

TE KOOP Perkoop bij inschrijving



ARENDOTTEN
agro

Kraloo 1, Ruinerwold

www.kraloo1.nl



Kenmerken

Vraagprijs	Verkoop bij inschrijving	Woonopp.	232 m ²
Aanvaarding	In overleg	Perceelopp.	17.570 m ²
Bouwjaar	1700	Inhoud	1.205 m ³
Aantal kamers	7 (6 slaapkamers)	Verwarming	Gasgestookte CV

Omschrijving

Vrijstaande woonboerderij met stallen op royaal perceel – landelijk wonen nabij Meppel

Locatie: Kraloo 1, 7961 LG Ruinerwold

Wonen in een karaktervolle Saksische boerderij met volop ruimte, zowel binnen als buiten? Deze rietgedekte woonboerderij van ca. 300 jaar oud staat op een perceel van ruim 1,75 hectare en is gelegen in het landelijke buitengebied van Ruinerwold, op korte afstand van Meppel. Ruinerwold is een fijne plek om te wonen: landelijk, ruim opgezet en met alle belangrijke voorzieningen in de nabije omgeving.

Indeling woning

Begane grond: entree, hal, bijkeuken, keuken met toegang tot de deelruimte, hal met doorgang naar een slaapkamer en de woonkamer, tussenhall naar de badkamer. Verdieping: overloop met vijf slaapkamers en een tweede badkamer.

De woning heeft een traditioneel, authentiek karakter. Voor kopers die waarde hechten aan sfeer en historie, is dit een unieke kans om een klassiek boerderijtype naar eigen inzicht te renoveren of (deels) te herontwikkelen.

Bijgebouwen en gebruiksmogelijkheden

Op het erf bevinden zich drie voormalige pluimveestallen met een gezamenlijk oppervlak van meer dan 2.300 m², evenals een kapschuur van circa 200 m². Deze grote hoeveelheid schuurruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby, bedrijf aan huis of andere ruimtevraag.

Bestemming en gebruik

Het object heeft een zogenoemde VAB-bestemming (Vrijkomende Agrarische Bebouwing). Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan, zoals ambachtelijke bedrijven, opslag, dienstverlening of wonen in combinatie met bedrijfsactiviteiten.

Let op: vanwege de VAB-bestemming kunnen voor de financiering van dit type object andere voorwaarden gelden dan bij reguliere woningen. Wij adviseren geïnteresseerden om zich vooraf goed te laten informeren door hun financieel adviseur of hypotheekverstrekker.

Toegang en eigendomssituatie

Het perceel is bereikbaar via een toegangsweg die in gedeeld eigendom (50/50) is met een aangrenzende eigenaar.

Vrijwillige verkoop bij inschrijving

Deze woning wordt aangeboden via een vrijwillige verkoop bij inschrijving.

- Sluitingsdatum: woensdag 6 augustus 2025 om 12.00 uur
- Alle verkoopinformatie, inschrijfvoorwaarden en de modelkoopovereenkomst zijn te vinden op www.kraloo1.nl
- Bieden kan uitsluitend digitaal via bovengenoemde website

Voor aanvullende informatie of het plannen van een bezichtiging tijdens de kijkdagen kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Bijzonderheden

- Perceelgrootte: ca. 1.75.70 ha
- Karaktervolle, rietgedekte Saksische boerderij (ca. 300 jaar oud)
- 5 slaapkamers, 2 badkamers
- Meer dan 2.300 m² aan voormalige pluimveestallen
- Kapschuur van ca. 200 m²
- Bestemming: VAB – geschikt voor diverse functies
- Vrij uitzicht en landelijk gelegen nabij Meppel



























































ARENDOTTEN
agro

Inschrijfvoorwaarden verkoop Kraloo 1, Ruinerwold

Voorwaarden vrijwillige verkoop bij inschrijving

Locatie: Kraloo 1, 7961 LG Ruinerwold

Verkoper: Provincie Noord-Brabant (overheidsinstantie)

Bestemming: VAR – Vrijkomende Agrarische Behouwing

Sluitingsdatum inschrijving: woensdag 6 augustus 2025, 12.00 uur

1. Algemeen

1. Door een bod uit te brengen aanvaardt de inschrijver alle hierna vermelde voorwaarden en bevestigt hij de verkoopbrochure te hebben geraadpleegd.
2. Biedingen worden uitsluitend ingediend via het digitale inschrijfformulier op www.kraloo1.nl.
3. In het online formulier worden ingevuld: naam, adres, geboortedatum/-plaats van de bidder; het biedingsbedrag (kosten koper) in hele euro's; en door op de knop 'Plaats bod' te klikken geeft de bidder een digitale akkoordverklaring voor de gedane bieding.
4. Het formulier moet uiterlijk 6-8-2025, 12.00 uur volledig zijn verzonden. Na verzenden ontvangt de bidder een ontvangstbevestiging per e-mail.
5. Biedingen moeten bestaan uit één totaalbedrag in euro's; betaling in goederen of diensten is uitgesloten.
6. Gezamenlijke bidders zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor het geheel.

