

Overeenkomst verkoop onroerende zaken

Zaaknummer:

Overeenkomst:

De ondergetekenden:

Naam koper(s)

hierna te noemen "de koper",

en

De Provincie Zeeland, vertegenwoordigd door, van de Provincie Zeeland, gevestigd te Middelburg, Abdij 6, daartoe aangewezen door de Commissaris van de Koning in de Provincie Zeeland krachtens het bepaalde in artikel 176, tweede lid van de Provinciewet, handelend ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten van Zeeland van met zaaknummer:

hierna te noemen "de Provincie"

In aanmerking nemende dat:

- De onderhavige overeenkomst wordt aangegaan ten behoeve van de realisatie van het Natuur Netwerk Zeeland. Het registergoed is in het Natuurbeheerplan Zeeland begrensd als bestaande natuur en maakt deel uit van voornoemd Netwerk;
- Op het registergoed zijn de volgende natuurbeheertypen aanwezig dan wel voorzien: 7.75.00 hectare N10.02 Vochtig hooiland, 7.14.50 hectare N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland en 15.00.00 hectare N14.03 Haagbeuken- en essenbos, zoals nader aangeduid op de als bijlage 2 aan deze overeenkomst gehechte kaart;
- De onderhavige overeenkomst het gevolg is van de openbare verkoopprocedure Smitschorre te Axel, waarbij koper zich heeft geconformeerd aan de voorwaarden uit de Inschrijfleidraad, waarbij het voornemen is uitgesproken per brief/mail d.d. met kenmerk
- Koper het initiatief wenst te nemen om zorg te dragen voor ontwikkeling en instandhouding van de natuurbeheertypen zoals hiervoor beschreven;
- Geborgd dient te worden dat de verplichtingen betreffende het gebruik van het Registergoed voor de ontwikkeling en instandhouding van de natuurbeheertypen ook bij een volgende vervreemding (waaronder begrepen ingebruikgeving) van het Registergoed in stand blijft;
- Partijen ten behoeve van deze instandhouding van deze natuur op het registergoed, een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, dan wel een kettingbeding, wensen te vestigen. De vestiging van de kwalitatieve verplichting en het opnemen van een kettingbeding gebeurt gelijktijdig met het verlijden van de betreffende akte van levering van de verkoop bij de notaris.

zijn als volgt overeengekomen:

de Provincie verkoopt aan de koper die van de Provincie koopt, het registergoed, zoals hieronder nader omschreven en op de aan deze overeenkomst gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening, is aangegeven;

Kadastrale aanduiding			g/d	Oppervlakte	Cultuurtoestand
Gemeente	Sectie	Nr		Ha	
Axel	L	313	g	17.94.10	Bouwland
Axel	L	319	g	11.93.05	Bouwland
Axel	L	320	g	00.02.35	Bouwland
Totaal				29.89.50	

* g = geheel / d = deel van een perceel

aan partijen volkomen bekend, hierna te noemen "het object" en voorts onder de volgende voorwaarden:

Artikel 1. Koopsom

De totale koopsom van het object bedraagt € 448.425,00.

in letters: vierhonderdachtenveertigduizend vierhonderdvijfentwintig euro en nul cent.

Artikel 2. Gebruik

Het object is door de Provincie gebruikt ten behoeve van natuur en zal door de koper worden gebruikt ten behoeve van natuur.

Artikel 3. Akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal uiterlijkworden verleden ten overstaan van een van de notarissen van het Notariskantoor van Goethem te Hulst.

Artikel 4. Kadaster

De tot het object behorende gronden zullen vanwege de Provincie ter plaatse worden uitgezet.

De koper gaat akkoord met de levering door de Provincie aan het kadaster van de coördinaten van het object.

Artikel 5. Voorbehoud

Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als deze door beide partijen is ondertekend.

De overeenkomst is namens de Provincie ondertekend onder het voorbehoud dat de Provincie binnen twee weken na de datum van ondertekening de door beide partijen ondertekende overeenkomst retour heeft ontvangen. Indien de Provincie niet tijdig de door beide partijen ondertekende overeenkomst heeft ontvangen, heeft zij het recht zich op het voorbehoud te beroepen.

Het wijzigen, aanvullen of verwijderen van de bepalingen van deze overeenkomst maakt de overeenkomst ongeldig.

