

Opmerking vooraf: deze overeenkomst is een modelovereenkomst en zal aangepast worden naar aanleiding van de gunning en eventuele specifieke omstandigheden.

VERKOOPOVEREENKOMST BEDRIJFSOPSTALLEN EN 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 mevrouw B. Somers, programmamanager Majeure Projecten en Ontwikkelbedrijf, ten deze handelende voor en namens de Provincie Noord-Brabant, verkoper ter ener 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: invullen KVK-nr

Telefoon: 06...

E-mailadres: ...

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

Provincie en Koper hierna gezamenlijk te noemen: "**Partijen**".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. De onderhavige overeenkomst het gevolg is van de openbare inschrijvingsprocedure Natte Natuurparel de Utrecht - Heide en Hoeve, 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 d.d. <> met kenmerk <>;

- b. De onderhavige overeenkomst is aangegaan ten behoeve van de realisatie van het Natuurnetwerk Brabant (NNB);
- c. 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 OVEREENGEGEKOMEN

Deze overeenkomst wordt hierna “**de Verkoopovereenkomst**” genoemd

ARTIKEL 1. DE ONROERENDE ZAAK

- 1.1 Koper verklaart van Provincie te hebben gekocht, gelijk Provincie aan Koper heeft verkocht de onroerende zaak inclusief alle opstallen gelegen te Lage Mierde aan de Meirweg 5 kadastraal bekend:

Kadastrale omschrijving				Opp. (m ²)	Feitelijke toestand
Gemeente (en afkorting)	sectie	nummer	geh/ged		
Hooge en Lage Mierde (MDE02)	K	1753	geh	8.925	Erf en gebouwen
Totale oppervlakte				8.925	

hierna te noemen “**de Onroerende Zaak 1**”.

Tot de Onroerende Zaak behoren ook:

- de installaties welke zich daarin en daarop bevinden.

- 1.2 Koper verklaart van de Provincie te hebben gekocht, gelijk de Provincie aan Koper heeft verkocht de percelen gelegen te Lage Mierde/Netersel aan de Meirweg/Ruttestraat/Witvensberg/Schotelven/Hoenderberg, kadastraal bekend:

Kadastrale omschrijving				Opp. (m ²)	Feitelijke toestand
Gemeente (en afkorting)	sectie	nummer	geh/ged		
Hooge en Lage Mierde (MDE02)	K	78	geh	73.250	Natuur
Hooge en Lage Mierde (MDE02)	K	92	geh	32.970	Natuur
Hooge en Lage Mierde (MDE02)	K	93	geh	980	Natuur
Hooge en Lage Mierde (MDE02)	K	94	geh	27.050	Natuur
Hooge en Lage Mierde (MDE02)	K	1702	geh	25.444	Natuur
Hooge en Lage Mierde (MDE02)	K	1727	geh	74.975	Natuur
Hooge en Lage Mierde (MDE02)	K	1728	geh	3.745	Natuur
Hooge en Lage Mierde (MDE02)	K	1729	geh	1.405	Natuur/pad
Hooge en Lage Mierde (MDE02)	K	1797	geh	2.745	Natuur
Hooge en Lage Mierde (MDE02)	K	1799	geh	52.260	Natuur
Hooge en Lage Mierde (MDE02)	K	1853	geh	49.772	Natuur
Hooge en Lage Mierde (MDE02)	K	1854	geh	8.028	Grasland
Hooge en Lage Mierde (MDE02)	K	1864	geh	2.735	Natuur

Bladel (BDL01)	L	31	geh	6.955	Natuur
Bladel (BDL01)	L	32	geh	14.860	Natuur
Bladel (BDL01)	L	42	geh	39.665	Natuur
Bladel (BDL01)	L	69	geh	60.155	Natuur
Bladel (BDL01)	L	70	geh	33.700	Natuur
Bladel (BDL01)	L	418	geh	11.290	Natuur
Bladel (BDL01)	L	1017	geh	92.920	Natuur
Bladel (BDL01)	L	1183	geh	133.970	Natuur
Bladel (BDL01)	L	1185	geh	1.115	Natuur
Bladel (BDL01)	L	1198	geh	13.415	Natuur
Bladel (BDL01)	L	1200	geh	36.485	Natuur
Bladel (BDL01)	L	1203	geh	24.955	Natuur
Bladel (BDL01)	L	1205	geh	11.060	Natuur
Bladel (BDL01)	L	1207	geh	4.520	Natuur
Totale oppervlakte				840.424	

hierna te noemen **“de Onroerende Zaak 2”**.