2. Kandidaat-koper

7. Koper moet een particulier (natuurlijk persoon) zijn.
8. Koper werkt mee aan een Wet Bibob-integriteitsonderzoek.
9. Op eerste verzoek, indien de verkoper dat nodig acht, toont koper zijn kredietwaardigheid aan via een bankverklaring.

3. Opening & gunning

10. De biedingen worden op 6 augustus 2025 na 12.00 uur in besloten zitting geopend (zonder inschrijvers).
11. Verkoper behoudt zich het recht van beraad tot en met maandag 11 augustus 2025 en het recht om niet te gunnen. Alle inschrijvers worden schriftelijk geïnformeerd.
12. Bij gunning brengt de makelaar de koper uiterlijk 11-8-2025 telefonisch en/of per e-mail op de hoogte.
13. De koopovereenkomst komt tot stand door schriftelijke gunning; hiervoor wordt de modelovereenkomst Woonruimte/Bedrijfsruimte, versie 01-0-2025 van de Provincie Noord-Brabant gebruikt, deze is toegevoegd aan de verkoopinformatie.

Inschrijfvoorwaarden verkoop Kraloo 1, Ruinerwold

4. Kosten, notaris & levering

14. De koopsom is kosten koper (o.a. overdrachtsbelasting, notariskosten e.d.).
15. Notariskeuze en kosten:
 - Voorkeursnotaris ("huisnotaris"): DGF Notarissen, Brugske 19, 5171 VR Kaatsheuvel, tel. 0416-274962, info@dgfnotarissen.nl.
 - Indien partijen DGF Notarissen kiezen, neemt de verkoper de notariskosten voor haar rekening.
 - Kiest koper een andere notaris, dan zijn alle notariskosten voor koper.
16. Passeringstermijn: de notaris heeft minimaal 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst nodig om de akte te passeren.
17. Juridische levering: uiterlijk oktober 2025 (exacte datum in overleg). Feitelijke levering (vrij van huur/pacht/gebruik) vindt op dezelfde datum plaats als de juridische levering. Binnen één week na het aflopen van eventuele ontbindende voorwaarden en/of het onherroepelijk zijn van de koopovereenkomst stort koper een waarborgsom/bankgarantie van 10 % van de koopsom bij de notaris.

5. Aansprakelijkheid, staat van het verkochte & clauses

18. Het object wordt gekocht in de staat waarin het zich bevindt, "as is, where is". Verkoper accepteert geen aansprakelijkheid voor eventuele (verborgen) gebreken aan en/of in het object of aanwezige apparatuur.
19. De informatiebrochure is met zorg samengesteld; afmetingen zijn indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
20. Asbestclause: koper aanvaardt de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende materialen en vrijwaart verkoper.
21. Niet-zelf-bewoningsclause: koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt of bewoond en aanvaardt alle daarmee samenhangende risico's.
22. Ouderdomsclause: koper is bekend met het bouwjaar van het verkochte en accepteert dat lagere bouwtechnische eisen mogen worden gesteld dan bij nieuwbouw.
23. Houtworm/boktorclause: koper is bekend met de mogelijke aanwezigheid van hout-aantastende insecten (houtworm, boktor e.d.) en vrijwaart verkoper.
24. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan 40 jaar oud is. Tenzij verkoper de kwaliteit heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor funderingen, vloeren, daken, houtwerk, leidingen, riolering, vocht- en ongedierte-gerelateerde zaken.
25. Verkoper staat er niet voor in dat (ver)bouw destijds is geschied met inachtneming van toenmalige wet- en regelgeving.
26. Koper is bekend en akkoord met de bestemming en gebruikersvoorwaarden van het verkochte en omliggende percelen; eventuele strijdigheid met toekomstig (voorgenomen) gebruik komt geheel voor zijn rekening en risico.
27. Koper heeft de gelegenheid gehad om het object door deskundigen te laten onderzoeken; het achterwege laten daarvan is voor zijn rekening en risico.