Artikel 6. Algemene voorwaarden

Op deze overeenkomst zijn, voor zover daarvan hierna niet is afgeweken, de Algemene Voorwaarden verkoop (nr. 2025-01) (zie Bijlage B), ook te noemen "algemene voorwaarden" van toepassing. Deze worden geacht woordelijk te zijn opgenomen en deel uit te maken van deze overeenkomst.

De algemene voorwaarden zijn toegevoegd als bijlage.

De volgende aanvullende of afwijkende voorwaarden gelden voor deze overeenkomst:

Artikel A. Boete

De hoogte van de in artikel 16, lid 3 van de algemene voorwaarden vermelde boete bedraagt 10% van de koopsom.

Artikel B. Jacht

In afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 3 van de algemene voorwaarden is de jacht op percelen Axel L 313 en Axel L 319 tot 31-03-2028 verhuurd aan Wildbeheereenheid Koewacht e.o. te Wilhelminastraat 27, 4564 AC in Sint Jansteen tegen een jachtsom van € 298,72 per jaar. De reeds gefactureerde jachtsom tot 31-03-2027 wordt niet verrekend en

komt geheel ten bate van de Provincie. Het jachthuurcontract is als bijlage aan deze overeenkomst toegevoegd. (zie Bijlage 1)

Artikel C. Beheerplan

De verkoop van het object wordt gegund op basis van het door koper ingediende beheerplan, dat door de Provincie is beoordeeld en goedgekeurd. Dit beheerplan maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

Artikel D. Vestiging kwalitatieve verplichtingen / kettingbeding/ derdenbeding

1. Koper verbindt zich jegens de Provincie om ten aanzien van het object de in artikel E omschreven verplichtingen na te leven.
2. Partijen verklaren dat de in artikel E omschreven verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek worden gevestigd, dan wel als kettingbedingen, worden opgenomen.
3. Deze kwalitatieve verplichtingen, dan wel kettingbedingen, uit artikel E worden neergelegd in een notariële akte en deze zal voor wat betreft de kwalitatieve verplichtingen door inschrijving in de openbare registers overgaan op degenen die het object onder algemene dan wel bijzondere titel zullen verkrijgen. Ten aanzien van de bedingen die als kettingbeding aangemerkt kunnen worden, verplicht de koper zich jegens de Provincie om bij iedere gehele of gedeeltelijke vervreemding, bezwaring, ingebruikgeving, vestiging van een beperkt recht of persoonlijk gebruiksrecht met betrekking tot het object deze aan een opvolgend eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker van het object of een gedeelte daarvan, op te leggen, door de tekst van artikel E en van dit artikel D woordelijk in de akte tot levering, vestiging van een beperkt genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht als derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 op te nemen. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de provincie Zeeland het beding aan.
4. Bij niet nakoming van hetgeen in lid 2 en 3 van dit artikel is geregeld verbeurt de koper of de nieuwe verkrijger, die deze bepaling overtreedt, ten behoeve van de provincie Zeeland een door het enkele feit der niet-nakoming, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist een dadelijk opeisbare boete van € 250.000,- (?) (zegge: tweehonderdvijftigduizend euro). Daarnaast blijft de koper tegenover de provincie Zeeland hoofdelijk voor het geheel aansprakelijk voor deze boete, met dien verstande, dat de een betalend, de ander zal zijn bevrijd.
5. De in dit artikel genoemde boete wordt jaarlijks per 1 januari aangepast overeenkomstig de wijziging van de door het CBS gepubliceerde Consumentenprijsindex (CPI, reeks alle huishoudens, 2015=100). Over de verschuldigde boete is wettelijke rente verschuldigd vanaf de dag van overtreding tot aan de dag van volledige betaling.

