



KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

de **Provincie Zuid-Holland**, gevestigd te Den Haag, kantoorhoudende aan het Zuid-Hollandplein 1, te dezen vertegenwoordigd op grond van artikel 176 van de Provinciewet door de Commissaris van de Koning, de heer drs J. Smit, dan wel zijn gemachtigde, de heer ir. A.G.P.M. Maas, hoofd afdeling Ontwikkeling en Grondzaken, hierna te noemen: **verkoper**;

en

de publiekrechtelijke rechtspersoon Bureau Beheer Landbouwgronden, gevestigd en kantoorhoudende te Zuid-Hollandplein 1, 2596 AW Den Haag, handelend als juridisch eigenaar van na te vermelden registergoederen, hierna te noemen: **BBL**;

en

.....,
hierna te noemen: **koper**;

in overweging nemende dat:

- koper ermee bekend is dat verkoper economisch eigenaar is van het verkochte en dat het verkochte juridisch op naam staat van Bureau Beheer Landbouwgronden;
- Bureau Beheer Landbouwgronden in de akte van levering de juridische eigendom van het verkochte aan koper zal leveren;
- koper akkoord is met de juridische levering door Bureau Beheer Landbouwgrondenverkoper verantwoordelijk is voor de realisatie en het beheer van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) in de provincie Zuid-Holland;
- verkoper de realisatie en het beheer van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) onder andere wenst uit te voeren door verkoop en levering van de daarvoor bestemde registergoederen aan die (rechts-)personen die het langdurig beheer wensen te voeren over die registergoederen, onder de door verkoper te stellen voorwaarden;
- koper aan verkoper een beheerplan d.d..... heeft overgelegd, op basis waarvan verkoper haar medewerking wenst te verlenen aan verkoop en levering van de benodigde registergoederen;

verklaren bij deze:

verkoper verklaart te hebben verkocht aan koper, die verklaart te hebben gekocht van verkoper:

de percelen plaatselijk bekend als Nieuwe Veer en Veerweg te Ridderkerk, Oude Bospolder en Crezeepolder te Hendrik Ido Ambacht, de Noord, Middenmolendijk, Oostmolendijk en Oudelande te Ridderkerk, kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Geheel	Gedeeltelijk
Hendrik-Ido-Ambacht	F	578		6.06.08 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	F	579		2.89.46 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	F	580		3.46.28 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	F	1186		0.09.90 ha
Hendrik-Ido-Ambacht	F	1187		8.48.41 ha
Ridderkerk	B	970	1.19.70 ha	
Ridderkerk	B	977	0.21.00 ha	
Ridderkerk	B	1033		0.33.11 ha
Ridderkerk	B	1081	0.22.55 ha	
Ridderkerk	B	1082	0.12.75 ha	
Ridderkerk	B	1086		9.60.21 ha
Ridderkerk	B	1109		1.08.70 ha
Ridderkerk	B	1682		5.47.17 ha
Ridderkerk	B	1683		3.19.85 ha
Ridderkerk	B	2362		3.39.75 ha
Ridderkerk	B	2363		0.01.21 ha
Ridderkerk	B	2364		0.27.95 ha
Ridderkerk	B	2436		4.83.02 ha
Ridderkerk	B	2939	0.25.00 ha	

zoals aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening:
hierna te noemen: **het verkochte**;

waarvan de percelen kadastraal bekend als gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie F, nummers 579 en 1186 en het perceel kadastraal bekend als gemeente Ridderkerk, sectie B, nummer 1033 zijn belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten gunste van Oase N.V. , gevestigd te 2801 SB Gouda, Nieuwe Gouwe O.Z. 3;

De koop is gesloten onder de volgende bepalingen en bedingen:

Koopprijs

Artikel 1

De koopprijs voor het verkochte bedraagt in totaal € (zegge: euro) exclusief de in artikel 3 genoemde kosten en lasten.

Beheer en vergoeding

Artikel 1.a.