Inschrijfvoorwaarden verkoop Kraloo 1, Ruinerwold

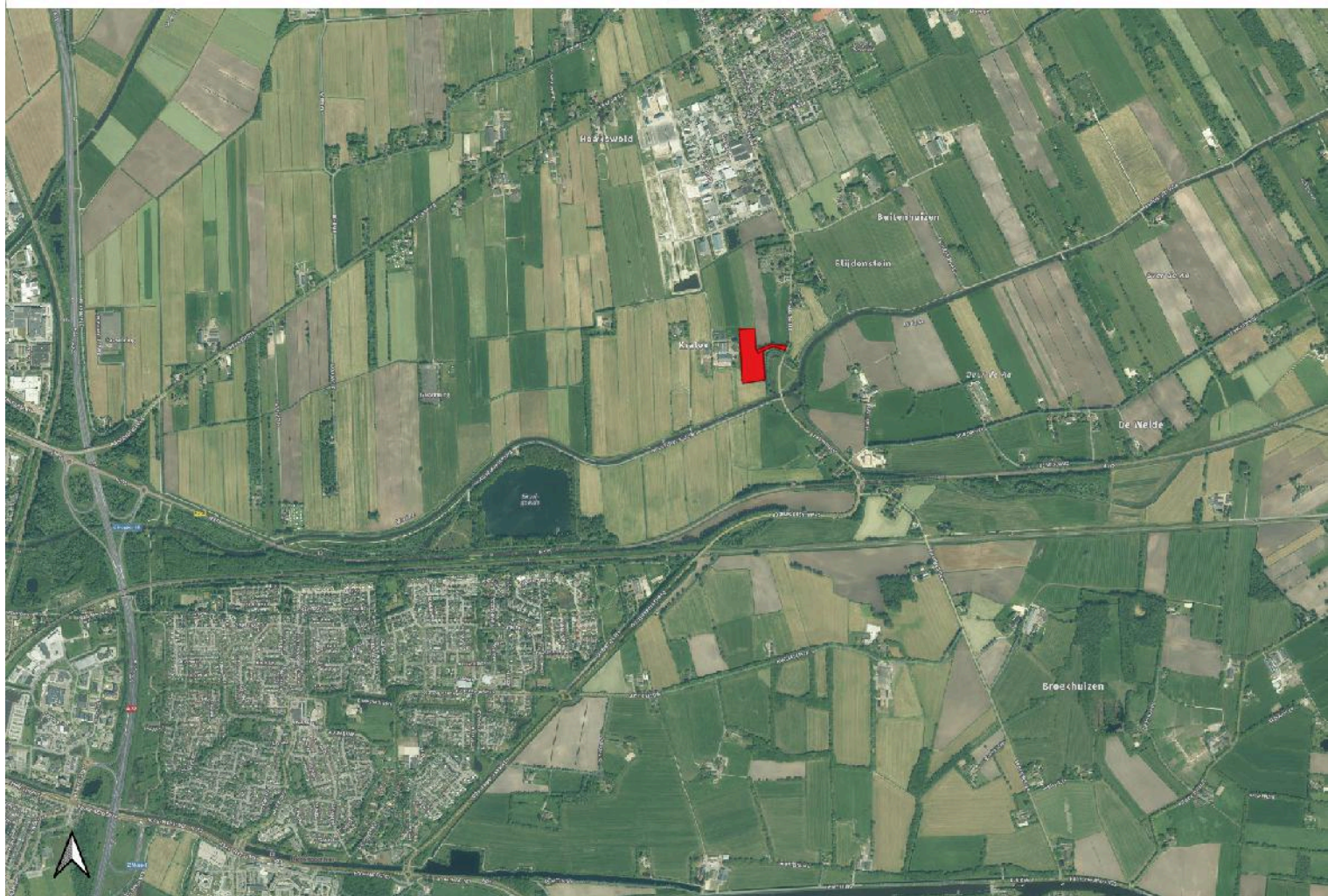
28. Koper heeft zich voldoende georiënteerd op mogelijke (toekomstige) ontwikkelingen in het algemeen belang, zoals windmolens, vliegroutes, gaswinning, zonneparken, infrastructuur en bedrijventerreinen.
29. Koper vrijwaart verkoper en diens makelaar voor alle aansprakelijkheid die uit voorgaande bepalingen voortvloeit.

6. Ondertekenings- & administratieve route

- De modelovereenkomst Woonruimte/Bedrijfsruimte, versie 01-01-2025 van de Provincie Noord-Brabant is toegevoegd aan de verkoopinformatie
- De Provincie Noord-Brabant ondertekent de definitieve overeenkomst eerst digitaal.
- Daarna ontvangt de koper de akte voor digitale ondertekening via DigiD.
- De verdere administratieve afhandeling van de koopovereenkomst verloopt via de Provincie Noord-Brabant.