Artikel E. Inhoud kwalitatieve verplichtingen / kettingbeding

1. Koper laat na om het object te gebruiken of doen gebruiken op een wijze die de ontwikkeling, instandhouding of kwaliteit van de Natuurbeheertypen belemmert, bemoeilijkt of verhindert.
2. Koper laat na om op het object grondbewerking toe te passen of te doen toepassen, waaronder in ieder geval wordt verstaan: ploegen, spitten, eggen, scheuren, frezen, cultiveren en woelen, tenzij de Provincie daarvoor vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend.
3. Koper laat na om op het object gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken of te doen gebruiken, tenzij toepassing wettelijk verplicht is of de Provincie daarvoor vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend in verband met natuurbeheer of bestrijding van invasieve exoten.
4. Koper laat na om op het object meststoffen aan te brengen of te doen aanbrengen, waaronder in ieder geval wordt verstaan: kunstmest, drijfmest, vaste mest, ruige mest, gier, compost, maaisel en bokashi, tenzij toepassing vooraf schriftelijk door de Provincie is toegestaan en plaatsvindt overeenkomstig de daarbij gestelde voorwaarden.
5. Voor zover de Provincie het gebruik van ruige mest toestaat, geldt dat dit gebruik niet mag leiden tot een bedekkingspercentage kruiden van minder dan twintig procent (20%) en niet meer mag bedragen dan vijftig kilogram stikstof per hectare per jaar (50

- kg N/ha/jaar), tenzij de Provincie schriftelijk strengere of afwijkende voorwaarden stelt.
6. Koper laat na om het object te beweiden of te doen beweiden, tenzij beweiding vooraf schriftelijk door de Provincie is toegestaan en plaatsvindt overeenkomstig de daarbij gestelde voorwaarden.
 7. Voor zover beweiding op de beheertypen N10.02 en N12.02 is toegestaan, zal Koper niet toestaan dat het percentage hoog opschietende ruigtekruiden daalt onder vijf procent (5%) van de oppervlakte waarop de beweiding betrekking heeft en zal Koper niet toestaan dat open plekken of kapotte zode meer bedragen dan één procent (1%) van die oppervlakte.
 8. Voor zover begrazing binnen of langs het beheertype N14.03 wordt toegestaan, zal Koper deze uitsluitend laten plaatsvinden in zeer lage dichtheden en uitsluitend voor zover deze begrazing bijdraagt aan de ontwikkeling of instandhouding van mantel- en zoomvegetatie of andere natuurdoelen van het beheertype.
 9. Koper laat na om het object te maaien of te doen maaien op een wijze die de ontwikkeling of instandhouding van de Natuurbeheertypen belemmert. Maaien is uitsluitend toegestaan voor zover dit past binnen het Beheerplan of vooraf schriftelijk door de Provincie is toegestaan. Insporing als gevolg van maaien of daarmee samenhangende werkzaamheden blijft beperkt tot maximaal één procent (1%) van het betrokken oppervlak en maximaal tien centimeter (10 cm) diepte.
 10. Koper laat na om binnen het beheertype N14.03 natuurlijke processen zoals verval en verjonging te verhinderen. Koper laat na om bosbeheermaatregelen uit te voeren of te doen uitvoeren, waaronder ringen, kappen en snoeien, tenzij deze maatregelen passen binnen het Beheerplan of vooraf schriftelijk door de Provincie zijn toegestaan.
 11. Koper laat na om op het object soorten aan te planten of te doen aanplanten die niet passen binnen de Natuurbeheertypen. Voor aanplant binnen het beheertype N14.03 gebruikt Koper uitsluitend inheems en bij voorkeur autochtoon plantmateriaal, voor zover aanplant is toegestaan op grond van het Beheerplan of vooraf schriftelijk door de Provincie.
 12. Koper laat na om op het object soorten aan te planten, te verspreiden, in stand te houden of handelingen te verrichten of te doen verrichten die het risico verhogen op vestiging of verspreiding van invasieve exoten die zijn opgenomen op de Unielijst invasieve exoten of een daarvoor in de plaats tredende lijst.
 13. Koper duldt dat de Provincie of door de Provincie aangewezen derden op het object maatregelen treffen of laten treffen ter bestrijding of beheersing van invasieve exoten, voor zover deze maatregelen redelijkerwijs verband houden met bescherming van de Natuurbeheertypen of naleving van wettelijke verplichtingen.
 14. Koper laat na om gebruik te maken van het jachtrecht op het object en laat na om toestemming te geven aan derden om op het object te jagen, behoudens voor zover sprake is van wettelijk toegestane of verplichte schadebestrijding, populatiebeheer of beheermaatregelen waarvoor de Provincie vooraf schriftelijk toestemming heeft verleend.
 15. Koper duldt dat de Provincie of door de Provincie aangewezen derden het object betreden voor monitoring, veldcontrole en toezicht op naleving van deze kwalitatieve verplichtingen. De Provincie kondigt een controle vooraf aan, tenzij spoedeisende omstandigheden of de aard van de controle zich daartegen verzetten.
 16. Koper laat na om handelingen te verrichten of te doen verrichten die monitoring, veldcontrole of toezicht door of namens de Provincie belemmeren, bemoeilijken of verhinderen.
 17. Koper duldt de effecten op het object van hydrologische maatregelen die op het object of in de omgeving daarvan zijn of worden getroffen ten behoeve van natuurdoelen uit het Natuurbeheerplan Zeeland, de Kaderrichtlijn Water of daarvoor in de plaats tredend beleid of regelgeving, voor zover deze maatregelen rechtmatig worden uitgevoerd.

