

VERKOOPBROCHURE PERCEEL 91

inzake

een recreatieobject met ontwikkelingsmogelijkheden te Sellingeren
gelegen aan de Beetserweg 58a, totaal groot 2.06.60 ha



Introductie

Het eigendom betreft een recreatief perceel met receptiegebouw annex bedrijfswoning op een perceel van ruim 2 hectare: dit perceel biedt onder andere de mogelijkheid om 20 chalets te plaatsen. Het geheel is in een natuurlijke omgeving gelegen aan de Beetserweg op 4 kilometer van Sellingen (provincie Groningen). In deze brochure vindt u meer informatie over het object en de verkoopvoorwaarden.

Sellingerbeetse

Wanneer u denkt aan Groningen, denkt u al snel aan landbouw, klei en een verre horizon. Maar in Westerwolde ligt dat anders. Hier vindt u geen rechte lijnen, maar slingerweggetjes, kronkelende beken en glooiingen in het landschap. Intieme heideterreinen, wisselen af met bos en akkerland. Weinig gebieden in Nederland zijn zó rijk bedeed met verrassende landschappen, oude bossen, natuurgebieden en prachtige beekdalen. Dit is het Groninger landschap op zijn best. Rust en ontspanning zijn verzekerd!

De ruggengraat van Westerwolde is de Ruiten Aa, een beek die zijn oorspronkelijke meanders heeft teruggekregen. Aan weerszijden van de beek, bijvoorbeeld bij Sellingen en Ter Apel, liggen gevarieerde en eeuwenoude bossen.

Wandelend of fietsend kunt u in de gemeente Westerwolde (de gemeenten Vlagtwedde en Bellingwedde fuseerden in 2018 tot de gemeente Westerwolde) alle kanten op. Toch zijn de stad Groningen (50 minuten), het dierenpark Wildlands in Emmen (25 minuten) en het oude centrum van Bremen in Duitsland (1 uur en 45 minuten) niet ver weg.

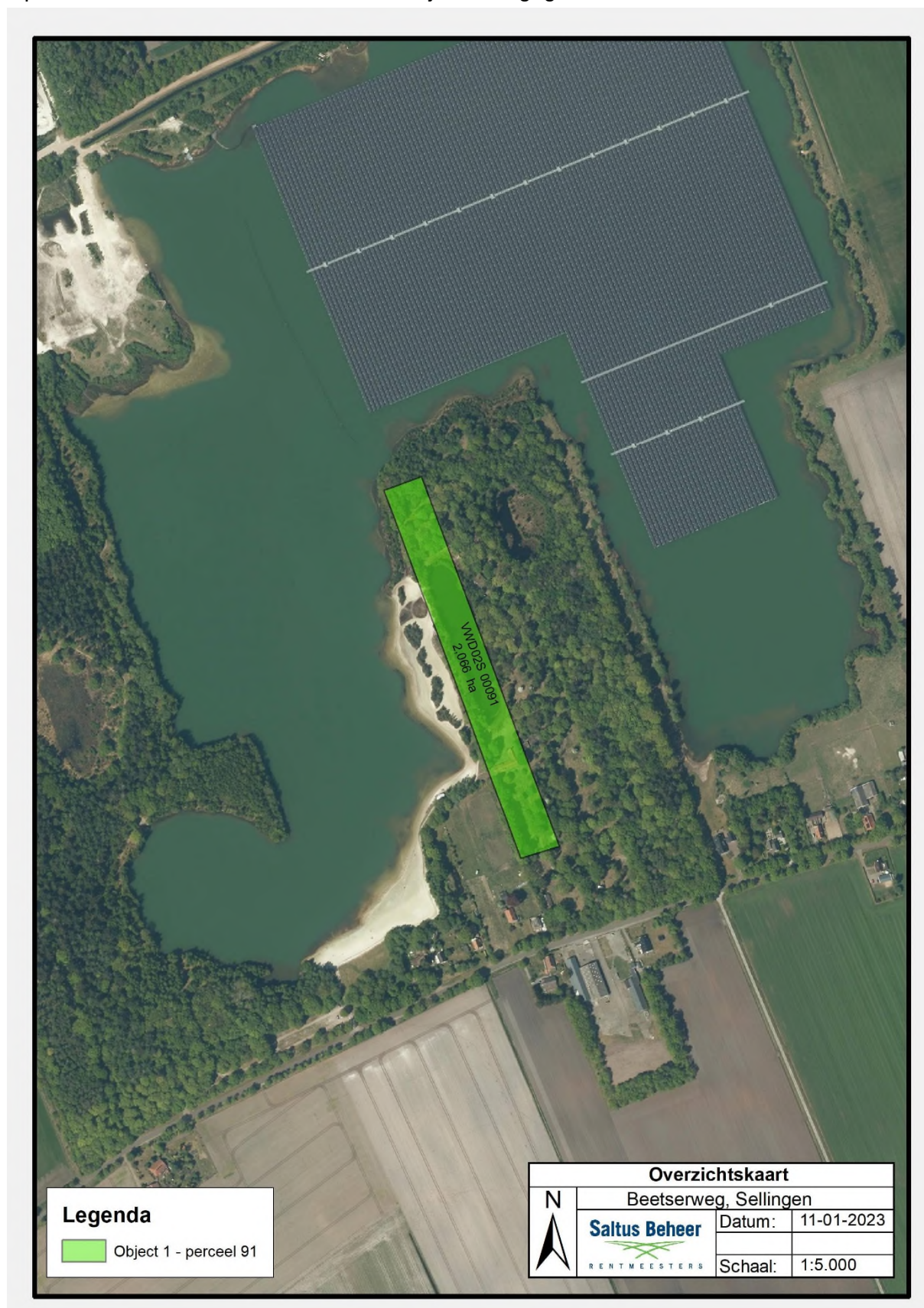
De Beetser Koelen zijn drie grote waterplassen. Sinds 1938 is hier zand gewonnen. Door de zandwinning zijn de plassen uiteindelijk tot één grote plas geworden. De Beetser Koele is de grootste plas van Westerwolde en de grootste in de wijde omtrek. De oppervlakte is 61 hectare. Het gebied Sellingerbeetse ligt aan de recreatieplas en is onderdeel van de gebieden van de boswachterij Westerwolde van Staatsbosbeheer.