Ligging

Ligging

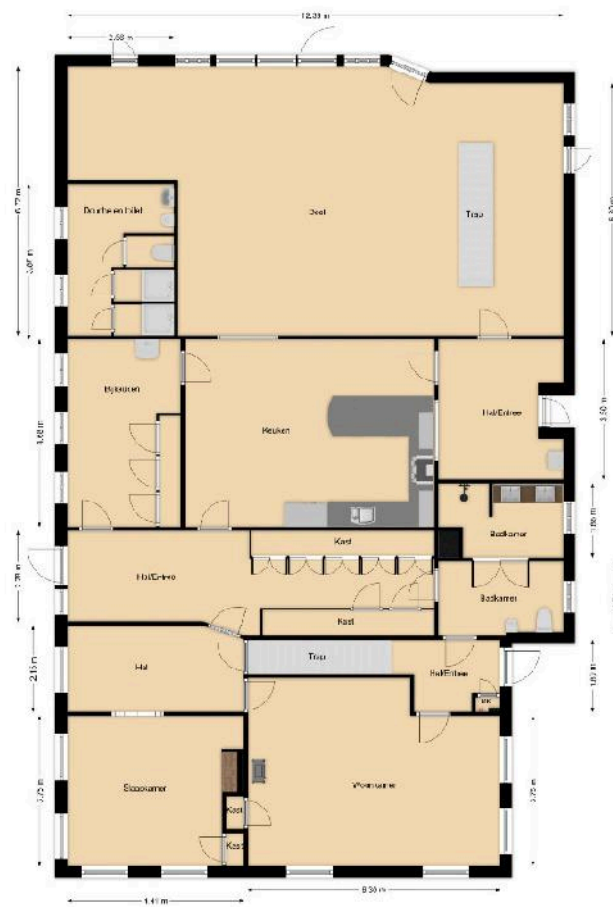


Kadastrale kaart

Luchtfoto Kadaster



2D BGG



2D 1e Verd.



Bestemmingsregels VAB

- **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Voormalig Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, welke zijn genoemd in de [Staat van bedrijven](#) onder de categorieën 1, 2 en 3.1, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen, m.e.r.-plichtige bedrijven en/of vuurwerkbedrijven, al dan niet in combinatie met grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met uitzondering van de woonhuizen gelegen binnen de aanduidingen 'veiligheidszone - munitie-opslagplaats A' en 'veiligheidszone - munitie-opslagplaats B';

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. water;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- g. bedrijfswoningen;
- h. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- **9.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf worden gebouwd;
 - 2. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één bedragen;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal per bestemmingsvlak ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
 - 4. de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning

Bestemmingsregels VAB

zullen ten minste 4 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

5. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

functie van een bouwwerk	maximale oppervlakte in m ²		goothoogte in m	dakhelling in °	
	per bouwwerk	gezaamenlijk		min.	max.
bedrijfsgebouw en overkappingen	-	-	4	15	60
bedrijfswoning	200 [#]	-	4	20	60
aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100	3	15	60

[#] tenzij de bestaande maatvoering meer bedraagt, in welk geval de maatvoering van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande maatvoering zal bedragen

- b. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2 m zal bedragen;
 2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 10 m bedragen.

• 9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- o het bebouwingsbeeld;
- o de woonsituatie;
- o de verkeersveiligheid;
- o de sociale veiligheid;
- o de milieusituatie;
- o de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- o de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Bestemmingsregels VAB

- **9.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2 sub a onder 3 en 5 en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder de bedrijfswoning en overkappingen, wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte wordt vergroot tot maximaal 500 m² tenzij de bestaande oppervlakte groter is, dan mag deze oppervlakte gehandhaafd blijven;
 2. er middels een inrichtingsschets met landschappelijke inpassing conform [Bijlage 6 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden \(LOK\)](#) aangetoond moet zijn dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. lid 9.2 sub a onder 5 en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen, overkappingen en bedrijfswoningen verhoogd wordt tot 5,5 m, mits:
 1. voor het verhogen van de goothoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen aangetoond is dat dit bedrijfstechnisch noodzakelijk is;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 3. bij de bedrijfswoning dit voor maximaal voor van de gootlengte wordt toegepast;

- **9.5 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het opslaan van goederen buiten de gebouwen;
- b. het gebruik van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, voor bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van opslag van goederen, met een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 500 m², dan wel de

Bestemmingsregels VAB

bestaande oppervlakte, dan wel de gezamenlijke oppervlakte zoals verleend na toepassing van de afwijking in lid 9.4;

- c. het gebruik van woonhuizen ten behoeve van in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, anders dan het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorzover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de werkzaamheden dienen ondergeschikt te blijven aan de bestemming;
 - 2. het woongedeelte dient ten minste 70% van de begane vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen op het bouwperceel te beslaan;
 - 3. er mag geen grootschalige opslag van goederen plaatsvinden, alsook geen opslag van goederen op het buitenterrein;
 - 4. er mag geen detailhandel plaatsvinden anders dan in de in [Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen](#) opgenomen detailhandel;
 - 5. er mag maximaal 0,5 m² aan verwijsborden c.q. reclame-uitingen geplaatst worden;
 - 6. parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;
 - 7. de benodigde ruimte mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van de hoofdbewoner van het perceel;
 - 8. er mag geen stapeling van ondergeschikte functies plaatsvinden;
- d. gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, tenzij het een mini-camping betreft.