Artikel F. Boete, herstel en nakoming

1. Indien Koper of een opvolgend eigenaar of gebruiker een verplichting uit artikel E niet nakomt, is de Provincie bevoegd nakoming, staking van de overtreding en herstel van de gevolgen daarvan te vorderen, voor zover herstel redelijkerwijs mogelijk is.
2. Voordat de Provincie een boete invordert op grond van dit artikel, stelt zij de overtreder schriftelijk in gebreke en geeft zij een redelijke termijn om de overtreding te beëindigen en, voor zover mogelijk, de gevolgen daarvan te herstellen. Een ingebrekestelling is niet vereist indien nakoming blijvend onmogelijk is, indien spoedeisende omstandigheden onmiddellijke handhaving rechtvaardigen of indien uit houding of mededeling van de overtreder blijkt dat hij niet zal nakomen.
3. Bij overtreding van een verplichting uit artikel E verbeurt de overtreder aan de Provincie een direct opeisbare boete van € 500.000,00 per overtreding, te vermeerderen met € 10.000,00 voor iedere week dat de overtreding voortduurt na afloop van de in de ingebrekestelling gestelde termijn, met een maximum van € 1.000.000,00.
4. De boete laat het recht van de Provincie op nakoming, herstel, vergoeding van schade en het treffen van rechtsmaatregelen onverlet, voor zover de wet dit toestaat.
5. Bij de toepassing van dit artikel houdt de Provincie rekening met de aard, ernst, duur, omvang en verwijtbaarheid van de overtreding en met de mate waarin herstel mogelijk is.
6. Geen boete wordt ingevorderd voor zover de overtreding of aantasting uitsluitend het gevolg is van overmacht, waaronder uitzonderlijke weers- of klimaatinvloeden, en niet mede het gevolg is van menselijk handelen of nalaten van koper of een opvolgend eigenaar of gebruiker.
7. De in dit artikel genoemde boete wordt jaarlijks per 1 januari aangepast overeenkomstig de wijziging van de door het CBS gepubliceerde Consumentenprijsindex (CPI, reeks alle huishoudens, 2015=100). Over de verschuldigde boete is wettelijke rente verschuldigd vanaf de dag van overtreding tot aan de dag van volledige betaling.

Artikel G. Wijziging of afwijking kwalitatieve verplichtingen / kettingbeding

1. Afwijking van de in artikel E opgenomen verplichtingen is uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Provincie.
2. De Provincie kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, waaronder voorwaarden over duur, locatie, uitvoeringswijze, herstel, monitoring en rapportage.
3. Een wijziging van de Natuurbeheertypen of de ligging daarvan op het Registergoed is uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Provincie en, voor zover nodig, na wijziging van de ingeschreven akte of inschrijving van een aanvullende akte in de openbare registers.
4. Toestemming voor een incidentele afwijking houdt geen afstand van recht in en schept geen recht op herhaling.

Artikel H. Onvoorziene omstandigheden

1. Partijen kunnen elkaar verzoeken de gevolgen van deze overeenkomst te wijzigen indien sprake is van onvoorziene omstandigheden van dien aard dat ongewijzigde instandhouding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet mag worden verwacht.
2. Voor zover een wijziging gevolgen heeft voor de inhoud van de ingeschreven kwalitatieve verplichtingen, werken Partijen mee aan het passeren en inschrijven van een aanvullende notariële akte.

Artikel I. Inschrijving en kosten

1. Partijen verlenen hierbij, voor zover nodig, onherroepelijke volmacht aan de notaris die de akte van levering passeert om deze kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen in de akte van levering op te nemen en die akte in te schrijven in de openbare registers.
2. De akte waarin deze kwalitatieve verplichtingen zijn opgenomen wordt gelijktijdig met de akte van levering van het Registergoed verleden en ingeschreven.
3. De kosten van vestiging en inschrijving van deze kwalitatieve verplichtingen komen voor rekening van verkoper.

