Het bepaalde in artikel 6.1 is op deze aanpassingen van toepassing. Aldus zal  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.

## **Artikel 6. Kwalitatieve verplichting**

- 6.1 Het Fonds bedingt bij dezen van  dat de verplichtingen uit het bepaalde in deze overeenkomst en de daarmee samenhangende boete, zoals omschreven in artikel 4, bij wege van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bij notariële akte worden vastgelegd en worden ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers, waardoor deze zullen overgaan op diegenen die de Onroerende Zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende op de Onroerende Zaak een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- 6.2 De vastlegging van de kwalitatieve verplichtingen in een notariële akte, zoals bedoeld in lid 1, dient gelijktijdig plaats te vinden met de uitgifte van het recht van erfpacht van de Onroerende Zaak, zoals omschreven in artikel 26 in de tussen de Provincie en  gesloten erfpachtovereenkomst.
- 6.3 De kosten van (het neerleggen in) de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers als bedoeld in lid 2 zijn voor rekening van

## **Artikel 7. Derdenbeding**

- 7.1 Het Fonds bedingt bij dezen van  dat  de verplichtingen uit het bepaalde in 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.
- 7.2 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  vorderen dat deze de verplichtingen uit deze overeenkomst als bedoeld in lid 1 nakomt.
- 7.3 Het bepaalde in dit artikel zal eveneens worden neergelegd in de notariële akte als bedoeld in artikel 6.1 van deze overeenkomst.

**Aldus overeengekomen en in drievoud ondertekend**

**x**, d.d. ....

's-Hertogenbosch, d.d. ....

**x**

**Het Fonds,**

**x**

mevrouw M.C.T. Fiers

**Bijlage:**

1. Inrichtingsschets