- **9.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 onder a en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, welke naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in de [Staat van bedrijven](#) onder de categorieën 1, 2 en 3.1. genoemde bedrijven, mits:

Bestemmingsregels VAB

- a. het niet betreft detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen, planmerplichtige bedrijven en/of vuurwerkbedrijven;
- b. bedrijvigheid die veel verkeer aantrekt uitsluitend aan wegen die daarop zijn berekend gevestigd wordt;
- c. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
- d. de bedrijfsvestiging plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen, waaronder overkappingen;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Staat van bedrijven

- **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Voormalig Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, welke zijn genoemd in de [Staat van bedrijven](#) onder de categorieën 1, 2 en 3.1, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen, m.e.r.-plichtige bedrijven en/of vuurwerkbedrijven, al dan niet in combinatie met grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met uitzondering van de woonhuizen gelegen binnen de aanduidingen 'veiligheidszone - munitie-opslagplaats A' en 'veiligheidszone - munitie-opslagplaats B';

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. water;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- g. bedrijfswoningen;
- h. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- **9.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf worden gebouwd;
 - 2. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één bedragen;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal per bestemmingsvlak ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
 - 4. de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning

Staat van bedrijven

zullen ten minste 4 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

5. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

functie van een bouwwerk	maximale oppervlakte in m ²		goothoogte in m	dakhelling in °	
	per bouwwerk	gezamenlijk		min.	max.
bedrijfsgebouw en overkappingen	-	-	4	15	60
bedrijfswoning	200 [#]	-	4	20	60
aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100	3	15	60

[#] tenzij de bestaande maatvoering meer bedraagt, in welk geval de maatvoering van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande maatvoering zal bedragen

- b. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2 m zal bedragen;
 2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 10 m bedragen.

• 9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- o het bebouwingsbeeld;
- o de woonsituatie;
- o de verkeersveiligheid;
- o de sociale veiligheid;
- o de milieusituatie;
- o de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- o de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Staat van bedrijven

- **9.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2 sub a onder 3 en 5 en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder de bedrijfswoning en overkappingen, wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte wordt vergroot tot maximaal 500 m² tenzij de bestaande oppervlakte groter is, dan mag deze oppervlakte gehandhaafd blijven;
 2. er middels een inrichtingsschets met landschappelijke inpassing conform [Bijlage 6 Landschappelijk Ontwikkelskader De Wolden \(LOK\)](#) aangetoond moet zijn dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. lid 9.2 sub a onder 5 en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen, overkappingen en bedrijfswoningen verhoogd wordt tot 5,5 m, mits:
 1. voor het verhogen van de goothoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen aangetoond is dat dit bedrijfstechnisch noodzakelijk is;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 3. bij de bedrijfswoning dit voor maximaal voor van de gootlengte wordt toegepast;

- **9.5 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het opslaan van goederen buiten de gebouwen;
- b. het gebruik van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, voor bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van opslag van goederen, met een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 500 m², dan wel de

Staat van bedrijven

bestaande oppervlakte, dan wel de gezamenlijke oppervlakte zoals verleend na toepassing van de afwijking in lid 9.4;

- c. het gebruik van woonhuizen ten behoeve van in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, anders dan het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorzover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de werkzaamheden dienen ondergeschikt te blijven aan de bestemming;
 - 2. het woongedeelte dient ten minste 70% van de begane vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen op het bouwperceel te beslaan;
 - 3. er mag geen grootschalige opslag van goederen plaatsvinden, alsook geen opslag van goederen op het buitenterrein;
 - 4. er mag geen detailhandel plaatsvinden anders dan in de in [Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen](#) opgenomen detailhandel;
 - 5. er mag maximaal 0,5 m² aan verwijsborden c.q. reclame-uitingen geplaatst worden;
 - 6. parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;
 - 7. de benodigde ruimte mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van de hoofdbewoner van het perceel;
 - 8. er mag geen stapeling van ondergeschikte functies plaatsvinden;
- d. gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, tenzij het een mini-camping betreft.