Aldus opgemaakt en getekend,

, d.d.,

De koper(s),

.....

Middelburg, d.d.,

Voor de Provincie,

.....

Bijlage:

1: Jachthuurovereenkomst

2: Kaart natuurbeheertypen

Algemene voorwaarden verkoop (nummer 2025.01)

Artikel 1 Bevoegdheid Provincie

De Provincie staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

Artikel 2 Hoofdelijke gebondenheid kopers

In geval sprake is van meerdere kopers verbinden deze zich hoofdelijk tot naleving van alle verplichtingen welke uit de overeenkomst voortvloeien. Alle verplichtingen van kopers zijn ondeelbaar.

Artikel 3 Koopsom

De koopsom zal worden voldaan bij het ondertekenen van de notariële akte van levering.

Artikel 4 Kosten en BTW

1. De kosten van overdracht waaronder begrepen het kadastraal recht en de kosten van de akte van levering zijn voor rekening van de koper.
2. De koopsom zal worden voldaan door storting op de rekening van de notaris, voor welk bedrag de Provincie kwijting verleent.
3. De eventueel verschuldigde omzetbelasting (BTW) is geheel voor rekening van de koper en is niet in de koopsom begrepen.

Artikel 5 Feitelijke levering

1. De feitelijke levering van het object aan de koper zal geschieden in de staat waarin het zich bij het ondertekenen van de overeenkomst bevindt. De Provincie verplicht zich voor het object zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van de feitelijke levering.
2. De feitelijke levering van het object zal in beginsel geschieden bij de ondertekening van de notariële akte van levering. Indien de feitelijke levering op een ander tijdstip plaatsvindt eindigt de zorgplicht van de Provincie op het tijdstip van de feitelijke levering.
3. De feitelijke levering van het object zal geschieden geheel ontruimd, vrij van pacht, huur, jacht en andere gebruiksrechten of aanspraken op gebruik.
4. Tot het object behoren geen betalingsrechten.
5. Het object zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor het gebruik als in artikel 2 van de overeenkomst omschreven, nodig zijn. Aan de koper kenbare gebreken, die daaraan in de weg zouden staan, komen voor zijn/haar risico.
6. De koper heeft het recht het object vóór de feitelijke levering te inspecteren.
7. Het is de Provincie niet toegestaan om zonder toestemming van de koper na de koop veranderingen aan te brengen in de staat van het object.

Artikel 6 Verplichtingen Provincie

1. Het object zal worden geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, vrij van beslagen en van inschrijvingen daarvan, tevens met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek en inschrijvingen daarvan, vrij van pacht, huur, jacht of ander gebruiksrecht.
2. De Provincie is gehouden aan de koper mee te delen alle eventueel met het object verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden als dienend erf, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16, Boek 3 Burgerlijk Wetboek.
3. De koper aanvaardt uitdrukkelijk de lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als hiervoor omschreven, die voor haar/hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor haar/hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

Artikel 7 Garanties Provincie

De Provincie garandeert de koper het volgende:

1. voor zover aan de Provincie bekend zijn in het object geen archeologische waarden aanwezig.
2. op het object rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
3. met betrekking tot het object is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.
4. aan de Provincie is niet bekend, dat zij verplicht is het object aan de gemeente of het rijk te koop aan te bieden op grond van een voorkeursrecht.

5. aan de Provincie is niet bekend, dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan, een leefmilieuverordening of een moderniseringslocatie en een daaruit voortvloeiende regeling heeft vastgesteld, waarin het object is begrepen.
6. het object is niet gelegen in of nabij een gebied dat van overheidswege is aangewezen als een beschermd gebied, de zogenaamde "Natura 2000-gebieden" op grond van artikel 2.44 van de omgevingswet met als gevolg dat er op grond van artikel 5.1 lid 1 sub e van die wet beperkingen (kunnen) zijn met betrekking tot het gebruik van het object, intensivering of uitbreiding van dat gebruik of verandering daarvan.
7. voor de Provincie bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
8. aan de Provincie zijn van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het object voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet zijn uitgevoerd.
9. aan de Provincie is betreffende het object, dan wel het gebied waarin het object is gelegen, geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 2.34 lid 4 van de Omgevingswet;
 - c. als monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of Provincie.
10. het object is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen.