Onroerende Zaak 1 en Onroerende Zaak 2 worden hierna gezamenlijk aangeduid als **“(de) Onroerende Zaak”**.

- 1.3 Behoudens in geval Partijen anders overeenkomen, maken de bij de Onroerende Zaak behorende vergunningen geen deel uit van de Verkoopovereenkomst.
- 1.4 Productierechten of betalingsrechten, hoe ook genaamd maken geen deel uit van de Verkoopovereenkomst, tenzij Partijen schriftelijk anders overeenkomen.

Artikel 2. KOOPPRIJS

- 2.1 De koopprijs (inclusief alle eventuele schadevergoedingen, van welke aard ook) bedraagt voor de Onroerende Zaak: € 1.230.000,00 (zegge: één miljoen tweehonderddertigduizend euro).
- 2.2 De koopprijs is vast.
- 2.3 Over de verkoopprijs is geen BTW verschuldigd.

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. 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, uiterlijk binnen twee maanden na ondertekening van de

Verkoopovereenkomst door Partijen, 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 Indien er over de koopprijs overdrachtsbelasting verschuldigd is, komt deze geheel voor rekening van Koper.
- 4.4 De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met aflossing van (overbruggings)leningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de Onroerende Zaak rusten, zijn voor rekening van Koper. 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 een volmacht te doen legaliseren door een (andere) notaris van zijn keuze, dan vergoedt de Provincie een forfaitair bedrag van € 50,00 exclusief BTW, ongeacht de werkelijke kosten van legalisatie. Vergoeding vindt plaats ten tijde van het passeren van de akte van levering via tussenkomst van DGF Notarissen.

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 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. 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 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. FEITELIJKE LEVERING, STAAT VAN DE ONROERENDE ZAAK

- 6.1 De feitelijke levering van de Onroerende Zaak zal geschieden ten tijde van passeren van de akte van levering in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze

overeenkomst 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. 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.

- 6.2.1 De Onroerende Zaak zal bij de feitelijke en juridische levering de eigenschappen bezitten die voor het huidige gebruik en voor het gebruik als hierna in dit artikellid genoemd nodig zijn. Provincie zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door Koper in de weg staan.
- 6.2.2 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 kunnen zijn op het moment van totstandkoming van deze Verkoopovereenkomst, waaronder enige verontreiniging van de Onroerende Zaak.
- 6.3.1 De feitelijke levering van de Onroerende Zaak 1 zal geschieden leeg en ontruimd.
- 6.3.2 Indien op/in de Onroerende Zaak 1 een mestput en/of mestkelder en/of mestsilo en/of mestbassin en/of een andersoortige mestopslagvoorziening (hierna: "**de Mestput**") aanwezig is, zal Provincie deze leeg opleveren. Hieronder verstaan Partijen het volgende:
- Provincie zal de Mestput en de daarbij behorende leidingen zuigleeg opleveren. Onder zuigleeg verstaan Partijen dat alle vloeibare substanties zoveel mogelijk zijn verwijderd;
- Koper, of een door hem aan te wijzen terzake deskundige instantie controleert of de Mestput op het moment van de feitelijke levering in overeenstemming is met het bepaalde in dit artikel.
- 6.4 Koper heeft het recht de Onroerende Zaak 1 voor de feitelijke levering in- en uitwendig te inspecteren.

Artikel 7. AANVAARDING RECHTEN EN LASTEN

- 7.1 De Onroerende Zaak zal worden overgedragen vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten. De Onroerende Zaak is niet belast met land- of herinrichtingsrente.
- 7.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkens 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).