• 9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 onder a en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, welke naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in de [Staat van bedrijven](#) onder de categorieën 1, 2 en 3.1. genoemde bedrijven, mits:

Staat van bedrijven

- a. het niet betreft detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen, planmerplichtige bedrijven en/of vuurwerkbedrijven;
- b. bedrijvigheid die veel verkeer aantrekt uitsluitend aan wegen die daarop zijn berekend gevestigd wordt;
- c. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
- d. de bedrijfsvestiging plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen, waaronder overkappingen;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

VERKOOPOVEREENKOMST WOONRUIMTE/BEDRIJFSRUIMTE

Caso- 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 de heer H.B.W. van den Berg, programmamanager Majeura 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:

Opmerking: mogelijke alternatieven voor de considerans zijn hieronder
geduid:

* verwijderen indien niet van toepassing:

- a. Partijen ten behoeve van project (naam) de onderhavige overeenkomst zijn aangegaan;
- b. Optie: De onderhavige overeenkomst is aangegaan ten behoeve van de realisatie van het Natuurnetwerk Brabant (NNB);
- c. Optie: De percelen zijn wel/gedeeltelijk/niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB) zoals vastgelegd door de Provincie Noord-Brabant in de Interim omgevingsverordening;

- d. Optie: Provincie is voornemens de percelen te gaan gebruiken ten behoeve van de landbouw/natuur/natuurcompensatie/@;
- e. Optie: een eerder aangegane koop/verkoop/ruil tussen Koper en de Provincie is vanwege @ opgeschort en Partijen verklaren dat de koop-/verkoop-/ruilovereenkomst tussen Partijen - Verkoper en Provincie - getekend op @ wordt ontbonden en dat deze koop-/verkoop-/ruilovereenkomst het gevolg is van nieuwe onderhandelingen tussen Verkoper en Provincie en daarvoor in de plaats treedt;
- f. Optie: Provincie koopt de onroerende zaak in verband met voorkomen van een onteigening;
- g. Optie: Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak de bestemming @ heeft en als zodanig ook is ingericht, terwijl de waarde van de onroerende zaak is vastgesteld op basis van de bestemming @. De waardebepaling heeft plaats gevonden aan de hand van een taxatierapport.

VERKLAREN ALS VOLGT TE ZIJN OVEREENGEKOMEN

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 plaats aan de straat kadastraal bekend:

Kadastrale omschrijving				Opp. (m ²)	Fiscale toestand
Gemeente (en afkorting)	sectie	nummer	gen/ged		
Totale oppervlakte				0	

Bij gedeeltelijke percelen: Nader aangegeven op de aan deze Verkoopovereenkomst gehechte kadastrale kaart, welke uitsluitend dient ter oriëntatie van Partijen.

hierna te noemen "**de Onroerende Z zaak**".

Tot de Onroerende Z zaak behoren ook:

- **[verwijderen indien niet van toepassing]** de roerende zaken welke zijn weergegeven op de lijst van roerende zaken, zoals aangehecht aan deze Verkoopovereenkomst. De roerende zaken worden afzonderlijk ook wel 'Roerende Zaken' genoemd.
 - de installaties welke zich daarin en daarop bevinden, waaronder in ieder geval de installaties zoals weergegeven in de bijlage. **OF** Tot de Onroerende Zaak behoren ook de installaties welke zich daarin en daarop bevinden, waaronder in ieder geval de installaties: **[•]** **OF** weglaten als er geen installaties zijn (dus: volledig leeg en ontruimd zie artikel 6.3.)
- 1.2 Behoudens in het geval Partijen anders overeenkomen, maken de bij de Onroerende Zaak behorende vergunningen **[•]** waaronder/of limitatief: zoals aangegeven in bijlage x: en hiermee verband houdende rechten deel uit van de Verkoopovereenkomst. Koper zal indien nodig alle medewerking verlenen aan overdracht van voornoemde vergunningen en rechten door Provincie.
- 1.3 Productierechten of betalingsrechten, hoe ook genaamd maken geen deel uit van de Verkoopovereenkomst, tenzij Partijen schriftelijk anders overeenkomen.
- Indien van toepassing 1.4 – **verwijderen indien niet van toepassing**.
- 1.4 Het deel van de Onroerende Zaak met de kadastrale nummers **[@]** betreft gedeeltelijke kadastrale percelen. Na ondertekening van de Verkoopovereenkomst en voorafgaand aan de datum van aktepassering zullen ten behoeve van de Verkoopovereenkomst en de juridische levering nieuwe kadastrale percelen moeten worden gevormd, zodat in de akte van levering de nieuwe percelen, die deel uitmaken van de Onroerende Zaak, met nieuwe kadastrale kenmerken en oppervlakten kunnen worden opgenomen. Hiertoe kan ter keuze van Provincie worden gewerkt met het aanvragen van
- hetzij nieuwe kadastrale percelen met een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte (VKG);
 - hetzij het vormen van nieuwe percelen bij vooruitmeting in welk geval er direct sprake is van definitieve kadastrale grenzen en oppervlakten.
- In alle gevallen bepaalt de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers de definitieve grenzen en oppervlakten; mogelijk hieruit voortvloeiende verschillen ten opzichte van de in artikel 1.1 genoemde oppervlakten geven Partijen over en weer geen recht op wijziging van de koopprijs.