In Sellingerbeetse ligt op een schiereiland de voormalige camping De Papaver. Een gedeelte van het voormalige campingterrein wordt reeds tot ontwikkeling gebracht. Dit plan, Strand Sellingen, bestaat uit 71 duurzame en luxe natuurlodges op ruime kavels eigen grond.

Het namens de eigenaar door Saltus Beheer aangeboden object bevindt zich aan de buitenzijde van het schiereiland, zoals hierna nader omschreven.

Ligging

Op onderstaande overzichtskaart is het object weergegeven.



Bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015, van de gemeente Vlagtwedde, vastgesteld op 31 januari 2017. Het object heeft daarin de Enkelbestemming 'Recreatie - 2' met functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatieverblijven'. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. standplaatsen voor kampeermiddelen, waaronder stacaravans;
- b. gebouwen, waaronder overkappingen, voor zover ten dienste van het kampeerterrein, ten behoeve van:
 - o sanitaire voorzieningen;
 - o onderhoud en beheer;
 - o dienstverlening, waaronder een kampwinkel;
 - o sport- en recreatieve voorzieningen;
 - o horeca in de vorm van een nevenactiviteit, niet zijnde dancings, bar-dancings, discotheken en naar de aard daarmee gelijk te stellen zware horecafuncties;
 - o bedrijfswoningen, bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met ruimten voor mantelzorg, logiesverstrekking, dan wel een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 - o groepsaccommodaties;
- c. bijgebouwen ten behoeve van bergruimte bij stacaravans en chalets;
- d. recreatieverblijven en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;
- e. recreatieverblijven al dan niet in gebruik voor permanente bewoning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van recreatie – recreatieverblijven" en "specifieke vorm van recreatie - specifieke regeling";
- f. trekkershutten;
- g. chalets.

Het object ligt binnen één bestemmingsvlak. De bouwregels schrijven voor dat ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan per bestemmingsvlak. Deze bedrijfswoning is reeds aanwezig op het object.

De regels omtrent de bestemming zijn in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op deze website kunt u ook de verbeelding zien die hoort bij het bestemmingsplan. Zie daarvoor ook de volgende uitsnede.



Recreatieobject – perceel 91

Het object betreft een perceel recreatiegrond, met centrumgebouw, kadastraal bekend als gemeente Vlagtwedde, sectie S, nummer 91, met een oppervlakte van 20.660 m². De bebouwing bestaat uit een L-vormige centrumgebouw met campingwinkel en horeca. Het gebouw beschikt over een ruime kelder (stahoogte). Op de 1e verdieping is een bedrijfswoning aanwezig, welke is voorzien van een C.V.-ketel uit 2021. Het geheel heeft een fraai uitzicht op de waterrijke omgeving

Op onderstaande topografische kaart is de ligging van het object weergegeven.



Aanvullende informatie

Wij hebben deze documentatie met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks is het mogelijk dat er fouten en vergissingen in deze brochure voorkomen en is eigen onderzoek raadzaam. Tekeningen kunnen afwijken van de werkelijke situatie (maten, inrichtingen, schaal aanduidingen).