- 7.3 Op de Onroerende Zaak rust blijkens de basisregistratie Kadaster en het gemeentelijk beperkingenregister geen publiekrechtelijke beperkingen, uitgezonderd perceel BLD01 L 1185. Hierop is een besluit op basis van art. 9.1 Wet Natuurbescherming van toepassing.
Op de percelen MDE02 K 92, 94 en BDL01 L 31 rust een kwalitatieve verplichting in het kader van de subsidieregeling kwaliteitsimpuls natuur en landschap.
- 7.4 Blijkens het gemeentelijke beperkingenregister rust er geen voorkeursrecht ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten op de Onroerende Zaak.
- 7.5 Provincie heeft aangegeven dat het jachtrecht op de Onroerende Zaak 1 gedeeltelijk verhuurd is. Indien er sprake is van een jachthuurovereenkomst wordt deze (met specificaties) aan de Verkoopovereenkomst gehecht.
- 7.6 Indien de Onroerende Zaak 1 voor de feitelijke levering teniet mocht gaan dan wel onbruikbaar wordt, is Provincie niet verplicht voor vervangende woon/bedrijfsruimte zorg te dragen, noch is zij aansprakelijk voor de gevolgen van het (tijdelijk) niet kunnen gebruiken van de woning/het bedrijf dan wel bedrijfsschade.

Artikel 8. OVERDRACHT AANSPRAKEN

- 8.1 Alle aanspraken die Provincie ten aanzien van de Onroerende Zaak kan of zou kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de Onroerende Zaak 1 toegebrachte schade, gaan over op Koper per het tijdstip van de overdracht van de Onroerende Zaak 1 op de voet van artikel 6:251 BW en worden overgedragen indien en voor zover zij niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op Koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen. Provincie zal de bij haar bekende gegevens zoals garantiebewijzen, facturen en dergelijke ter zake aan Koper verstrekken en machtigt Koper hierbij, voor zover nodig, deze overgang/overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
- 8.2 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 rekening van Provincie.

Artikel 9. TOEPASSING WET BIBOB

- 9.1 De Wet Bibob en de Beleidsregel Wet Bibob Noord-Brabant zijn van toepassing op het aangaan van deze vastgoedtransactie.
- 9.2 De Provincie kan ten aanzien van deze vastgoedtransactie een eigen onderzoek op grond van de Wet Bibob uitvoeren.

- 9.3 Een eigen onderzoek, als bedoeld in het tweede lid, kan worden uitgevoerd indien sprake is van relevante signalen of van één of meer van de omstandigheden zoals neergelegd in de toepasselijke beleidsregel.
- 9.4 De Provincie kan bij de bevoegde rechter of instantie ontbinding of opschorting van deze overeenkomst vorderen indien uit het onderzoek blijkt dat sprake is van:
 - a. een mate van gevaar dat deze vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. een mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar deze vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging of behoud van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd.
- 9.5 Alvorens Provincie overgaat tot bedoelde vordering tot ontbinding of opschorting van deze overeenkomst, kan hij advies vragen bij het Landelijk Bureau Bibob. De Provincie stelt de wederpartij daarvan in kennis.
- 9.6 De wederpartij is verplicht ten behoeve van een eigen onderzoek, als bedoeld in het tweede lid, door de Provincie gevraagde gegevens en bescheiden, als bedoeld in artikel 7a, tweede en derde lid, van de Wet Bibob te verstrekken. Tevens is de wederpartij verplicht ten behoeve van het advies, als bedoeld in het vijfde lid, door het Landelijk Bureau Bibob gevraagde gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Wet Bibob te verstrekken. Indien daaraan niet wordt voldaan en de gevraagde gegevens en bescheiden niet, niet volledig of niet waarheidsgetrouw worden verstrekt, kan de Provincie bij de bevoegde rechter ontbinding of opschorting van deze overeenkomst vorderen.
- 9.7 Het niet-aangaan, opschorten, ontbinden of voorwaarden stellen aan deze overeenkomst op grond van het voorgaande kan niet leiden tot vergoeding van eventuele geleden, of beweerdelijk te lijden schade.