Artikel 2. KOOPPRIJS

- 2.1 De koopprijs (inclusief alle eventuele schadevergoedingen, van welke aard ook) bedraagt voor de Onroerende Zaak: € **[•]** (zegge: **[•]** euro). De koopprijs is **<inclusief / exclusief>** BTW, zijnde € **[•]** (zegge: **[•]** euro). **Als er sprake is van aankoop op basis van een infraproject van een ondernemer, is de hoofdregel*

Exclusief BTW. Gebruik hiervoor de toelichting BTW uit Bijlage 29 van het handboek. Indien het inclusief is, vermelden in de uitsplitsing van de koopprijs!

2.2 De koopprijs is vast.

2.3 Optie: Indien en voor zover Partijen een verrekenbeding overeenkomen, geldt in aanvulling op artikel 2.2 het volgende. Het overeengekomen verrekenbeding wordt gerelateerd aan een aantal m² (en de prijs per m², zulks op basis van de nadere afspraken die Partijen maken).

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 voortgaand 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 Kaalsheuvel, 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 [•] waar? 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 Zaaak rusten, zijn voor rekening van Koper. De kosten voor het opmaken van een volmacht zijden 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. Verkies 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 onderlekening 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 verloont 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 feitelijk = juridische levering De feitelijke levering van de Onroerende Zaak zal, behoudens andersluidende of nadere overeenkomst, gelijktijdig plaatsvinden met de juridische levering (de eigendomsoverdracht), in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze Verkoopovereenkomst bevindt. Provincie zal zich inspannen om de Onroerende Zaak als een zorgvuldig schuldenaar te gedragen 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 artikel lid 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.
- 6.2.3 Kouringen (al dan niet verplicht), onderhoud en/of andere op last van de overheid en/of nutsbedrijven te nemen maatregelen die betrekking hebben op (het gebruik van) de in de Onroerende Zaak aanwezige installatie(s), een en ander in de ruimste zin van het woord, komen voor rekening van Provincie. Dat geldt ook indien Koper degene is die van overheidswege tot het nemen van dergelijke maatregelen wordt aangesproken. Voorafgaand aan de

juridische levering dienen de keuringen van de installaties en het onderhoud aan de installaties uitgevoerd te zijn.

6.3.1 De feitelijke levering van de Onroerende Zaak zal geschieden leeg en ontruimd.

6.3.2 *Mestputten/mestkelders/mestsilo/mestbassin*

Indien op/in de Onroerende Zaak 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;
- **Instructie: Indien de steekvaste laag niet verwijderd hoeft te worden, kan deze alinea verwijderd worden:** Provincie zal de steekvaste laag in de Mestput volgens de op het moment van verwijdering geldende regels (voortvloeiende uit de Meststoffenwet dan wel een daarvoor in de plaats getreden wet of regeling) verwijderen.

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 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 hypotheken, 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 wel/niet belast met land- of herinrichtingsrente.

7.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kellingbedingen 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 rusten blijkens de basisregistratie Kadaster en het gemeentelijk beperkingenregister wel/geen publiekrechtelijke beperkingen.

7.4 Blijkens het gemeentelijke beperkingenregister rust er wel/geen voorkoursrecht ingevolge de Wet voorkoursrecht gemeenten op de Onroerende Zaak.

7.5 **OPTE:** Provincie heeft aangegeven dat het jachtrecht op de Onroerende Zaak wel/niet verhuurd is. Indien er sprake is van een jachthuurovereenkomst wordt deze (met specificaties) aan de Verkoopovereenkomst gehecht.

- 7.6 Provincie zal op eigen kosten de lopende verzekeringen te beëindigen met ingang van de dag waarop het risico op Koper overgaat. Indien de Onroerende Zaak 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 toegebrachte schade, gaan over op Koper per het tijdstip van de overdracht van de Onroerende Zaak 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 óf worden verrekend tussen Partijen (liever niet omdat dit veel tijd kost van Team Administraties)

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 verbouwen, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Artikel 12. VERONTREINIGING

12.1 BODEM

- 12.1.1 Voorzover 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 artikel 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 gebruiksbepalingen 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 gebruiksbeperking met zich brengt voor het gebruik van de Onroerende Zaak zoals in de Verkoopovereenkomst vermeld.
- 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 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.
- 12.2.6 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 geldt 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. ONTBINDENDE VOORWAARDE op1 oneel: Indien niet van toepassing, dan verwijzen: Het ook op het henummeren van de overige artikelen.