Koopovereenkomst

Behoudens afwijkende afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de concept-koopovereenkomst die opdrachtgever heeft opgesteld en welke als bijlage bij deze brochure is gevoegd.

Waarborgsom / Bankgarantie

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichting van de koper wordt bij elke verkoop door ons een waarborgsom of bankgarantie verlangd, welke bij de notaris in depot wordt gestort. De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% en dient binnen 4 weken na overeenkomst bij de notaris binnen te zijn. In het geval u een waarborgsom heeft gestort, wordt deze bij de notaris met de koopsom verrekend.

Financiering

Indien een ontbindende voorwaarde voor de financiering is overeengekomen tijdens de onderhandelingen, geldt de ontbindende voorwaarde voor een periode van maximaal 4 weken. De exacte vastgestelde einddatum moet nadrukkelijk overeengekomen zijn tijdens de onderhandelingen en zal worden opgenomen in de koopakte.

Onderzoeksplicht

De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn. Mits de verkoper hiermee akkoord gaat stellen wij u desgewenst in de gelegenheid een nader onderzoek naar de bouwkundige staat van het centrumgebouw uit te (laten) voeren. Voor informatie over de mogelijkheden tot verbouw, bestemmingsplan, gemeentelijke voorwaarden etc. kunt bij de gemeente of het kadaster terecht.

Energie label

Staatsbosbeheer beschikt ten aanzien van het centrumgebouw over een energielabel, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie Gebouwen.

Verklaringen koper

Koper zal bij het tot stand komen van de koop verklaren ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan 40 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere objecten. Staatsbosbeheer staat niet in voor een goede (bouw)kwaliteit van – voor zover aanwezig - funderingen, daken, muren, gevels, vloeren, plafonds, schoorstenen, goten, houtwerk van kozijnen en deuren, de beglazing, sanitair en keuken, leidingen van elektriciteit, water en gas, (CV-)installaties, riolering, afvoeren, en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en/of ongedierte en schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.). Eventuele (bouwkundige) kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in de overeenkomst omschreven (toekomstig) gebruik van het verkochte. Koper zal bij het tot stand komen van de koop verklaren ermee bekend te zijn dat Staatsbosbeheer het verkochte niet (recent) zelf heeft gebruikt en dat Staatsbosbeheer koper derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan Staatsbosbeheer op de hoogte zou zijn geweest als Staatsbosbeheer het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader komen partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

“As is, where is”

Het verkochte zal door Staatsbosbeheer aan koper “as is, where is” worde geleverd, waaronder partijen het volgende verstaan. Koper en diens rechtsopvolger(s) zal/zullen Staatsbosbeheer nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding of kosten (in welke vorm dan ook) welke verband houden met de staat waarin het verkochte zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, en vrijwaart Staatsbosbeheer derhalve voor alle koten en aanspraken die daaruit eventueel (kunnen) voortvloeien.

Asbest

Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die gebouwd zijn voor deze datum kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Enkele bekende ruimten waar vaak asbest werd gebruikt zijn o.a. meterkast, schoorsteen / luchtkanaal, plafonds garage/zolder, dakbeschot en rondom de c.v. -ketel.

Bedenktijd

Op de koop is geen wettelijke bedenktijd van toepassing als bedoeld in artikel 7:2, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, aangezien het geen koop betreft als bedoeld in lid 1 van dat artikel.

Aanvaarding : In overleg
Bezichtiging : In overleg
Vraagprijs : Nader overeen te komen

Saltus Beheer streeft naar een zorgvuldig, open en transparant verkoopproces.

Voor vragen of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met de heer Reinoud Haaijer.

Telefoonnummer : 038 – 422 77 69
E-mail : info@saltusbeheer.nl

BIJLAGE 1 - Foto's







BIJLAGE 2 – Concept-koopovereenkomst

Staatsbosbeheer

Postadres Postbus 2, 3800 AA Amersfoort

Telefoon 030-692 61 11

Plaatsenheid Westerwolde

Object Westerwolde

Relatie

Overeenkomst

Zaak

Versienummer V00.01.ov.22.1



Verkoopovereenkomst

Grond met of zonder gebouwen

De ondergetekenden:

1. Staatsbosbeheer, gevestigd en kantoorhoudend op het adres Smallepad 5 te (3811 MG) Amersfoort, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer ir. S. Thijsen BNT, directeur Staatsbosbeheer, hierna te noemen: 'Staatsbosbeheer', en