Artikel 10. RISICO-OVERGANG

- 10.1 De Onroerende Zaak komt voor risico van Koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder of later plaatsvindt.
- 10.2 Indien de Onroerende Zaak voor het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van Provincie, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, zal Provincie Koper daarvan zo spoedig mogelijk in kennis stellen. Koper is dan gerechtigd de Verkoopovereenkomst te ontbinden.

Artikel 11. INGEBREKESTELLING

- 11.1 Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als deze, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft, aan de verplichtingen uit hoofde van deze Verkoopovereenkomst te voldoen. Ingebrekestelling moet met inachtneming van een termijn van 8 dagen schriftelijk geschieden. Indien een nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen voormelde termijn van 8 dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij niettemin gehouden aan de wederpartij diens schade ten gevolge van de niet tijdige nakoming te vergoeden.
- 11.2 Indien een nalatige partij na de gestelde termijn in gebreke blijft, is de wederpartij bevoegd deze overeenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij en zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van 10% van de koopprijs verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Artikel 12. VERONTREINIGING

- 12.1 BODEM
- 12.1.1 Voor zover Provincie bekend, bevinden zich in de bodem van de Onroerende Zaak geen verontreinigingen.
- 12.1.2 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.
- 12.1.3 Indien uit de resultaten van de in artikelen 12.1.2 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 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 door middel van een schriftelijke verklaring aan de Provincie, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige schadevergoeding om welke reden of van welke zijde dan ook.
- 12.1.4 Indien Koper voor de levering geen gebruik heeft gemaakt van haar recht op bodemonderzoek, vervalt het recht voor Koper om op grond daarvan deze Verkoopovereenkomst te ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de Provincie. Het risico van de verontreiniging is dan voor Koper.
- 12.1.5 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.

- 12.1.6 Onder verontreiniging als bedoeld in artikel 12.1.1 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.
- 12.1.7 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.

12.2 ASBEST

- 12.2.1 Indien Koper daartoe aanleiding ziet, wordt op zijn kosten een onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbest in, aan of op de Onroerende Zaak. 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.
- 12.2.4 Indien de resultaten van het in artikel 12.2.1 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.
- Op de jongveestal en schuur van Onroerende Zaak 1 bevindt zich asbest (verdacht) materiaal, mogelijk ook in het dakbeschot van de woning. Overeengekomen is dat de Verkoper betaald voor de kosten van sanering indien blijkt dat het daadwerkelijk gaat om asbest of asbesthoudende materialen.
- 12.2.5 Indien uit de resultaten van de in artikelen 12.2.1 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 gebruiksbepijkingen 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 door middel van een schriftelijke verklaring aan de Provincie, zonder rechterlijke tussenkomst en zonder enige schadevergoeding om welke reden of van welke zijde dan ook.

- 12.2.6 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.
- 12.2.7 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.
- 12.2.8 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 13. ENERGIELABEL

Aan de Verkoopovereenkomst is een kopie van het energielabel gehecht. Provincie is verplicht om het origineel van het energielabel bij het passeren van de leveringsakte aan Koper te overhandigen.

Artikel 14. BEHEER

- 14.1 Koper is verplicht de Onroerende Zaak slechts te gebruiken in overeenstemming met het Natuurbeheerplan van de Provincie Noord-Brabant waarin de ligging en omvang van de verschillende natuurbeheertypes (zijnde N06.04 Vochtige heide, N07.01 Droge heide, N12.06 Ruigteveld, N14.01 Rivier- en beekbegeleidend bos, N15.02 Dennen-, eiken-, en beukenbos en N16.04 Vochtig bos met productie, als vermeld in het vigerende Natuurbeheerplan van de Provincie Noord-Brabant) zijn vastgelegd. <wordt eventueel aangepast aan de hand van het ingediende inschrijfdocument of gesprek met de IC>
- 14.2 Koper is verplicht om beheerwerkzaamheden uit te voeren die zorgen voor de omstandigheden waarin flora en fauna zich kunnen ontwikkelen die typerend zijn voor de verschillende natuurbeheertypes zoals benoemd in lid 1.
- 14.3 Koper is verplicht gedurende 10 jaar na het moment van tekenen van de akte van levering, de Onroerende Zaak 1 en het perceel MDE02 K 1854 slechts te gebruiken in overeenstemming met de eisen van de Inschrijfleidraad, zijnde een heideboerderij.