Artikel 8 Risico

1. Het object komt eerst voor risico van de koper, zodra de notariële akte van levering is ondertekend tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op de koper.
2. Indien de zich tot het object behorende opstallen vóór het tijdstip van risico-overgang anders dan door toedoen van de Provincie, geheel of gedeeltelijk verloren gaan of in meer dan geringe mate worden beschadigd, is Provincie verplicht de koper onverwijld daarvan in kennis te stellen. De overeenkomst is in dat geval van rechtswege ontbonden tenzij de koper wenst dat de overeenkomst alsnog wordt nagekomen. In het laatste geval levert Provincie aan de koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, danwel indien de eigendomsoverdracht reeds heeft plaatsgevonden, op de dag van feitelijke levering die alsdan zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk dient plaats te vinden, de onroerende zaak in de staat waarin deze zich alsdan bevindt.
Naast de onroerende zaak levert Provincie alle rechten welke haar als gevolg van de beschadiging hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde jegens derden toekomen.

Artikel 9 Bodemonderzoek en bodemverontreiniging

1. Van bodemverontreiniging is sprake indien zich op en/of in de bodem van het object hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten, gelet op de achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit (oud), én waardoor de aan de locatie, waar het object zich bevindt, toegekende functie(bodemgebruik) in het omgevingsplan niet kan worden uitgeoefend, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de circulaire Bodemsanering 2013(oud), voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
2. De Provincie heeft voor wat betreft de haar bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het object en/of voor de uitvoering van een bodemonderzoek ter beantwoording van deze vraag verwezen naar de door Provincie ingevulde en ondertekende vragenlijst (zie Bijlage...), die bij deze overeenkomst gevoegd is en integraal onderdeel vormt van deze overeenkomst.
3. De Provincie is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het object enige verontreiniging bevat, dan door haar zijn vermeld op deze vragenlijst.
4. Voor zover aan de Provincie bekend, zijn in het object geen ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
5. Voor zover aan de Provincie bekend, is in het object geen asbest aanwezig.
6. De kosten van onderzoek, tijdelijke beveiligingsmaatregelen, sanering of aanvullende maatregelen en waarde drukkend effect van eventuele (rest)verontreiniging komen binnen een periode van tien jaren, ingaande heden, indien alsdan de rechtsvordering van de koper niet reeds op grond van de wet is vervallen of verjaard, voor rekening van de Provincie indien blijkt dat, in afwijking van bovenbedoelde aannahme, ten tijde van deze overdracht toch verontreiniging, ondergrondse tanks of asbest in de onroerende zaak aanwezig zijn, waardoor het tijdens de overdracht toegestane bodemgebruik niet zonder aanvullende maatregelen kan worden uitgeoefend en waarover de Provincie de koper verwijtbaar onjuist of verwijtbaar onvolledig heeft geïnformeerd.

Artikel 10 Over-, ondermaat

Over- of ondermaat van het object zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

Artikel 11 Baten, lasten en belastingen

Alle baten, lasten en belastingen met betrekking tot het object komen ten gunste dan wel voor rekening van de koper met ingang van de eerste januari van het jaar, volgend op dat, waarin de akte van levering zal worden verleden.

Artikel 12 Verzekering

Door de koper worden generlei verzekeringen van de Provincie overgenomen. Provincie dient op eigen kosten de aanwezige verzekeringen te beëindigen met ingang van de dag waarop het risico op de koper overgaat.

