



provincie
GELDERLAND

**VERKOOP VAN REGISTERGOED TEN BEHOEVE VAN
PROJECT GELDERSE MAATREGEL STIKSTOF**

Transactie nummer: 9861

Ondergetekenden:

5.1.2e geboren 5.1.2e te 5.1.2e, gehuwd met 5.1.2e
5.1.2e geboren op 5.1.2e te 5.1.2e thans wonende aan de
5.1.2e

hierna te noemen "de koper",

en

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **Provincie Gelderland**, gevestigd te Arnhem, Markt 11 (correspondentieadres: postbus 9090, 6800 GX Arnhem), ten deze vertegenwoordigd door de afdelingsmanager van de afdeling Uitvoering Werken, thans de heer J.H.A. Arts, ten deze handelende krachtens het Algemeen reglement mandaat Gelderland 2009, rechtsgeldig vertegenwoordigend en handelend ter uitvoering van het in mandaat genomen besluit van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland, d.d. 8 november 2021, zaaknummer 2020-002253

hierna te noemen "verkoper",

zijn d.d. 8 november 2021, onder het voorbehoud van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Gelderland het volgende overeengekomen:

In aanmerking nemende dat:

De verkoper volgens planning de registergoederen zoals beschreven in de tabel onder b. en onder de kop "KOOPOVEREENKOMST, PERCEELSBESCHRIJVING, KOOPPRIJS" op 1 december juridisch geleverd krijgt via een akte van levering en feitelijk geleverd krijgt op 31 december. Het al dan niet kunnen leveren van de registergoederen door verkoper is derhalve afhankelijk van het welslagen van de aankoop door de verkoper. Verkoper geeft via onderhavige koopovereenkomst uitvoering aan een bijzondere voorwaarde die verkoper is aangegaan bij de aankoop van de registergoederen.

Paraaf koper:

5.1.2e
5.1.2e

1

Paraaf verkoper:

5.1.2e

KOOPOVEREENKOMST, PERCEELSBESCHRIJVING, KOPPRIJS

- a. De koper koopt van de verkoper, die aan de koper verkoopt, het registergoed, zoals hieronder nader is omschreven en aangegeven op de aan deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte kadastrale tekeningen met nummer 08.Duinzoom.001.pdf en 08.Duinzoom.002.pdf.

b.

Omschrijving	kadastrale omschrijving van het over te dragen registergoed				grootte van het over te dragen registergoed		
	adres	gemeente	sectie	nummer	ha	a	ca
Grasland	Mheneweg Zuid	Oldebroek	AG	1161	00	48	70
Grasland	Mheneweg Zuid	Oldebroek	AG	1399	00	71	20
				TOTAAL	01	19	90

Hierna ook te noemen: "het verkochte"

- c. De koop en verkoop geschiedt voor de

5.1.2e

5.1.2e

De koop is gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

Artikel 1 (notaris, datum levering)

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van Van der Laan notariaat te Oldebroek, op een door partijen nader te bepalen datum, doch in ieder geval na 25 januari 2022.

Artikel 2 (kosten en belastingen)

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht en kosten van de akte komen ten laste van koper.

Artikel 3 (betaling)

1. De betaling van de koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen, vindt plaats via het kantoor van de notaris.

Paraaf koper:

2

Paraaf verkoper:

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

2. De koper is verplicht het verschuldigde voor het ondertekenen van de akte van levering te voldoen door storting op de bank- of girorekening ten name van de Stichting Derdengelden van de notaris. De verkoper zal aan de koper algehele kwijting verlenen.
3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, nadat 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.
De verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.
4. De koopsom dient door de notaris voornoemd te worden voldaan door overmaking op
(bank)rekeningnummer: 5.1.2e
van de verkoper bij de: BNG bank te 's-Gravenhage
ten name van: Provincie Gelderland
onder vermelding van: 5.1.2e

Artikel 4 (feitelijke levering, staat van het verkochte)

1. De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het sluiten van deze overeenkomst bevindt.
2. De verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering, alles behoudens het bepaalde in artikel 10.
3. De feitelijke levering van het verkochte zal in beginsel geschieden bij ondertekening van de akte van levering.
4. Indien de feitelijke levering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de akte van levering, eindigt de zorgplicht van de verkoper per tijdstip van feitelijke levering, tenzij anders wordt overeengekomen.
5. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden ontruimd en ongevorderd en vrij van huur, huurkoop, pacht en andere aanspraken tot gebruik.
6. Aan de verkoper is niet bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
7. De koper is voornemens het gekochte te gebruiken ten behoeve van agrarische grond.