Artikel 15. BOETEBEDING

- 15.1 Indien Koper de Onroerende Zaak gebruikt op een andere wijze dan omschreven in artikel 14 kan de Provincie nakoming eisen. Bij niet-nakoming is de Koper per geval en zonder rechterlijke tussenkomst een direct opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd aan de Provincie van ten hoogste € 1.000,00 (zegge: duizend euro) per hectare, voor iedere week dat de Koper afwijkt van het goedgekeurde Natuurbeheerplan/inschrijfleidraad. <wordt eventueel aangepast aan de hand van het ingediende inschrijfdocument of gesprek met de IC>

Bij het bepalen van het bedrag van de boete als bedoeld in dit lid houdt de Provincie rekening met de ernst van de niet-nakoming van het beschreven gebruik.

- 15.2 Voordat de Provincie een beroep op het bepaalde in lid 1 toekomt dient de Provincie de Koper in gebreke te stellen ter zake van de niet-nakoming van het beschreven gebruik 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.
- 15.3 Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de (overige) rechten van de Provincie uit hoofde van niet-nakoming van het beschreven gebruik, zoals het recht om schadevergoeding en betaling van kosten te vorderen, en de (verplichting tot) nakoming van de (overige) verplichtingen van deze overeenkomst.

Artikel 16. KETTINGBEDING

De Koper verbindt zich het in artikel 14 (beheer) en 15 (boetebeding) evenals in dit artikel bepaalde, bij elke vervreemding in eigendom van de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan, zo ook bij de vestiging van een zakelijk genotsrecht op de bij deze Verkoopovereenkomst ge- en verkochte Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan, evenals bij elke vervreemding van dat zakelijk genotsrecht, aan de nieuwe verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht op te leggen, ten behoeve van de Provincie te bedingen en aan te nemen en om die bedingen, alsmede het in dit lid bepaalde, in elke verdere akte van vervreemding in eigendom of vestiging casu quo vervreemding van een zakelijk genotsrecht woordelijk te doen opnemen, zulks op verbeurte voor de Koper en/of iedere opvolgende verkrijger in eigendom of zakelijk genotsrecht, die verzuimt te bedingen, op te leggen, aan te doen nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van € 100.000,00 (zegge: honderdduizend euro) ten behoeve van de Provincie, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat de bedongen boete terstond zal kunnen worden gevorderd.

Artikel 17. AANVULLEND BEDING

Alle Partijen zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 18. OVERIGE BEPALINGEN

- 18.1 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 gerede partij een geschillenprocedure als hierna in artikel 19.2 bedoeld, worden aangevangen.
- 18.2 Partijen kunnen deze Verkoopovereenkomst slechts wijzigen indien zij daarover overeenstemming hebben bereikt en de afgesproken wijziging schriftelijk hebben vastgelegd.

Artikel 19. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENREGELING

- 19.1 Op deze overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.
- 19.2 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 overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank.

Artikel 20. CONSIDERANS

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

Artikel 21. WOONPLAATS

Voor de uitvoering van de akte van vestiging van het recht van erfpacht in het kader van de Kadasterwet wordt door partijen woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

Artikel 22. KWALITATIEVE VERPLICHTING**22.1 overwegingen**

- 22.1.1 De Provincie eigenaar is van de percelen gelegen te Lage Mierde/Netersel aan de Meirweg/Ruttestraat/Witvensberg/Schotelven/Hoenderberg met de kadastrale aanduiding Hooge en Lage Mierde K 78, 92, 93, 94, 1702, 1727, 1728, 1729, 1797, 1799, 1853 en 1864, Bladel L 31, 32, 42, 69, 70, 418, 1017, 1183, 1185, 1198, 1200, 1203, 1205 en 1207 hierna te noemen: "de Onroerende Zaak".