1. Koper zal voor haar rekening zorgdragen voor het beheer van het verkochte.
2. Koper heeft aan verkoper het beheerplan d.d. overgelegd, zoals hierna in artikel 13 omschreven, waaruit blijkt op welke wijze het beheer zal plaatsvinden.
3. Koper kan ten behoeve van het beheer subsidie aanvragen op grond van de Subsidieregeling Natuur- en Landschapsbeheer Zuid-Holland 2016 (SNL).

Notariële akte van levering

Artikel 2

1. De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van notariskantoor Pels Rijcken en Droogleever
2. De juridische levering vindt plaats via het kantoor van de notaris uiterlijk twee maanden na besluitvorming door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland.

Kosten en belastingen

Artikel 3

1. De kosten van de overdracht, waaronder begrepen de notariële kosten en het kadastraal recht zijn voor rekening van verkoper. De verschuldigde overdrachtsbelasting of omzetbelasting is voor rekening van koper.
2. De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte zullen op en per de dag van het ondertekenen van de akte van levering worden verrekend.

Betaling

Artikel 4

1. De betaling van de koopprijs alsmede van de kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris uiterlijk binnen de termijn zoals aangegeven in artikel 2 lid 2.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de akte van levering door creditering van de bank- en/of girorekening van de notaris, uiterlijk per de dag van het ondertekenen van de akte van levering, per valuta van die dag.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen die bij het verlijden van de akte van levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen kunnen verstrijken.
4. Ingeval de juridische levering en de betaling van de koopprijs niet plaatsvindt binnen de in artikel 2 lid 2 gestelde termijn, is koper over de koopprijs de wettelijke rente verschuldigd vanaf de eerste dag na afloop van de gestelde termijn tot dag van de juridische levering c.q. betaling.

Feitelijke levering, staat van het verkochte

Artikel 5

1. De feitelijke levering van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarop het zich bij het tot stand komen van deze overeenkomst bevindt.
2. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden bij ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij ondertekening van de notariële akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per het tijdstip van feitelijke levering tenzij anders overeen te komen.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal voor zover bekend bij verkoper geschieden vrij van huur-, gebruiks- en/of pachtrechten.
4. Verkoper heeft het verkochte in gebruik als natuur. Koper zal het verkochte in stand houden en ontwikkelen als natuur en zal in elk geval gedurende de eerste zes jaar na juridische levering van de grond specifiek die natuurwaarden in stand houden en ontwikkelen zoals omschreven in het beheerplan zoals genoemd in artikel 13 van deze overeenkomst.

Juridische levering

Artikel 6

Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheeken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten.

Bodemverontreiniging

Artikel 7

1. Aan verkoper is niet bekend dat de bodem van het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het huidige gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering of schoning van de grond van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.
2. Omtrent de aanwezigheid van voor het milieu of de volksgezondheid gevaarlijke of niet aanvaardbare stoffen in het verkochte heeft verkoper een verkennend en bodem- en asbestonderzoek laten uitvoeren, waarvan de uitkomst is vastgelegd in de rapportage met kenmerk: 20161086/rap02 d.d. 19 oktober 2016 en een evaluatieverslag bodemsanering met kenmerk 20161086/rap04 d.d.28 december 2016.
Koper heeft een exemplaar ontvangen van deze rapportage en is bekend met de inhoud daarvan.
3. Koper aanvaardt de huidige bodem- en grondwatersituatie van het verkochte uitdrukkelijk.

Garantie verklaringen van verkoper

Artikel 8

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 5 en 6, dat:

1. verkoper bevoegd is tot verkoop en levering van het verkochte;
2. voor zover aan verkoper bekend in het verkochte geen ondergrondse tanks aanwezig zijn voor het opslaan van vloeistoffen;
3. het verkochte niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in:
 - a. artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5, van de Wet voorkeursrecht gemeenten; of
 - b. artikel 9a eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van die wet;of in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in:
 - a. artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten; of
 - b. artikel 9a eerste lid, in samenhang met artikel 6 van die wet;
4. ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen bestaan uit hoofde van een voorkeursrecht of optie recht;
5. aan verkoper geen aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registraarschrijving bekend is:
 - als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Erfgoedwet;;
 - tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
6. het verkochte niet is betrokken bij een ruilverkavelings- c.q. herinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen is en er geen sprake is van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het verkochte krachtens de Woonruimtetwet;
7. op het verkochte de gebruikelijke zakelijke lasten rusten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
8. aan verkoper van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet zijn uitgevoerd.

Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper

Artikel 9

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht. Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

Meerwaardeclausule

Artikel 10

1. Indien binnen 30 jaar na het passeren van de akte van levering ter uitvoering van de onderhavige overeenkomst, voor het verkochte, of een gedeelte daarvan, de (planologische) bestemming van de grond wordt gewijzigd in een andere bestemming, waardoor de grond een meerwaarde verkrijgt ten opzichte van **de huidige waarde / thans beoogde bestemming 'natuur'**, dan zal koper dit zo spoedig mogelijk aan verkoper, zijnde de provincie Zuid-Holland, melden en aan verkoper 50% van de meerwaarde vergoeden.
2. Onder wijziging van de bestemming wordt in dit artikel bedoeld:
 - a. iedere wijziging van de huidige bestemming van het verkochte zoals vermeld in het bestemmingsplan Natuurgebied Crezeepolder vastgesteld door de gemeenteraad de dato 25-05-2009.
 - b. het effectueren van een in het voormelde of toekomstige bestemmingsplan c.q. inpassingsplan aanwezige wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsbevoegdheid, voor zover die een andere bestemming dan 'natuur' genereert.
3. Onder meerwaarde wordt in dit artikel verstaan het verschil tussen de waarde van het verkochte, of dat deel waarvoor de bestemmingswijziging geldt, kort vóór bestemmingswijziging en de waarde van het verkochte ná bestemmingswijziging.
4. De meerwaarde zal door partijen in onderling overleg worden vastgesteld waarbij elk der partijen zich door een taxateur van eigen keuze kan laten bijstaan. Iedere partij betaalt de kosten van zijn eigen taxateur.
5. Indien dit overleg niet binnen zes weken na het inschakelen van de taxateurs leidt tot overeenstemming zal de meerwaarde als volgt worden vastgesteld: de taxateurs van iedere partij zullen

samen in overleg een derde taxateur benoemen. De eigen taxateurs en de aldus benoemde derde taxateur zullen gezamenlijk de meerwaarde bindend tussen de partijen vaststellen. De kosten van de derde taxateur worden door partijen voor gelijke delen gedragen.

6. De af te dragen 50% van de meerwaarde zal door koper binnen vier weken na vaststelling van de meerwaarde zoals bedoeld in de vorige leden, op een door verkoper aan te geven rekeningnummer worden overgemaakt.
7. Van een bewijsstuk van voldoening van de meerwaarde zal bij vervreemding een kopie aan de akte van levering worden gehecht.
8. Dit artikel dient in de notariële akte van levering te worden opgenomen en indien nog van toepassing, gedurende de in lid 1 genoemde termijn opgelegd te worden aan de rechtsopvolgers van koper. Koper is verplicht het in dit artikel bepaalde bij iedere vervreemding -de vestiging van een beperkt zakelijk recht daaronder begrepen- uitdrukkelijk ten behoeve van verkoper te bedingen en op te nemen in de betreffende akte van levering of vestiging van een beperkt zakelijk recht, zulks op verbeurte aan verkoper van een dadelijk opeisbare boete als hierna in lid 8 vermeld, onverminderd de rechten van verkoper overigens geleden schade te verhalen.
9. Bij verzuim in de nakoming van enige in dit artikel genoemde verplichtingen verbeurt de koper aan de verkoper een boete van € 100.000,00 (honderdduizend euro) vermeerderd met de CPI-prijsindex alle huishoudens (2015 = 100) vanaf de datum van het ondertekenen van de leveringsakte, onverminderd het recht van de verkoper om alsnog nakoming te vragen en/of vergoeding van de werkelijk geleden schade. De koper zal in verzuim zijn door het enkele feit van toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van enige verplichting uit het onderhavig artikel, zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete als de vergoeding der eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.
10. Uit de bepalingen van het onderhavige artikel kan nimmer volgen dat verkoper een vergoeding aan koper verschuldigd is, bijvoorbeeld wegens een negatieve meerwaarde.