Paraaf koper:

3

Paraaf verkoper:

5.1.2e

5.1.2e

Artikel 5 (juridische levering)

1. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van beslagen en/of hypotheken of van inschrijvingen daarvan en met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten
2. De verkoper heeft kennisgegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend of heersend erf en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit:
 - a. de (laatste) akte(n) van levering;
 - b. andere akten waarbij vooromschreven rechten werden bevestigd;
 - c. bevelen en/of beschikkingen die op grond van de Wet bodembescherming gepubliceerd zijn in openbare registers.
3. De verkoper is niet bekend met erfdienstbaarheden die door verjaring of door bestemming zijn ontstaan.
4. De koper aanvaardt de uit deze stukken voortvloeiende lasten en beperkingen uitdrukkelijk. Daarnaast aanvaardt de koper uitdrukkelijk de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 6 (over- of ondermaat)

Over- en ondermaat van het registergoed zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 7 (betaling van lasten en belastingen)

Alle zakelijke lasten en belastingen van het verkochte komen ten laste van verkoper tot het einde van het lopende kalenderjaar waarin het notariële transport plaatsvindt.

Artikel 8 (garantieverklaring van verkoper)

De verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor verklaarde in de artikelen 4 en 5, het navolgende:

1. de verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. aan de verkoper zijn geen feiten bekend die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 4, lid 7 omschreven gebruik door de koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning (bodemsanering) van het verkochte, dan wel tot het nemen van andere maatregelen;
3. aan de verkoper is niet bekend dat in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn;

Paraaf koper:

4

Paraaf verkoper:

5.1.2e

5.1.2e

4. het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij zijn van huur / pacht en/of van huurkoopovereenkomsten en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd en ongevorderd. Het verkochte zal eveneens niet zonder recht of titel in gebruik zijn bij derden;
5. vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst zal het verkochte niet geheel of gedeeltelijk worden verpacht / verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper.
6. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
7. aan de verkoper zijn daarnaast geen andere bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend;
8. de lasten over voorafgaande jaren zijn voldaan.

Artikel 9 (informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper)

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

Artikel 10 (risico-overgang)

Het verkochte komt eerst voor risico van de koper zodra de akte van levering is ondertekend, tenzij de feitelijke levering eerder of later plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.

Artikel 11 (ingebrekestelling, verzuim, ontbinding)

1. Een partij is in verzuim jegens de wederpartij als hij, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig is of blijft aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen.
2. Ingebrekestelling moet schriftelijk geschieden met inachtneming van een termijn van acht dagen. Gemelde termijn kan reeds lopen voordat een partij nalatig is.
3. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade die de wederpartij dientengevolge lijdt te vergoeden en kan deze wederpartij de overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden.
4. Partijen doen bij de ondertekening van de akte van levering afstand van de bevoegdheid, c.q. het recht om van deze overeenkomst uit welke hoofde ook ontbinding of vernietiging te verlangen, daaronder begrepen – zij het niet beperkt tot – de gevallen als bedoeld in artikel 44 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en de artikelen 228, 258 en 265 van boek 6 van het Burgerlijk wetboek.

Paraaf koper:

5

Paraaf verkoper:

5.1.2e

5.1.2e

Artikel 12 (feitelijke levering, risico, bodemverontreiniging)

Met betrekking tot het risico van bodemverontreiniging in de onroerende zaak komen de koper en de verkoper het navolgende overeen.

1. Voorzover verkoper bekend zijn er geen feiten die erop wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, dan wel tot het nemen van andere maatregelen, terwijl het hem niet bekend is dat er in het verkochte ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig zijn.
2. Verkoper garandeert dat hij het verkochte niet heeft vervuild met verontreinigde stoffen noch hebben laten of doen vervuilen met zodanige stoffen en dat hen overigens niet bekend is, dat het verkochte door zijn/haar voorgangers is vervuild.

Artikel 13 (feitelijke levering)

In afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 3 vindt de datum van feitelijke levering van het verkochte plaats op 1 januari 2022.