[optie natuurlijk persoon >

2. [Voorletters + achternaam], [Straat, huisnummer], [Postcode, woonplaats], [Telefoonnummer], [E-mailadres], hierna te noemen 'koper'. < optie eind]

[optie rechtspersoon >

2. [Bedrijfsnaam], gevestigd aan [Straat, huisnummer], [Postcode, woonplaats], [Telefoonnummer], [E-mailadres], KVK-nummer [KvK nummer], vertegenwoordigd door [Voorletters + achternaam], [Functie], hierna te noemen 'koper'. < optie eind]

Staatsbosbeheer en koper hierna gezamenlijk te noemen: 'partijen',

overwegende:

- Staatsbosbeheer is eigenaar van het perceel, inclusief het zich daarop bevindende (voormalige) receptiegebouw met campingwinkel, horeca, bedrijfswoning en verdere aanhorigheden, gelegen aan de Beetserweg 58a te 9551VH te Sellingen, kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie S, nummer 91, welk object voorheen werd gebruikt als onderdeel van voormalig camping de Papaver;
- Het bedoelde object niet langer nodig is voor de realisering van overheidsdoeleinden dan wel de bedrijfsvoering van Staatsbosbeheer en derhalve door Staatsbosbeheer is besloten tot verkoop van het object over te gaan;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Staatsbosbeheer verkoopt aan koper, die koopt van Staatsbosbeheer, het perceel, inclusief het zich daarop bevindende gebouw, partijen genoegzaam bekend:

Kadastrale omschrijving			Oppervlakte		
gemeente	sectie	nr	ha	a	ca

Vlagtwedde	S	91	2	06	60
Totaal			2	06	60

hierna te noemen: 'het verkochte', tegen een koopsom van totaal € [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro), hierna te noemen: 'de koopsom'.

De voor overdracht van het verkochte vereiste notariële akte van levering zal worden verleden ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor Dijkstra, Jansen, Bergman kantoor houdende aan het Lilienthalplein 3, 9501 XP te Stadskanaal, uiterlijk op 1 juli 2023 of zoveel eerder of later als partijen nader zullen overeenkomen. De notaris ten overstaan van wie de voorbedoelde akte zal worden verleden wordt hierna in deze overeenkomst aangeduid als 'de notaris'. De notariële akte van levering zal hierna in deze overeenkomst korthedshalve worden aangeduid als 'de akte'.

Op deze overeenkomst zijn de navolgende voorwaarden van toepassing.

Artikel 1. Kosten, belastingen en zakelijke lasten

1. De kosten van de overdracht zijn voor rekening van koper. Onder die kosten worden in ieder geval begrepen het kadastraal recht, de kosten van de akte en de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting.
2. Voor zover omzetbelasting (BTW) is verschuldigd, is deze niet in de in koopsom inbegrepen en zal deze apart door koper worden voldaan.
3. De baten van het verkochte komen vanaf het moment van het passeren van de akte toe aan koper.
4. De zakelijke lasten voor het verkochte komen vanaf 1 januari van het jaar volgend op het moment van het passeren van de akte voor rekening van koper.

Artikel 2. Betaling koopsom

1. De betaling door koper van de koopsom voor het verkochte en de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via het kantoor van de notaris.
2. Koper is verplicht ervoor te zorgen dat al het verschuldigde is bijgeschreven op de kwaliteitsrekening van de notaris vóór het passeren van de akte.
3. Uitbetaling door de notaris aan Staatsbosbeheer zal pas kunnen gebeuren, wanneer de notaris onderzoek bij de openbare registers heeft gedaan en daarbij is gebleken dat de overdracht heeft plaatsgevonden zonder inschrijvingen die bij het passeren van de akte nog niet bekend waren.

Artikel 3. Lasten en beperkingen

1. Staatsbosbeheer is verplicht koper het verkochte te leveren, met alle daarbij behorende (zakelijke) rechten en aanspraken, waaronder heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Staatsbosbeheer is voorts verplicht een recht van eigendom te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet ingekort noch vernietigd kan worden, en
 - b. niet bezwaard is met pandrechten, beslagen en hypotheek (noch inschrijvingen daarvan).
2. Staatsbosbeheer zal het verkochte leveren met geen andere lasten en beperkingen, die het gebruik zouden kunnen hinderen, dan die blijken uit deze overeenkomst en de openbare registers.
3. Koper verklaart van de openbare registers kennis te hebben genomen en de eventueel daarin genoemde rechten, verplichtingen en beperkingen te aanvaarden.