Kwalitatieve verplichtingen

Artikel 11

Ten behoeve van de inrichting en instandhouding van natuur op het verkochte worden de volgende verplichtingen aan koper opgelegd, die deze verplichtingen aanvaardt.

1. Koper gedooft op het verkochte de ontwikkeling en/of instandhouding van natuur volgens het natuurdoeltype en op de wijze zoals omschreven in de hierna in artikel 13 bedoelde stukken.
2. Koper laat al datgene na dat het hiervoor onder artikel 11 lid 1 gestelde belemmert, bemoeilijkt of verhindert.
3. Koper gebruikt op het verkochte geen kunstmest, drijfmest danwel bestrijdingsmiddelen.
4. Koper duldt de vrije en kosteloze toegang voor publiek via de op het verkochte aanwezige of aan te leggen wegen en paden.
5. Bij overtreding van één van de hiervoor in dit artikel omschreven verplichtingen verbeurt koper aan verkoper een direct opeisbare boete van € 5.000,00 (vijfduizend euro) per gebeurtenis per hectare.

De verplichtingen worden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek gevestigd ten behoeve van verkoper. De verplichtingen worden daarom opgenomen in de akte van levering en ingeschreven in de Openbare Registers.

Deze verplichtingen zullen overgaan op diegenen die het desbetreffende goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen en mede gebonden zullen zijn diegenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen krijgen.

Kettingbeding

Artikel 12

Bij elke vervreemding van het verkochte c.q. bij elke vestiging van zakelijke rechten daarop, waardoor het gebruik van het verkochte door anderen wordt verkregen, moet het voorgaande artikel 10 alsmede dit artikel 12 en de kwalitatieve verplichtingen die ten gevolge van voormeld artikel 11 in de notariële akte van levering worden opgenomen in elke volgende notariële akte van levering worden opgenomen en aan de opvolger(s) in eigendom of beperkt gebruiksrecht worden opgelegd en door hem ten behoeve van de verkoper worden aangenomen, onder verbeurte van een door het enkele feit van overtreding aan de verkoper verschuldigde boete gelijk aan het bepaalde in artikel 10 lid 9. Dit opnemen en opleggen is, voor de bepaling uit artikelen 10, van toepassing gedurende de looptijd van de in dit artikel opgenomen bedingen en voor wat betreft de kwalitatieve verplichtingen voor zolang als die verplichtingen hun werking hebben.

Beheer

Artikel 13

1. Koper zal het verkochte beheren als natuur en zal in elk geval gedurende de eerste zes jaar na de datum van juridische levering van de grond specifiek die natuurwaarden in stand houden als omschreven in het beheerplan zoals genoemd in artikel 1.a lid 2 van deze overeenkomst.
2. Na de periode zoals genoemd in lid 1 van dit artikel zal koper de grond beheren zoals omschreven in het vigerend Provinciaal Natuurbeheerplan Zuid-Holland zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten.
3. Het beheerplan zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel zal eveneens als bijlage aan de akte van levering worden gehecht en met de akte van levering worden ingeschreven in de Openbare Registers.

Gecertificeerd beheerder

Artikel 14

Verkoper vindt het van belang dat het beheer wordt uitgevoerd door een gecertificeerd beheerder. Koper is een gecertificeerd beheerder of zal uiterlijk binnen 1 jaar na juridisch transport van de grond aan verkoper schriftelijk aantonen zelf gecertificeerd beheerder te zijn. Indien koper niet zelf het beheer van het verkochte uitoefent, laat koper het beheer uitvoeren door een gecertificeerd beheerder. Indien koper het beheer van het verkochte niet meer zelf uitoefent of zelf laat uitoefenen, dient hij er voor zorg te dragen dat de nieuwe beheerder ook gecertificeerd is.