Deze overeenkomst kan door Koper uiterlijk op <Datum> worden ontbonden door middel van een schriftelijke verklaring aan de Provincie indien Koper niet vóór @ een toezegging heeft verkregen voor het aangaan van één of meer geldleningen ter financiering van de koop van @ tot een totale hoofdsom van ten minste @, zulks tegen geen hogere bruto jaarlasten dan @ (zegge: @) of een rentepercentage niet hoger dan € @ en overigens onder de bij de grote geldverstrekkende instellingen gebruikelijke bepalingen. De Koper zal ter verkrijging van de financiering als hiervoor bedoeld al het mogelijke verrichten en kan op deze ontbindende voorwaarde alleen een beroep doen door aan de Provincie ten minste twee schriftelijke afwijzingen over te leggen.

Artikel 13/14. ENERGIELABEL

Aan de Verkoopovereenkomst is (g)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 14/15. AANVULLEND BEDING

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

Artikel 15/16. OVERIGE BEPALINGEN

15.1 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 16.2 bedoeld, worden aangevangen.

15.2 Partijen kunnen deze Verkoopovereenkomst slechts wijzigen indien zij daarover overeenstemming hebben bereikt en de afgesproken wijziging schriftelijk hebben vastgelegd.

Artikel 16/17. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENREGELING

16.1 Op deze overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing.

16.2 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 17/18. CONSIDERANS

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

Artikel 18/19. 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.

BIJLAGEN

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

- Uittreksel handelsregister Verkoper (ondergeleekenden)
- Kadastrale kaart (artikel 1.1 / artikel 14)
- Installatieoverzicht (als bedoeld in artikel 1.1)
- Lijst Roerende Zaken (artikel 1.1)
- Gebruiksovereenkomst (artikel 6.1 / artikel 14.1)
- Energielabel (artikel 13)

[•]

Slotbepaling

Provincie verklaart onherroepelijk last en volmacht te geven aan alle kandidaat-notarissen en/of medewerkers werkzaam bij het kantoor van de in artikel 13 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



ARENDOTTEN
agro

www.arendotten.nl

Boerengevoel, dat is de kern van onze visie. Met veertig jaar ervaring en expertise hebben we een groot netwerk opgebouwd in binnen- en buitenland, maar wij handelen altijd vanuit onze agrarische achtergrond. We zijn ervan overtuigd dat dit zorgt voor een vertrouwelijke, deskundige en een kritische blik op uw unieke situatie.

Vader Arend en zoon Maarten zijn de gezichten van Arend Otten Agro.

Arend is al 45 jaar actief als agrarisch makelaar, specifiek in de intensieve veehouderij. Arend is nuchter, kijkt kritisch naar uw situatie en vindt het belangrijk om vooral een eerlijk advies te geven. Hij wil graag gevoel houden met de agrarische sector. Daarom melkt hij elke zondagochtend de koeien op het melkveebedrijf van zijn broer. Dit geeft hem energie om iedere maandag weer met volle kracht aan de slag te gaan.

Maarten is sinds 2015 werkzaam in het bedrijf van zijn vader. Met een achtergrond in de agrarische financiering en zijn papieren als NRVt-taxateur vullen zij elkaar goed aan. Creatieve oplossingen aandragen en meedenken zodat agrarische ondernemers hun ambities waar kunnen maken, geeft Maarten veel energie en voldoening. Hij vindt het belangrijk om snel, helder en duidelijk te communiceren en vindt het mooi om met zijn kennis en netwerk van meerwaarde te kunnen zijn voor agrarische ondernemers tijdens een belangrijk moment in hun leven.

Arjan de Graaf is afkomstig uit de agrarische sector en werkt nog altijd mee op het melkveebedrijf van zijn ouders. Met een nuchtere kijk op het leven blijft hij zich steeds ontwikkelen en gaat hij geen enkele uitdaging uit de weg. Arjan hecht veel waarde aan het sociale aspect van zijn werk en geniet van de gesprekken die hij met ondernemers voert. Als de klant tevreden is, is hij dat ook.

Lucia Schonewille is al vele jaren de drijvende, administratieve kracht achter Maarten en Arend. Lucia zorgt met haar gestructureerde manier van werken dat elk taxatierapport en iedere koopovereenkomst tot in de puntjes voor u wordt uitgewerkt.

De genoemde afmetingen, inhoudsmaten en oppervlaktes zijn circa en gebaseerd op metingen vanaf luchtfoto's en/of tekeningen van vergunningen en/of uitmetingen.

Met het benoemen van deze afmetingen wordt getracht een zo nauwkeurig mogelijke beschrijving te geven van de werkelijkheid. In de praktijk kunnen afwijkingen optreden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. U dient ten alle tijde zelf ter plaatse te beoordelen of het onroerend goed qua afmetingen en oppervlaktes voldoet aan het voor u beoogde gebruik.