Artikel 4. Verklaringen koper

1. Koper verklaart dat hij door Staatsbosbeheer genoegzaam in staat is gesteld om onderzoek uit te voeren ten aanzien van het verkochte.
2. Koper verklaart te hebben geconstateerd dat er ten aanzien van het verkochte geen staat of eigenschappen zijn die het door koper voorgenomen gebruik beperken, belemmeren of onmogelijk maken. Alle aan partijen kenbare en niet kenbare gebreken die aan het toekomstig gebruik in de weg zouden kunnen staan, komen voor rekening en risico van koper, voor zover elders in deze overeenkomst niet anders is bepaald.

Artikel 5. Feitelijke levering, overdracht aanspraken

1. De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vinden plaats op het moment van het passeren van de akte, tenzij partijen in de voorwaarden van deze overeenkomst of naderhand anders overeenkomen.
2. De feitelijke levering en aanvaarding vinden plaats in dezelfde staat waarin het verkochte zich op het moment van sluiten van deze koopovereenkomst bevindt.
3. Het verkochte dient bij de feitelijke levering geheel leeg en ontruimd te zijn. Dit geldt, in afwijking van lid 2, ook wanneer dit op het moment van sluiten van deze koopovereenkomst nog niet het geval is.
4. Bij de feitelijke levering en aanvaarding dient het verkochte vrij van huur, jacht, pacht en ander gebruik te zijn, behoudens waar het gaat om rechten van derden die met zoveel woorden in de voorwaarden van deze overeenkomst zijn vermeld.

Artikel 6. Overgang risico, schade, overdracht aanspraken

1. Koper draagt het risico voor het verkochte vanaf het moment van het passeren van de akte. Wanneer de feitelijke levering op een eerder moment plaatsvindt dan het passeren van die akte, dan gaat het risico over op koper op het moment van feitelijke levering.
2. Wanneer het verkochte wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat vóór het moment waarop het risico overgaat op koper, dan zal Staatsbosbeheer koper hiervan schriftelijk op de hoogte brengen uiterlijk binnen 48 uur nadat dit aan Staatsbosbeheer bekend is geworden.
3. Wanneer het verkochte vóór het moment waarop het risico overgaat op koper als gevolg van overmacht wordt beschadigd of geheel of gedeeltelijk verloren gaat, waardoor het verkochte in zijn geheel niet meer geschikt is voor het feitelijke gebruik, dan kan koper deze koopovereenkomst ontbinden.
4. In plaats van de ontbinding die in lid 3 wordt bedoeld, kan koper in die situatie ook nakoming van deze koopovereenkomst verlangen. In dat geval zal de levering van het verkochte aan koper, door het passeren van de akte, doorgaan op de overeengekomen dag. De levering vindt dan plaats in de staat waarin het verkochte zich dan bevindt. Staatsbosbeheer is in dit geval geen bijzondere tegenprestatie verschuldigd en koper blijft de overeengekomen koopsom verschuldigd. Wel zal Staatsbosbeheer alle rechten die Staatsbosbeheer jegens derden heeft ter zake van de schade aan koper overdragen. Daarbij gaat het met name om rechten die voortvloeien uit verzekeringen.
5. Lid 3 geldt niet wanneer Staatsbosbeheer toezegt de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van overdracht van het verkochte of, wanneer dat later is, binnen vier weken na het ontstaan van de schade. In het laatste geval schuift een eerder overeengekomen dag van overdracht op naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken.
6. Vindt het herstel, bedoeld in lid 5, niet ten genoegen van koper plaats, dan treden partijen hierover in overleg. Leidt dit overleg niet tot een in redelijkheid aanvaardbare oplossing, dan kan koper deze koopovereenkomst alsnog ontbinden, onverminderd de mogelijkheid van lid 4. Bij toepassing van de in lid 4 bedoelde mogelijkheid vindt de overdracht van het verkochte plaats op de overeengekomen datum of, wanneer dat later is, uiterlijk zes weken na het ontstaan van de schade.

Artikel 7. Overdracht aanspraken

In deze koopovereenkomst is, voor zoveel mogelijk, begrepen de overdracht van alle aanspraken die Staatsbosbeheer ten aanzien van het verkochte kan- of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s),

installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, zonder dat Staatsbosbeheer tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats ten tijde van het passeren van de voor overdracht vereiste akte, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaatsvindt. Staatsbosbeheer verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 8. Geen bedenktijd

Koper verklaart dat op de koop geen wettelijke bedenktijd van toepassing is als bedoeld in artikel 7:2, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, aangezien het geen koop betreft als bedoeld in lid 1 van dat artikel.