Risico-overgang of beschadiging

Artikel 15

1. Het verkochte is voor risico van verkoper tot en met het moment van het passeren van de akte van levering als bedoeld in artikel 2.
2. Indien het verkochte tussen het moment van de ondertekening van deze overeenkomst en het tijdstip van risico-overgang als bedoeld in lid 1, mitsdien de dag van feitelijke levering, anders dan door toedoen van de koper, geheel of gedeeltelijk verloren gaat of in meer dan geringe mate wordt beschadigd, is de verkoper verplicht de koper daarvan onverwijld in kennis te stellen. De overeenkomst blijft alsdan in stand. De koper zal in dat geval de uitvoering van de onderhavige overeenkomst verlangen. De verkoper zal in dat geval aan de koper overdragen: het verkochte in de staat waarin het zich alsdan bevindt, alsmede – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de overeengekomen koopprijs – alle rechten, welke de verkoper terzake van vorenbedoelde schade, hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden kan doen gelden. Indien de verkoper geen aanspraken heeft op vergoeding van de gehele schade zal de koopprijs worden verminderd in onderling overleg.

Ingebrekestelling en verzuim

Artikel 16

1. Partijen zijn over en weer jegens elkaar in verzuim indien zij, na ingebreke te zijn gesteld, nalatig zijn of blijven de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen. Ingebrekestelling geschiedt schriftelijk bij aangetekende brief met inachtneming van een termijn van acht dagen.
2. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd zijn van € 1.000,00 (duizend euro) per maand of gedeelte daarvan dat hij in verzuim is, onverminderd (het recht op) nakoming van de verplichtingen voortvloeiend uit deze overeenkomst dan wel het recht op ontbinding van de overeenkomst.

Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid

Artikel 17

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

Onder- en overmaat

Artikel 18

Onder- of overmaat van het verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Kabels en leidingen

Artikel 19

1. Koper is verplicht te gedogen dat al hetgeen ten behoeve van openbare voorzieningen op, in of boven het verkochte aanwezig is, wordt onderhouden c.q. vervangen.
2. Koper komt ter zake geen enkele aanspraak toe, in welke vorm en hoe genaamd ook.

Ontbinding ingevolge Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 20

De koop is ontbonden, als er tussen het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst en het tijdstip van de juridische levering ten aanzien van het verkochte:

1. een aanwijzing is geschied als bedoeld:
 - a. in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten; of
 - b. in artikel 9a eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van die wet; of
2. een voorlopige aanwijzing is geschied als bedoeld:
 - a. in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten; of
 - b. in artikel 9a eerste lid, in samenhang met artikel 6 van die wet;

tenzij verkoper ingevolge enig besluit van, danwel enige termijnoverschrijding door, de betreffende gemeente respectievelijk het Rijk vrij is tot vervreemding aan koper.

Onvoorziene omstandigheden

Artikel 21

De verplichtingen uit de onderhavige overeenkomst hebben een lange looptijd.

Indien op enig moment de inzichten over natuurbeheer in het algemeen en het provinciaal natuurbeheer in Zuid-Holland in het bijzonder, maken dat de onderhavige overeenkomst niet meer in deze vorm uitgevoerd kan worden, kan de meest gerede partij aan de andere partij verzoeken nadere afspraken te maken.

Domiciliekeuze

Artikel 22

In de notariële akte van levering zal woonplaats worden gekozen ten kantore van de in artikel 2 lid 1 bedoelde notaris.

Goedkeuring

Artikel 23

Deze overeenkomst wordt voor wat betreft de medewerking daaraan door verkoper aangegaan onder voorbehoud van positieve besluitvorming van het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Bijlagen:

-
-

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend:

Plaats: Den Haag

Plaats:

Datum:

Datum:

De verkoper,

De koper,

de Commissaris van de Koning
in de provincie Zuid-Holland,
namens deze,

.....
Ir. A.G.P.M. Maas
hoofd afdeling Ontwikkeling en Grondzaken

.....

CONCEPT