- 22.1.2 Op de Onroerende Zaak de ontwikkeling en instandhouding is voorzien van ca. 83 ha natuur, zijnde ca. 54,03 ha natuurbeheertype N06.04 Vochtige heide, ca. 8,09 ha N07.01 Droge heide, ca. 1,34 ha N12.06 Ruigteveld, ca. 1,73 ha N14.01 Rivier- en beekbegeleidend bos, ca. 17,96 ha N15.02 Dennen-, eiken en beukenbos en ca. 0,03 ha N16.04 Vochtig bos met productie, zoals aangegeven in het vigerende Natuurbeheerplan van de Provincie Noord-Brabant en de Omgevingsverordening. <wordt eventueel nog aangepast aan de hand van het ingediende inschrijfdocument of gesprek met de IC>
- 22.1.3 De Provincie ten behoeve van deze natuurontwikkeling de percelen van de Onroerende Zaak heeft 'afgewaardeerd' en inrichtingswerkzaamheden mede heeft gefinancierd.
- 22.1.4 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 22.1.2 en daartoe een inschrijfdocument heeft ingediend en een gesprek heeft gehad met de IC bij de inschrijfprocedure Natte Natuurparel de Utrecht – Heide en Hoeve op basis waarvan de Koper de Onroerende Zaak gegund heeft gekregen.
- 22.1.5 Geborgd dient te worden dat de verplichtingen betreffende het gebruik van de Onroerende Zaak voor de ontwikkeling van natuur zoals beschreven in artikel 22.1.2 ook bij een volgende vervreemding (waaronder begrepen ingebruikgeving) van de Onroerende Zaak in stand blijft.
- 22.1.6 De Koper zich geconformeerd heeft aan de bepalingen en voorwaarden van de inschrijfprocedure Natte Natuurparel de Utrecht – Heide en Hoeve en daarom 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 de Provincie.
- 22.1.7 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.

22.2 Definities

- 22.2.1 ambitiekaart: kaart als bedoeld in artikel 1.2, derde lid, van de Subsidieregeling natuur- en landschapsbeheer Noord-Brabant 2016;
- 22.2.2 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;
- 22.2.3 EVZ: ecologische verbindingszone;

- 22.2.4 landschapsbeheertype: soort landschapselement zoals nader beschreven in de Index Natuur en Landschap;
- 2.2.5 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;
- 22.2.6 Natura 2000-gebied: gebied als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet natuurbescherming;
- 2.2.7 Natuurbeheerplan: plan als bedoeld in artikel 1.2 van de Subsidieregeling natuur- en landschapsbeheer Noord-Brabant 2016;
- 22.2.8 natuurbeheertype: soort natuur zoals nader beschreven in de Index Natuur en Landschap;
- 22.2.9 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;
- 22.2.10 NNB: Natuur Netwerk Brabant;
- 22.2.11 NNB provinciaal deel: NNB provinciaal deel als aangeduid in het Natuurbeheerplan;
- 22.2.12 NNB rijksdeel: NNB rijksdeel als aangeduid in het Natuurbeheerplan;
- 22.2.13 ONNB: Ondernemend Natuur Netwerk Brabant;
- 22.2.14 Ondernemend Natuur Netwerk Brabant: combineren van landbouwgrond met natuurwaarden;
- 22.2.15 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.

22.3 **Gebruik**

- 22.3.1 De Koper gebruikt de Onroerende Zaak voor de ontwikkeling en instandhouding van natuur, zijnde ca. 83 ha natuur, zijnde ca. 54,03 ha natuurbeheertype N06.04 Vochtige heide, ca. 8,09 ha N07.01 Droge heide, ca. 1,34 ha N12.06 Ruigteveld, ca. 1,73 ha N14.01 Rivier- en beekbegeleidend bos, ca. 17,96 ha N15.02 Dennen-, eiken en beukenbos en ca. 0,03 ha N16.04 Vochtig bos met productie, overeenkomstig de voorwaarden en verplichtingen uit deze overeenkomst. <wordt eventueel aangepast aan de hand van het ingediende inschrijfdocument of gesprek met de IC>

22.3.2 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.