Artikel 9. Toepasselijk recht, hoofdelijkheid

1. Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Op de in deze koopovereenkomst gemelde termijnen is de Algemene Termijnenwet van toepassing.
3. Indien twee of meer personen kopers zijn, zijn zij allen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 10. Overdracht

Staatsbosbeheer verklaart onherroepelijk last en volmacht te geven aan alle kandidaat-notarissen en/of medewerkers werkzaam bij het kantoor van de notaris om met recht van substitutie voor en namens Staatsbosbeheer de op grond van deze koopovereenkomst te verlijden akte te ondertekenen en verder alles te verrichten wat ter zake voorgeschreven mocht nodig zijn, nadat Staatsbosbeheer het ontwerp van die akte heeft goedgekeurd.

Artikel 11. Energielabel

Staatsbosbeheer beschikt ten aanzien van het verkochte over een energielabel, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie Gebouwen, welke Staatsbosbeheer uiterlijk bij het de op grond van deze koopovereenkomst te verlijden akte aan koper zal overhandigen.

Artikel 12. Zekerheidstelling

1. Tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichting, zal koper een waarborgsom ten belope van tien procent (10%) van de koopsom storten bij de notaris, zulks uiterlijk op [datum]. Deze waarborgsom zal behoudens ontbinding van deze koopovereenkomst op basis van het in deze koopovereenkomst bepaalde in mindering strekken op de koopsom; de waarborgverplichting vervalt op het moment dat koper heeft voldaan aan zijn verplichting als bedoeld in artikel 2 lid 2.
2. Over de in lid 1 bedoelde waarborgsom wordt door Staatsbosbeheer geen rente vergoed. Als de notaris over deze waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente toe aan koper.
3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard en de curator deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal de in lid 1 bedoelde waarborgsom van rechtswege als boete als bedoeld in artikel 18 van de koopovereenkomst aan Staatsbosbeheer zijn verbeurd. In geen geval zal koper beslag leggen op de waarborgsom of bankgarantie of de bankgarantie op een andere wijze blokkeren.

[optie bankgarantie >

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichting, zal koper uiterlijk op [datum] een schriftelijke bankgarantie overleggen, afgegeven door een te goeder naam en faam bekend staande Nederlandse bank ter hoogte van € [bedrag] (zegge: [bedrag uitgeschreven] euro). Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot tenminste één maand nadat de voor de overdracht van het verkochte vereiste akte is gepasseerd, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de

garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 18 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 18 lid 5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze overeenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn uit de koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1.1 Wet financieel toezicht. **< optie eind]**

Artikel 13. Andere lasten en beperkingen

1. Voor zover aan Staatsbosbeheer bekend of uit de voorwaarden van deze overeenkomst niet anders blijkt, is het verkochte:
 - a. niet betrokken in een ruilverkavelings-, land- of herinrichtingsplan en niet ter onteigening aangewezen;
 - b. niet opgenomen in een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing bedoeld in artikel 3.1 van de Erfgoedwet;
 - c. niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Artikel 14. Verklaringen koper

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan 40 jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere objecten. Staatsbosbeheer staat niet in voor een goede (bouw)kwaliteit van – voor zover aanwezig - funderingen, daken, muren, gevels, vloeren, plafonds, schoorstenen, goten, houtwerk van kozijnen en deuren, de beglazing, sanitair en keukens, leidingen van elektriciteit, water en gas, (CV-)installaties, riolering, afvoeren, en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht en/of ongedierte en schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.). Eventuele (bouwkundige) kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in deze overeenkomst omschreven (toekomstig) gebruik van het verkochte.
2. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat Staatsbosbeheer het verkochte niet (recent) zelf heeft gebruikt en dat Staatsbosbeheer koper derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan Staatsbosbeheer op de hoogte zou zijn geweest als Staatsbosbeheer het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.
3. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat Staatsbosbeheer een omgevingsvergunning heeft aangevraagd voor de, binnen het bestemmingsplan door middel van de functieaanduiding 'Specifieke vorm van recreatie – recreatieverblijven', bouw van het maximaal toegestane aantal van 20 recreatieverblijven op het perceel, kadastraal bekend gemeente Vlagtwedde, sectie S, nummer 88, welke omgevingsvergunning thans verleend is en hetgeen betekent dat het bouwen van recreatieverblijven niet langer mogelijk is op het verkochte.