Artikel 13 Toepassing Wet Bibob

1. Op deze overeenkomst is de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing. Door ondertekening verklaart koper kennis te hebben genomen van deze wet.
2. De Provincie kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover er sprake is van:
 - a. een ernstig gevaar/ een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - b. een ernstig gevaar/ een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - c. feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs vermoeden dat koper in relatie staat tot strafbare feiten;
 - d. feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
 - e. een feit dat koper heeft nagelaten de vragen die door de Provincie zijn gesteld op grond van artikel 7a Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
 - f. een feit dat koper heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, derde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden of;
 - g. andere integriteitsrisico's ten aanzien van de koper of een aan de koper gelieerde partij dan vermeld in dit artikel, waardoor onverkorte instandhouding van de overeenkomst in redelijkheid niet van de Provincie kan worden gevergd.
3. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs vermoeden hebben in de overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
4. Alvorens de Provincie overgaat tot opschorting of beëindiging van deze overeenkomst als bedoeld in lid 2, kan zij advies aanvragen bij het Landelijk Bureau Bibob;
5. De koper is verplicht ten behoeve van een onderzoek als bedoeld in artikel 7a lid 1 van de Wet Bibob de door de Provincie gevraagde gegevens en bescheiden zoals genoemd artikel 7a lid 2 en 3 van de Wet Bibob te verstrekken. Tevens is de koper verplicht ten behoeve van het advies als bedoeld in lid 4 door het Landelijk Bureau Bibob gevraagde gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 12, lid 3, van de Wet Bibob te verstrekken.
6. De Provincie is gerechtigd deze overeenkomst op te schorten of beëindigen na het verstrijken van vier weken na dagtekening van het verzoek om de in lid 5 bedoelde gegevens en bescheiden, indien koper in gebreke blijft ten aanzien van het feitelijk verstrekken daarvan.
7. Zolang het eigen onderzoek van de Provincie niet is afgerond en/of het advies van het Landelijk Bureau Bibob nog niet is verkregen zullen partijen niet overgaan tot juridische en/of feitelijke levering van het object.
8. De koper vrijwaart de Provincie voor claims van derden als gevolg van een opschorting of beëindiging van de overeenkomst.

Artikel 14 Informatieplicht Provincie

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat Provincie er voor in aan de koper met betrekking tot het object die informatie te hebben verstrekt die naar geldende verkeersopvattingen door haar ter kennis van de koper behoort te worden gebracht. De koper aanvaardt nadrukkelijk dat feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot het onderzoeksgebied van de koper behoren, voor risico van de koper komen.

Artikel 15 Opschortende voorwaarde

1. Het voornemen tot verkoop van het object door de Provincie en de zakelijke inhoud van deze verkoopovereenkomst zal worden gepubliceerd, waarbij eenieder gedurende 20 kalenderdagen na datum publicatie (een in die publicatie opgenomen reactietermijn kan aangeven) dat hij/zij interesse heeft in de aankoop van het object.

2. De verkoopovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat zich gedurende de reactietermijn, genoemd in lid 1, geen andere serieuze gegadigde meldt die aangeeft op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria in aanmerking te komen voor de aankoop van het object.
3. Indien zich gedurende de in lid 2 bedoelde reactietermijn een serieuze gegadigde meldt die voldoet aan de selectiecriteria, komt deze verkoopovereenkomst van rechtswege niet tot stand.
4. Partijen maken in het geval dat de situatie van lid 3 zich voordoet, geen aanspraak op enige vergoeding van schade in welke vorm dan ook.

Artikel 16 Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Indien één van de partijen, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, is deze partij in verzuim en kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
2. Wanneer een partij in verzuim is, is deze verplicht de schade, die de wederpartij dientengevolge lijdt, te vergoeden.
3. Wanneer het verzuim betrekking heeft op het meewerken aan de feitelijke en/of juridische levering dan wel op de voldoening van de koopsom, en de wederpartij deze overeenkomst heeft ontbonden, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren. De hoogte van deze boete is opgenomen in de overeenkomst.
Voor zover de wederpartij meer schade lijdt, heeft hij, naast de boete, recht op een aanvullende schadevergoeding.
De notaris wordt bij deze onherroepelijk bevoegd verklaard om, na verloop van de bovengenoemde termijn van acht dagen:
 - a. indien de koper in verzuim is, het bedrag van de door deze verschuldigde boete aan de Provincie uit te betalen uit de door de koper bij de notaris gestorte bedragen, voor zover deze daartoe toereikend zijn;
 - b. indien de Provincie in verzuim is, de door de koper gestorte bedragen aan deze terug te betalen.

Artikel 17 Kosten onderzoek notaris

Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst in onderling overleg of op grond van het in vervulling gaan van een ontbindende voorwaarde, zijn de kosten van de ter uitvoering van deze overeenkomst verrichte werkzaamheden voor rekening van de koper. Ingeval van ontbinding van deze overeenkomst op grond van tekortkoming van één der partijen komen bovenbedoelde kosten voor diens rekening.

Artikel 18 Woonplaatskeuze

1. Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt domicilie gekozen ten kantore van de Provincie Zeeland te Middelburg, Abdij 6. Voor de uitvoering van de akte van levering wordt domicilie gekozen ten kantore van de in overeenkomst genoemde notaris.

Artikel 19 Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst en de algemene voorwaarden is het Nederlandse recht van toepassing.

Einde algemene voorwaarden verkoop (nummer 2025.01).