Artikel 14 (meerwaarde clause)

1. De provincie heeft voor de vaststelling van de inbrengwaarde als uitgangspunt genomen dat de bij deze overeenkomst ingebrachte percelen, te weten: de percelen kadastraal bekend gemeente Oldebroek, sectie AG, nummers 1161 en 1399 met een gezamenlijke oppervlakte van circa 01.19.90 ha de bestemming heeft die gelijk is aan de bestemming overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, te weten de bestemming agrarisch.
2. Verkrijger verplicht zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk jegens de provincie Gelderland om in geval van realisering van een andere, hoogwaardiger bestemming van het in lid 1 genoemde perceel binnen 10 jaar na passering van de akte van levering, aan de provincie een bedrag te voldoen. Dit bedrag zal gelijk zijn aan het aldan door niet-ambtelijk deskundigen bindend te taxeren verschil tussen de op de taxatiedatum geldende marktwaarde van het in lid 1 genoemde perceel bij een gelijkblijvende bestemming als bedoeld in lid 1 en de op de taxatiedatum geldende marktwaarde van het in lid 1 genoemde perceel met inachtneming van de hoogwaardiger bestemming.
3. Er is sprake van realisering van een andere hoogwaardiger bestemming in geval van het onherroepelijk worden van een besluit tot vaststelling, wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan of een inpassingsplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening of een niet-tijdelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
4. Met een hoogwaardiger bestemming wordt bedoeld een bestemming die een in financieel opzicht hogere waarde heeft ten opzichte van de bestemming van het in lid 1 genoemde perceel. Onder een hoogwaardiger bestemming wordt nimmer verstaan een bestemming ten behoeve van een natuurterrein, een bosgebied of water.

Paraaf koper:

6

Paraaf verkoper:

5.1.2e

5.1.2e

5. Het als voormeld door verkrijger te verrekenen bedrag zal worden verminderd met 10% (10 procent) voor elk jaar dat de akte van levering is verstreken, een gedeelte van een jaar zal naar evenredigheid worden verrekend. De verplichting tot verrekening zoals bedoeld in dit artikel eindigt 10 jaar na de akte van levering.
6. De in lid 2 geduide niet-ambtelijke deskundigen zullen door elk der partijen zelf worden benoemd. In geval beide deskundigen in onderling overleg niet tot overeenstemming geraken, zal de bindende taxatie van het verschil bedoeld in lid 2 worden gedaan door drie deskundigen. De beide door partijen benoemde deskundigen zullen de derde deskundige aanwijzen. Deze derde deskundige zal tevens als voorzitter van het driemanschap fungeren.
7. De kosten van de deskundigen zal door elk der partijen zelf worden gedragen. Indien uit de taxatie blijkt dat geen sprake is van een verschil in waarde als bedoeld in lid 2, komen de kosten van de deskundige voor rekening van de provincie.

In geval van een driemanschap komen de kosten van de derde deskundige voor rekening van beide partijen gezamenlijk, elk voor een gelijk deel. Indien uit de taxatie blijkt dat geen sprake is van een verschil in waarde als bedoeld in lid 2, komen de kosten van de derde deskundige volledig voor rekening van provincie.
8. De benoeming van de deskundigen zal geschieden binnen 2 maanden nadat de provincie een verzoek heeft gedaan aan koper om tot verrekening over te gaan.
9. De af te dragen meerwaarde zal door de koper binnen drie maanden na vaststelling van de meerwaarde zoals bedoeld in vorige leden, op een door de verkoper aan te geven rekeningnummer worden overgemaakt.

Paraaf koper:

7

Paraaf verkoper:

5.1.2e

5.1.2e

Artikel 15 (domiciliekeuze)

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen domicilie ten kantore van de notaris, bewaarder van de minuut van de nader te verlijden notariële akte.

Aldus gedaan en in 3-voud getekend te

Oldebroek, d.d. 09-11- 2021
koper,

5.1.2e

.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Arnhem, d.d. 8 november 2021
verkoper,

5.1.2e

Provincie Gelderland

De 5.1.2e 5.1.2e

Bijlagen:

- tekeningen nr. 08. 5.1.2e .001.pdf
08. 5.1.2e .002.pdf

Paraaf koper:

5.1.2e

8

Paraaf verkoper:

5.1.2e

9 - 10

5.1.2e