Artikel 15. Bodem

1. Van bodemverontreiniging in de zin van dit artikel is sprake indien zich op en/of in de bodem van het verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen te verwachten is gelet op de Achtergrondwaarden van het Besluit- en de Regeling bodemkwaliteit, voor zover het de vaste bodem betreft, en gelet op de Streefwaarden grondwater van de Circulaire bodemsanering, voor zover het grondwater betreft, dan wel daarvoor in de plaats tredende of aanvullende algemeen gangbare kwaliteitseisen. Onder bodemverontreiniging wordt in dit artikel mede begrepen asbestverontreiniging in (puin)verhardingen.
2. Staatsbosbeheer is ten tijde van het sluiten van deze koopovereenkomst niet bekend met feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat en is afgezien van het verrichten van bodemonderzoek.
3. Voorgaande is niet bedoeld om nader onderzoek door koper overbodig te maken, maar juist om koper in de gelegenheid te stellen in alle opzichten (eigen) onderzoek te (laten) doen, ook naar de juistheid en volledigheid van de ter beschikking gestelde informatie. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart koper dat hij voldoende gelegenheid heeft gehad om in alle opzichten (eigen) onderzoek te (laten) doen naar het verkochte. In verband met deze verklaring wordt ook verwezen naar de clausule "as is, where is" hierna in artikel 17.

Artikel 16. Verklaringen koper inzake asbest

1. In het verkochte kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart Staatsbosbeheer voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.
2. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van het verkochte voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van het verkochte aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en / of op welke plaats dan ook is voor rekening en risico van koper. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. In verband met deze verklaring wordt ook verwezen naar de clause "as is, where is" hierna in artikel 17.
3. De in lid 1 bedoelde verplichting van koper geldt als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek en zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen krijgen zullen door de rechthebbende eveneens aan deze verplichting gebonden worden. De rechthebbende vrijwaart Staatsbosbeheer van aanspraken van gebruiksgerechtigden ter zake.

Artikel 17. "As is, where is"

Het verkochte zal door Staatsbosbeheer aan koper "as is, where is" worden geleverd, waaronder partijen het volgende verstaan. Koper en diens rechtsopvolger(s) zal/zullen Staatsbosbeheer nimmer aanspreken tot het betalen van enige schadevergoeding of kosten (in welke vorm dan ook) welke verband houden met de staat waarin het verkochte zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, en vrijwaart Staatsbosbeheer derhalve voor alle kosten en aanspraken die daaruit eventueel (kunnen) voortvloeien.

Artikel 18. Ingebrekestelling, verzuim, ontbinding en boete

1. Van verzuim is sprake indien één van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze koopovereenkomst en de nakoming daarvan na schriftelijke ingebrekestelling door de andere partij gedurende acht dagen uitblijft.
2. Indien een partij in verzuim is, heeft de andere partij het recht hetzij nakoming te vorderen, hetzij deze koopovereenkomst door middel van een schriftelijke verklaring, zonder rechterlijke tussenkomst, te ontbinden.
3. Na het verstrijken van de in lid 1 bedoelde termijn, verbeurt de partij die in verzuim is ten behoeve van de wederpartij, zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, een terstond opeisbare boete gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht om binnen één jaar na de ingebrekestelling – ongeacht of de boete is verbeurd of niet – een aanvullende schadevergoeding te vorderen.
4. Indien de partij die in verzuim is na in gebreke te zijn gesteld binnen de in lid 1 genoemde termijn alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
5. De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
 - a. indien koper in gebreke blijft, het bedrag van de door koper verbeurde boete uit de bij de notaris bedoelde waarborgsom of uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan Staatsbosbeheer te betalen;
 - b. indien Staatsbosbeheer in gebreke blijft, de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen of de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden;
 - c. indien het geval van lid 4 zich voordoet is de notaris verplicht de waarborgsom als boete aan Staatsbosbeheer te betalen;
 - d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

Artikel 19. Ontbindende voorwaarden

1. Deze koopovereenkomst kan door Staatsbosbeheer worden ontbonden, indien na het ondertekenen van deze koopovereenkomst en vóór het moment waarop de akte wordt verleden ten aanzien van het verkochte of een gedeelte daarvan een aanwijzing op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten is geschied.
2. Deze koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat voor het aangaan van deze overeenkomst de benodigde ministeriële goedkeuring wordt verleend een en ander zoals bepaald in artikel 3 lid 4 en lid 5 van de Wet verzelfstandiging Staatsbosbeheer.
3. Deze koopovereenkomst komt tot stand onder de opschortende voorwaarde dat voor het aangaan van deze overeenkomst de ontsluiting van het verkochte van en naar de openbare weg is geformaliseerd.
4. Indien deze koopovereenkomst op grond van artikel 6 lid 3 of artikel 19 lid 1 wordt ontbonden, is Staatsbosbeheer nimmer gehouden enige boete dan wel schadevergoeding aan koper te voldoen. De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
 - a. de door koper reeds gestorte waarborgsom aan koper terug te storten; of
 - b. de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden
5. De tussen Staatsbosbeheer en koper overeengekomen ontbindende voorwaarden zullen na het ondertekenen van de akte geen werking meer hebben, tenzij partijen expliciet anders overeenkomen.