22.4 Verplichtingen

In verband met het voorgeschreven gebruik van de Onroerende Zaak als bedoeld in artikel 22.3.1 verplicht de Koper zich jegens de Provincie tot het volgende:

- 22.4.1 Van de Onroerende Zaak zal geen ander gebruik worden gemaakt dan het gebruik als bedoeld in artikel 22.3.1.
- 22.4.2 De Koper laat na om ter zake van de Onroerende Zaak grondbewerking toe te passen.
- 22.4.3 De Koper laat na om op de Onroerende Zaak gebruik te maken van bestrijdingsmiddelen.
- 22.4.4 De Koper laat na om op de Onroerende Zaak gebruik te maken van meststoffen.
- 22.4.5 De Koper laat na om de Onroerende Zaak te beweiden, behalve ten behoeve van ontwikkel- en instandhoudingsdoelstellingen van natuurbeheertype N06.04 Vochtige heide en natuurbeheertype N07.01 Droge heide, zijnde <specifieke afspraken koper nader uit te schrijven>.
- 22.4.6 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.
- 22.4.7 De Koper laat datgene na dat ecosystemen met de daarbij behorende soorten in gevaar brengt of verstoort.
- 22.4.8 De Koper laat ook overigens al datgene na dat het gebruik van de Onroerende Zaak als bedoeld in artikel 22.3.1 belemmert, bemoeilijkt of verhindert.

22.5. Boetebeding

- 22.5.1 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 de Provincie:
 - 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 € 88.538,00 (zegge achtentachtigduizend vijfhonderdachtendertig euro) vermenigvuldigd met het aantal hectares van de Onroerende Zaak (afgerond op vier (4) decimalen), wat gelijk is aan het bedrag van de agrarische grondmarkt zoals deze bepaald is door het Kadaster op basis van agrarische transacties in de periode 1-1-2021 t/m 31-12-2022 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 de Provincie rekening met de ernst van de niet-nakoming van de betreffende bepaling(en).
- 22.5.2 Voordat de Provincie een beroep op het bepaalde in lid 5.1 toekomt dient de Provincie 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.
- 22.5.3 Het bepaalde in dit artikel laat onverlet de (overige) rechten van de Provincie 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.
- 22.6. **Evaluatie**
- 22.6.1 Op initiatief van de Koper evalueren de Koper en de Provincie 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 ca. 83 ha natuur, zijnde ca. 54,03 ha natuurbeheertype N06.04 vochtige heide, ca. 8,09 ha N07.01 Droge heide, ca. 1,34 ha N12.06 Ruigteveld, ca. 1,73 ha N14.01 Rivier- en beekbegeleidend bos, ca. 17,96 ha N15.02 Dennen-, eiken en beukenbos en ca. 0,03 ha N16.04 Vochtig bos met productie), tot stand is gekomen op de Onroerende Zaak. **<wordt eventueel aangepast aan de hand van het ingediende inschrijfdocument of gesprek met de IC>** Indien de resultaten van de evaluatie hiertoe aanleiding geven kunnen de Koper en de Provincie 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.

22.6.2 Het bepaalde in artikel 22.7 is op deze aanpassingen van toepassing. Aldus zal de Koper op eerste verzoek van de Provincie 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 de Provincie.

22.7 **Kwalitatieve verplichting**

22.7.1 De Koper en de Provincie zijn overeengekomen dat de verplichtingen uit het bepaalde in artikel 22 van deze Verkoopovereenkomst 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.

22.7.2 De verplichtingen als bedoeld in artikel 22 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.

22.7.3 De kosten van (het neerleggen in) de notariële akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 voor rekening van de Koper.

BIJLAGEN

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

- <Uittreksel handelsregister Verkoper (ondergetekenden)>
- Energielabel
- Inschrijfdocument
- Jachthuurovereenkomsten

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