Artikel 20. Kwalitatieve verplichting gebruik

1. De huidige bestemming van het verkochte, te weten "Recreatie-2", is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 2009, gedeeltelijke herziening 2015 van de toenmalige gemeente Vlagtwedde, thans gemeente Westerwolde en vastgesteld op 31-01-2017. In het bestemmingsplan is er geen maximale invulling qua aantallen voor onder andere chalets, trekkershutten en stacaravans genoemd. Gelet op de huidige situatie en bestemming van het verkochte ligt een herontwikkeling voor de hand. Om de landschappelijke kwaliteit van het verkochte ook voor de toekomst te borgen heeft Staatsbosbeheer aanleiding gezien om een maximale invulling voor plaatsgebonden kampeermiddelen voor te schrijven. Partijen hebben tijdens de verkooponderhandelingen voor wat betreft de vaststelling van de koopsom de huidige bestemming en de volgende maximale invulling voor plaatsgebonden kampeermiddelen als uitgangspunt genomen op basis waarvan partijen overeenstemming hebben bereikt over de in deze koopovereenkomst bedoelde koopsom:
 - plaatsgebonden kampeermiddelen, zijnde bouwwerken ten behoeve van recreatief verblijf, die met het doel worden geplaatst op een plek te blijven staan of langer dan acht maanden op een kampeerterrein zijn geplaatst of niet langer te verplaatsen zijn. Onder plaatsgebonden wordt in ieder geval verstaan een chalet, stacaravan, tenthuisje en trekkershut: maximale invulling qua aantallen is 20 (twintig) stuks.
2. Indien koper het bepaalde in lid 1 niet nakomt, kan Staatsbosbeheer deze overeenkomst ontbinden dan wel nakoming vorderen.
3. Als de Staatsbosbeheer de overeenkomst ontbindt naar aanleiding van niet-nakoming van het bepaalde in lid 1 door koper, is koper een direct opvorderbare boete verschuldigd van een bedrag van tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,-) vermeerderd met de wettelijke rente.
4. Als Staatsbosbeheer nakoming van de overeenkomst vordert, is koper verplicht om de niet-nakoming van het bepaalde in lid 1 op eerste aanzegging te staken en het verkochte in de staat te herstellen waarin het verkeerde vóór de niet-nakoming van het bepaalde in lid 1, zulks op straffe van verbeurte van een dwangsom ten belope van vijfduizend euro (€ 5.000,-) voor iedere week dat koper het bepaalde in lid 1 niet naleeft.
5. De wettelijke rente, bedoeld onder lid 3 wordt berekend vanaf de dag van feitelijke levering van het verkochte.
6. Alvorens Staatsbosbeheer de overeenkomst ontbindt naar aanleiding van niet-nakoming van het bepaalde in lid 1 door koper zal zij koper schriftelijk aanmanen om binnen de daarbij te stellen termijn alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.
7. Na de termijn, bedoeld in lid 6, kan Staatsbosbeheer, indien koper niet alsnog aan zijn verplichtingen heeft voldaan die voortvloeien uit deze overeenkomst, overgaan tot invordering van zowel de bedongen boete vermeerderd met de wettelijke rente.

8. De in dit artikel omschreven verplichtingen van koper worden hierbij gevestigd als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW ten aanzien van het verkochte. Deze verplichtingen gaan over op degenen die het verkochte onder bijzondere titel verkrijgen. Degenen die van koper een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen zijn mede aan deze verplichtingen gebonden.
9. De in dit artikel omschreven verplichtingen verkrijgen derdenwerking door inschrijving van de notariële akte in de openbare registers. Koper verleent Staatsbosbeheer onherroepelijk volmacht om deze inschrijving tot stand te brengen.

Artikel 21. Melding

Staatsbosbeheer is verplicht om, indien voor hem relevant, direct na juridische levering de betreffende instanties dan wel het bevoegd gezag – zoals het Hoogheemraadschap, het Waterschap, de betreffende gemeente, RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) enz. – in kennis te stellen van onderhavige eigendomsoverdracht, waardoor koper eigenaar wordt van het verkochte, dit zonder dat het koper van de verantwoordelijkheid ontnemt om de voor hem relevante meldingen zelf te doen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en ondertekend:

plaats

plaats

datum

datum

handtekening Staatsbosbeheer

handtekening koper

De volgende bijlagen, door partijen geparafeerd, zijn aan deze koopovereenkomst gehecht en maken onderdeel uit van deze overeenkomst:

- Energielabel